

جلسة الأربعاء الموافق ٣٠/١١/٢٠١٦ م

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

(٢٥٦)

الطعن رقم ٣٥/٢٠١٦ م

إخطار

- الإخطار المعتبر قانوناً لإنهاء العقد هو الإخطار الكتابي استناداً لنص المادة (٦) مكرراً (١) من قانون تنظيم الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية .

الوقائع

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى والحكم المطعون فيه تتلخص بموجب ذلك أن المدعي أقام الدعوى ضد المدعى عليه بموجب صحيفة أودعها أمانة سر المحكمة الابتدائية وأعلنت قانوناً طلب في ختامهما الحكم بفسخ العقود الثلاثة (٢٠١٤/٣٦٠٢ م) (٢٠١٣/٢٨٦١ م) (٢٠١٤/٢٨٦٢ م) المبرمة بينه وبين المدعى عليه وإلغاء كافة الآثار المترتبة عليها اعتباراً من ٢٠١٤/٦/١ م وإلزام المدعى عليه بمصاريف الدعوى وأتعاب المحاماة (٥٠٠ ر.ع).

بأسباب هي أنه استأجر المحلات بموجب العقود المذكورة من المدعى عليه بمبلغ ألف وستمائة ريال عماني (١٦٠٠ ر.ع) شهرياً ولكنه تعرض لانتكاسة مالية وتوقفت حركة المحلات وأصبح لا يستطيع سداد الأجرة مما اضطره الحال إلى إخطار المدعى عليه برغبته في إلغاء العقود وتسليم المحلات إلا أنه رفض تسلم الإخطار ومن ثم وقع الشهود على الإخطار وتقدم بهذه الدعوى، وحيث باشرت محكمة أول درجة نظرها حسب الثابت بمحاضر جلساتها وأصدرت حكماً واحداً بتأريخ ٢٠١٥/٥/٢٠ م بإنهاء العلاقة الإيجارية في العقود محل الدعوى اعتباراً من تأريخ انتهاء مدتها المبينة بذات العقود وحملت المدعى بالمصاريف وأتعاب المحاماة.

ثانياً : في الدعوى رقم (٨٧) والدعوى (٨٨) والدعوى (٢٠١٤/٨٩م) بإلزام المدعى عليه بالأجرة من حين توقفه عن السداد وإلى حين انتهاء المدة حسبما نص عليه كل عقد وحملت المدعى عليه بالمصاريف وأتعاب المحاماة (٢٠٠ ر.ع) ورفض ما زاد على ذلك من طلبات.

وحيث إن هذا الحكم لم يلق قبولاً لدى المدعي تقدم بالاستئناف عليه بموجب صحيفة أودعها أمانة سر المحكمة بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٧م وأعلنت قانوناً طلب في ختامها قبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بتعديل الحكم المستأنف والقضاء بفسخ العقود الثلاثة السالفة الذكر وإلغاء كافة الآثار والالتزامات المترتبة عليها اعتباراً من ٢٠١٤/٦/١م وإلزام المستأنف ضد (٥٠٠ ر.ع) أتعاب المحاماة.

وحيث باشرت محكمة الاستئناف نظر الدعوى حسب الثابت وحددت جلسة يوم ٢٠١٥/١١/١٨م وفيها حضر المحامي عن المستأنف وحضر محامي المستأنف ضده وقدم مذكرة شارحة لأسباب الاستئناف ومنها الأسباب المالية للظروف التي تحبط به وقدم إخطاراً للمستأنف ضده برغبته في إنهاء العلاقة الإيجارية إلا أنه رفض قبول الإخطار.....الخ.

وحيث إن الاستئناف أقيم في الميعاد فهو مقبول شكلاً وفي الموضوع لما كان البين من مطالعة الأوراق أن المستأنف طلب إنهاء العلاقة محل العقود المذكورة وقد علم المستأنف ضده عن رغبة المستأنف في ذلك حسب الثابت من أقوال الشهود الذي استمعت المحكمة إلى شهادتهم برفض المستأنف ضده التوقيع على تسلم الإخطار. ولما كان القانون اشترط الإنذار كتابة قبل ثلاثة أشهر على الأقل وحيث إن المستأنف ضده رفض التوقيع فإن غرض المشرع قد تحقق في واقعة الإنذار وعليه فإن المحكمة تأخذ بذلك وتقضى به، أما ما ذكرته محكمة أول درجة في أسباب حكمها من أن المدعي لم يقدم ما يثبت تعرضه لانتكاسة مالية وتعثر حالته المادية حسبما يدعيه، لا أجد له سنداً من هذا النص لأنه اشترط الإنذار وقد تم قبل ثلاثة أشهر ولكن لا يمكن للمؤجر أن يطلب التعويض إذا رأى ممارسة المستأجر في طلبه الفسخ جاء جاداً وفي وقت غير مناسب وأن الفسخ يضر به ويستحق بتعويض عن ذلك الفسخ لأن الإنسان لا يسأل إذا استخدم الذي كفله له القانون استخدماً مشروعاً فإن الطرف المضرور له الحق في المطالبة بالتعويض إذا كان لذلك مقتضى وفقاً للنصوص العامة في قانون المعاملات المدنية المتعلقة بالفسخ وإخلال العقد

