

أمام المحكمة الابتدائية ببركاء

الدعوى التجارية (الدائرة الاستثمارية/إيجارات)

الموضوء/ صحيفة دعوى

مقدمة من:

"المدعية"

شركة الانامل السحرية المتحدة .

ويمثله وكيله القانوني: مكتب ياسر الياحمدي للمحاماة والاستشارات القانونية.

وعنوانه: سلطنة عمان، بركاء، مركز المرجان، بناية مستشفى ستاركير، الطابق الثالث، شقة رقم 317،
نقال 99255479، 99247030.

ضد

"المدعى عليها"

الهادي العالمية للاستثمار التجاري ش.م.م

العنوان/ شركة محدودة المسؤولية (خاضعة للاستثمار الأجنبي) رقم السجل التجاري: 1559123 العنوان :
ولاية بركاء منطقة السقسوق الصناعية رقم الهاتف 99232210 بريد الالكتروني :
Yasir Al Yahmadi for Advocates & Legal Consultants

sameralahd@gmail.com

الموقر

فضيلة الشيخ/ رئيس الدائرة التجارية ،،،،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،،،

بو افر الاحترام والتقدير وبالنيابة عن موكلتنا المدعية ، مرفق صورة من سند الوكالة (كمستند رقم 1) ،
نتشرف بتقديم صحيفة الدعوى التجارية الماثلة أمام هيئتكم الموقرة وذلك وفقا لما يلي:

(الوقائع والأسانيد القانونية)

- المدعية تمتلك عقد إنتفاع بأرض حكومية رقم العقد 2024/203 م في القطعة رقم : 506، بالمربع السفسوق ولاية بركاء ، الرسم المساحي رقم : 3-04-115-01-506 و البالغ مساحتها: 1600م ، بالاستعمال صناعي ، و المخصصة لاقامة ورش صناعية ، ويحق لها التأخير للغير مرفق صورة من عقد الانتفاع و السجل التجاري مستند رقم (2) (3) .

- المدعى عليها شركة الهادي العالمية للاستثمار التجاري ش م م و هي شركة محدودة المسؤولية خاضعة للاستثمار الأجنبي ، و تمارس نشاط (إصلاح وسمكرة ودهان المركبات) ورقم النشاط (52001) ، وترغب الأخيرة باستأجر ورشة لهذا النشاط في منطقة السفسوق الصناعية .

(مرفق نسخة من السجل التجاري مستند رقم 4)

-وبتاريخ 2024/11/20م قد اتفقا الطرف الأول (المدعية) المؤجر مع الطرف الثاني المستأجر على أبرام العقد المرفق الى عدالة المحكمة الموقرة، على أن تكون مدة الإيجار سنة تبدأ من تاريخ 2024/11/24م وتنتهي بتاريخ: 2025/11/23م ويجوز تمديدتها باتفاق الطرفين، وقد سار الاتفاق على أن تكون قيمة الأجرة الشهرية مبلغ وقدره (300 ر.ع) ثلاثمائة ريال عماني ، وتدفع الأجرة بداية كل شهر و الاعفاء عن سداد الأجرة لشهر 12 العام 2024م ويتم سداد الأجرة من بداية شهر يناير (1) لعام 2025م.

(مرفق نسخة من عقد الإيجار مستند رقم 5)

-وقد قام الطرف الثاني (المستأجر) بسداد الأجرة الشهرية لثلاثة أشهر منذ ابتداء العقد وهي عن شهر 1 و 2 و 3 لسنة 2025م وقد تخلف عن سداد الأجرة من إبريل لسنة 2025م حتى الآن شهر أغسطس لسنة 2025م ، بمعدل 5 أشهر مبلغ وقدره (1500) الف وخمسمائة ريال عماني

-وبعد تواصل المدعية مع المدعي عليها وإخطارها بتخلفها عن سداد الأجرة الشهرية وإشعارها بوجوب سدادها، اي منذ شهر إبريل المنصرم حتى يومنا هذا لم يسدد اية مبالغ للمدعية الف وخمسمائة ريال عماني (1500ر.ع)

-والجدير بالذكر، أن المدعي لم ترغب في سلك هذا المسلك؛ فقد تواصلت مع المدعى عليها مرارا وتكرارا بالطرق الودية وطلب منه إخلاء الورشة وتسليم المفاتيح وإعادة العين المؤجرة والصيانة كما لو كانت قبل التعاقد، إلا ان جميع المحاولات باءت بالفشل.

