

المدنية

صدر بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة الابتدائية بـ...
في يوم الاثنين ... هـ الموافق له ... م.
من الدائرة المدنية المشكلة على النحو التالي:-
فضيلة القاضي/ سيف بن سعيد بن حمد العزري رئيساً للجلسة
الفاضل/ أميناً للسّر

الحكم في الدعوى المدنية رقم ... م

المدعى عليه:	المدعية:
يمثله: محامون بمكتب	يمثلها: محامون بمكتب

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة.

وحيث إنّ الدعوى تتلخّص وقائعها المستقاة من سائر أوراقها في أنّ المدعية أقامت عن طريق وكيلها بموجب صحيفة أودعها أمانة سر المحكمة بتاريخ م فانعقدت الخصومة ضدّ المدعى عليه بإعلانه بصحيفتها قانوناً، طالبت في ختامها الحكم لها بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي لها خمسة وستين ريالاً وأربعمائة وستين بيسة (65/460 ر.ع)، على سند من أنّ المدعى عليه لم يدفع قيمة الكهرباء لأربعة أشهر (أغسطس وسبتمبر وأكتوبر ونوفمبر/....م)، بمبلغ قدره مبلغ المطالبة.

وسنداً لدعواها أرفق بها صوراً ضوئية من فواتير كهرباء.

وحيث إنّ المحكمة قد باشرت نظر الدعوى على النحو المبين في محاضر الجلسات؛ حيث حضر طرفا الدعوى وحضر وكيلاهما، وقدم وكيل المدعية صحيفة دعوى معدلة ختمها بطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء المنزل المستأجر وأداء الأجرة وفواتير الكهرباء، وأتعاب المحاماة خمسمائة ريال عماني (500 ر.ع)، وأرفق بها صوراً ضوئية من: 1- سند ملكية المدعية لقطعة الأرض السكنية ذات الرسم المساحي رقم ... بمربع ... بولاية ... والرسم المساحي لها، 2- عدد من فواتير الكهرباء، وقدم وكيل المدعى عليه مذكرة رد ختمها بطلب رفض الدعوى، وبخمسمائة ريال عماني (500 ر.ع) مقابل أتعاب المحاماة، كما قدم صحيفة دعوى فرعية ختمها بطلب إلزام المدعى عليها فرعياً بثلاثين ألف ريال عماني (30.000 ر.ع) قيمة بناء المدعي

فرعيّاً للمنزل، وبخمسائة ريال عماني (500ر.ع) مقابل أتعاب المحاماة، وحكمت المحكمة تمهيداً بئدب خبير هندسي لبيان قيمة المبنى الذي قام المدعى عليه ببنائه في أرض المدعية في تاريخ البناء، وبيان القيمة الإيجارية الشهرية للمسكن من تاريخ البناء وحتى رفع الدعوى، وورد تقرير الخبير، وقدم كلا الطرفين تعقيبه على التقرير، ثم قرّرت المحكمة إعادة المأمورية إلى الخبير للنظر في اعتراضات طرفي الدعوى في المذكرات المقدمة والرد عليها، ولتقدير قيمة استهلاك البناء الذي أقامه المدعى عليه سواء مع الأول أو الثاني، فورد التقرير التكميلي.

وحيث إنّ الدعوى حُجّرت للحكم بجلسة اليوم.

وحيث إنّّه عن الطلبات العارضة التي تقدم بها المدعى عليه، وعملاً بالمادتين (223) و(225) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية، فإنّ المحكمة تقضي بقبولها شكلاً، وتعدّها دعوى فرعية، وتكتفي بذكر ذلك في أسباب الحكم دون منطوقه، وتتعرض لها في ثانياً بحث الدعوى الأصلية نظراً لترابط الطلبات، وتفصّل فيها في منطوق الحكم.

