

جلسة الأربعاء الموافق 16 من فبراير سنة 2011

برئاسة السيد القاضي/ عبدالعزيز محمد عبدالعزيز- رئيس الدائرة، وعضوية السادة

القضاة: صلاح محمود عويس ومصطفى الطيب حبورة.

(11)

الطعن رقم 552 لسنة 2010 و1 لسنة 2011 مدني

(1) دعوى " تكييفها". لجان " لجنة فض المنازعات الإيجارية". اختصاص " ولائي".

تعويض. إمارة الشارقة. حكم " تسبب سائغ".

- تكييف الخصوم للدعوى لا يقيد المحكمة من إعطائها وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح.

- لجنة فض المنازعات الإيجارية بإمارة الشارقة. اختصاصها الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار التي سندها وأساسها الإخلال بتلك العلاقة .

- المنازعات بين الطرفين على مطالبة أي منهما الآخر بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بعد انتهاء عقد الإيجار. الاختصاص بنظرها لجهة القضاء العادي إلا ما استثنى بنص خاص . خروجها عن اختصاص لجنة فض المنازعات. أساس ذلك؟

- مثال لتسبب سائغ في رفض الدفع بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى لخروج المنازعة عن اختصاص لجنة فض المنازعات الإيجارية.

(2) خطأ. ضرر. محكمة الموضوع " سلطتها". مسئولية " عقديّة". حكم " تسبب سائغ".

- استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية وعلاقة السببية بينة وبين الضرر. سلطة محكمة الموضوع. متى كان سائغاً.

- مثال لتسبب سائغ في استخلاص مسئولية الطاعة نتيجة عدم تسلمها العين المؤجرة في نهاية العقد وإبرامها عقود من الباطن تجاوز نهاية عقدها الأصلي.

(3) خبره. إثبات " خبره". محكمة الموضوع " سلطتها في الأخذ بتقرير الخبر".

- الخبير. له الاستعانة من المعلومات الفنية التي يستقيها من مصادرها. انتهائه إلى الرأي في تقرير نتيجة أبحاثه الشخصية. محل مناقشة الخصوم وتقدير المحكمة التي لها سلطة الأخذ بما انتهى إليه. شرطه؟ مثال في أخذ المحكمة بتقرير الخبير.

(4) خبره. اثبات " خبره". محكمة الموضوع " سلطتها في الأخذ بتقرير الخبير". إيجار. حكم " تسبب سائق".

- تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها ومنها تقارير الخبراء. سلطة محكمة الموضوع. متى كان سائغاً

- مثال لتسبب سائق في الأخذ بتقرير الخبير في دعوى مطالبة بتعويض عن فوات الكسب لاستمرار المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار.

—

1- من المقرر أن تكييف الخصوم للدعوى لا يقيد المحكمة ولا يمنعها من فهم الدعوى على حقيقتها وإعطائها وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح. وكان النص في المادة 26 من قانون الإجراءات المدنية على أنه " استثناء من أحكام نص المادة السابقة يجوز لكل إمارة أن تنشئ لجانا تختص دون غيرها بنظر المنازعات المتعلقة بعقود إيجار الأماكن بين المؤجر والمستأجر... " وفي المادة 22 من القانون رقم 2 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة تنص على أن " تختص اللجان بالفصل على وجه الاستعجال في جميع الدعاوي الناشئة عن عقد الإيجار ويشمل ذلك النظر في طلب الإجراءات الوقتية والمستعجلة التي يتقدم بها أي من طرفي عقد الإيجار وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه " وفي المادة 76 من قرار المجلس التنفيذي رقم 26 لسنة 2007 بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن " أي مطالبة من أي طرف من طرفي العقد ناتج عن ضرر سببه الطرف الآخر تختص بنظرها المحكمة الابتدائية الاتحادية المختصة للفصل في النزاع وفقاً للقوانين السارية والقواعد العامة للتعويض ويشترط أن يكون سبب الدعوى في مثل هذه المطالبة قاصراً على المطالبة بالتعويض لجبر الضرر في غير حالات المنازعات المتعلقة بعقود الإيجار فيما بين المالك والمستأجر " مفاده أن المشرع المحلي بإمارة الشارقة ولنن أناط بلجنة

