

تمت العلاقة الإيجارية بين المستأئفة والمستأنف ضدها بموجب عقد الإيجار رقم (24183/22) الموثق لدى بلدية شمال الشرقية - لمدة سنة من 27/09/2022 إلى 26/09/2023، على 4 محلات + شقة بأجرة شهرية موثقة بالعقد لأجرة الشهرية الموثقة في العقد (150) ريال عماني ، ع أجرة شهرية فعلياً (مرفق 11) وبناءً على ذلك العقد تحصل المستأنف ضده على ترخيص نشاط مطعم بترخيص بلدي رقم (L1935380) للفترة من 4/10/2022 وحتى 4/10/2023 بعد أن قام بأعمال الصيانة والترميمات والتحسينات المطلوبة وفقاً لشروط البلدية لمزاولة نشاط المطعم لثبوت السداد بحكم قضائي. ● بعد 08/01/2025 وباعتماد دورة الاستحقاق من 27 إلى 26 من كل شهر عملاً بعقد الإيجار، تُحتسب الإيجارات للفترة 27/01/2025 26/08/2025 (7 أشهر كاملة) بسيناريوهين بديلين: ع. ع. ب. الكهرباء والمياه: (037) حتى 07/2025 موزعة على الحسابات: 037 ليكون تصفية الحساب النهائي للمطالبة الواردة الاستئناف رقم (171/7106/2025) 353. المستأنف ضدها: شيخة بنت ناصر بن هدوب المعمرية (المؤجرة) مضمون الإستئناف: المطالبة بمبلغ (20, 800 ر) عشرون لف وثمانمائة ريال عماني قيمة التكاليف والخسائر التي تكبدتها المستأنفة لتصليح وتركيب كل ما طلبته البلدية لترخيص المطعم والشكل العام وجمال المطعم للقيام بأداء الغرض المعد له وتقديم الوجبات الصحية للمواطن والمطالبة بالتعويض بمبلغ (2000) ريال عماني للضرر بسبب عدم تجديد عقد الإيجار. على 4 محلات + شقة بأجرة شهرية موثقة بالعقد لأجرة الشهرية الموثقة في العقد (150) ريال عماني ، مع وجود مراسلات مصورة تُظهر إقرار المستأجر بسداد 300ر. 800. 600. 800. 800. 000 وغلق الملف نهائياً للسداد. وعليه فإن المستأجر عليه التزامات فواتير كهرباء غير مسددة حتى يوليو 2025 بمبلغ إجمالي وقدره (1, 253. 037) ريال عماني ومستحقات أجرة شهرية بمبلغ إجمالي وقدره (1, 0) أما بخصوص بخصوص المطالبة بـ 20, ع (تحسينات/تجهيزات فقد ثبتت فعلياً من خلال الصور الضوئية المقدمة من المستأجر مع غياب فواتير تكاليف تلك التحسينات والصيانة وعدم وجود إتفاق كتابي يحمل المؤجرة قيمة هذه الأعمال وبالتالي عدم ثبوت القيمة محاسبياً حيث أن من قواعد الإثبات المحاسبي: لإثبات تكلفة يُلزم وجود مستندات أصلية (فاتورة/إيصال/تحويل بنكي) تربط الإنفاق بالجهة المدينة. وبالرجوع إلى المعيار المحاسبي الدولي (IAS 16) Leasehold Improvements: التحسينات (اختيارية/تجميلية/تأهيل النشاط) على أصول مستأجرة تُحمل على المستأجر ما لم يوجد اتفاق تعاقدى بخلاف ذلك. غير أن المطالبة المالية على المؤجرة تتطلب فواتير قابلة للقياس والتخصيص - وهي غير متوافرة لدى المستأجر 800 ر. بخصوص دعوى التعويض (2, 000 ر. ع) بسبب توقف النشاط وإستناداً إلى ثبوت أن المؤجرة لم ترفض التجديد بل حثت المستأجر على تجديد العقد ومع غياب ربط محاسبي بين الضرر المدعى به وبين الخطأ التعاقدى/المحاسبي على المؤجرة. فإنه لم يثبت لدينا وجود سند محاسبي لتعويض توقف النشاط على المؤجرة بخصوص عن وجود إتفاق بإستمراية الأجرة لعشر سنوات واقتصر على تحديد مدة سنة واحدة فقط وبالرجوع للقانون (المادة 7 من قانون تنظيم العلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحلات) التي تنص على تجديد العقد تلقائياً في حال عدم إخطار أي طرف بإنهائه ضمن المدة القانونية، لكن هذا النص لم ينص على التجديد لعشر سنوات، وإنما يقتصر على تجديد مماثل للمدة المنصوص عليها في العقد وهي (سنة واحدة). وأعمال الترميم التي استند إليها المستأجر لا يمكن اعتبارها دليلاً على وجود اتفاق لعشر سنوات؛