وحتى على فرض وجود قوة قاهرة أو أسباب حالت دون استمرار العقد واستوفت الشروط المحددة في المادة (٦ / مكررا) فإن ذلك لا يوجب للمؤجر التعويض بصورة تلقائية بل يجب أن يقيم البينة على أن فسخ العقد جاء في وقت غير مناسب وأنه يسبب له خسارة أو يفوت عليه منفعة ويثبت ذلك بالبينة على مقدار ما يستحقه من التعويض جبراً للضرر الناتج عن المسؤولية العقدية.

ولما كان المؤجر المستأنف ضده لم يقدم البينة على الضرر من جراء فسخ العقد قبل انتهاء المدة المحددة فإنه له الحق في الأجرة حتى نهاية مدة الثلاثة أشهر التي حددها القانون وبعدها تنتهي العلاقة وذلك تطبيقاً لنص المادة (٥٦٠) من قانون المعاملات المدنية التي تنص على أن (لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء عقد الإيجار لضرر طارئ متعلق به وحينئذ يلتزم بتعويض المتعاقد الآخر عما ينشأ من ضرر) فهذا النص ربط التعويض بما ينشأ من ضرر نتيجة إنهاء العقد بحيث إن المؤجر هو الملزم بإثبات الضرر وإثبات مقداره من التعويض.

وحيث إن الإخطار كان في ١/٦/٢٠١٤م ولم يقدم المستأنف البينة على أنه كان قبل ذلك التأريخ فإن المحكمة تلزم المستأنف بإجار ثلاثة أشهر وتنتهي بها العقود جميعاً وهو ما يوجب الحكم في هذه الجزئية وتأييد بقية الحكم مع إلزام المستأنف بالمناسب من المصاريف.

وبناء على ما تقدم تقضي المحكمة بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بتعديل الحكم الابتدائي أولاً: في الدعوى رقم (٨٢/٢٠١٤م) بانتهاء العلاقة الإيجارية في العقود محل الدعوى بين الطرفين اعتباراً من ١/٩/٢٠١٤م وإلزام المستأنف ضده بالمناسب من المصاريف.

ثانياً: في الدعاوي أرقام (٨٩ - ٨٨ - ٨٧/٢٠١٤م) بتعديل الحكم المستأنف وذلك بإلزام المستأنف بأداء الأجرة حتى ١/٩/٢٠١٤م وتأييد الحكم فيما عدا ذلك وألزمت المستأنف ضده بالمناسب من المصروفات.

وحيث لم يلق هذا الحكم قبولاً لدى المستأنف ضده طعن عليه أمام المحكمة العليا بصحيفة أودعها أمانة سر المحكمة ووقع عليها المحامي/..... من مكتب/..... بصفته وكياً عن الطاعن وقدم سند الوكالة وما يفيد سداد الرسوم والكفالة.

نعى فيها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون أولاً: بتمسك بالدفع الشكلي المقدم منا على بطلان صحيفة الاستئناف لخلوها من أسباب عملاً بالمادة (٢١٩) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية نحيل إليها وتشير إلى تقديم مذكرة شارحة بالأسباب لا يصح البطلان عملاً مما هو مقرر بالمادة (٢١) من ذات القانون إذ إن الثابت بأن تقديم مذكرة بتاريخ ١٨/١١/٢٠١٥م أي بعد فوات الميعاد المقرر بالطعن بالاستئناف ومن ثم لأنها لا تصح البطلان ولا يلتفت إليها.