فض المنازعات الايجارية بالإمارة الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار والتي يكون سندها وأساسها الإخلال بتلك العلاقة , إلا أنه بالنسبة للمنازعات التي يقتصر فيها الطرفين على مطالبة أي منهما الآخر بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به – بعد انتهاء عقد الإيجار – فإنه لا اختصاص للجنة بنظرها , وإنما يكون الاختصاص لجهة القضاء العادي صاحبة الولاية العامة في جميع المنازعات إلا ما استثني بنص خاص , لما كان ذلك وكانت الدعوى المطروحة تقتصر على طلب المطعون ضده إلزام الطاعنة بان تؤدي له مبلغ 3360000 درهم , كتعويض عن الخسائر الفادحة لفوات الكسب نتيجة استمرارها في وضع يدها على العين وضع يد غاصب بعد انتهاء عقد الإيجار وبعد الحصول من اللجنة المختصة على حكم بطرده من العين المؤجرة وحرمان المالك من الاستفادة من الفرق بين الأجرة التي كانت تدفعها الطاعنة وبين أجرة المثل وذلك طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية , فإن هذه المنازعة تختص جهة القضاء العادي بنظرها وتخرج عن نطاق اختصاص لجنة فض المنازعات الإيجارية وإذ تصدى الحكم المطعون فيه لهذه المنازعة فإنه لا يكون قد خالف قواعد الاختصاص ويضحي الدفع بعدم الاختصاص الولائي جديراً برفضه .

2- من المقرر أن استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية وعلاقة السببية بينه وبين الضرر من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاؤها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت من الأوراق وتكفي لحمله , لما كان ذلك وكان البين من تقرير الخبير المنتدب الذي اطمئن إليه الحكم المطعون فيه وأحال إليه انه خلص إلى أن الطاعنة لم تسلم العين المؤجرة في نهاية العقد وأبرمت عقود من الباطن تجاوز نهاية العقد الأصلي وترتب على عدم التسليم فوات كسب لصالح المطعون ضده قيمته الفرق بين ما تم تسويته من حساب بين الطرفين في الدعوى التنفيذية المتعلقة بحكم الطرد على أساس القيمة الإيجارية حتى تاريخ التسليم وبين القيمة الإيجارية الحقيقية التي تتفق والزيادة المستمرة في أسعار الشقق السكنية تسأل عنه الطاعنة وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى مسؤولية الطاعنة عن ذلك فإن النعي يضحى على غير أساس .

3- من المقرر أن للخبير المنتدب في الدعوى أن يستعين عند القيام بمهمته بما يرى ضرورة له من المعلومات الفنية التي يستقيها من مصادرها والرأي الذي ينتهي إليه في تقريره نتيجة أبحاثه الشخصية محل مناقشة الخصوم ومحل تقدير موضوعي من المحكمة التي لها سلطة الأخذ بما انتهى إليه إذا رأت فيه ما يقتعها ويتفق وما ارتأت أنه وجه الحق في الدعوى , لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اطمئن إلى تقرير الخبير الذي التزم حدود الأمور المرسومة له وخلص إلى نتيجة تتفق مع واقع الدعوى ولها أصلها الثابت من الأوراق ومن شأنها أن تؤدي إلى ما رتبته عليها – على ما سيأتي بيانه عند الرد على الطعن الثاني - فإن النعي عليه يضحى على غير أساس .

4- من المقرر أن تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها ومنها تقارير الخبراء من سلطة محكمة الموضوع فلها الأخذ بتقرير الخبير محمولاً على أسبابه طالما اطمأنت إليه واقتنعت بأسبابه وأقامت قضاءها على أسباب سائغة لها معينها من الأوراق تكفي لحمله , لما كان ذلك وكان البين من تقرير الخبير – الذي اطمئن إليه الحكم المطعون فيه وأحال إليه - انه قد خُص في تقريره إلى أن الطاعن أصيب بأضرار مادية عن فوات فرصة الكسب نظير عدم تسليم العين المؤجرة في تاريخ انتهاء الحماية القانونية في 2007/12/22 وأن هذه الأضرار هي فرق السعر لإيجار البناية من ذلك التاريخ وحتى تاريخ تنفيذ حكم الطرد في 2008/7/22 أي مدة سبعة أشهر , حيث سبق أن تم تسوية الحساب بين الطرفين في الدعوى التنفيذية رقم 434 لسنة 2008 على أساس القيمة الإيجارية الاتفاقية وهي 3850000 درهم سنوياً وتم سداد المستحق للطاعن ولم تنطرق التسوية إلى حساب الفرق بين القيمة الإيجارية الفعلية – حسب سعر السوق العقاري – والتي قدرها الخبير بمبلغ 4860000 درهم سنوياً – وبين القيمة الإيجارية المتعاقد عليها السابق احتسابها وهي 3850000 درهم سنوياً = 1010000 درهم \times 12/7 أي في مدة سبعة أشهر = 589,166,6 درهماً وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى إلزام المطعون ضده بهذا المبلغ فإن النعي عليه يضحى على غير أساس .

المحكمة

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق- تتحصل في أن المطعون ضده في الطعن رقم 552 لسنة 2010 الطاعن في الطعن (1) لسنة 2011 أقام الدعوى 3973 لسنة 2009 الشارقة الاتحادية الابتدائية على المؤسسة الطاعنة فيه بطلب الحكم بإلزامها بأن تؤدي له 3360000 درهم والفوائد بواقع 12 % سنوياً من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً حتى تمام السداد ذلك أنه بتاريخ 2005/9/17 استأجرت منه المؤسسة الطاعنة البناية السكنية عبارة عن 180 شقة + خدمات المبينة بصحيفة الدعوى والعائدة له لاستثمارها لمدة عامين من 2004/12/23 حتى 2006/12/22 مقابل إيجار 3,850,000 درهم سنوياً وقد تجدد الإيجار لسنة أخرى طبقاً للحماية القانونية حتى 2007/12/22 ورغم انتهاء العلاقة الإيجارية رفضت المؤسسة تسليمه العين المؤجرة في التاريخ الأخير مما حدا به إلى اللجوء للجنة فض المنازعات الإيجارية التي حكمت في المنازعة رقم 3532 لسنة 2007 الشارقة بتخليه العين المؤجرة , وقد تأيد هذا الحكم أمام لجنة الاستئناف الإيجارية برقم 101 لسنة 2008 الشارقة , وأضاف المطعون ضده أنه فوجئ عند تنفيذ الحكم بأن المؤسسة أبرمت عقوداً من الباطن لمدد تتجاوز نهاية عقدها الأصلي وبالرغم من ارتفاع أسعار الإيجارات, رفض سداد الفرق بين القيمة الإيجارية المحددة بعقد الإيجار والقيمة الإيجارية الحقيقية وفقاً للأسعار الجديدة عن الفترة اللاحقة لانتهاء العقد , مما ترتب عليه فوات كسب محقق على المطعون ضده بما قيمته ثلاثة ملايين وثلاثمائة وستون ألف درهم فكانت الدعوى , دفعت المؤسسة الطاعنة بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى , ومحكمة أول درجة بعد أن رفضت الدفع نددت خبيراً في الدعوى وبعد أن قدم تقريره حكمت بإلزام المؤسسة الطاعنة بأن تؤدي للمطعون ضده 589166 درهم والفوائد التأخيرية بواقع 5 % سنوياً من

تاريخ صيرورة الحكم نهائياً حتى تمام السداد بما لا يجاوز المبلغ المقضى به , استأنف الطرفان هذا الحكم , وإذ قضي برفض استئنافيهما 1032 , 1035 لسنة 2010 الشارقة كان الطعنان . وإذ عرضا على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظرهما .

أولاً : الطعن رقم 552 لسنة 2010 مدني

حيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب تنعي الطاعنة بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه إذ رفض الدفع المبدي منها بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى وانعقاد الاختصاص بنظرها للجنة فض المنازعات قولاً منه بأن المنازعة تخرج عن اختصاص تلك اللجنة تأسيساً على أن عقد الإيجار قد انتهى وأن المؤجر لجأ إلى تلك اللجنة وحصل على حكم بالإخلاء ثم أقام تلك الدعوى بطلب التعويض في حين أن الدعوى المطروحة هي دعوى ناشئة عن عقد الإيجار وان المستأجر أدخل بالتزامه بتسليم العين المؤجرة بعد انتهاء العقد ومن ثم انعقد الاختصاص بنظرها للجنة فض المنازعات الإيجارية المشكلة طبقاً لأحكام القانون (2) لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن من المقرر أن تكييف الخصوم للدعوى لا يقيد المحكمة ولا يمنعها من فهم الدعوى على حقيقتها وإعطائها وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح . وكان النص في المادة 26 من قانون الإجراءات المدنية على أنه " استثناء من أحكام نص المادة السابقة يجوز لكل إمارة أن تنشئ لجاناً تختص دون غيرها بنظر المنازعات المتعلقة بعقود إيجار الأماكن بين المؤجر والمستأجر ... " وفي المادة 22 من القانون رقم 2 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة تنص على أن " تختص اللجان بالفصل على وجه الاستعجال في جميع الدعاوي الناشئة عن عقد الإيجار ويشمل ذلك النظر في طلب الإجراءات الوقتية

