

محكمة الصلح المدنية الموقرة بدمشق

الجهة المدعية : السيد ، يمثله المحامي بموجب سند توكيل

صحي...رقم (٠٠٠٠/٠٠٠٠) الموثق بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ من قبل مندوب رئيس مجلس فرع نقابة المحامين بدمشق.

المدعى عليه : السيد ، المقيم في دمشق - حي - شارع - بناء - طابق

الموضوع : إنقاص الأجرة السنوية .

الجهة المدعية مستأجرة من المدعى عليه كامل العقار رقم (٠٠٠٠/٠٠٠٠) من منطقة العقارية بدمشق ، ولقاء بدل إيجار سنوي مقداره /٠٠٠٠٠/ ليرة سورية سنويا ، والعقار المأجور عبارة عن دار للسكن تتألف منغرف ومنتفعات ومزودة بالماء والكهرباء والتدفئة المركزية وتستفيد من خدمات المصعد الكهربائي المركب في البناء الموجودة فيه ، والدار المذكورة تقع في دمشق - شارع - بناء - طابق (ريضا صورة عقد الإيجار) .

وكان من الثابت أن تلقا أصاب إحدى غرف المأجور بحيث أضحي من المتعذر الاستفادة منها (أو أن التدفئة المركزية احترقت بالكامل أو أن المصعد الكهربائي تعطل بشكل كامل ولا يمكن استبداله نظرا لعدم توفر السيولة المالية لدى سكان البناء - أو جرى اقتطاع قسم من العقار المأجور من قبل الدوائر البلدية بقصد توسيع الطريق ...) الأمر الذي أدى إلى نقص انتفاع الجهة المدعية من العقار المأجور .

و كان من الثابت أن المدعى عليه امتنع عن إصلاح تلك الأعطال (أو يتعذر عليه إصلاح تلك الأعطال) وإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها رغم إنذاره ببطاقة بريدية مرفق صورتها و إشعار استلامها ربطا ، الأمر الذي يوجب إنقاص بدل الإيجار السنوي تبعا لذلك النقص في الانتفاع من العقار المأجور عملا بأحكام الفقرة الثانية من المادة ٥٣٧ من القانون المدني :

٢ - أما إذا كان هلاك العين جزئياً. أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله. أو نقص الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له، إذا لم يقدّم المؤجر في ميعاد منسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف أما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة.

ولما كان من الثابت قانوناً أن تحديد مقدار النقص في الانتفاع من العقار المأجور يتطلب الاستعانة بالخبرة الهندسية الفنية .

الطلب : لذلك جننا بهذه الدعوى نلتمس بعد الأمر بقيدها في سجل الأساس لدى محكمتم الموقرة تقصير مهل الحضور والتبليغ فيها إلى /٤٨/ ساعة وفي أول جلسة ممكنة تكتمل فيها الخصومة إجراء الكشف الحسي والخبرة الفنية على العقار المأجور لوصف حالته الراهنة وبيان الأعطال اللاحقة به وتقدير قيمتها وتاريخ حدوث تلك الأعطال ، ومن ثم تحديد المقدار الواجب إنقاصه من الأجرة السنوية تبعا لنقص الانتفاع .

ويعد المحاكمة والثبوت إعطاء القرار :

- (١) - بتثبيت وصف الحالة الراهنة وفقا لضبط الكشف وتقرير الخبرة المزمع إجراءهما .
- (٢) - بإنقاص الأجرة السنوية للعقار المأجور وفقا للمبلغ الذي ستقدره الخبرة المزمع إجراءها وتحديد بدل الإيجار السنوي تبعا لذلك و إلزام الطرفين به اعتبارا من تاريخ تحقق سبب نقص الانتفاع .

(٣) - بتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .
دمشق في ٠٠/٠٠/٠٠٠٠

بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل