

جلسة يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٧/٢/١ م

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

(٢٦٠)

الطعن رقم ١٥٥/٢٠١٦ م

إخلاء - عقد إيجار (إخلاء - حاجة ماسة - إثبات)

- للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة قبل انتهاء العقد اذا اراد شغلها بنفسه او زوجه او أقاربه من الدرجة الأولى .
- عبء إثبات الحاجة الماسة لشغل العقار تقع على عاتق المؤجر .

الوقائع

بعد الاطلاع على الأوراق تتلخص الوقائع أن الطاعن قد أقام دعواه أمام المحكمة الابتدائية بمسقط طلب فيها إخلاء المدعى عليها (المطعون ضدها) من العقار موضوع الدعوى لغرض استعماله الشخصي والزامها بالمصاريف.

على سند من القول إن المدعى عليها استأجرت العقار المملوك للمدعي بالمبنى رقم (٢١٦٥ ، ٢١٨٦) بالقطعة رقم (١١٣٦) محل رقم (١٦٠) لمدة خمس سنوات تبدأ من ١ / ١ / ٢٠١٣ م وتنتهي في ٣١ / ١٢ / ٢٠١٧ م بقيمة إيجاريه مقدارها خمسمائة وخمسون ريالاً عمانياً (٥٥٠ ريال شهرياً) وإن المدعي يرغب في شغل المحل المؤجر بنفسه بغرض استعماله حيث إنه تاجر ولديه سجل تجاري ورأس مال كبير واستثمارات ويرغب في إدارتها وقد قام بإخطار المدعى عليها بالإخلاء بتاريخ ٢٨ / ٧ / ٢٠١٥ م وأمهلها مدة ستة أشهر إلا أنها لم تلتزم بالإخلاء مما أضطره إلى رفع دعواه بغية الحكم له بطلباته المذكورة .

وقد ردت المدعى عليها معترفة باستئجارها من المدعي المحلات رقم (١٥٨ ، ١٦٨ ، ١٨٥ ، ١٦٠) بذات المبنى ولكل محل عقد إيجار مستقل عن الآخر وقد قيد

المدعي عدة دعاوي ضد المدعى عليها قيدت بأرقام (١٨٧، ١٨٠، ١٨٢، ١٧٩، ١٨١ / ٢٠١٦م) وطالب في جميع تلك الدعاوي إلزام المدعى عليها بإخلاء المحلات للحاجة الماسة للاستخدام الشخصي، وأن المشرع قد وضع ضوابط لذلك لحماية المستأجر من تعسف المؤجر حيث أوجب عليه اختيار أحد المحلات وقد نما إلى علم المدعى عليها بأن المدعي لديه محلات تجارية أخرى مؤجرة ولم يقدم ما يفيد إثبات حاجته الشخصية.

وبجلسة ١٧ / ٤ / ٢٠١٦ حكمت محكمة أول درجة برفض الدعوى وإلزام رافعها المصاريف و (٥٠٠ ر.ع) أتعاب المحاماة.

مؤسسة حكمها أن المشرع عندما أجاز للمؤجر قبل انتهاء مدة عقد الإيجار أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر إذا احتاج إلى شغل المحل المؤجر لغرض تجاري أو مهني أو صناعي لحاجته الضرورية الماسة بنفسه فحسب، أو لأحد أقاربه من الدرجتين الأولى والثانية إذا كان المحل مؤجراً لغرض سكني، ويثبت في عدم وجود أي محل آخر يفي غرضه بما طلب لأجله الإخلاء ويمنح المستأجر ستة أشهر على الأقل للإخلاء. ولا ينال من الحكم ما دفع به المدعي من أنه قدم لإثبات حاجته للمحل للاستخدام الشخصي السجل التجاري المملوك للمدعي المرفق بملف الدعوى وكذلك كشف حساب بنكي يفيد مقدرته المالية بما يفوق مائة ألف ريال.

لم يرض المحكوم عليه بهذا الحكم فأستأنفه لدى محكمة الاستئناف والتي بدورها قبلت الاستئناف شكلاً ورفضته موضوعاً وأيدت الحكم المستأنف وألزمت المستأنف المصاريف.

مؤسسة حكمها على نفس الأسباب الواردة في الحكم الابتدائي بشأن رفض الدعوى. لم يرض المحكوم عليه بذلك الحكم فطعن فيه بالنقض بالطعن المائل حيث قدم محاميه المقبول لدى المحكمة العليا لأمانة سرها بأسباب الطعن وأرفق سند الوكالة وسدد الرسم والكفالة وأعلنت المطعون ضدها بصحيفة الطعن فردت عليها بمذكرة موقعة من المحامي المقبول أمام المحكمة العليا وأنتهى فيها إلى طلب الحكم برفض الطعن وإلزام الطاعن بالمصاريف وأتعاب المحاماة مبلغ ١٥٠٠ ر.ع. فعقب عليها الطاعن بمذكرة صمم فيها على ما جاء بصحيفة طعنه.