والمستعجلة التي يتقدم بها أي من طرفي عقد الإيجار وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة بشأنه " وفي المادة 76 من قرار المجلس التنفيذي رقم 26 لسنة 2007 بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أن " أي مطالبة من أي طرف من طرفي العقد ناتج عن ضرر سببه الطرف الآخر تختص بنظره المحكمة الابتدائية الاتحادية المختصة للفصل في النزاع وفقاً للقوانين السارية والقواعد العامة للتعويض ويشترط أن يكون سبب الدعوى في مثل هذه المطالبة قاصراً على المطالبة بالتعويض لجبر الضرر في غير حالات المنازعات المتعلقة بعقود الإيجار فيما بين المالك والمستأجر " مفاده أن المشرع المحلي بإمارة الشارقة ولئن أناط بلجنة فض المنازعات الإيجارية بالإمارة الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار والتي يكون سندها وأساسها الإخلال بتلك العلاقة , إلا أنه بالنسبة للمنازعات التي يقتصر فيها الطرفين على مطالبة أي منهما الآخر بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به - بعد انتهاء عقد الإيجار - فإنه لا اختصاص للجنة بنظرها , وإنما يكون الاختصاص لجهة القضاء العادي صاحبة الولاية العامة في جميع المنازعات إلا ما استثنته بنص خاص , لما كان ذلك وكانت الدعوى المطروحة تقتصر على طلب المطعون ضده إلزام الطاعنة بان تؤدي له مبلغ 3360000 درهم , كتعويض عن الخسائر الفادحة لفوات الكسب نتيجة استمرارها في وضع يدها على العين وضع يد غاصب بعد انتهاء عقد الإيجار وبعد الحصول من اللجنة المختصة على حكم بطرده من العين المؤجرة وحرمان المالك من الاستفادة من الفرق بين الأجرة التي كانت تدفعها الطاعنة وبين أجرة المثل وذلك طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية , فإن هذه المنازعة تختص جهة القضاء العادي بنظرها وتخرج عن نطاق اختصاص لجنة فض المنازعات الإيجارية وإذ تصدى الحكم المطعون فيه لهذه المنازعة فإنه لا يكون قد خالف قواعد الاختصاص ويضحي الدفع بعدم الاختصاص الولائي جديراً برفضه .

حيث إن حاصل السبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون ذلك أن المطعون ضده يعلم بطبيعة الإيجار بأنه كان بغرض الاستثمار وإعادة التأجير وأنه بعد صدور حكم الإخلاء كانت العين مؤجرة لآخرين الأمر الذي تعذر معه تسليمها للمطعون ضده ومن ثم فإن الطاعنة لا تسأل عن الأضرار التي لحقت بالمطعون ضده وإذ ذهب الحكم إلى مسئوليتها مباشرة عن التأخير فإنه يكون معيباً مستوجباً نقضه .

وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أن من المقرر أن استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية وعلاقة السببية بينه وبين الضرر من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة لها أصلها الثابت من الأوراق وتكفي لحمله , لما كان ذلك وكان البين من تقرير الخبير المنتدب الذي اطمئن إليه الحكم المطعون فيه وأحال إليه انه خلص إلى أن الطاعنة لم تسلم العين المؤجرة في نهاية العقد وأبرمت عقود من الباطن تجاوز نهاية العقد الأصلي وترتب على عدم التسليم فوات كسب لصالح المطعون ضده قيمته الفرق بين ما تم تسويته من حساب بين الطرفين في الدعوى التنفيذية المتعلقة بحكم الطرد على أساس القيمة الإيجارية حتى تاريخ التسليم وبين القيمة الإيجارية الحقيقية التي تتفق والزيادة المستمرة في أسعار الشقق السكنية تسأل عنه الطاعنة وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى مسئولية الطاعنة عن ذلك فإن النعي يضحى على غير أساس .

