

## جلسة يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٨/٢/٧ 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 .

(٢٦٤)

الطعن ٢٠١٧/٦٠ م

**عقد إيجار (تمديد - محكمة - أجرة - زيادة)**

- لا يحق للمحكمة إلزام المؤجر بتمديد عقد الإيجار بدون زيادة الأجرة ولا  
إلزام للمستأجرة بقبول الزيادة في الأجرة التي طالبت بها المؤجرة فإن ما  
خلص إليه الحكم المطعون فيه برفض طلب الزيادة في الأجرة هو تقرير خاطئ  
قانوناً وإن الحكم برفض طلب زيادة الأجرة أياً كان قدرها هو مخالف للقانون  
ولا يضار الطاعن بطعنه، ذلك أن المطعون ضده قد ارتضى الحكم الصادر من  
محكمة أول درجة.

### الوقائع

تتلخص الوقائع حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق المرفقة بملف  
الدعوى إن مالك المؤسسة أقامها قبل المدعى عليها (....) بموجب صحيفة معلنة  
قانوناً قيدت برقم (٢٠١٥/٦) تجاري وودعت أمانة سر المحكمة الابتدائية  
بالخابورة بتاريخ ٢٠١٥/٢/١ م طالبت من خلالها إلزام المدعى عليها بتجديد عقد  
الإيجار لمدة سنتين، وذلك بسبب تعنت المدعى عليها ورفضها لتجديد العقد مما أدى  
إلى انقطاع أكثر من خمسة شهور دون الاستفادة من عقد الإيجار والسماح بإيداع  
قيمة الإيجارات المستحقة التي رفضت المدعى عليها استلامها مع إيجار الشهور  
القادمة إلى حين الفصل في الدعوى وإلزام المدعى عليها بتحميل كافة المصاريف  
لتجديد العقد.

على سند من القول إن المدعية مؤسسة فردية تجارية مستأجرة للمحل رقم (...)  
من المدعى عليها في بناية .... منذ أكثر من خمس سنوات بموجب عقود إيجار تجدد  
سنوياً وآخرها عقد إيجار رقم (...) نظير أجرة وقدره مائة ريال عماني شهرياً  
عن الفترة من ٢٠١٣/١٢/٢٨ م وحتى ٢٠١٤/١٢/٢٧ م وتم التواصل مع مندوب

المدعى عليها لدفع الإيجار ولكن رفض استلام الإيجار كما رفض تجديد العقد المنتهي مما أدى إلى عدم تجديد الترخيص البلدي وتحرير مخالفة وغلق المحل وادى إلى تعطيل بعض المصالح مع الدوائر الحكومية وتعرضت المدعية إلى خسائر تزيد عن ثلاثة آلاف ريال عماني وختمت طلباتها حسب ما جاء بالصحيفة رافقت صورة من عقد الإيجار وإيصالات سداد الأجرة المقدرة بمائة ريال عماني عن شهر (١٢/٢٠١٤م).

وحيث أدرج تداول نظر الدعوى أمام محكمة أول درجة على النحو الثابت بمحاضر جلساتها، كما أقامت المدعى عليها دعوى فرعية بموجب صحيفة معلنة طلبت من خلالها تجديد العلاقة الإيجارية لمدة سنة واحدة مع زيادة الإيجار الشهري للمحل المؤجر بواقع زيادة مائة ريال والزام مالك المؤسسة بدفع الإيجار وفقاً لهذه الزيادة وذلك طبقاً للمادة (١/٦) من المرسوم السلطاني في (٦/٨٩) المعدل بالمرسوم السلطاني (١٠٧/٢٠١٠م).

وبجلسة ٢٠١٥/٣/٣م قضت المحكمة في الدعوى بين الأصلية والفرعية بالزام دارالصفوة بتجديد عقد الإيجار محل الدعوى مع زيادة الأجرة إلى مائة وسبعة ريالات عمانية (١٠٧) شهرياً والزامها بالمصاريف، وحيث إن (....) لم ترض بهذا الحكم قطعنت عليه بالاستئناف بموجب صحيفة معلنة اودعت أمانة سر المحكمة بتاريخ ٢٠١٥/٤/٢م طلبت في ختامها الحكم بقبول الاستئناف شكلاً وبتعديله والقضاء بتجديد العلاقة الإيجارية لمدة سنة واحدة تبدأ من ٢٠١٤/١٢/٢٨م وتنتهي في ٢٠١٥/١٢/٢٧م مع زيادة الأجرة للمحل رقم (....) إلى مبلغ مائتي ريال عماني (٢٠٠ر.ع) من تاريخ تمديد العقد السابق والزام المستأنف ضدها بالمصاريف ومبلغ (٥٠٠ر.ع) أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي.

وحيث أدرج الاستئناف أمام محكمة الاستئناف بهيئة سابقة وبجلسة ٢٠١٥/٦/٢٤م حكمت المحكمة بقبول الاستئناف شكلاً ورفضه موضوعاً وتأييد الحكم السابق والزم المستأنفة بالمصاريف.

