

جلسة يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٦/١١/٢ م

المشكلة من فضيلة الشيخ القاضي / د. سالم بن حميد بن محمد الصوايفي، وعضوية كل من أصحاب الفضيلة: راشد بن ناصر الحجري، عبد الله بن محمد السيابي، ناصر بن سالم الجابري، صلاح الدين نعيم محمد غندور

(٢٥٣)

الطعن رقم ٥٦/٢٠١٦ م

مصلحة - سلف / خلف

- يجب أن تكون للمدعي مصلحة شخصية مباشرة وقائمة يقرها القانون حتى تقبل دعواه أو طلباته وذلك استناداً لنص المادة (٣) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية .
- عقد الإيجار ينتقل من السلف الى الخلف بذات الحقوق والالتزامات الناشئة عنه وذلك بمجرد انتقال ملكية العين المؤجرة للمشتري.

الوقائع

تتلخص الوقائع في هذه القضية حسبما يبين من الحكم المطعون فيه، وسائر الأوراق، أن المطعون ضده أقام الدعوى الابتدائية رقم (٢٠١٢/٨١٢) م ضد المطعون ضده بصفته صاحب مؤسسة..... أمام المحكمة الابتدائية مسقط - الدائرة التجارية - طلب فيها الحكم بإلزام المدعى عليه (الطاعن) بإخلاء العقار لعدم سداد الأجرة للفترة من ٨/١ / ٢٠١٢ م وبما يستجد من الأجرة حتى الإخلاء الفعلي مع إلزامه بسداد فواتير الكهرباء والمياه لحين الإخلاء وإلزامه بتأعب الحمامة وقدرها (٥٠٠ ر.ع) خمسمائة ريال عماني، وشمول الحكم بالإنفاذ المعجل .

على سند من القول بأن الطاعن (المدعي عليه) يستأجر مطعمًا بالعقار رقم (١٧٥) سكة رقم (٢٤٨) شمال الغربية منذ ٢٠١٢/٦/١ م بأجرة شهرية قدرها (١٢٠٠ ر.ع)، ألف ومائتا ريال عماني شهرياً تدفع مقدماً في بداية كل شهر وإن المدعي عليه لم يسدد الأجرة اعتباراً من تاريخ ٨ / ١ / ٢٠١٢ م، حتى تاريخ ١ / ٨ / ٢٠١٣ م، وحيث تدوولت الدعوى أمام محكمة أول درجة، ولم يحضر المدعى عليه وبجلسة ٢٠١٣/١/١٩ م، حكمت محكمة أول درجة بإلزام المدعي عليه

بالإخلاء المحل المؤجر وإلزامه بأن يؤدي للمدعي الأجرة المستحقة عن الأشهر من تاريخ ١/٨/٢٠١٢م، وحتى الإخلاء الفعلي بواقع أجرة شهرية ألف ومائتي ريال عماني شهرياً وإلزامه بسداد مقابل استهلاك الكهرباء والمياه وإلزامه بالمصاريف و مبلغ مائة ريال أتعاب المحاماة، مع شمول الحكم بالإنفاذ المعجل .

تأسيساً على الثابت بعقد الإيجار المحرر للفترة من ١/٦/٢٠١٢م ولم يقدم المدعي عليه ما يفيد سداده للأجرة خلال فترة المطالبة من ١/٨/٢٠١٢م.

لم يرض المستأنف بهذا الحكم، فطعن عليه بالاستئناف رقم (٢٠١٥/٦٨٣) وألحقه بطلب وقف التنفيذ الذي قيد بالاستئناف رقم (٢٠١٥ / ٦٨٤) طلب فيه الحكم بقبول الاستئناف شكلاً وإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً برفض الدعوى، وإلزام المستأنف ضده المصروفات.

أسس أسباب الاستئناف في النعي على الحكم المستأنف بالخطأ في تطبيق القانون وفقاً للمادة (٣) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية، وبعدم قبول طلب الإخلاء لعدم توافر شرط المصلحة ذلك أن المستأنف ضده تقدم بالدعوى الابتدائية بعد ثبوت تنازله عن العقار بالبيع لصالح الفاضل /، وانتقال الحق في عقد الإيجار إلى المالك الجديد، وأضحى الأخير (وحده) له الحق في قبض الأجرة والتعامل مع السكان بوصفه المالك، ودفع بعدم قبول الدعوى لرفعها على غير ذي صفة، ودفع بالتسوية التي تمت مع المستأنف ضده والتي بموجبها سدد المستأنف للمستأنف ضده مبلغ (٣٥٥٠.ر.ع) عبارة عن أجرة المحل وطلب سماع الشهود لإثبات براءة ذمته عن الأجرة السابقة على تاريخ البيع الحاصل بتاريخ ٨/٧/٢٠١٣م . وسداده الأجرة بموجب شيكات وفقاً للمادة (٧) مكرر فترة (١) من القانون المنظم للعلاقة بين الملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية بموجب المرسوم السلطاني رقم ٦ / ١٩٨٩م .