-ومن المهم صرف نظر عدلكم الكريم إلى أن المدعى عليها لم تقم بسداد الأجرة الشهرية لخمسة أشهر الأخيرة والتي تقدر قيمتها بمبلغ وقدره: (1500 ر.ع) الف وخمسمائة ريال عماني المتفق عليها ولم تلتزم ببند العقد، على الرغم من استفادتها واستخدامها للعين المؤجرة، وبعد الأخذ والرد بين المدعية والمدعى عليها لم يصطلح الحال بينهما.

-وبإنزال ما سبق ذكره على وقائع الدعوى المائل فإن من المقرر قانونا وبمناص المادة (516) من قانون المعاملات المدنية والتجارية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2013/29): "أن عقد الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم"، وحيث أن عقد الإيجار ينشئ التزاما على عاتق كل طرف من أطرافه ويلتزم بتنفيذه كما هو محدد في العقد، استنادا لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" ولأنه عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين أو تسمى بالعقود التبادلية وهذا النوع من العقود ينشئ التزامات متبادلة على عاتق كل طرف من أطرافه، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة واجراء الاصلاحات الضرورية في العين المؤجرة، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة أو البديل. ومن بين تلك الالتزامات إلزام جوهرى يلقي بها هذا العقد على عاتق المستأجر الالتزام بسداد الأجرة المتفق عليها في العقد ، استنادا الى نص المادة (11) من مرسوم سلطاني رقم (89/6) في شأن تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها أن (يجب على المستأجر أن يقوم بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها)

-وكما هو معلوم أن من خصائص عقد الإيجار أن يكون عقد معاوضة، حيث يحصل كل من طرفيه على مقابل لما يعطيه فالمؤجر يحصل على الاجرة مقابلاً للمنفعة التي يقدمها للمستأجر والمستأجر يؤدي الاجرة لقاء المنفعة وهو ما لم يلتزم به المستأجر في عقد الإيجار المبرم مع المدعي.

-وفقاً للمادة (8) من قانون تبسيط إجراءات التقاضي، أعطى القانون تنظيم العلاقة بين ملاك و مستأجري المساكن الصناعية في المادة (7) في الفقرة (أ) للمؤجر الحق في إخلاء العين المؤجرة في حالة عدم سداد الأجرة المتفق عليها في العقد، حيث نصت على (يجوز للمؤجر قبل انتهاء مدة العقد أن يطلب من المستأجر إخلاء المحل المؤجر في الأحوال التالية:

(أ) إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المتفق عليها وفق شروط العقد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ استحقاقها.... إلخ)، وقد أخلت المدعى عليها في سداد الأجرة الشهرية لمدة 6 أشهر، وعليه يكون من حق المدعي المطالبة بإخلاء المحلات التجارية محل الدعوى.

- كما أعطى ذات القانون في المادة (12) والمادة (13) للمؤجر الحق في أن يطلب تعويضاً من المستأجر إذا تسبب في إلحاق ضرر في العين المؤجرة، كما ألزم القانون المستأجر بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها، إضافة إلى إلزام بسداد قيمة استهلاك الكهرباء والمياه وعوائد البلدية وخدمات المجاري أي رسوم أخرى يلتزم بدفعها قانوناً خلال مدة سريان العقد ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك، وكما كفل ذات القانون للمؤجر الحق في استلام المسكن المؤجر سليماً بدون أضرار والزام المستأجر بإصلاح أي ضرر.

