

جلسة يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٨/١/٣ م

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

(٢٦٣)

الطعن ٢٠١٧/١١٨ م

حكم استئناف (تأييد - حكم ابتدائي - إغفال - نقض)

- اكتفى الحكم المطعون فيه بتأييد حكم أول درجة بذات أسبابه ولم يناقش دفاع الطاعنة ولم يمحسه ولم يرد عليه فإنه يكون مشوباً بالقصور المبطل ومخلاً بحق الدفاع لعدم تحقيقه واقعة الإخلاء إذ يجب أن يكون الحكم جازماً قاطعاً لمادة النزاع وليس كما انتهى إليه الحكم المستأنف والذي أيده الحكم المطعون فيه الأمر الذي تتجه معه هذه المحكمة إلى نقضه جزئياً.

الوقائع

تتلخص الوقائع حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق إن المطعون ضده / أقام الدعوى الابتدائية رقم (٥٩٠ - ١٥٠٦٩ / ٢٠١٦ م) أمام المحكمة الابتدائية بمسقط ضد الطاعنة / مؤسسة ش.م.م مطالباً بالزامها بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها خالية من الشواغل وأن تؤدي لموكله مبلغ وقدره (٦٠٠٠ ر.ع) ستة آلاف ريال عماني الأجرة المستحقة عن أشهر مايو ويونيو ويوليو/ ٢٠١٦ م وما يستجد من أجرة حتى تاريخ الإخلاء الفعلي والزامها بدفع فواتير الكهرباء والمياه والزامها بالرسوم ومبلغ (٥٠٠ ر.ع) مقابل أتعاب المحاماة.

تداولت الدعوى بالمحكمة المذكورة وتقدمت المدعى عليها بدعوى فرعية تطلب الحكم بالزام المدعي أصلياً بأن يسدد للمدعية فرعياً مبلغ ثمانية آلاف ريال عماني قيمة صيانة مبردات الهواء وتعويضها عن الأضرار المادية اللاحقة بها بمبلغ عشرة آلاف ريال عماني.

وبجلسة ٢٠١٧/٢/٢٦ م قضت أولاً: في الدعوى الأصلية بالزام المدعى عليها بإخلاء العين المؤجرة المبينة بعقد الإيجار والصحيفة وتسليمها للمدعي خالية من الأشخاص والشواغل وبأن تؤدي الأجرة المتأخرة المستحقة عن الأشهر من

مايو وحتى يوليو (٢٠١٦م) مبلغاً وقدره ستة آلاف ريال عماني (٦٠٠٠.ع) شهرياً والزامها بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والماء وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل والزامها بالمصاريف ومبلغ مائة ريال عماني مقابل أتعاب المحاماة.

ثانياً: في الدعوى الفرعية بعدم قبولها وتحميل رافعها بالمصاريف مؤسسة حكمها على أن البين من خلال المستندات المرفقة بملف الدعوى وجود العلاقة الإيجابية بين المدعي والمدعى عليها منذ عام (٢٠٠٦م) وبإجارة شهرية قدرها (٢٠٠٠.ع) بموجب آخر عقد تجدد بينهما ولم تذكر المدعى عليها ذلك ولم تذكر ما ورد في صحيفة الدعوى من فشلها عن سداد مبلغ الأجرة وفق المبين في صحيفة دعوى المدعي وثبت كذلك قيامها بتسليم مفاتيح العين محل التداوي للمدعي بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٧م وفيه ما أفاد به ممثلها وأقر به وكيل المدعي ومن ثم فإن ذمتها تضحى مشغولة بدين الأجرة وتلزم بسدادها للمدعي ويعد إخلالاً من المدعى عليها بتنفيذ التزاماتها الناتجة عن العقد وعليه تقضي المحكمة بالزامها بسداد الأجرة المستحقة وما يستجد من أجرة حتى تاريخ الإخلاء الفعلي ومقابل استهلاكها للكهرباء والمياه خلال شغلها للعين المؤجرة.

ولا يقدر في ذلك من أنها قامت بتسليم مفتاح العين لوكيل المدعي بتاريخ ٢٠١٦/١١/١٧م فلم يثبت للمحكمة أنها قامت بالإخلاء الفعلي للعين وفي حال ثبوت أن ذلك التاريخ هو تاريخ الإخلاء فتحسب الأجرة بموجبه وتكتفي المحكمة بتفصيل ذلك في الأسباب دون المنطوق.