وحيث إنّّه عن طلب المدعية بإخلاء المدعى عليه المنزل، وطلب المدعى عليه بقيمة البناء الذي أقامه في منزل المدعية، فإنّه من المعلوم شرعاً أنّ العارية هي تملك المنافع دون العين بلا عوض وقيل: إباحة المنافع دون العين بلا عوض، وجرى قانون المعاملات المدنية على الأول فقد نصّت المادة (607) على أنّ "الإعارة هي تملك الغير منفعة شيء بغير عوض لمدة معينة على أن يردّه بعدها"، ومن المعلوم أنّ أهل العلم قد اختلفوا في لزوم العارية فذهب المالكية إلى أنّها عقد لازم إذا قيّدت بمدة معينة أو اقتضى العرف تقييدها بمدة، وذهب الجمهور إلى أنّها عقد غير لازم، فيصح للمعير والمستعير الرجوع متى شاء ولو كانت مقيدة إلا أنّه إذا كان الرجوع من المعير يلحق ضرراً بالمستعير كأن يزرع الأرض فيرجع قبل أن يحصد المستعير، فتترك الأرض بيد المستعير وللمعير أجره المثل، وعلى نحو هذا جرى قانون المعاملات المدنية؛ فقد نصّت المادة (610) على أنّ "الإعارة عقد غير لازم، ولكل من الطرفين إنهاؤه متى شاء ولو ضرب له أجل"، ونصّت المادة (615) على أنّه "1- إذا كانت الإعارة مؤقتة بأجل نصّاً أو عرفاً فرجع المعير فيها قبل حلول الأجل ولحق المستعير ضرر بسبب ذلك لزم المعير تعويضه عن ضرره، 2- إذا كان الرجوع يجعل المستعير في حرج كالرجوع في واسطة النقل المعارة للسفر خلال الطريق أو الرجوع في الأرض المعارة للزرع بعد زرعها قبل الأجل كان للمستعير حق استبقاء العارية إلى أن يزول الحرج لقاء أجر مثلها عن المدة التي تلي الرجوع"، كما أنّه من المقرّر قانوناً طبقاً للمادة (82) من قانون الإثبات أنّ "للمحكمة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم أن تستعين بأهل الخبرة لتحقيق واقعة معينة في الدعوى أو إبداء رأيهم فيما يطرح فيها من مسائل فنية أو متخصصة دون المسائل القانونية" كما أنّ لها طبقاً للمادة (104) من القانون ذاته أن تأخذ برأي أهل الخبرة الذي

تطمئن إليه، مع كونه لا يقيد المحكمة طبقاً للمحادة (103)، ومن المقرر قضاءً أن لمحكمة الموضوع إذا اقتنعت بما جاء في تقرير الخبير ورأت أنه يتضمن الرد على مزاعم الخصوم وأخذت به أن تكتفي بمجرد الإحالة إليه في أسباب حكمها ويصبح هذا التقرير جزءاً متمماً للحكم ويعتبر الحكم معه مسبباً تسببياً كافياً وليس على المحكمة أن ترد بأسباب خاصة على الطعون الموجهة إلى ذلك التقرير لأن في أخذها به محمولاً على أسبابه ما يفيد إن لم تجد في تلك الطعون ما يستحق الرد عليها بأكثر مما تضمنه التقرير، كما أنه من المقرر قضاءً "أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تكليف طلبات الخصوم وفهم الدعوى على حقيقتها بما تتبينه من وقائعها وأن تنزل عليها وصفها الحق دون أن تتقيد بتكليف الخصوم".

لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق اتفاق الطرفين على بعض الوقائع، وهي أن المدعى عليه قام بصيانة غرفة كانت قائمة في أرض المدعية، وبنى صالة ودورة مياه ومطبخاً، وكان ذلك بأمر من المدعية لأجل أن يسكن المدعى عليه فيها بحكم أنه زوج بنت المدعية، وسكن في البناء الذي بناه، وكان ذلك منذ ست سنوات تقريباً، فالمعاملة بين الطرفين كما تكيفها المحكمة هي عارية ملكت المدعية فيها المدعى عليه حق الانتفاع بأرضها وبما عليها من بناء بأن يسكن فيها، إلا أنه قد بنى عليها بناء إضافياً بإذن المدعية، فلما كان ذلك وكانت المدعية قد طالبت بإخلاء المدعى عليه المنزل، فهو رجوع منها عن العارية، ووافقها المدعى عليه على الخروج من المنزل، فلها الحق في ذلك بحكم أنها المالكة للأرض والبناء، ولا يضارّ المالك في ملكه والعارية عقد غير لازم، إلا أنها تلزم بأن تُعوّض المدعى عليه عن التكاليف التي تكلفها في هذا البناء بعد خصم الاستهلاك؛ إذ إنه دخل في مشروع البناء بسبب من قبل المدعية وهو الإذن له بذلك، كما أنه ما بنى إلا مقابل الحصول على مصلحة من خلال ذلك، وهي السكنى فيما بيني، إذ لولا ذلك لما بنى، فلما رجعت المدعية كان لزاماً عليها أن تُعوّض المدعى عليه عما تكلفه من البناء كاملاً - الأول والثاني - فإنهما وإن كانا قد اختلفا في البناء الثاني الذي أقامه المدعى عليه منذ ثلاث سنوات حسب إفادة المدعى عليه، ومنذ سنتين حسب إفادة المدعية، إلا أنّهما قد اختلفا هل كان بأمر من المدعية للمدعى عليه بالبناء - كما يدعي المدعى عليه -، أو لم يكن بأمر منها - كما تدعي المدعية -، إلا أنّها علمت بذلك أثناء البناء، فلم تنكر أو تعترض، ورضيت بالاستمرار في البناء ضمناً وببقاء الحال على ما هو عليه خلال المدة الماضية، وعليه يسري على هذا البناء ما سري على البناء الأول من الحكم، فيشمله التعويض من قبل المدعية للمدعى عليه، وقد ورد تقرير الخبير ببيان قيمة الصيانة والبناء الذي قام به المدعى عليه مع خصم قيمة الاستهلاك للبناء، وكانت القيمة خمسة آلاف وسبعمائة ريال عماني (5.700 ر.ع)، وتطمئن المحكمة إلى ما ورد في تقرير الخبير في تكلفة ذلك، فلكل هذا تقضي المحكمة بالزام المدعى عليه بإخلاء المبنى القائم في أرض المدعية، وبالزام المدعية بأن تؤدي للمدعي خمسة آلاف وسبعمائة ريال عماني (5.700 ر.ع).

