

جلسة يوم الأربعاء الموافق ٢٨/٣/٢٠١٨ 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 ، وصالح الدين محمد غندور .

(٢٦٧)

الطعن ٢٠١٧/١٩١ م

عقار (مأجور- استلام - رفض - أجره)

- إذا رفض المدعى استلام العقار بغية منه للحصول على أجره مستقبلية غير
مستحقة رغم أن المستأجر خرج من العقار بالتاريخ المحدد فلا يستحق بعدها
المؤجر أي أجره لأن الأجره مقابل الانتفاع.

الوقائع

تتلخص الوقائع إن المطعون ضده قد أقام دعواه أمام المحكمة الابتدائية بصحار
طلب فيها بعد أن قام بتعديل طلباته بالاتي:

١ - إلزام المدعى عليها بسداد الأجره المستحقة وذلك من شهر ٧ / ٢٠١٥ م وما
يستجد منها حتى تاريخ الإخلاء الفعلي بواقع سبعمائة وخمسين ريالاً عمانياً (٧٥٠ ر.ع) شهرياً .

٢ - إلزامها بسداد فواتير الكهرباء والمياه حتى تمام الإخلاء .

٣ - إلزام المدعى عليها بأداء خمسمائة ريال عماني (٥٠٠ ر.ع) للمدعي كتعويض
مادي ومعنوي عما لحقه من خسارة وفاته من كسب من جراء عدم إخلاء المدعي
عليها للعين المؤجر رغم انتهاء عقد الإيجار وعدم سداد الأجره وما تبعها من تبعات
أخرى .

٤ - إلزامها بالمصاريف والرسوم وثلاثمائة ريال عماني (٣٠٠ ر.ع) أتعاب المحاماة .

وذلك على سند من القول بأن المدعي عليها بموجب عقد إيجار السالف الذكر
استأجرت من المدعي العين الموصوفة في ذلك العقد بأجره شهرية مقدارها سبعمائة
وخمسين ريالاً عمانياً (٧٥٠ ر.ع) إلا أنها تخلفت عن سداد الأجره من شهر ٧

٢٠١٥ م حتى تاريخ رفع الدعوى وما تبعها من فواتير الكهرباء الصادرة باسمها وبتفويت المنفعة على المدعي مع الشركة للتسوق والهدايا كونها كانت لها الرغبة باستئجار العين محل الدعوى بعد خروج المدعى عليها إلا أن تلك الشركة قامت بفسخ الاتفاق لعدم خروج المدعى عليها من العين المؤجرة مما رتب ضرراً على المدعي الأمر الذي دعاه إلى رفع هذه الدعوى بغية الحكم له بطلباته السالفة البيان.

وقد باشرت محكمة أول درجة نظر الدعوى حسب الثابت بمحاضر جلساتها وحضراً ممثلاً طرفي النزاع وقدم ممثل المدعى عليها مذكرة بدفاعه ذكر فيها أن موكلته كانت مستأجرة للمبنى محل الدعوى إلا أنها سلمته للمدعي بتاريخ ٣١ / ٧ / ٢٠١٥ م بعد أن قامت بسداد كافة المستحقات المالية المترتبة عليها بناء على ما كان بينهما من اتفاق شفوي إلا أن المدعى رفض استلام العقار بغية منه للحصول على أجرة مستقبلية غير مستحقة فالمدعى عليها خرجت من العقار بتاريخ المذكور سلفاً وعليه فالإجارة مقابل الانتفاع.

وحيث تداولت الدعوى أمام المحكمة الابتدائية بصحار على النحو المبين بمحاضر جلساتها إلى أن حكمت بجلسة ٦ / ٦ / ٢٠١٦ م بإلزام المدعى عليها بإخلاء العين المؤجرة الموصوفة في العقد وسداد ما تراكم في ذمتها من أجرة وذلك من شهر ٧ / ٢٠١٥ م وما أستجد من بعدها حتى تاريخ الإخلاء الفعلي بواقع سبعمائة وخمسين ريالاً عمانياً (٧٥٠ ر.ع) شهرياً وإلزامها بسداد فواتير الكهرباء والمياه والهاتف من تاريخ تسلمها العين المؤجرة وحتى تاريخ إخلائها وألزمها المصاريف ومائة ريال عماني أتعاب المحاماة (١٠٠ ر.ع) ورفض ما زاد على ذلك من طلبات.