وعن الموضوع يشير المطعون ضده بأنه وطبقاً للمادة (٥٥١) من قانون المعاملات المدنية ويجوز للمؤجر فسخ العقد إذا استلزم تنفيذه إلحاق الضرر بالنفس أو المال أو من يتبعه في الانتفاع بالشيء المؤجر وذلك فيما إذا أحدث ما يمنع تنفيذ العقد في المطعون ضده وبعد شهرين أو ثلاثة من بداية الإيجار تعثر نشاطه وانتكست تجارته وتفاقت ديونه وأصبح غير قادر على سداد الأجرة ورواتب العمال والفواتير الشهرية والذي حدا به لإخطار المستأنف ضده بالحالة التي يمر بها وأنه سوف يسدد الإيجار حتى ١/٩/٢٠١٤م وإن محكمة أول درجة لم يطبق نص المادة (٥٥١) خصوصاً بعدما ثبت لها علم المطعون ضده بالإخطار ورفض تسلمه والتوقيع عليه.

وحيث ما أورده المطعون ضده غير سديد ولا يوافق الواقع ولا يستند إلى قانون ولم يرد له ذكر والحكم المستأنف ذكر ذلك أن محكمة أول درجة طبقت صحيح القانون وفق المادة (٦ مكرراً) من قانون تنظيم العلاقة الإيجارية والتي تنص على الآتي: (يسري عقد الإيجار إلى نهاية المدة المتفق عليها بين طرفي العقد ويتجدد تلقائياً خلال المدة التي لا يجوز فيها للمؤجر طلب الإخلاء ما لم يخطر المؤجر كتابة برغبته في الإخلاء وذلك قبل انتهاء العقد بثلاثة أشهر على الأقل).

وحيث إن ما يشير إليه المطعون ضده من مروره بضائقة مالية أو تعثره في سداد ديونه فهو لا يعدو أن يكون قولاً مرسلأ إذ إنه في هذه الحالة يحق له أن يقيم الدعوى بإعساره أو بشهر إفلاسه ويلزم بالأجرة المستحقة حتى يقتضي له بذلك، والثابت أن المستأنف مؤسسة متكاملة ولديها ملاءه مالية إذ قامت باستئجار ثلاثة محلات وقامت بسداد جزء من الإيجار ولديها بضائع موزعة على التجار وفق ما أشارت بأسباب الاستئناف ولم يتوقف نشاطها ولم يشهر إفلاسها ولم يقدم عن ماهية الدعوى الواجبة عليه التي تفوق قدرتها عن سداد الأجرة وما ترمي البدي في

دعواها إلحاق الضرر بالمؤجر المستأنف ضده والثابت أنها لم تقدم بدعواها ما يثبت صحة ادعائها وقد تكفل الحكم المستأنف بالرد على ذلك إلا أن محكمة الاستئناف ذهبت مذهبا مغايرا للحكم لمحكمة أول درجة وأنشأت لتقصي أسبابه غير ملتزمة مع أحكام القانون بمقولة إن المطعون ضده تقدم بطلب وتفاوض مع المالك بفسخ عقود الإيجار وبحضور شهود وهذا التفاوض يعد إنذارا بالفسخ ومقتضيات أحكام قانون الإجراءات فأجازت الإنذار والإخلاء قبل مدة ثلاثة أشهر وهذا الاستنتاج فاسد باعتبار عقد الإيجار من العقود الزمنية المستمرة للنهائية وحتى تنقضي المدة المتفق عليها باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين ومن ألزم نفسه شيئا ألزمناه إياه والتمس الطاعن في صحيفة طعنه قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع إلغاء الحكم المطعون فيه وإعادته بهيئة مغايرة وإلزام المطعون ضده بالمصاريف وأتعاب المحاماة (٥٠٠ ر.ع).

ورد المطعون ضده على صحيفة الطعن قائلاً إن صحيفة الاستئناف الذي يدفع ببطلانها الطاعن لخلوها من الأسباب فإن هذا الدفع في غير محله لأن الصحيفة قانونية وبها أسباب قانونية وبعبارات واضحة ولا غموض فيها وقد جاء فيها بأنه سوف يقوم بتقديم مذكرة شارحة مفصلة بذلك في أول جلسة لنظر الاستئناف وذلك لعدم تسلمنا حيثيات الحكم هذا بالإضافة إلى الطلبات في الصحيفة واضحة وجلية ومرفق بها شهادة منطوق الحكم وقد تم ما وعدنا به في أول جلسة لنظر الاستئناف ومن ثم فالأسباب موجوده ومقدمه في الميعاد مع الطلبات وبذلك يكون الحكم غير معيب ولا يترتب عليه أي بطلان.