- أما عن طلب التعويض عن الضرر فإنه من الثابت قانوناً وفق لنص المادتين (176) و (181) من قانون المعاملات المدنية بأن للمسؤولية عن الفعل الضار ثلاثة أركان هي الفعل و الضرر والعلاقة السببية بينهما، ولا بد قبل الحكم بالتعويض بناء على هذه المسؤولية من ثبوت هذه الأركان الثلاثة وغياب ركن واحد من هذه الأركان كاف للحكم بانتفاء المسؤولية والحكم برفض طلب التعويض، وبتطبيق هذه القواعد على الواقعة فإن ركن الفعل ثابت بتأخير المدعى عليها في أداء الأجرة الواجب عليهم أداؤها، أما عن ركن الضرر فهو ثابت أيضاً باضطرار المدعية إلى رفع دعوى والتي ستمتد إلى جلسات عدة بذل فيها وقتاً وجهداً ووكل فيها محامياً فضلاً عن الضرر النفسي الذي تعرض لها المدعية من إخلال المدعى عليها، كما أن ركن العلاقة السببية ثابت أيضاً بثبوت كون الضرر ناتجاً عن إخلال المدعى عليهما بالتزامها العقدي، وبناء عليه فلما كانت الفقرة (2) من المادة (171) قد نصت على : " للمحكمة أن تلزم المدين بالتنفيذ في الحال، أو تنظره إلى أجل مسمى، ولها أن تحكم بالفسخ ما بقى الامتناع عن التنفيذ قائماً، وفي جميع الأحوال يحكم بالتعويض إن كان له مقتض"، وقد ثبت المقتضى بثبوت أركان المسؤولية.

وبشيء من التفصيل فيتضح الضرر الذي أصاب المدعية في اتجاه للقضاء وتوكيل محامي للمطالبة بحقه.

(مرفق عقد اتعاب المحاماة مستند رقم 6)

- أما فيما يتعلق لصيانة العقار المؤجرة فمن الالتزامات التي تكون على عاتق المستأجر والتي تضمنها قانون المعاملات المدنية العماني ضمن نصوصه الحاكمة للعلاقة الإيجارية، حيث جاءت المادة 544 من ذات القانون أنف الذكر ووضعت الشيء الذي تم تأجير كأمانة في يد المستأجر حيث يكون ضامن له من التلف أو النقص أو الفقد ويحافظ عليه محافظة الشخص العادي، كما أن المستأجر ملزم بعدم التجاوز في استعمال

الشيء المؤجر المتفق عليها دون رضا المؤجر وفق المادة 545 من القانون، وكذلك المادة 546 التي تلزم المستأجر بعدم إجراء أي تغيير في الشيء الذي تم تأجيره دون الحصول على إذن من المؤجر.

(مرفق فواتير الكهرباء والماء مستند رقم 7)

-كما أن من المقرر قانوناً أن على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه، وأنه يكفي للدائن إثبات نشأة الالتزام فيثبت بذلك انشغال ذمة المدين به، ويكون على المدين بعد ذلك إثبات براءة ذمته منه.

وبناء على ما سبق يتبين لعدالة المحكمة الموقرة إخلال المدعى عليها بالتزامها في عقد الايجار المبنى الصناعي محل الدعوى والمتمثل في عدم دفع مستحقات الأجرة منذ شهر إبريل لسنة 2025م حتى الآن للإيجارات إلى يومنا هذا، وعليه فإن المدعية يعتصم بحبل القضاء العادل للحكم له بطلبات الواردة في ختام هذه الصحيفة.

الطلبات

نلتمس من عدالة المحكمة الموقرة القضاء لنا بالطلبات التالية:

1-إلزام المدعى عليها بتسليم العقار خالياً من الشواغل والأشخاص وبالحالة التي كان عليها قبل التعاقد، مع سداد الأجرة المتأخرة لمدة 5 أشهر من شهر إبريل من عام 2025م إلى أغسطس 2025م أي إجمالي مبلغ وقدره (1500 ر.ع) ألف وخمسمائة ريال عماني، وسداد فواتير الكهرباء، وما يستجد من أجرة إلى حين الإخلاء الفعلي للعين المؤجرة بأجرة شهرية مقدارها (300 ر.ع) ثلاثمائة ريال عماني ، مع إلزامه الصيانة وإعادة العين المؤجرة كما لو كانت قبل التعاقد، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل.

2- إلزام المدعي عليها بتعويض المدعية مبلغ وقدره (1000 ر.ع) ألف ريال عماني عن الضرر الذي لحقه جراء التأخر في سداد الأجرة وتسليم الورشة لصالح المدعية

3-إلزام المدعى عليها بمصاريف الدعوى بدفع أتعاب المحاماة مبلغ وقدره (500 ر.ع) خمسمائة ريال عماني.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

المحامية/ صفية بنت خميس المالكي

مكتب ياسر للمحاماة والاستشارات القانونية