أسباب الطعن :

حيث أقيم الطعن على سبب وحيد نعى الطاعن بمجمل أوجهه على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره ومخالفة الثابت في الأوراق على سند من القول بأن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه اعتبر أن الطاعن لم يستطع إثباته للحاجة الماسة وأن المادة (٧ فقرة د) من قانون الإجراءات الصادر بموجب المرسوم السلطاني رقم (٦ / ٨٩) المعدل بالمرسوم السلطاني رقم (١٠٧ / ٢٠١٠ م) والتي تحدثت عن جواز استرداد المؤجر للعقار المستأجر إذا احتاج إلى شغله بنفسه، وذلك بعد أن يمنح المستأجر مهلة ستة أشهر على الأقل، والطاعن قد استطاع أن يثبت بما لا يدع مجالاً للشك بأن لديه الملائمة المالية والمقدرة والترخيص والسجل التجاري والخبرة وكل متطلبات التجارة رغم ذلك رفضت المحكمة طلبه معللة إن قصد المشرع من الحاجة الماسة أن يكون المالك في ضيق من أمره وعسر حيث لا ملجأ له في كسب غرضه الضروري لحياته سوى ذلك المحل بينما قصد المشرع من الحاجة هو عكس ذلك تماماً حيث إن المالك أصلاً افترض فيه المشرع السعة في المال وفي الأعمال التجارية لذا أعطاه الحق في طلب استرداد العين المؤجرة له ولأفراد أسرته من الدرجة الأولى سواء كان زوجته أو أولاده أو والديه حسبما جاء في التعديل الأخير في قانون الإجراءات ولم تناقش محكمة الاستئناف ما ورد من أسباب في الاستئناف أو الرد عليها أو إبداء وجهة نظر فيما أثاره المستأنف أمامها من أسباب، والطاعن قد أثبت حاجته الماسة للعقار وقد أخطر المطعون ضدها بعد شرائه للعقار مباشرة بأنه يريد استعماله لحاجته الشخصية فلو كان مقصد المشرع حسبما فسرتة محكمة أول درجة ومن بعدها محكمة الاستئناف فإن ذلك كان مدعاة لتقييد الملاك من التملك وتقييد من يملكون في استغلال أملاكهم وتأجيرها للغير الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه قد خالف فهم القانون الفهم الصحيح الواجب تطبيقه على واقعة الدعوى مما استوجب نقضه، وفي ختام صحيفة الطعن يطلب الطاعن بالآتي:

أولاً: قبول الطعن شكلاً لتقديمه خلال القيد الزمني.

ثانياً: من حيث الموضوع نقض الحكم المطعون فيه والتصدي للطعن بالحكم فيه موضوعاً وذلك بإخلاء المطعون ضدها من العقار موضوع الدعوى للحاجة الماسة.

المحكمة

حيث استوفى الطعن كافة أوضاعها القانونية فيكون بذلك مقبول من حيث الشكل. ومن حيث الموضوع فإن ما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه بالسبب الوحيد للطعن السالف التضمنين والمتمثل في مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره ومخالف الثابت في الأوراق فهو نعي في مجمله شديد، ذلك أنه ولما كان استخلاص الوقائع وتقدير الأدلة في الدعوى هو من إطلاقات محكمة الموضوع إلا أنه يشترط أن يكون ذلك بعد تصور الموضوع والدقة فيه بحيث لا يبقى مجالاً للشك في تصوره ولما كان بند "د" فقرة أخيرة من المادة (٧) من قانون الإيجار المعدل بالمرسوم السلطاني الصادر رقم ١٠٧ / ٢٠١٠ قد نص على أنه «يسري هذا البند على المحال المؤجرة للأغراض التجارية والصناعية والمهنية إذا احتاج المؤجر إلى شغل المحل المؤجر بنفسه أو زوجه أو بأحد أقاربه من الدرجة الأولى» وعليه فإن الأصل أن تستمر الإجارة إلى غاياتها المحددة قانوناً ووفقاً لعقد الإجارة المتفق عليه سواء كانت الإجارة لمحل سكني أو محل تجاري أو صناعي أو مهني، وقد استثنى المشرع أسباب وظروف محددة أن ينتهي عقد الإجارة قبل مدته إذا توافرت تلك الشروط ومن ضمنها الحاجة الماسة وهي حاجة المؤجر لشغل المحل المؤجر بنفسه أو أحد من أقاربه من الدرجة الأولى وهو ما نص عليها القانون المذكور في بند «د» من المادة ٧ «السالفة البيان وبالتالي فإن عبء إثبات الحاجة الماسة وضرورتها يقع على عاتق المؤجر الذي أثبت للمحكمة حاجته الماسة لشغل محل التداعي لإدارته بنفسه وأن لديه سجلاً تجارياً قدمه للمحكمة وأنه مقتدرٌ مالياً لمباشرة النشاط التجاري فيه الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه قد جاء بخلاف ذلك وقضى بتأييد الحكم الابتدائي الذي قضى برفض الدعوى لعدم توافر أسباب الحاجة الماسة فإن الحكم المطعون فيه يكون قد قضى بخلاف التطبيق الصحيح للقانون والتقييم السليم للتدليل بما يجعله قضاءً معيباً متعيناً نقضه.

وحيث إن الدعوى صالحة للفصل فيها بتوافر كافة العناصر اللازمة لذلك من أدلة ووقائع ثابتة في الأوراق فإن المحكمة تتصدى للموضوع بالحكم فيه استناداً للمادة «٢٦٠» من قانون الإجراءات المدنية والتجارية وحيث إنه يتعين تبعاً لذلك إلزام المطعون ضدها بالمصاريف ورد الكفالة للطاعن عملاً بنص المواد «١٨٣، ٢٥٩، ٢٦١» من ذات القانون السالف البيان.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلا وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والحكم في الاستئناف رقم ١٥٥ / ٢٠١٦ م بقبوله شكلا ورفضه موضوعا والقضاء مجددا بإخلاء المطعون ضدها من المحل المؤجر لها وتسليمه للطاعن خاليا من الأشخاص والشواغل وبالجملة التي كان عليها وقت التعاقد والزام المطعون ضدها بالمصاريف ورد الكفالة للطاعن.