وأما عن الدعوى الفرعية فإن الثابت أن المدعية فرعياً مؤسسة وقدمت صحيفة الدعوى الفرعية من قبل ممثلها وكانت المطالبات الواردة فيها تتجاوز المبلغ المذكور وفق نص المادة (٣١) من قانون المحاماة المعدلة بالمرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٨/٧٨م) وعليه فلا يجوز رفع الدعوى إلا عن طريق محام أما وقد رفعت من غير محام فإن المحكمة تقضي بعدم قبول الدعوى وتعرض المحكمة لذلك من تلقاء نفسها لتعلق ذلك بالنظام العام.

وحيث إن الحكم المذكور لم يصادف قبولاً لدى المؤسسة المحكوم عليها فقد استأنفته لدى محكمة الاستئناف بمسقط بتاريخ ٢٠١٧/٤/٣٠م قضت بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف والزام المستأنف بالمصاريف ورفضت طلب وقف التنفيذ.

فلم ينل ذلك الحكم قبولاً لدى المستأنفة فأقامت عليه الطعن المائل بصحيفتها الموقعة من المحامي/.... من مكتب/.... للمحاماة والاستشارات القانونية المقبول للترافع أمام المحكمة العليا فأودعها مع سند وكالته لدى أمانة سر المحكمة بتاريخ ٢٤/٥/٢٠١٧م وقدم ما يفيد استكمال الإجراءات القانونية المتبعة في هذا الشأن.

نعت الطاعنة على الحكم المطعون فيه بالأسباب التالية :

أولاً: الخطأ في فهم وتطبيق القانون، وذلك من حيث مخالفة الحكم المطعون فيه في أسبابه لنص المادة (١٥) من قانون الإثبات والتي نصت على حجية المحرر العريفي في الإثبات وبالزاميته للخصم الذي لم يطعن عليه بالإتكار وكانت الطاعنة قد قدمت أمام محكمة أول درجة صورة من محضر استلام قاعة المناسبات ب.... (المطعون ضده) من شركة.... (الطاعنة) بعد انتهاء العقد وبتاريخ ١٧/١١/٢٠١٦م تم إثبات حالة القاعة حسب الصور المرفقة واستلام عدد (٦) مكيفات اسبلت وعدد (١) مكيف شباك واستلام مفتاح الباب الرئيسي للقاعة والمكتب والمطبخ وجاء بذيل محضر الاستلام اسم وتوقيع محاسب.... وخاتم.....

وعلى الرغم من الحجية المطلقة لهذا المحرر العريفي في الإثبات وقوته وعلى الرغم من الحجية المطلقة لهذا المحرر العريفي في الإثبات وقوته إثبات استلام المطعون ضده لقاعة المناسبات (موضوع التداعي) المذيل بخاتمه وتوقيع المحاسب وعدم إنكار هذا المحرر فقد أهمله حكم محكمة أول درجة الذي سايره الحكم الاستثنائي وقضى بالزام المدعى عليها بسداد الأجرة حتى اتمام الإخلاء الفعلي للمكان الأمر الذي يوصم الحكم الطعين بمخالفة القانون ويقطع بصحة الدفاع السابق فإن أحكام المحكمة العليا قد استقرت على أن تقديم أحد الخصوم المستند له تأثير على مسار الدعوى مؤداه: يجب على المحكمة أن تتعرض لهذا المستند وتبدي رأيها في دلالاته سلباً أو إيجاباً ومخالفة ذلك يكون حكماً مشوباً بالقصور.

ويعاضد الدفاع السابق إن المدعي (المطعون ضده) قام بتاريخ ٨/٥/٢٠١٦م بتوجيه إنذار للطاعنة بعدم رغبتها في تجديد عقد الإيجار.

ب- مخالفة الحكم المطعون فيه لنص المادة (١٧٢) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية وذلك عندما ذهب إلى تأييد الحكم الابتدائي مكتفياً بالأسباب التي بني عليها الحكم الأخير بالرغم أن الطاعنة قد قررت في البند (٢) من السبب

الأول بصحيفة الاستئناف صدور الحكم الابتدائي بالمخالفة لنص المادتين (١٥٦) و(١٦٧) من قانون المعاملات المدنية.

كما إن حكم أول درجة قد صدر للبند (١٢) من اتفاقية الإيجار المؤرخة ٢٤/٩/٢٠٠٦م والتي نصت على أنه (يلتزم الطرف الأول بإجراء الصيانة الدورية الأجهزة التبريد بواقع خمس مرات في السنة إذا لزم الأمر مع سداد فاتورة الكهرباء والمياه).