وحيث لم ترض المستأنفة بهذا الحكم قطعنت عليه أمام المحكمة العليا بصحيفة أودعت أمانة سر المحكمة بالطعن رقم (١٥٧/٢٠١٥م) بدائرة الإيجارات وبجلسة ٢٠١٦/٤/٦م قضت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة الدعوى لمحكمة استئناف صحار لتحكم فيها من جديد بهيئة مغايرة

وبدون رسوم وإلزام المطعون ضدها بالمصاريف وحيث أعيد نظر الاستئناف أمام هذه المحكمة بهيئة مغايرة بجلسة ٢٠١٧/٢/١٢ حضرت المستأنفة بوكيل عنها وحضر المستأنف ضدها الذي قدم مذكرة اطلعت عليها المحكمة طلب في ختامها أصلياً رفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف.

واحتياطياً: ندب خبير لتحقيق عناصر الدعوى مع إلزام المستأنف بالمصاريف والغرامات المترتبة وارفق صورة من القانون رقم (٣/١٩٣٧م) وبذلك الجلسة قررت المحكمة حجز الاستئناف للحكم لجلسة اليوم ٢٠١٧/٢/٢٦م.

هذا ولما كانت المستأجرة لم ترض بالزيادة في القيمة الإيجارية التي حددتها المؤجرة ولم يتراضيا أبداً على غيرها فإنه لا يحق للمحكمة إلزام المؤجرة بتمديد عقد الإيجار بدون زيادة الأجرة ولا إلزام المستأجرة بقبول الزيادة التي طلبتها المؤجرة وإذ خالف الحكم المستأنف هذا النظر فإن المحكمة تقضي بإلغائه والقضاء مجدداً برفض الدعوتين الأصلية والفرعية وإلزام كل منها بمصاريف دعواه وإلزام المستأنف ضدها بمصاريف هذا الاستئناف.

فلم ترض الطاعنة بهذا الحكم فطعننت عليه أمام المحكمة العليا بصحيفة اودعتها أمانة سر المحكمة ووقع عليها المحامي / ... من مكتب / .... وقدم صورة من الوكالة وما يفيد سداد الرسوم والكفالة، نعى فيها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون بتحقيق إذا ما كان هناك قاعدة قانونية واجبة التطبيق على النزاع الذي فصل فيه الحكم المطعون فيه ومع ذلك صدر الحكم خلافاً لهذه القاعدة القانونية، وحسب المادة (٢٠٢) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية (لا يضار الطاعن بطعنه).

وحيث إن الثابت من الحكم المطعون فيه قد خلص إلى القضاء بإلغاء الحكم المستأنف الصادر في الدعوى الفرعية رقم (٦/٢٠١٥م) بإجراءات وقضى مجدداً برفض الدعويين الأصلية والفرعية فإنه يكون قد أضر الطاعنة بطعنها كون محكمة أول درجة قضت بأحقية الطاعنة في الزيادة للأجرة بواقع ٧% ولم ترض الطاعنة بهذا الحكم وكان على محكمة الاستئناف أن تؤيد هذا الحكم أو تعدله بالزيادة لا أن تأتي برفض الدعوى وتضر الطاعنة بطعنها لأنه بموجب هذا الحكم لا يحق للطاعنة طلب أي زيادة مقررة قانوناً بمرور عدة سنوات وفي هذا اضرار بحقوق الطاعنة وخروج عن القواعد الأمرة في القانون باعتبارها متعلقة بالنظام العام الذي لا يجوز مخالفته.

وهدياً على ما تقدم يكون الحكم المطعون فيه بقضائه سالف الذكر قد خالف ما نص عليه المرسوم السلطاني رقم (١٠٧/٢٠١٠م) باعتباره الواجب التطبيق وبالتالي قد أخطأ الحكم المطعون فيه مما يجعله جديراً بالإلغاء، والتمس الطاعن في ختام صحيفة طعنه قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع القضاء بنقض الحكم المطعون فيه رقم (١٤٢/٢٠١٥م) هيئة مغايرة والتصدي لموضوع الطعن والقضاء للطاعنة بطلباتها وإلزام المطعون ضدها بالمصاريف ومبلغ (٤٠٠ر.ع) أتعاب المحاماة ورد الكفالة للطاعنة.

وردت المطعون ضدها بمذكرة طالبت من خلالها رفض الطعن موضوعاً لعدم بنائه على أساس سليم من الواقع والقانون وإلزام الطاعنة بالمصاريف وأتعاب المحاماة.

### المحكمة

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

وحيث عن الموضوع وفيما أثارته الطاعنة في هذا الطعن من أسباب فإن النعي بالسبب الأول في محله فيما أثارته الطاعنة بمخالفة الحكم المطعون فيه للمادة (٢٠٢) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية ذلك أن الحكم الابتدائي الصادر بوساطة محكمة أول درجة قد قضى بتعديل الأجرة بمبلغ (١٠٧ر.ع).