أما عن موضوع الإخطار فإنه مكتوب وبه رجاء واستعطاف لتقدير الحالة التي يمر بها المطعون ضده والضائقة المالية التي ألمت به بالإضافة إلى ذلك تقدم المطعون ضده إلى لجنة التوفيق والمصالحة على أمل أن تقوم اللجنة بإقناع الطاعن وقبوله لظروف المطعون ضده وهذه اللجنة مكونه من أهل المنطقة ولديهم العلم عن ظروف المطعون ضده كما أن لديهم المقدرة إلى الوصول إلى مصداقية كل خصم في موقفه على الطبيعة ورغم ذلك رفض الطاعن تسلم الإخطار ورفض المثول أمام اللجنة وطلب دفع الإجار بالكامل رغم أنه لم يكن قد مضى نصفها.

وعلى ضوء ما تقدم فإن محكمة الاستئناف بتعديلها الحكم الابتدائي لم تخالف القانون وأشارت إلى أن الطاعن لم يكن متضرراً من إنهاء العقد قبل انتهاء مدته وعليه إثبات ذلك والمطالبة بالتعويض اللازم كذلك ثبت لديها أن الإخطار كان

بتأريخ ٢٠١٤/٦/١ م ومن ثم أعطت الطاعن مدة ثلاثة أشهر التي نص عليها القانون وألزمت المطعون ضده بدفع الإجاز حتى ٢٠١٤/٩/١ م وبناء على ذلك لا يصح للخصم أبداً بأن يشوه الحكم القضائي كونه لم يأخذ بوجهة نظره هو ولم يلب طلبه فالحق يقابله واجب لا يصح تغليب أحدهما على الآخر والتمس المطعون ضده من عدالة المحكمة قبول مذكرة الرد شكلاً لتقديمها في الميعاد وفي الموضوع برفض الطعن والزام رافعه بالمصاريف ومبلغ (١٠٠٠ ر.ع) أتعاب المحاماة .
وقدم الطاعن مذكرة بالتعقيب وتم حجز الطعن للحكم.

المحكمة

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

وحيث عن الموضوع: وفيما نعى به الطاعن بأسباب الطعن في مجملها شديد، ذلك أن الإخطار القانوني لإنهاء العقد قد اشترطه المشرع كتابة على نحو ما ورد في المادة (٦) مكرراً (١) من المرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٨/٧٢ م) بتعديل بعض الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجرى المساكن والمحال التجارية والصناعية الصادر بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٢٠ م.

حيث نصت المادة السالفة الذكر على الآتي: (يسرى عقد الإيجار إلى نهاية المدة المتفق عليها بين طرفيه ويتجدد تلقائياً خلال المدة التي لا يجوز فيها للمؤجر طلب الإخلاء ما لم يخطر المستأجر المؤجر كتابة برغبته في إخلاء المحل المؤجر وذلك قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل).

وعلى ذلك فإنه لا يمكن التعويل على الشهادة باعتبار أن الإخطار بانتهاء العقود يسرى من ٢٠١٤/٦/١ م وبالتالي فسخ العقود اعتباراً من ٢٠١٤/٩/١ م ذلك أن جميع العقود المقدمة أبرمت بتواريخ مختلفة وإن العقد شريعة المتعاقدين لا يجوز تعديله أو إلغاؤه إلا بموافقة الطرفين وعلى ذلك فإن ما خلصت إليه محكمة ثاني درجة جاء مخالفاً للقانون وأن ما أخذت به المحكمة من اعتبار الطاعن رافضاً لتسلم الإخطار المكتوب وهذا ما شهد به الشهود إلا أن مدة العقد، وتأريخ الانتهاء يحكمها ذات العقد وبالتالي فإن قضاء محكمة أول درجة قد صادف صحيح القانون بعدم المساس بالعقد وأن كل عقد تحكمه نصوصه، ولا يمكن المساس بها وذلك أن

عقد الإيجار من العقود الزمنية التي تستمر إلى نهاية العقد باعتبار قاعدة العقد شريعة المتعاقدين.

ولما كان ذلك فإن المحكمة تقضي بنقض الحكم المطعون فيه رقم (٢٠١٥/٢٦٥) الصادر من محكمة الاستئناف بصحار وإصدار حكم جديد بتأييد الحكم الابتدائي الصادر من المحكمة الابتدائية بصحم بتاريخ ٢٠/٥/٢٠١٥م والزام الطاعن بالمصاريف ومصادرة نصف الكفالة.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه رقم (٢٠١٥/٢٦٥) الصادر من محكمة الاستئناف بصحار والحكم من جديد بتأييد الحكم الابتدائي رقم (٨٢/ت/أ/٢٠١٤م) الصادر من محكمة صحم الابتدائية المؤرخ في ٢٠/٥/٢٠١٥م والزام الطاعن بالمصاريف ومصادرة نصف الكفالة.