ثانياً: بطلان إجراءات الحكم المطعون فيه؛ وذلك أن محكمة الاستئناف لم تكلف نفسها عناصر الرد على أسباب الاستئناف وكانت الطاعنة قررت في صحيفة الاستئناف بأن محكمة أول درجة قد أصدرت حكماً تمهيدياً بجلسة ١٣/١١/٢٠١٦م بإحالة الدعوى للتحقيق بناء على طلب المدعية فرعياً في موضوع إخطار المدعى عليه فرعياً بإجراء الصيانة للمكيفات وعدم قيام الأخير بها والأضرار التي لحقت بها من جراء ذلك وتقدير التعويض الجابر لها.

ولكن المحكمة عدلت عن هذا الإجراء من تلقاء نفسها مخالفة لنص المادة (٨) من قانون الإثبات دون أن تثبت ذلك العدول بمحضر الجلسة رغم أن طلب التحقيق كان من قبل المدعية فرعياً في صحيفة دعواها الفرعية.

كما تناقضت حيثيات الحكم الابتدائي والمؤيد من الحكم المطعون فيه مع منطوقه حيث جاء في حيثيات (في حالة ثبوت أن ذلك التاريخ هو تاريخ الإخلاء فتحسب الأجرة بموجب) ونص في المنطوق على (إلزام المدعى عليها بسداد الأجرة وما يستجد حتى تمام الإخلاء).

وحيث إن ما سطره الحكم الابتدائي في حيثياته من عدم تحديد الإخلاء الفعلي وتسليم صالة الأفراح واحتمالية ذلك يعني أن الحكم صار باطلاً لاحتمالية الإخلاء وتسليم محل عقد الإيجار للمؤجر. وطلبت في ختام صحيفتها قبول الطعن شكلاً.

وفي الموضوع: ١- بوقف إجراءات تنفيذ الحكم المطعون فيه مؤقتاً لحين الفصل في موضوع الطعن.

٢- أصلياً: بنقض الحكم المطعون فيه وإعادة الدعوى للمحكمة التي أصدرته لتحكم فيها بهيئة مغايرة ورد الكفالة.

٣. احتياطياً؛ بالتصدي للحكم المطعون فيه وإلغائه.

وقد أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن بتاريخ ٢٧/٧/٢٠١٧م فأودع محاميه / من مكتب / للمحاماة والاستشارات القانونية المقبول للترافع لدى هذه المحكمة أمانة سر المحكمة بتاريخ ١٣/٨/٢٠١٧م مذكرة بدفاعه مع سند وكالته حيث جاء فيها.

أولاً: ندفع بعدم جواز نظر الطعن حيث إن الصحيفة المقدمة من قبل الطاعنة معلنة لمحكمة استئناف مسقط وليس للمحكمة العليا.

ثانياً: تناولت الطاعنة نصوصاً قانونية لا علاقة لها بموضوع النزاع حيث أشار إلى المادة (٦ مكرراً) من قانون الإيجارات وكذا المادة (٧) من نفس القانون والتي تتحدث عن نهاية عقد الإيجار ذلك أن تسليم المفتاح لا يعني إخلاء العين فعلياً بأن المفتاح سلم بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٦م بينما كان الفشل في السداد منذ مايو (٢٠١٦م) وبحساب الأجرة المتأخرة يكون الفشل عن مايو وحتى نوفمبر سبعة أشهر أي أن جملة المتأخرات عن هذه الفترة (٤٠٠٠ ر.ع) إضافة إلى ما يستجد من أجرة.

ثالثاً: ليس صحيحاً إن المحكمة الابتدائية ذكرت تسليم المفتاح يشير إلى عدم الإخلاء ولقد يترث الطاعنة التكملة حيث إن المحكمة الابتدائية أضافت (وفي حال ثبوت أن ذلك التاريخ هو تاريخ الإخلاء فتحسب الأجرة بموجبه وتكتفي المحكمة بتفصيل ذلك في الأسباب دون المنطوق... أنتهى).

رابعاً: لا علاقة لنص المادة (١٧٢) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية بما هو مطروح أمام عدالة المحكمة ثم إنه لا يوجد ارتباط بين المادة سالفه الذكر وما هو منصوص عليه في العقد الموقع بين أطراف النزاع مع الاتفاق مع الطاعنة علي أن العقد شريعة المتعاقدين ولكن البند (١٢) من الاتفاقية جاء نصه كالتالي: (يلتزم الطرف الأول بإجراء الصيانة الدورية لجهاز التبريد (مكيفات الهواء) بواقع (٥) مرات في السنة إذا لزم الأمر مع سداد فاتورة الكهرباء والمياه).

معنى هذا أن صيانة المكيفات تكون من قبل الطرف الأول ولا يحق للطرف الثاني القيام بذلك وحتى هذا يتم إذا لزم الأمر أما الماء فيستخرج من بئر وليست هنالك فواتير والكهرباء تسدد من قبل الطاعنة.