ولم ترض الطاعنة بهذا الحكم فطعنت عليه بالاستئناف رقم (١٤٢/٢٠١٥م) وتأييد الحكم، وتم الطعن في هذا الحكم أمام المحكمة العليا حيث قضت بنقض الحكم المطعون فيه وإعادة الدعوى لنظرها بهيئة مغايرة وحيث نظرت محكمة ثاني درجة بهيئة مغايرة وأصدرت الحكم المطعون فيه بجلسة يوم ٢٦/فبراير/٢٠١٧م، وحكمت في موضوع الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والقضاء مجدداً برفض الدعوتين المبتدئتين الأصلية والفرعية وإلزام كل مدع فيهما بمصاريفها وإلزام المستأنف ضدها بمصاريف الاستئناف.

وبالتالي فإن الحكم المطعون فيه قد خالف المادة (٢٠٢) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية عندما قضى برفض الدعوى الفرعية وخالف القانون حيث لا يضر الطاعن بطعنه ذلك أن المطعون ضدها لم تبد اعتراضاً أو استئنافاً على حكم محكمة أول درجة، مما يترتب عليه بطلان الحكم ونقضه.

وحيث إن الدعوى صالحة للفصل فيها فيتوجب على المحكمة طبقاً للمادة (٢٦٠) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية الحكم في موضوع الدعوى ذلك أن الطعن ينظر للمرة الثانية أمام المحكمة العليا.

وحيث إن الحكم المطعون فيه قد خُص إلى رفض الدعوتين الأصلية والفرعية فقد شابه التناقض في أن الطرفين قد توافقا على تجديد عقد الإيجار ومع ذلك حكمت المحكمة برفض الدعوى الفرعية وجاء الحكم متناقضاً ومبهماً مشوباً بالنقص في التسبب ذلك أن طرفي الدعوى لم يتوافقا على تجديد العقد من حيث المدة وإن الطاعن أقام الدعوى الفرعية للمطالبة بتجديد العقد لمدة سنة فيما جاءت طلبات المطعون ضده في الدعوى الأصلية بالمطالبة بتجديد العقد لمدة سنتين.

وقد خلت الأوراق من أي دليل يستند إليه المطعون ضده بتجديد العقد لمدة سنتين، وإن عقد الإيجار ومنذ بداية الإيجار يتم تجديده لمدة سنة وبالتالي كذلك يتعين رفض طلب المطعون ضده والحكم للطاعن في الدعوى الفرعية بتجديد عقد الإيجار لمدة سنة واحدة تبدأ من ٢٠١٤/٧/٣٠ وتنتهي في ٢٠١٥/٧/٢٩ م.

وحيث عن طلب الطاعنة في الدعوى الفرعية بزيادة الأجرة بمبلغ (٢٠٠ ر.ع) وإن الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون باعتبار إن الزيادة قائمة على غير سند ذلك أن المستأجرة لم ترتض الزيادة التي طالب بها المؤجرة بمبلغ (٢٠٠ ر.ع) بدلاً عن (١٠٠ ر.ع) وأنه لا يحق للمحكمة إلزام المؤجر بتمديد عقد الإيجار بدون زيادة الأجرة ولا إلزام للمستأجرة بقبول الزيادة في الأجرة التي طالبت بها المؤجرة فإن ما خُص إليه الحكم المطعون فيه برفض طلب الزيادة في الأجرة هو تقرير خاطئ قانوناً وإن الحكم برفض طلب زيادة الأجرة أياً كان قدرها هو مخالف للقانون ولا يضر الطاعن بطعنه، ذلك أن المطعون ضده قد ارتضى الحكم الصادر من محكمة أول درجة.

ولم يطعن فيه أمام محكمة الاستئناف وإن ما حكمت به محكمة ثاني درجة بهيئة مغايرة في الحكم المطعون فيه برفض الدعوتين الأصلية والفرعية هو مخالف للقانون وللمادة (٢٠٢) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية بحيث لا يضر بطعنه.

وحيث إن الزيادة للأجرة لم يصغ لها المرسوم السلطاني رقم (٢٠١٠/١٠٧ م)

حدوداً معنية وأن ما قضت به المحكمة بزيادة لتصبح الأجرة (١٠٧ر.ع) تبدو ملائمة مع ظروف الدعوى.

وعليه استناداً لما سبق تقضي المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء مجدداً بتجديد عقد الإيجار محل الدعوى لمدة سنة واحدة من تاريخ انتهاء العقد السابق بأجرة شهرية مقدارها مائة وسبعة ريالاً عمانية وإلزام المطعون ضده المصاريف ورد الكفالة للطاعنة.

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء مجدداً بتجديد عقد الإيجار محل الدعوى لمدة سنة واحدة وبأجرة شهرية مقدارها مائة وسبعة ريالاً عمانية وإلزام المطعون ضدها بالمصاريف ورد الكفالة للطاعنة.