

محكمة التمييز - الدائرة المدنية والتجارية - رقم: 2011/216

بطاقة الحكم: 00000000 : محكمة التمييز 00000000 : الدائرة المدنية والتجارية 216: 000000 000000 2011: 06/03/2012:

هيئة المحكمة: عبد الله بن أحمد السعدي - نبيل أحمد صادق - يحي إبراهيم عارف - محمد رشاد أمين-

(1-3) التزام " تنفيذ الالتزام . "إيجار" إيجار الأماكن :القواعد العامة في الإيجار بحقوق والتزامات طرفي عقد الإيجار :من التزامات المستأجر :الالتزام برد العين المؤجرة،الالتزام بسداد الأجرة " انتهاء عقد الإيجار . "حكم" عيوب التلليل:الخطأ في تطبيق القانون" "حجية الحكم . "عقد" عقد الإيجار . "قوة الأمر المقضي .

(1) حجية الحكم السابق فيما قضى به والتي تحول دون نظر الدعوى ثانية بشرطها .اتحاد الخصوم والموضوع والسبب في الدعويين السابقة والحالية (.مثال في إيجار بشأن مخالفة الحكم المطعون فيه لحجية الحكم الصادر بإبراء ذمة الطاعن من دين الأجرة عن الفترة المطالب بها).

(2) التزام المستأجر برد العين المؤجرة-عند انتهاء الإجارة ،كيفية تنفيذه .وضع العين تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها مادياً .كفاية أن يحيط المستأجر المؤجر علماً بوضع العين تحت تصرفه بأي طريق من طرق العلم .عرض الطاعن على المطعون ضدهما استلام مفاتيح الأعيان التي تم إخلاؤها .على رغبته بإخطار لتفويض التزامه بتسليمها .

(3) ثبوت أن عدم وفاء الطاعن بالأجرة للمطعون ضدهما مرجعه عدم قيامهما باستلام الشيكات المحررة بقيمتها والتي تُسدد وفقاً للنظم المعمول بها لدى الدولة-حسب بنود العقد -باستلام المؤجر لها من مقر إدارة الإسكان الحكومي .تقاعس المطعون ضدهما عن استلام تلك الشيكات .لا يعد إخلالاً من الطاعن بالوفاء بالأجرة .مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر .خطأ في تطبيق القانون .

1-المقرر -في قضاء هذه المحكمة -أنه يعتبر الحكم السابق حجة فيما قضى به ويحول قانوناً دون نظر الدعوى ما دام الخصوم في الدعوى السابقة هم بعينهم الخصوم في الدعوى الحالية واتحد فيهما الموضوع والسبب .إذ كان ذلك، وكان المطعون ضدهما قد سبق لهما أن أقاما قبل الطاعن بصفته الدعوى رقم لسنة 2007 مدني كلي بطلب الحكم بتقرير انتهاء عقد الإيجار المبرم بين الطرفين بتاريخ 1/9/1992 اعتباراً من تاريخ 7/6/2006 وإلزامه بأن يؤدي لهما مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ابتداء من شهر يونيو 2006 وحتى الإخلاء التام، وقد قضى في هذه الدعوى برفضها تأسيساً على أن المستأجر (الطاعن) قدم صور الشيكات عن الأجرة عن كل المدة المطالب بها رفض المؤجران (المطعون ضدهما) (السعي لتحصيلها وفق النظام المعمول به بإدارة الإسكان الحكومي وهي عن الشيكات في الفترة من 1/10/2006 حتى 31/3/2008 فيكون في تحرير المستأجر لتلك الشيكات ووضعها تحت تصرف وإمرة المؤجرين هو بمثابة إبراء لزمته من قيمة الأجرة ويكفي منهما تحصيل قيمتها، وقد تأيد ذلك القضاء بالاستئناف رقم لسنة 2008، ولما طعن عليه بالتمييز رقم لسنة 2009 قضى برفض الطعن .وإذ كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن بصفته بأن يؤدي للمطعون ضدهما مبلغ 2.772.000 ريال وهو ما يمثل الأجرة من 1/4/2007 حتى نهاية أبريل 2011 .فإنه يكون قد خالف حجية الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة 2007 في خصوص الأجرة عن الفترة من 1/4/2007 حتى 31/3/2008 التي لا يجوز له إعادة بحثها مرة أخرى بعد قضاء قطعي نهائي بشأنها .