خامساً: الطاعنة تناقص نفسها إذ أنها زعمت إن المحكمة لم تسبب رفضها للدعوى الفرعية ثم ذكر بعدها تسبب المحكمة قانون الإثبات حيث إن الإجراء الذي اتخذه القاضي السابق كان مخالفاً لنص وجوبي صريح وهو نص المادة (٢١) من قانون المحاماة والتي توجب رفع الدعوى من قبل محام إذا تجاوزت قيمة الدعوى خمسة عشر ألف ريال عماني وهو تسبب لا يشوبه أي قصور.

سادساً: ليس هناك تناقص بين حيثيات المحكمة الابتدائية ومنطوق حكمها والفيصل هو الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية وطلب في ختام المذكرة رفض الطعن وتأييد الحكم المطعون فيه وتحميل الطاعنة رسوم ومصاريف الدعوى عن الدرجات الثلاث وأتعاب المحاماة البالغ قدرها (٢٥٠٠ر.ع).

ثم عقب عليها الطاعنة بتاريخ ١/١٠/٢٠١٧م متمسكة بالأسباب والطلبات الواردة بصحيفة الطعن معقبة بأن كل ردود المطعون ضده هي محص أقوال مرسله لا يساندها دليل أو يعارضها نص قانوني يذود عنها الطاعنة التي سطرت بصحيفة الطعن.

وأعلن المطعون ضده بتاريخ ٢٢/١٠/٢٠١٧م بمذكرة التعقيب وأكدت في تعقيبها المودع بتاريخ ٣٠/١٠/٢٠١٧م على ردها السابق وأن كل ما أثير لا يقدر في سلامة الحكم المطعون فيه وهو مجرد جدال يقصد فيه إطالة أمد النزاع وعلى الطاعنة سداد أجرة الشهور من شهر (٥/٢٠١٦م) وحتى ١٧/١١/٢٠١٦م.

المحكمة

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

وعن الموضوع فإن النعي على الحكم المطعون فيه بالأسباب المتقدمة قد جاءت سديدة في مجملها ذلك أن المقرر قانوناً أنه وإن كان لمحكمة الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها إلا أن ذلك مشروط بأن تؤسس قضاها على أسباب جلية واضحة تفصح فيها عن مصادر الأدلة التي كونت منها عقيدتها وبنيت عليه حكمها ومأخذها الصحيح من الأوراق ثم تنزل عليه تقديرها حتى يتأتى للمحكمة العليا أن تعمل رقابتها على الحكم المطعون فيه من حيث كفاية أسبابه ومأخذها من الأوراق وأنها تؤدي إلى ما أنتهى إليه من نتيجة.

وتلحق شائبة القصور المبطل بالحكم إذا تخلت المحكمة التي أصدرته عن أهم واجباتها وتمحيص دفاع الخصم وفهم المراد منه ثم إنزال حكم القانون عليه سواء جاء هذا الدفاع بالمرافعة الشفوية أو المكتوبة أو بمستند دلت الخصم على ما تضمنه من دفاع ولا يكفي أن تتصدى المحكمة لدفاع الخصم وإنما يجب أن تتفهم مرامه ليكون ردها عليه متوافقاً مع حقيقة وواقع الدفاع.

ولما كان الثابت أن الطاعنة قد دفعت أمام محكمتي الموضوع بأنها قد أخلت المحل المؤجر بتاريخ ١٧/١١/٢٠١٦م وقدمت بذلك مستنداً عرفياً موقفاً من محاسب المطعون ضده وجعلت ذلك سبباً استئنافها وطعنها.

وحيث إن الحكم المطعون فيه قد اكتفى بتأييد حكم أول درجة بذات أسبابه ولم يناقش دفاع الطاعنة ولم يمحسه ولم يرد عليه فإنه يكون مشوباً بالقصور المبطل ومخلاً بحق الدفاع لعدم تحقيقه واقعة الإخلاء إذ يجب أن يكون الحكم جازماً قاطعاً لمادة النزاع وليس كما انتهى إليه الحكم المستأنف والذي أيده الحكم المطعون فيه الأمر الذي تتجه معه هذه المحكمة إلى نقضه جزئياً فيما يتعلق بالدعوى الأصلية وتأييده فيما عدا ذلك وإحالته في ذلك إلى المحكمة التي أصدرته لتحكم فيه بهيئة مغايرة مع إلزام المطعون ضده بالمصاريف ورد الكفالة للطاعنة.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم جزئياً فيما يتعلق في الدعوى الأصلية وتأييده فيما عدا ذلك وإلزام المطعون ضده بالمصاريف ورد الكفالة للطاعنة.