وبجلسة ٢٤/١/٢٠١٦م حكمت محكمة ثاني درجة بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف وإلزام المستأنف المصاريف.

تأسيساً على أن الدفع بعدم قبول طلب الإخلاء لعدم توافر شرط المصلحة وعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة في غير محله باعتبار أن طلب الإخلاء لعدم سداد الأجرة هو عن الفترة السابقة لتاريخ البيع وأن الصفة ومصلحة المستأنف

ضده متوافرة في تلك الفترة، وبما خلصت إليه أقوال الشهود بعدم حضورهما للتسوية بين المستأنف والمستأنف ضده وأنها استقيا علمهما من المستأنف.

لم يرض الطاعن بهذا الحكم، فطعن عليه بالنقض بالطعن المائل بموجب صحيفة أودعت أمانة سر المحكمة العليا، بتاريخ ٦ / ٣ / ٢٠١٦م بوساطة محام مقبول بالترافع أمام المحكمة العليا وقدم صورة من سند وكالته عن الطاعن وسدد الرسوم وأودع الكفالة.

أقيم الطعن على الأسباب الآتية :-

ذلك أن الحكم المطعون فيه جاء مخالفاً للقانون والخطأ في تطبيقه وتأويله ومعيباً في التسبب فاسداً في الاستدلال، ومخالفة الثابت بالأوراق، على الأوجه التالية :-

أولاً: إن الطاعن قد دفع ببراءة ذمته من دين الأجرة المطالب بها، وقدم المستندات عبارة عن شيكات صادرة من حساب مؤسسة الطاعن (.....) لحساب المطعون ضده استناداً إلى كشف الحساب الصادر من البنك المسحوب عليه (.....) بصرف تلك الشيكات وتحويلها لحساب المطعون ضده لدى بنك مما يعد قرينة قانونية على السداد السابق لها ما لم يثبت العكس وفقاً للمادة (٧ / ١) من قانون تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين.

كان يتعين على المحكمة إلزام المطعون ضده بإثبات ادعائه المرسل بانقطاع صلته بالشيكات حسب زعمه وبقاء ذمة الطاعن مشغولة بدين الأجرة محل الدعوى والتفات المحكمة إلى الأدلة الكتابية والمستندات التي تؤكد براءة ذمته من القيمة الإيجابية ولم تكلف المطعون ضده بإثبات ادعائه المرسل بانشغال ذمة الطاعن بالأجرة موضوع الدعوى مما يعد مخالفة لقواعد الإثبات.

ثانياً: مخالفة نص المادة (٣) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية والخطأ في تطبيقه ذلك أن الحكم المطعون فيه قد أخطأ في رفض الدفعين المقدمين من الطاعن بعدم قبول طلب الإخلاء لعدم توافر شرط المصلحة وعدم قبول الدعوى لعدم توافر شرط الصفة في المطالبة بالأجرة بعد تاريخ البيع الحاصل في ٨ / ٧ / ٢٠١٣م. وأن ثبوت الصفة والمصلحة عن فترة ما قبل البيع التي ارتكن إليها الحكم المطعون فيه لا ينسحب على فترة ما بعد البيع ولا تؤدي عن ثبوتها عن تلك الفترة وأنه لا مصلحة قائمة على طلب الإخلاء لحصول الإخلاء فعلاً من ١ / ٤ / ٢٠١٤م. وتسليم

المحل للمالك الجديد.

ثالثاً: القصور في التسبب والفساد في الاستدلال ومخالفة الثابت بالأوراق والإخلال بحق الدفاع ذلك أن الطاعن قد دفع في صحيفة الاستئناف ببطان الإعلان بانشر لتعمد المطعون ضده عدم إعلان الطاعن على محل إقامته وموطنه المعلوم.

وعمد إلى إعلانه في المحل المغلق في تلك الفترة ولم يتم إعلانه وفقاً للمادة (١٠) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية لدى جهة الإدارة وموطنه الأصلي.

رابعاً: بطلان الحكم للقضاء للمطعون ضده بأكثر مما طلبه في الدعوى الابتدائية ذلك أن المطعون ضده طالب بالأجرة لفترة محددة من ٢٠١٢/٨/١م وحتى ٢٠١٣/٨/١٣م وبالتالي طالب الشهرين اللاحقين على تأريخ تصرفه في العين بالبيع، وطلب الطاعن يوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه وتقضي محكمة أول وثاني درجة وإعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف للفصل فيها مجدداً أمام دائرة أخرى.

