

جلسة يوم الأربعاء الموافق ٨/١١/٢٠١٧ م

المشكلة برئاسة فضيلة الشيخ القاضي / د. سالم بن حميد بن محمد الصوايفي /
رئيساً، وعضوية كل من أصحاب الفضيلة : راشد بن ناصر الحجري، وعبد الله
بن محمد السيابي، وناصر بن سالم الجابري، ود. محمد صالح علي .

(٢٦١)

الطعن رقم ٦٣/٢٠١٧ م

عقد إيجار (انهاء - اخلاء)

- يجوز للمؤجر قبل انتهاء مدة العقد أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر
إذا احتاج إلى شغل المحل المؤجر للغرض التجاري بنفسه أو بزوجه أو بأحد
أقاربه من الدرجة الأولى.

الوقائع

تتلخص الوقائع حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق إن الطاعنين
ورثة أقاموا الدعوى الابتدائية رقم ٤١/ت/٢٠١٦ م أمام المحكمة
الابتدائية بنزوى ضد المطعون ضدها مؤسسة للتجارة مطالبين إياها بإخلاء
المحل المؤجر لها استناداً إلى الحاجة الماسة لإشغال المحل بأنفسهم واحتياطياً
إخلاء العقار لعدم الرغبة في تجديد عقد الإيجار مع التزامها بالمصاريف واتعاب
المحامية ألفريال عماني (١٠٠٠ ر.ع)، وتقدمت المدعى عليها بدعوى فرعية بطلب
تجديد عقد الإيجار حتى ١٤/٤/٢٠٢٠ م.

وبعد الاستماع إلى الطرفين أصدرت المحكمة الابتدائية المذكورة آنفاً حكمها
بتاريخ ١٣/١٢/٢٠١٦ م والذي قضي بعدم قبول الدعوى الأصلية لرفعها قبل
أوانها والزام رافعها بالمصاريف ورفض الدعوى الفرعية والزام رافعها بالمصاريف.

وقالت تأسيساً لحكمها: وحيث تبين للمحكمة وجود دعوى بين الطرفين رقم
٢٦/ت/٢٠١٦ م ما زالت قيد النظر أمام محكمة الاستئناف بطلب تجديد عقد
الإيجار وحتى لا تصدر أحكام متضاربة فإن الدعوى الأصلية يكون قد تم رفعها
قبل أوانها وعلى المدعين رفعها بعد صدور ذلك الحكم، وبخصوص الدعوى الفرعية
التي تطالب فيها المدعية بطلب تجديد عقد الإيجار حتى عام ٢٠٢٠ م مع وجود

الدعوى المشار اليها التي تطالب فيها بتجديد العقد حتى عام ٢٠١٧م يجعل المحكمة تقضي برفض الدعوى الفرعية.

وحيث لم يصادف ذلك الحكم قبولا لدى الطرفين فقد استأنفه كلاهما لدى محكمة الاستئناف بنزوى وبتاريخ ٢٠١٧/٣/٥م قضت بقبول الاستئنافين شكلا وفي الموضوع برفضهما وتأييد الحكم المستأنف وألزمت كل مستأنف بمصاريف استئنافه.