مؤسسة حكمها على أن الثابت من أوراق الدعوى أن المدعى عليها لم تقم بإخطار المدعي برغبتها بالإخلاء بل ظلت شاغلة للعين حتى تاريخ رفع الدعوى وهو الأمر الذي أكد عليه شهود المدعي عليها حيث جاءت شهادتهم متطابقة على إن المدعى عليها لم تخطر المدعي بالإخلاء كتابياً .

فلم ترض المحكوم عليها بهذا الحكم فاستأنفته لدى محكمة الاستئناف والتي بدورها حكمت في الاستئناف بقبوله شكلاً ورفضه موضوعاً وتأييد الحكم المستأنف وألزمت المستأنفة بالمصروفات ومبلغ (١٠٠ ر.ع) مائة ريال عماني مقابل أتعاب المحاماة عن درجة الاستئناف .

مؤسسة حكمها على نفس الأسباب الواردة في الحكم الابتدائي إضافة على أن الإخطار بالرغبة في إخلاء المحل المؤجر من طرف المستأجر إلى المؤجر يجب أن يكون كتابة سواء كان عقد الإيجار ساريا أو في فترة تجديد وهي قاعدة قانونية أمرة تتعلق بالنظام العام .

لم ترض المحكوم عليها بهذا الحكم فطعن فيه بالنقض بالطعن المائل حيث تقدم محاميها المقبول لدى المحكمة العليا لأمانة سرها بأسباب الطعن وأرفق سند الوكالة وسدد الرسم والكفالة وطالبت في ختام صحيفة الطعن بقبوله شكلا .

وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والتصدي للموضوع بقبول الاستئناف شكلا والقضاء مجددا برفض الدعوى طالما طلب المدعي المؤجر إخلاء العقار وأخطرته الطاعنة شفاهة بذلك ولعلمه اليقيني بالإخلاء الفعلي الذي أثبته الشاهدان والحكم الابتدائي نفسه .

وعلى سبيل الاحتياط : بنقض الحكم المطعون فيه وإحالته إلى محكمة الاستئناف بصحار لتحكم فيه من جديد بهيئة مغايرة .

أسباب الطعن :

حيث تنعي الطاعنة على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون من عدة وجوه .

الأول : إن الحديث عن بطلان إخطار الطاعنة للمؤجر شفاهة بالإخلاء قبل انتهاء مدته وأنه يجب أن يكون الإخطار كتابة حتى يترتب أثره هذا يكون إذا كان المؤجر يطلب تجديد العقد لمدة مماثلة والزام المستأجر بامتداد العقد إلى نهايته بسبب أنه لم يخطر المالك كتابة وفي الأجل المحدد للإخطار أما وقد طلب المؤجر إخلاء الطاعنة من العين المؤجرة لعدم السداد فلا يجوز الحديث عن بطلان الإخطار الشفاهي الصادر من الطاعنة إلى المؤجر طالما أن المالك يطلب بالإخلاء ولهذا فإن عدم فهم الوقائع يؤدي إلى الخطأ في تكييف الدعوى وبالتالي الخطأ في تطبيق القانون لأن الأصل في طريف العقد أنهما لا يرغبان في الاستمرار .

الثاني : ما يؤكد القضاء من خارج الأوراق أن شاهدي الطاعنة أكدا الاتفاق مع المؤجر على الإخلاء شفاهة منذ تاريخ ٣١ / ٧ / ٢٠١٥ وبالتالي فإن شهادة

الشاهدين لم يكن هناك أي مطعن أو مأخذ عليها وعليه فإن دعوى المطعون ضده على الطاعنة في شق الإخلاء بعد التاريخ المذكور سلفا هو قضاء يخالف بما هو ثابت في شهادة الشهود المسجلة في التحقيق القضائي وبالتالي فإن الحكم بالإخلاء بعد إخلاء الطاعنة للعقار وإخطار المالك شفاهة يكون وقع على غير محل لأن الثابت بالأوراق أن العين أخليت منذ ٣١ / ٧ / ٢٠١٥م وفقا لشهادة الشهود ومحكمتي الموضوع أخطأت في فهم تطبيق القانون على واقعة الدعوى مما يجعل الحكم مشوبا بالقصور يستوجب نقضه.

