

## جلسة يوم الأربعاء الموافق ٨/١١/٢٠١٧ م

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

(٢٦٢)

الطعن رقم ١٩٦/٢٠١٦ م

إخلاء (رجوع- شروط)

- لا يشترط لممارسة حق الرجوع للمأجور تحقق التماثل في هذه الحالة أن تتحد  
العين المؤجرة مع مثيلاتها المؤجرات في نفس المكان وإنما يكفي في ذلك أن تتوافر  
أوجه التماثل بينهما ولو اختلفتا من حيث الموقع وعدد الوحدات على أن يراعى  
ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الأجرة.

### الوقائع

تتلخص الوقائع حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق إن الطاعنة قد  
أقامت دعواها أمام المحكمة الابتدائية بمسقط طلبت فيها إخلاء المدعى عليها من  
العقار موضوع الدعوى وسداد الأجرة المترتبة عليها عن شهر ١٢ / ٢٠١٣ م مبلغ ( ٩٠  
ر.ع ) وإلزامها بدفع الأجرة المترتبة عليها للمحل بواقع ( ٢٠٠ ر.ع ) من تاريخ ١  
/ ١ / ٢٠١٤ م وحتى تاريخ الإخلاء الفعلي والزامها بصيانة المحل المؤجر وإعادةه  
على حاله السابق وبسداد فواتير الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وإلزامها  
بالمصاريف الدعوى ومبلغ ( ١٠٠٠ ر.ع ) مقابل أتعاب المحاماة .

على سند من القول إن المدعى عليها استأجرت العقار المملوك للمدعية بموجب عقد  
الإيجار رقم ( ..... ) رقم المحل ( ... / .. ) بأجرة شهرية ( ٩٠ ر.ع ) تدفع شهريا  
مع بداية كل شهر إلا أن المدعي عليها توقفت عن سداد الأجرة من تاريخ ١ / ١٢ /  
٢٠١٣ م بالرغم من شغلها للمحل وصدور قرار من اللجنة الرئيسية لخطة الحلول  
القانونية لرفع القيمة الإيجارية لعقارات الأوقاف برفع القيمة الإيجارية للمحل  
إلى ( ٢٠٠ ر.ع ) من تاريخ ١ / ٤ / ٢٠١٤ م إلا أن المدعى عليها لم تلتزم بالسداد  
ولم تخل المحل نهاية مدة العقد مما أضطر المدعية إلى رفع دعواها الماثلة للحكم

لها بطلانها السالفة البيان .

وبجلسة ١٧ / ٤ / ٢٠١٦ حكمت محكمة أول درجة برفض الدعوى والزام رافعها المصاريف وخمسمائة ريال عماني ( ٥٠٠ ر.ع ) أتعاب المحاماة .

مؤسسة حكمها إن المدعى عليها توخت الحكم عليها بالإخلاء عندما قدمت ما يفيد سدادها القيمة الإيجارية بجلسة ٢٧ / ٣ / ٢٠١٦ م مبلغ ( ٢٥٢٠ ر.ع ) كما سددت المصاريف القضائية كما أن أوراق الدعوى خلت ما يفيد إخطار المدعية للمدعى عليها رغبتها في عدم تجديد العقد قبل ثلاثة أشهر والمطالبة منه بالإخلاء للعين المؤجرة الأمر الذي يكون معه عقد الإيجار قد تجدد تلقائياً مما تقضي معه المحكمة بتجديد العقد لمدة مماثلة بذات الشروط وبذات القيمة الإيجارية .

لم ترض المحكوم عليها بهذا الحكم فأستأنفه لدى محكمة الاستئناف والتي بدورها قبلت الاستئناف شكلاً ورفضته موضوعاً وأيدت الحكم المستأنف وألزمت المستأنف بالمصاريف .

مؤسسة حكمها على نفس الأسباب الواردة في الحكم الابتدائي بشأن رفض الدعوى .  
لم ترض المحكوم عليها بذلك الحكم فطعننت فيه بالنقض بالطعن المائل حيث تقدم محاميها المقبول لدى المحكمة العليا لأمانة سرها بأسباب الطعن وأرفق سند الوكالة وسدد الرسم والكفالة وأعلنت المطعون ضدها بصحيفة الطعن فردت عليها بمذكرة موقعه من المحامي المقبول أمام المحكمة العليا وانتهى فيها الطلب إلى الحكم برفض الطعن لعدم استناده على سند من الواقع والقانون . فعقبت عليها الطاعنة بمذكرة صممت فيها على ما جاء بصحيفة طعنها .

#### أسباب الطعن :

حيث أقيم الطعن على سبب وحيد نعت الطاعنة بمجمل أوجهه على الحكم المطعون فيه ببطلان الحكم لمخالفته للقانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره والإخلال بحق الدفاع والفساد في الاستدلال على سند من القول بأن الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه خالف نص المادة ( ٦٠١ ) من قانون المعاملات المدنية والتجارية والتي نصت ( لا يصلح إيجار الوقف لأقل من أجره المثل إلا بغبن يسير ويلزم المستأجر بإتمام أجر المثل ودفع ما نقص منه عن المدة الماضية ) ) ويجب إنزال حكم هذه المادة على واقعة الدعوى وقد طلبت الطاعنة أمام محكمتي الموضوع بحث أجره المثل

للعقار المؤجر على نحو جازم وبنص قانوني إلا ان كل من المحكمتين تخلت عن بحثه والتحقق منه فلو تحقق هذا الدفع لتغير وجه الرأي في الدعوى وحيث جاءت أسباب حكم محكمة الاستئناف معتمدة لأسباب حكم محكمة أول درجة ولم ترد على هذا الطلب وأن مؤدى نص المادة ( ١٧٢ ) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية هو أن ينضم الحكم طلبات الخصوم ومرماها ومحلها حتى يتمكن من الفصل فيها. وإذا كان الحكم أشار إلى أن طلبات الطاعنة ينصب حول قرار معين وهو في واقع الأمر ليس كذلك فإن هذا يعتبر قصورا في الأسباب الواقعية للحكم تؤدي إلى بطلانه ذلك أن محكمة أول درجة أسست قضاءها بالنسبة لطلب الزيادة في الأجرة بالرفض بناء على أن العقد تجدد بذات الأجرة ولما كان هذا الاستدلال ليس له أصل ثابت في أوراق الدعوى حيث لم تقدم المطعون ضدها عقد إيجار لمدة جديدة بعد انتهاء العقد السابق الذي انتهت مدته منذ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٣ م فيه اتفاق على ذات الأجرة السابقة وحيث أن المطعون ضدها لم تستجب لطلب الطاعنة في زيادة الأجرة بما يعادل أجرة المثل ولم تقدم بطلب تجديد عقد الإيجار بل امتنعت عن سداد الأجرة منذ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٣ م الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه يشوبه القصور المبطل والإخلال بحق الدفاع والفساد في الاستدلال لمخالفته للقانون في تطبيقه مما يستوجب نقضه،

وفي ختام صحيفة طعننا طلبت الطاعنة بقبول الطعن شكلا وفي موضوعه بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة إلى محكمة الاستئناف بمسقط لنحكم فيه من جديد بهيئة مغايرة مع إلزام المطعون ضدها بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة عن درجات التقاضي .

وبتاريخ ٥ / ربيع الأول / ١٤٣٨ هـ الموافق ٤ / ١ / ٢٠١٧ م قررت المحكمة وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين الفصل في موضوع الطعن.

### المحكمة

حيث استوفى الطعن كافة أوضاعه القانونية فيكون بذلك مقبول من حيث الشكل. ومن حيث الموضوع فإن النعي الذي ساقته الطاعنة على الحكم المطعون فيه بسببه الوحيد المفصل بصدر هذا الحكم نعي في محله ذلك أنه لما كان المقصود بأجرة المثل على ما جرى عليه الفقه والقضاء هو كل ما كان مماثلا من جميع الوجوه بقدر الإمكان بين عين النزاع وعين المثل وكان من واقع النزاع أن الطاعنة ذكرت في شرح

دعواها أنها طلبت من المطعون ضدها رفع القيمة الإيجارية للمحل لأنه لا يعقل أن تكون الأجرة تسعين ريالاً عمانياً « ٩٠ رع » لمثل العين المؤجرة داخل حدود محافظة مسقط ذلك أنه لا يشترط لتحقيق التماثل في هذه الحالة أن تتحد العين المؤجرة مع مثيلاتها المؤجرات في نفس المكان وإنما يكفي ذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفتا من حيث الموقع وعدد الوحدات على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الأجرة ولما كان هذه المسائل من المسائل الواقعية التي تستقل بها محكمة الموضوع للوقوف على عين التداعي ومقارنتها بمثيلاتها أو الاستعانة بأهل الخبرة في ذلك وحيث أن الحكم المطعون فيه المؤيد لحكم محكمة أول درجة قد خالف هذا النظر فإنه يكون بذلك قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال مما يستوجب نقضه وإعادة الدعوى إلى المحكمة التي أصدرته لتحكم فيها من جديد بهيئة مغايرة وبدون رسوم مع إلزام المطعون ضدها بالمصاريف ورد الكفالة للطاعنة عملاً بنص المواد « ٢٥٩ و ٢٦١ » من قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة الدعوى لمحكمة استئناف مسقط لتحكم فيها من جديد بهيئة مغايرة وبدون رسوم وإلزام المطعون ضدها بالمصاريف.