وقالت تأسيسا لحكمها: وحيث كان الثابت من مدونات الحكم المستأنف أن محكمة أول درجة قد أسست حكمها المستأنف بالاستناد إلى حكم المادة (٧) من المرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦ في شأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجرين وتعديلاته سواء أكان بعدم قبول الدعوى الأصلية قبل أوائها، أم برفض الدعوى الفرعية فهما سيان طالما أن مدة عقد الإيجار لا تزال سارية المفعول ولم تنته بعد، وفي ظل التزام كل طرف ببندود وشروط عقد الإيجار، بتمكين المؤجر للمستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة ودفع المستأجر الأجرة الشهرية في مواعيدها المحددة دون اخلال منهما وعلى اعتبار أن أسباب المؤجرين بطلب الاخلاء هي حاجتهم الماسة لشغل المحل المؤجر بأنفسهم و أسباب المستأجر بطلب امتداد علاقة التعاقد هي حساب المدة بموجب عقد الايجار الاخير الذي ينتهي بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٨م وفي خلاصة قولها قالت إن للمؤجر أن يسترد عقاره عند ثبوت حاجته الماسة إليه ولا يمنعه من ذلك وجود عقد إيجار ساري المفعول فالإيجاره السارية المفعول لا تمنع من الحكم بالإخلاء عملا بالمبدأ القانوني « المالك أولى بملكه » وهو مبدأ يقدم فيه حق المالك على المستأجر للانتفاع بملكه وفي نظر هذه المحكمة أن هذا المبدأ مشروط باتباع الطريق الذي رسمته أحكام تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجرين وذلك بإخطار كل طرف للأخر برغبته في إنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته بثلاثة أشهر وألا فإن العقد يعتبر متجددا تلقائيا لمدة مماثلة و بالتالي فإن استئناف كلا المستأنفين لا يعدو إلا أن يكون جدلا موضوعيا فيما استقر في عقيدة محكمة الموضوع التي محصت الدعوى باستخلاص سليم ووافق حكمها صحيح القانون و كان بمنأى عن أي شائبة من شوائب البطلان لاسيما و ان محاميي الطرفين لم يأتيا بأي جديد ينال من صحة وسلامه الحكم المستأنف و صواب قضاؤه او يغيروجه الرأي في الدعوى الأمر الذي يترتب عليه القضاء برفض الاستئنافين و تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به محمولا على اسبابه على نحو سائغ له أصله الثابت بالأوراق.

فلم ينل هذا الحكم قبولاً لدى المدعية فرعياً / مؤسسة للتجارة فأقامت الطعن عليه لدى هذه المحكمة بصحيفتها الموقعة من المحامي / من مكتب للمحاماة والاستشارات القانونية وأودعها مع سند وكالته لدى أمانة سر المحكمة بتاريخ ٢٠١١/٤/٢ م.

نعى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالأسباب التالية :
أولاً: مخالفة الحكم المطعون فيه أحكام القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله من وجهين:

الأول: إن محكمة الموضوع قضت بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل أوانها وهذا القضاء جاء مخالفاً لأحكام المرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٨/٧٢) المعدل بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠١٠/١٠٧) بالمادة (٧/د) حيث إن طلب الطاعنين بإخلاء محلهم المستأجر من قبل المطعون ضده استند إلى الحاجة الماسة لإشغال المحل بأنفسهم هذه الحالة يتم طلبها في أي وقت عند سريان عقد الإيجار بشرط تحقق حالة الحاجة الماسة لأصحاب الملك لإشغال محلهم بأنفسهم وهذا ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا رغم أن إشغال المطعون ضده للمحل موضوع الطعن من (٢٠٠٧ م) وإلى الآن أي أكثر من (٩ سنوات).

الثاني: إن الثابت بالأوراق أن الطاعنة تكون حاجتهم ماسة ومستعجلة ومهمة ففي الوقت الذي أعطاهم القانون حق استعمال المحل المأجور من قبلهم يكونون مستأجرين محل آخر مقابل أجر يدفعونها إضافة إلى وجود الأنشطة التجارية وممارستها من قبلهم فتكون الحاجة الماسة للطاعنين متوفرة ومهمة لإشغال المحل المأجور من قبلهم تطبيقاً سليماً لأحكام المادة (٧/د) من المرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٨/٧٢) وتعديلاته.

حيث إن الطاعنين ومنذ (٢٠٠٨ م) وحتى الآن مستأجرين محلاً تجارياً من المالك / بسوق نزوى ولمدة ٩ سنوات وينتهي العقد بتاريخ ٢٠١٧/١/٣١ م وقد طلب منهم مالك العقار ودياً تخلية المحل قبل الموعد المحدد لانتهاء العقد.

ثانياً: القصور في التسبب: فالمقرر في قضاء المحكمة العليا أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهرياً ومؤثراً في النتيجة التي أنتهى إليها وكذلك فإن الطاعنين لا يرغبون بتجديد عقد الإيجار وقاموا بإبلاغ المطعون ضدها بإخطار كتابي بتاريخ ٢٠١٦/٦/٥ م بعدم رغبتهم

بتجديد عقد الإيجار وطلبوا تخلية المأجور استناداً لأحكام المادة (٦ مكرراً) من المرسوم السلطاني آنف الذكر وطلبت في ختام صحيفة نقض الحكم المطعون فيه إحالته إلى محكمة الاستئناف بهيئة مغايرة أو التصدي للحكم المطعون فيه والحكم بطلبات الطاعنين الواردة بصحيفة الدعوى وإلزام المطعون ضدها بالمصاريف والرسوم وأتعاب المحاماة ألف ريال عماني (١٠٠٠ ر.ع).

وقد أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن فأودع محاميه /.... من مكتب /.... للمحاماة والاستشارات القانونية المقبول للترافع لدى هذه المحكمة أمانة سر المحكمة بتاريخ ٢٣/٥/٢٠١٧م مذكرة بدفاعه مع سند وكالته حيث جاء فيها:

أولاً: الرد على السبب الأول:

إن الحكم المستأنف المطعون فيه قرر إن استأنف كلا المستأنفين لا يعدو إلا أن يكون جدلاً موضوعياً فيما استقر في عقيدة محكمة الموضوع التي محصت الدعوى باستخلاص سليم ووافق حكمها صحيح القانون.

أي إن الحكم المستأنف المطعون فيه قد استند إلى الأسباب الواردة في حكم محكمة أول درجة وهو الأمر الجائر قانوناً إذ استقر قضاء المحكمة العليا على إن لمحكمة الاستئناف الاكتفاء بأسباب محكمة أول درجة إذا ما رأت أن تلك الأسباب صحيحة وكافية في حمل الحكم عليها.

فإذا كانت محكمة أول درجة قد انتهت في حكمها إلى القضاء بعدم قبول الدعوى الأصلية لرفعها قبل أوانها وأسست حكمها على وجود دعوى ما زالت قيد النظر أمام محكمة الاستئناف وهي الدعوى رقم (٢٦/ت/٢٠١٦م) بطلب تجديد عقد الإيجار وحتى لا تصدر أحكام متضاربة.

إذا فحكم محكمة أول درجة والمؤيد استئنافياً أنتهى إلى وجود دعوى سابقة بين ذات الخصوم في موضوع تجديد عقد الإيجار يجعل الدعوى المطعون في حكمها سابقة لأوانها فهو حكم يتفق وصحيح القانون فحكم محكمة أول درجة والمؤيد استئنافياً قضى بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل أوانها دون أن يتطرق لدى توافر شروط الحاجة الماسة من عدمها لأن المحكمة ملزمة بالبحث في مدى توافر شروط قبول الدعوى قبل فحص موضوعها فإذا اتضح للمحكمة إن الدعوى غير مقبولة وقضت بعدم القبول فإنها لا تبحث موضوعها.

فإذا كان الطاعنون ينعون على الحكم المستأنف الخطأ في تطبيق القانون لتوافر الحاجة الماسة وإن الحكم المطعون فيه لم يبحث الحاجة الماسة ولم يقض بالإخلاء رغم توافر الحاجة الماسة فإن هذا النعي غير سديد وإن المحكمة اتضح لها قبل الفصل في الموضوع إن الدعوى بحالتها الراهنة غير مقبولة فلا يجوز لها نظر موضوعها الأمر الذي يقتضي معه رفض هذا السبب من أسباب الطعن والالتفات عنه، وهذا ما قررته المحكمة العليا في الطعن رقم (٤٥٧/٤٠١م) جلسة ٢٧/٤/٢٠٠٨م.

ثانياً: الرد على السبب الثاني.