2-المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن تنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة -عند انتهاء الإجارة -يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها مادياً، ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علماً بوضع العين تحت تصرفه بأي طريق من طرق العلم، إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلاً خاصاً .لما كان ذلك، وكان طرفا الدعوى قد أبرما فيما بينهما بتاريخ 1/9/1992 عقداً استأجر بموجبهما الطاعن بصفته من المطعون ضدهما عمارة مكونة من عشرين شقة بأجرة شهرية قدرها 2500 ريال لكل شقة، وأنه لا خلاف بين الطرفين أنه تم إخلاء أربعة شقق منها وتسليمهم للمطعون ضدهما قبل تاريخ 1/4/2007 وأصبح النزاع المائل ينحصر في الشقق الباقية، وكان الثابت من تقرير الخبير والمستندات المرفقة به أن المطعون ضدهما أخطرا الطاعن بصفته بالرغبة في فسخ العقد سند الدعوى وإخلاء الشقق المستأجرة فأجابهما إلى طلبهما على النحو الثابت بتلك المستندات وقام بإخلاء عدد أربعة عشر شقة على دفعات وطلب منهما الحضور إلى مقر إدارة الإسكان الحكومي لاستلام مفاتيحها إلا أنهما لم يفعلوا كما لم يقوما باستلام الشيكات المحررة بقيمة الأجرة، لذا فإن عرض الطاعن بصفته على المطعون ضدهما استلام مفاتيح الشقق التي تم إخلاؤها بناء على رغبتهما دون أن يدعيا أنه لم يمكنهما من استلام الشقق بما بعد تنفيذاً بالتزامه بتسليمها .

3-لما كان عدم وفاء الطاعن بصفته بالأجرة للمطعون ضدهما إنما يرجع إلى عدم قيامهما باستلام الشيكات المحررة بقيمة الأجرة والذي طبقاً للبند الرابع من العقد سند التذاعي أن الأجرة تسدد وفقاً للنظم المعمول بها لدى الحكومة، والثابت من الأوراق أن العمل جرى على أن تحرر شيكات بقيمة الأجرة يستلمها المؤجر من مقر إدارة الإسكان الحكومي، وإذ تقاعس المطعون ضدهما عن استلام الشيكات، فإن ذلك لا يعد إخلالاً من الطاعن بصفته بالوفاء بالأجرة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون معيباً .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمرافعة وبعد المداولة .

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية .

وحيث إن الواقع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -تتحصل في أن المطعون ضدهما تقدمتا بالطلب رقم 1815 لسنة 2010 للجنة فض المنازعات الإيجارية لإصدار قرارها بما يلي :1- انتهاء عقد الإيجار المبرم بينهما والطاعن بصفته اعتباراً من 15/12/2010، 2- بإلزامه بأن يصدر شيكات عن الأجرة المستحقة من تاريخ 1/4/2007 حتى تاريخ 14/2/2010، 3- إلزامه بأن يدفع تعويضاً بعد انتهاء العقد في 15/2/2010 بأجرة المثل للشقة الواحدة بقيمة 6000 ريال شهرياً حتى تاريخ الإخلاء، وذلك على سند من أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ 1/9/1992 استأجر الطاعن بصفته العين محل التذاعي والتي هي عبارة عن عمارة مكونة من عشرين شقة بأجرة شهرية قدرها 2500 ريال للشقة الواحدة واستمر العقد حتى تاريخ 1/6/2005 عندما أخطر المطعون ضدهما الطاعن بصفته بتسليم العين في 1/9/2005 إلا أنه لم يدخل العين فأقاما الدعوى رقم 339 لسنة 2007 مدني كلي قضى برفضها وتأييد ذلك القضاء استئنافياً فطعن عليه بالتمييز برفض الطعن، وبتاريخ 14/10/2009 أرسل كتاباً للطاعن بصفته لبدء رغبتهما بإخلاء العين فرفض رغم أن العقد انتهى بتاريخ 15/10/2010 بانتفاء مدته القانونية، كما أنه لم يسدد الأجرة من أول أبريل 2007 فأقاما الدعوى .ندبت اللجنة خبيراً وبعد أن أودع تقريره قررت أولاً :بفسخ عقد الإيجار المؤرخ 1/9/1992 وإخلاء العين المؤجرة .ثانياً بإلزام الطاعن بصفته بأن يؤدي للمطعون ضدهما مبلغ 2.772.000 ريال ورفض ما عدا ذلك من طلبات .استأنف الطاعن بصفته الحكم بالاستئناف رقم 40 لسنة 2011 إداري، وبتاريخ 31/10/2011 حكمت المحكمة برفض الاستئناف طعن الطاعن بصفته في هذا الحكم بالتمييز، وإذ عرض الطعن على هذه المحكمة - في غرفة المشورة -حذت جلسة لنظره .

وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب ينعي الطاعن بصفته بالأول منها على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إن الحكم المطعون فيه أهدر حجية حكم قضائي حينما قضى للمطعون ضدهما بالأجرة اعتباراً من 1/4/2007 رغم سابقة الحكم بإبراء ذمة الطاعن بصفته لثبوت دفع هذه الأجرة حتى تاريخ 31/3/2008 في الدعوى رقم 339 لسنة 2007، وهو ما يستوجب تمييزه .

وحيث إن هذا النعي سديد، ذلك أنه يعتبر الحكم السابق حجة فيما قضى به ويحول قانوناً دون نظر الدعوى ما دام الخصوم في الدعوى السابقة هم بعينهم الخصوم في الدعوى الحالية واتحد فيهما الموضوع والسبب .إذ كان ذلك، وكان المطعون ضدهما قد سبق لهما أن أقاما قبل الطاعن بصفته الدعوى رقم 339 لسنة 2007 مدني كلي بطلب الحكم بتقرير انتهاء عقد الإيجار المبرم بين الطرفين بتاريخ 1/9/1992 اعتباراً من تاريخ 7/6/2006 وإلزامه بأن يؤدي لهما مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ابتداء من شهر يونيو 2006 وحتى الإخلاء التام، وقد قضى في هذه الدعوى برفضها تأسيساً على أن المستأجر (شالطاعن) قدم صور الشيكات عن الأجرة عن كل المدة المطالب بها رفض المؤجران (المطعون ضدهما) (السعي لتحصيلها وفق النظام المعمول به بإدارة الإسكان الحكومي وهي عن الشيكات في الفترة من 1/10/2006 حتى 31/3/2008 فيكون في تحرير المستأجر لتلك الشيكات ووضعها تحت تصرف وإمرة المؤجرين هو بمثابة إبراء لزمته من قيمة الأجرة ويكفي منهما تحصيل قيمتها، وقد تأيد ذلك القضاء بالاستئناف رقم لسنة 2008، ولما طعن عليه بالتمييز رقم لسنة 2009 قضى برفض الطعن .وإذ كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن بصفته بأن يؤدي للمطعون ضدهما مبلغ 2.772.000 ريال وهو ما يمثل الأجرة من 1/4/2007 حتى نهاية أبريل 2011 فإنه يكون قد خالف حجية الحكم الصادر في الدعوى رقم 339 لسنة 2007 في خصوص الأجرة عن الفترة من 1/4/2007 حتى 31/3/2008 التي لا يجوز له إعادة بحثها مرة أخرى بعد قضاء قطعي نهائي بشأنها، مما يعين معه تمييزه فيما قضى به في هذا الشأن من الطلبات .

وحيث إن الطاعن بصفته ينعي بالسببين الثاني والثالث على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقول إنه لم يتخلف عن سداد الأجرة، ذلك أن البند الرابع من العقد المبرم بين الطرفين نص على أن الأجرة تدفع طبقاً للنظم المالية في الدولة، وتقضي هذه النظم أن يتم دفع الأجرة بموجب أوامر دفع شيكات يستلمها المؤجر من إدارة الإسكان ويعتبر إصدار الشيكات وإخطار المؤجر بها برئاً لزمته، وكان الثابت من تقرير الخبير والمستندات المرفقة به أن إدارة الإسكان قد أصدرت شيكات بالأجرة المستحقة حتى 31/3/2011 وهو ما يعتبر سداداً للأجرة، وإذ لم يعبأ الحكم المطعون فيه بهذا السداد كما لم يعبأ بما جرى به العمل في إدارة الإسكان عندما تنتهي أو ترغب في إنهاء هذا الانتفاع بأي وحدة مؤجرة تخاطر المؤجر بذلك وعلى المؤجر التوجه إلى تلك الإدارة لاستلام مفاتيح المتعلقة بها، وهو ما يعين الحكم المطعون فيه ويستوجب تمييزه .