وحيث استكملت المحكمة النظر في الطعن وتم إعلان المطعون ضده وأودع مذكرة الرد على الطعن طلب فيها رفض الطعن وقدم الطاعن مذكرة التعقيب وتم حجز الطعن للحكم.

المحكمة

حيث إن الطعن قدم في الميعاد القانوني، واستوفى المتطلبات الشكلية الأخرى وتقضي المحكمة بقبوله شكلاً.

وعن النعي بأسباب الطعن ودون التقيد بالترتيب الوارد في صحيفة الطعن فإن النعي بالسبب الثاني من أسباب الطعن في مخالفة الحكم المطعون فيه للمادة (٣) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية فإن النعي بهذا الدفع في محله ذلك أن المطعون ضده أقام دعواه بطلب الحكم بالإخلاء وبالزام الطاعن بأن يسدد الأجرة المتأخرة عن الفترة من ٢٠١٢/٨/١م حتى تأريخ ٢٠١٣/٨/٣١م فيما الثابت بالأوراق أن المطعون ضده قد تصرف بالبيع في العقار/ ل..... بتأريخ ٢٠١٣/٧/٨م.

وحيث إن المادة (٣) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية تنص على (لا يقبل أي طلب أو دفع لا تكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة ومشروعة يقرها القانون)

وذلك بأن تكون المصلحة قانونية أي تستند إلى حق أو مركز قانوني بمعنى أن يكون لصاحبها مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة يقرها القانون وعلى ذلك فإن طلب الإخلاء - لا يقوم ولا يستند إلى مصلحة قائمة يقرها القانون ذلك أنه استثناءً من قاعدة إلزامية العقود لأطرافها فإن عقد الإيجار ينتقل بين السلف والخلف بما فيه من التزامات وحقوق ناشئة عن عقد الإيجار تنتقل إذا انتقلت ملكية العين من مالكها السابق إلى المشتري فإن هذه الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار تنتقل مع العين إليه أي إن عقد الإيجار يصبح ساريًا في حقه عن طريق الإحالة بين السلف والخلف وتتنفي صفة المالك السابق (المطعون ضده) في طلب الإخلاء ويمتنع عليه تقديم هذا الطلب ما دامت الملكية وعقد الإيجار قد انتقلت إلى مالك جديد مما يترتب عليه أن الحكم المطعون فيه وقد جاء دون الأخذ بانتقال الحقوق والالتزامات جاء مخالفًا للقانون تطبيقًا وتأويلًا وذلك بتأييد الحكم في شقه المتعلق بالإخلاء ودون تمحيص للأوراق والمستندات المقدمة في انتقال الملكية للمالك الجديد وبالتالي انتقال حقه في الأجرة الشهرية وإن محكمة ثاني درجة قد تخلت عن دورها في البحث والتمحيص وتقييم المستندات (الشيكات) التي دفع الطاعن لإثبات سداده لمتأخرات الأجرة المطالب بها حتى تاريخ انتقال الملكية للمالك الجديد (.....) وفيما أثاره الطاعن بسداد كامل الأجرة ذلك أن أهم واجبات المحكمة قيامها بتمحيص دفاع الخصم وفهم المراد منه وإنزال حكم القانون عليه وأن تخلي المحكمة عن أهم واجباتها يجعل الحكم مشوبًا بالقصور المبطل إذ يتعين على المحكمة أن تقوم بما يمليه عليها واجبها كجهة قضاء بالتكليف القانوني السليم وحتى لا يكون الدفاع الذي أغفلت المحكمة الرد عليه أوردت عليه دون أن تمحصه للوقوف على حقيقة مرماه دفاعًا جوهريًا مما قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى.

وحيث إنه استنادًا للأسباب المذكورة - بما يكفي لنقض الحكم المطعون فيه دون حاجة للبحث في باقي الأسباب الواردة بصحيفة الطعن مما يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الدعوى لمحكمة الاستئناف مسقط وفقًا لما ورد في هذه المذكرة - لمعالجة أوجه القصور في التسبب وتمحيص المستندات (الشيكات) المقدمة وسداد الأجرة المطالب بها - وذلك بهيئة مغايرة بدون رسوم وإلزام المطعون ضده المصروفات ورد الكفالة للطاعن.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه، وإحالة الدعوى لمحكمة الاستئناف مسقط؛ لتحكم فيها من جديد بهيئة مغايرة وبدون رسوم وإلزام المطعون ضده بالمصاريف ورد الكفالة للطاعن.