إن الطاعنين لم يبينوا في هذا السبب ما هو الدافع الجوهرى الذي تمسكوا به أمام المحكمة وأغفل الحكم الرد عليه فالأمر لا يعدو إلا أن يكون ترديد الحكم المحكمة العليا دون بيان وجه انطباقه على الحكم المطعون فيه إذ خلت صحيفة الطعن من بيان أوجه القصور في التسبب وإيضاح هذا السبب وانتهى للطاعنين إلى القول في ذات السبب بأنهم لا يرغبون بتجديد عقد الإيجار وقاموا بإبلاغ المطعون ضده بإخطار كتابي بتاريخ ٥/٦/٢٠١٦م بعدم رغبتهم بتجديد عقد الإيجار وطلبوا تخلية المحل المؤجر استناداً لأحكام المادة (٦) مكرراً من المرسوم السلطاني (٧٢/٢٠٠٨م) وارفقوا صورة من الإخطار للمطعون ضدها.

وهذا مردود عليه بما سبق بيانه في الرد على السبب الأول إن الحكم بعدم قبول الدعوى يحول دون بحث موضوعها، كذلك فإن القول بتوافر شروط الحاجة الماسة من عدمه إنما هو من سلطة محكمة الموضوع التي تقدر في حدود سلطتها التقديرية التي لا تخضع لرقابة المحكمة العليا مدى توافر شروط الحاجة الماسة من عدمه باعتبار إن ذلك من سلطتها في فهم واقع الدعوى وتقدير الدليل فيها. وطلبت في ختام ردها رفض الطعن موضوعاً والزام الطاعنين بالرسوم والمصروفات ومبلغ (٢٥٠٠ر.ع) مقابل أتعاب المحاماة. وعقب عليها الطاعنون بتاريخ ١٢/٧/٢٠١٧م متمسكة بما جاء في صحيفة الطعن. وقررت المحكمة حجز الدعوى للحكم بجلسة اليوم المبينة بالطالع.

المحكمة

بعد تلاوة التقرير من القاضي المقرر وبعد المداولة القانونية تبين إن الطعن قد استوفى كافة أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلاً.

ومن حيث الموضوع فإن ما ينعيه الطاعنون على الحكم المطعون فيه قد جاء سديداً في مجمله ذلك أن المادة (٧/د) من المرسوم السلطاني رقم (٨٩/٦) وتعديلاته قد نصت على أنه يجوز للمؤجر قبل انتهاء مدة العقد أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر إذا احتاج إلى شغل المحل المؤجر للغرض التجاري بنفسه أو بزوجه أو بأحد أقاربه من الدرجة الأولى حيث أجاز القانون للمؤجرين ذلك استثناء من نص المادة (٦ مكرراً) طوال مدة سريان العقد وإذا تقرر ذلك فإن القضاء بعدم قبول دعوى الطاعنين لرفعها قبل الأوان استناداً إلى وجود دعوى بين الطرفين بخصوص تجديد العقد يكون مخالفاً للقانون ومن ثم يتعين نقضه.

وحيث ثبت لدى المحكمة حاجة الطاعنين للمحل موضوع الدعوى ومن خلال أوراق الدعوى المرفقة بصحيفة الطعن فإن المحكمة وعملاً بالمادة (٢٦٠-ر.ع) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية تتصدى للحكم في الموضوع كون الدعوى صالحة للحكم وتقضي بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء مجدداً بإلزام المطعون ضدها بإخلاء المحل المؤجر وتسليمه الطاعنين خالياً من الشواغل والأشخاص وإلزامها بالمصاريف ورد الكفالة للطاعنين.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه رقم (٢٠١٧/٣م) الصادر من محكمة الاستئناف بنزوى المؤرخ ٦/جمادي الثانية/١٤٣٨هـ الموافق ٥/مارس/٢٠١٧م، والحكم من جديد بإلزام المطعون ضدها مشاريع.... للتجارة بالإخلاء وتسليم المحل المؤجر خالياً من الشواغل والأشخاص وإلزامها بالمصاريف ورد الكفالة للطاعنين.