الثالث: سكوت المطعون ضده عن مطالبته بالأجرة من شهر ٧ / ٢٠١٥م وحتى رفع الدعوى لفشل الطاعنة عن أداء الأجرة بعد أكثر من ثمانية أشهر هو تأكيد لدفاع الطاعنة أن المطعون ضده يرفض استلام العقار لتراكم الأجرة وكان حاضرا عند خروج الطاعنة من العين المؤجرة وفقا لشهادة شهود الطاعنة الذين لم يطعن عليهم المطعون ضده أو يجرحهم الحكم المطعون فيه فكان على المحكمة المصدرة للحكم أن تتفهم دفاع الطاعنة ذلك والرد عليه كما أن عبء الإثبات يقع على الطاعنة في رفض المؤجر استلام مفاتيح العين المؤجرة وقد أثبتت ذلك بموجب شهادة الشهود الذين أكدوا في شهادتهم رفض المطعون ضده في رفضه استلام المفاتيح فكان يجب على المطعون ضده نفي ادعاء الطاعنة بأنه لم يرفض استلام مفاتيح العين محل التداعي ولم يشاهدها وهي تخلي العين وحيث أن الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر يتوجب نقضه.

وقد نظرت المحكمة العليا بتاريخ ١ / ١١ / ٢٠١٧م هذا الطعن فقررت المحكمة استكمال الإجراءات وطلب ملفي الابتدائي والاستئناف.

بتاريخ ٦ / ١٢ / ٢٠١٧م أودعت المطعون ضدها مذكرة بردها على صحيفة الطعن قدمها عنه وكلها المحامي المقبول الترافع أمام المحكمة العليا وقد طلب في ختامها برفض الطعن وبتأييد الحكم المطعون فيه.

المحكمة

حيث استوفى الطعن كافة أوضاعه القانونية فيكون بذلك مقبول من حيث الشكل. ومن الموضوع فإن النعي على الحكم المطعون فيه بأسبابه المختلفة المذكورة بصدر هذا الحكم نعي في محله ذلك أن من واجبات المحكمة هو تمحيص دفاع الخصم

وفهم المراد منه ثم إنزال حكم القانون عليه سواء جاء ذلك الدفع بمرافعة شفوية أو بمذكرة أو بمستند دلت الخصم على ما تضمنه من دفاع حتى يكون ردها عليه متمشيا مع دفاع الخصم فإن هي تخلت عن وظيفتها تلك فإن ذلك يصم حكمها بالقصور المبطل ولما كان ذلك والحال أن الطاعنة قد تمسكت في دفاعها أمام محكمتي الموضوع بأنها كانت مستأجرة للمبنى محل الدعوى إلا أنها سلمته للمدعي بتاريخ ٣١ / ٧ / ٢٠١٥م بعد أن قامت بسداد كافة المستحقات المالية المترتبة عليها بناء على ما كان بينهما من اتفاق شفوي إلا أن المدعى رفض استلام العقار بغية منه للحصول على أجرة مستقبلية غير مستحقة فالمدعى عليها خرجت من العقار بالتاريخ المذكور سلفا وعليه فالأجرة مقابل الانتفاع وحيث أن محكمتي الموضوع قد التفتتا تماما عن مناقشة هذا الدفع وإحالة الدعوى للتحقيق لتثبت الطاعنة دفاعها بكافة طرق الإثبات وأن هي عجزت عن ذلك فلها توجيه اليمين الحاسمة للخصم بأنه لم يكن هناك اتفاق بينه والشركة المستأجرة الطاعنة على إخلاء العين المؤجرة بتاريخ ٣١ / ٧ / ٢٠١٥م ولم تنذره شفاهة بذلك وحيث أن المحكمة المصدرة للحكم لم تقم بذلك فإنه يكون حكمها مشوبا بشائبة القصور في التسبب ومخالفة القانون في تطبيقه، وبالتالي فينقض الحكم المطعون فيه وتحال الدعوى لمحكمة الاستئناف بصحار لتحكم فيها من جديد بهيئة مغايرة مع إلزام المطعون ضده بالمصاريف ورد الكفالة للطاعنة عملا بنص المواد (٢٥٩ - ٢٦١ - ١٨٣) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلا وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة الدعوى لمحكمة استئناف بصحار لتحكم فيها من جديد بهيئة مغايرة وبدون رسوم وإلزام المطعون ضده بالمصاريف ورد الكفالة .