وحيث إنّه عن طلب المدعية بأجرة عن سكنى المدعى عليه طيلة مدة بقائه في المنزل، فإنّ المحكمة تقضي برفضه؛ لما سبق أن كيّفت المحكمة المعاملة بين الطرفين على أنّها عاريّة، وهي تملك المنفعة بغير عوض، ولزوم الأجرة ينافي ذلك.

وحيث إنّه عن طلب المدعية بفواتير الكهرباء فإنّه من المقرّر فقهاً وقانوناً طبقاً للمادة (504) من قانون المعاملات المدنية أنّ "الصلح هو عقد يحسم الطرفان بمقتضاه نزاعاً قائماً أو يتوقعان نزاعاً محتملاً وذلك فيما يجوز التصالح فيه"، وهو جائز إلا صلحاً أحلّ حراماً أو حرّم حلالاً، ما دام قد صدر من أهله مختاراً؛ إذ قال الله تعالى: {والصلح خير} (النساء: من الآية 128)، والوفاء به واجب لقوله تعالى: {يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود} (المائدة: من الآية 1)، ومن ألزم نفسه شيئاً ألزم إياه، كما أنّ المادة (105) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية قد نصّت على أنّ الخصوم لهم الحق في طلب إثبات الصلح الذي اتفقوا عليه.

لما كان ذلك وكان الطرفان قد اصطلحا برضاهاما بجلسة... هـ الموافق له... م على "أن يلتزم المدعى عليه بأن يدفع عشرة ريالات عمانية (10 ر.ع) شهرياً ابتداء من شهر...م إلى تاريخ خروجه من منزل المدعية"، وطلبا إثبات ذلك، ولم يكن في صلحهما ما يخالف الأحكام الشرعية ولا النظام العام، وكان سند توكيل المدعية يجيز الصلح، فإنّ المحكمة تثبت الصلح المذكور على ما سيرد في منطوق الحكم.

وحيث إنّه عن طلب الطرفين في الدعويين بأتعاب المحاماة، فإنّ المحكمة تلزم المدعى عليه في الدعوى الأصلية بمائة ريال عماني (100 ر.ع)، وتلزم المدعى عليها في الدعوى الفرعية بمائة ريال عماني (100 ر.ع).

وحيث إنّه عن مصاريف الدعويين الأصلية والفرعية، فإنّ المحكمة تلزم بها الطرفين مناصفة عملاً بالمادة (185) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

" فلهذه الأسباب "

" حكمت المحكمة:

أولاً: في الدعوى الأصلية: بإثبات الصلح المذكور فيما يتعلق بفواتير الكهرباء، وجعل المحضر الذي احتواه في قوة السند التنفيذي، وبإلزام المدعى عليه بإخلاء منزل المدعية القائم على قطعة الأرض السكنية رقم... بمربع... بولاية...، وبمائة ريال عماني (100 ر.ع) مقابل أتعاب المحاماة، وبرفض طلب الأجرة، وبإلزام الطرفين مناصفة بالمصاريف.

ثانياً: في الدعوى الفرعية: بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعي خمسة آلاف وسبعمائة ريال عماني (5.700 ر.ع)، ومائة ريال عماني (100 ر.ع) مقابل أتعاب المحاماة، وإلزام الطرفين مناصفة بالمصاريف".

رئيس الجلسة

أمين السر