وحيث إن هذا النعي في محله، ذلك أنه لما كان العقد شريعة المتعاقدين، وأن تنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة -عند انتهاء الإجارة -يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها مادياً، ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علماً بوضع العين تحت تصرفه بأي طريق من طرق العلم، إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلاً خاصاً .لما كان ذلك، وكان طرفا الدعوى قد أبرما فيما بينهما بتاريخ 1/9/1992 عقداً استأجر بموجبهما الطاعن بصفته من المطعون ضدهما عمارة مكونة من عشرين شقة بأجرة شهرية قدرها 2500 ريال لكل شقة، وأنه لا خلاف بين الطرفين أنه تم إخلاء أربعة شقق منها وتسليمهم للمطعون ضدهم قبل تاريخ 1/4/2007 وأصبح النزاع المائل ينحصر في الشقق الباقية، وكان الثابت من تقرير الخبير والمستندات المرفقة به أن المطعون ضدهما أخطرا الطاعن بصفته بالرغبة في فسخ العقد سند الدعوى وإخلاء الشقق المستأجرة فأجابهما إلى طلبهما على النحو الثابت بتلك المستندات وقام بإخلاء عدد أربعة عشر شقة على دفعات وطلب منهما الحضور إلى مقر إدارة الإسكان الحكومي لاستلام مفاتيحها إلا أنهما لم يفعلوا كما لم يقوما باستلام الشيكات المحررة بقيمة الأجرة، لذا فإن عرض الطاعن بصفته على المطعون ضدهما استلام مفاتيح الشقق التي تم إخلاؤها بناء على رغبتهما دون أن يدعيا أنه لم يمكنهما من استلام الشقق بما بعد تنفيذاً بالتزامه بتسليمها .لما كان ذلك، وكان عدم وفاء الطاعن بصفته بالأجرة للمطعون ضدهما إنما يرجع إلى عدم قيامهما باستلام الشيكات المحررة بقيمة الأجرة والذي طبقاً للبند الرابع من العقد سند التذاعي أن الأجرة تسدد وفقاً للنظم المعمول بها لدى الحكومة والثابت من الأوراق أن العمل جرى على أن تحرر شيكات بقيمة الأجرة يستلمها المؤجر من مقر إدارة الإسكان الحكومي، وإذ تقاعس المطعون ضدهما عن استلام الشيكات، فإن ذلك لا يعد إخلالاً من الطاعن بصفته بالوفاء بالأجرة،

وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يوجب تمييزه.

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم فإنه بالنسبة لما قضى به الحكم من إلزام المستأنف بصفته بالأجرة اعتباراً من 1/4/2007 وحتى 31/3/2008، فإنه يتعين إلغاء ما قضى به الحكم المستأنف بشأنها والقضاء بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها.

وحيث إنه بالنسبة للشق الأربعة عشر التي قام المستأنف بصفته بإحالتها وإخطار المستأنف ضدهما للحضور لاستلام مفاتيحها فإنه يتعين إلغاء ما قضى به الحكم المستأنف من إلزام المستأنف بصفته بإحالتها والقضاء برفض هذا الطلب.

أما بالنسبة للشقتين المتبقيتين والثنتين تحملان رقمي 10429 و10430 فإنه يتعين تأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من إلزام المستأنف بصفته بإحلالهما لانتهاه العقد في 15/2/2010.

وحيث إنه بالنسبة لما قضى به الحكم المستأنف بالنسبة للأجرة، فإنه لما كان العقد قد انتهى بتاريخ 15/2/2010 وكانت الأجرة المتفق عليها أثناء سريانه هي بواقع 2500 ريال لكل شقة، وأنه طبقاً لما ورد بتقرير الخبير أنه بعد انتهاء العقد فإن مقابل الانتفاع لكل شقة هو بما يعادل أجرة المثل والذي يقدر بمبلغ ستة آلاف ريال وهذا متفق عليه بين الطرفين طبقاً لطلبات المستأنف ضدهما بصحيفة دعواهما وطبقاً للثابت في مذكرة المستأنف بصفته المؤرخة في 9/2/2010 الصادرة من الشؤون القانونية بوزارة المالية والاقتصاد بناءً عليه فإن الأجرة المستحقة هي بواقع 2500 ريال شهرياً لكل شقة حتى تاريخ 15/2/2010 و6000 ريال شهرياً كمقابل انتفاع بعد هذا التاريخ لكل شقة حتى تاريخ إحلالها، وترتيباً على ما تقدم فإن المستحق للمستأنف ضدهما والذي يلزم المستأنف بصفته بأدائه لهما يكون على النحو التالي:

1- الشقتان رقما 10419 و10423 واللتان تم إخلاؤهما بتاريخ 1/9/2007، والشقة رقم 10428 التي تم إخلاؤها بتاريخ 1/2/2008، والشقتان رقما 10425 و10427 واللتان تم إخلاؤها بتاريخ 15/3/2008 فإن الأجرة المتعلقة بهم جميعاً تدخل ضمن قضاء الدعوى السابقة رقم 339 لسنة 2007، ومن ثم فلا مجال لبحثها مرة أخرى.

2- الشقة رقم 10433 التي تم إخلاؤها بتاريخ 1/2/2008، فإن الأجرة المستحقة عنها اعتباراً من 1/4/2008 حتى 30/11/2008 هي بواقع 2500 ريال×7 أشهر=17500 ريال.

3- الشقة رقم 10432 التي تم إخلاؤها بتاريخ 1/1/2009، فإن الأجرة المستحقة عنها اعتباراً من 1/4/2008 حتى 31/12/2008 هي بواقع 2500 ريال×9 أشهر=22500 ريال.

4- الشقة رقم 10436 التي تم إخلاؤها بتاريخ 15/3/2010، فإن الأجرة المستحقة عنها اعتباراً من 1/4/2008 حتى 15/2/2010 هي بواقع 2500 ريال×22.5 شهر=56.250 ريال يضاف إليها مقابل الانتفاع من 15/2/2010 حتى تاريخ الإخلاء في 15/3/2010 بواقع 6000 ريال وهو ما مجموعه =62.250 ريال.

5- الشقة رقم 10437 التي تم إخلاؤها بتاريخ 15/9/2010، فإن الأجرة المستحقة عنها اعتباراً من 1/4/2008 حتى 15/2/2010 هي بواقع 2500 ريال×22.5=56.250 ريال يضاف إليها مقابل الانتفاع من 15/2/2010 حتى تاريخ الإخلاء في 15/9/2010 بواقع 6000 ريال وهو ما مجموعه =98250 ريال.

6- الشقتان رقما 10434 و10420 اللتان تم إخلاؤهما بتاريخ 15/3/2011، فإن الأجرة المستحقة عنهما اعتباراً من 1/4/2008 حتى 15/2/2010 هي بواقع 2500 ريال×22.5 شهر × 2 =112.500 ريال يضاف إليها مقابل الانتفاع من 15/2/2010 حتى تاريخ الإخلاء في 15/3/2011 بواقع 6000 ريال وهو ما مجموعه =156000+112500=268.500 ريال.

7- الشقوق أرقام 10424 و10431 و10426 التي تم إخلاؤها بتاريخ 31/3/2011، فإن الأجرة المستحقة عنها اعتباراً من 1/4/2008 حتى 15/2/2010 هي بواقع 2500 ريال×22.5 شهر×3=168.750 ريال يضاف إليها مقابل الانتفاع من 15/2/2010 حتى تاريخ الإخلاء في 31/3/2011 بواقع 6000 ريال، وهو ما مجموعه =243000+112500=411.750 ريال.

8- الشقتان رقما 10429 و10430 اللتان لم يتم إخلاؤهما، فإن الأجرة المستحقة عنهما اعتباراً من 1/4/2008 حتى 15/2/2010 هي بواقع 2500 ريال×22.5 شهر×2=112.500 ريال يضاف إليها مقابل الانتفاع من 15/2/2010 حتى 30/4/2011 بواقع 6000 ريال باعتبار أن الحكم المستأنف قضى للمستأنف ضدهما بالمستحق لهما من أجرة ومقابل انتفاع حتى هذا التاريخ ليكون ما مجموعه =162000+112500=274.500 ريال.

وحيث إنه بالبناء على ما تقدم، فإنه يتعين تعديل الحكم المستأنف على النحو السالف بيانه.

© 2017 حكومة دولة قطر . جميع الحقوق محفوظة.