حيث إن الطاعنة تنعي بالسبب الثالث على الحكم المطعون فيه القصور في التسبب إذ عول في قضاؤه على تقرير الخبير المنتدب وهو خبير هندسي في حين أن الأمورية حسابية تحتاج إلى خبرة في مجال العقارات والسوق العقاري بيعاً وشراء وإيجاراً وتأجيراً وهو ما تقصر عنه معارف الخبير بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أن من المقرر أن للخبير المنتدب في الدعوى أن يستعين عند القيام بمهمته بما يرى ضرورة له من المعلومات

الفنية التي يستقيها من مصادرها والرأي الذي ينتهي إليه في تقريره نتيجة أبحاثه الشخصية محل مناقشة الخصوم ومحل تقدير موضوعي من المحكمة التي لها سلطة الأخذ بما انتهى إليه إذا رأت فيه ما يقنعها ويتفق وما ارتأت أنه وجه الحق في الدعوى , لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اطمئن إلى تقرير الخبير الذي التزم حدود المأمورية المرسومة له وخلص إلى نتيجة تتفق مع واقع الدعوى ولها أصلها الثابت من الأوراق ومن شأنها أن تؤدي إلى ما رتبته عليها – على ما سيأتي بيانه عند الرد على الطعن الثاني - فإن النعي عليه يضحى على غير أساس .

ثانياً : الطعن رقم (1) لسنة 2010 مدني

حيث إن الطعن أقيم على سبب واحد حاصلة القصور في التسبب ذلك أن الثابت من الأوراق أن الأجرة السوقية التي حرم منها الطاعن هي 5760000 درهم سنوياً في حين أن المطعون ضدها كانت تدفع 3600000 درهم فيكون التعويض المستحق هو الفرق بين المبلغين 5760000 - 3600000×7 شهور = 1260000 درهم خلاف قيمة أعمال الصيانة وإذ عول الحكم المطعون فيه على تقرير الخبير الذي اقتصر في تقريره على احتساب مبلغ 589166 درهما فقط و اطرح دفاع الطاعن في هذا الصدد فإنه يكون معيباً بالقصور في التسبب بما يستوجب نقضه .

وحيث إن هذا النعي غير مقبول ذلك أن من المقرر أن تحصيل فهم الواقع في الدعوى وتقدير أدلتها ومنها تقارير الخبراء من سلطة محكمة الموضوع فلها الأخذ بتقرير الخبير محمولاً على أسبابه طالما اطمأنت إليه واقتنعت بأسبابه وأقامت قضاءها على أسباب سائغة لها معينها من الأوراق تكفي لحمله , لما كان ذلك وكان البين من تقرير الخبير – الذي اطمئن إليه الحكم المطعون فيه وأحال إليه - انه قد خلص في تقريره إلى أن الطاعن أصيب بأضرار مادية عن فوات فرصة الكسب نظير عدم تسليم العين المؤجرة في تاريخ انتهاء الحماية القانونية في 2007/12/22 وأن هذه الأضرار هي

فرق السعر لإيجار البناية من ذلك التاريخ وحتى تاريخ تنفيذ حكم الطرد في 2008/7/22 أي مدة سبعة أشهر , حيث سبق أن تم تسوية الحساب بين الطرفين في الدعوى التنفيذية رقم 434 لسنة 2008 على أساس القيمة الايجارية الاتفاقية وهي 3850000 درهم سنويا وتم سداد المستحق للطاعن ولم تنطرق التسوية إلى حساب الفرق بين القيمة الإيجارية الفعلية - حسب سعر السوق العقاري - والتي قدرها الخبير بمبلغ 4860000 درهم سنويا - وبين القيمة الإيجارية المتعاقد عليها السابق احتسابها وهي 3850000 درهم سنوياً = 1010000 درهم $\times 12/7$ أي في مدة سبعة أشهر = 589,166,6 درهماً وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى إلزام المطعون ضده بهذا المبلغ فإن النعي عليه يضحى على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض الطعنين