محكمة الصلح المدنية بدمشق الموقرة

الجهة المدعية :**السيد ..... ، يمثله المحامي ..... ، بموجب سند توكيل صلحي ... رقم (٠٠٠/٠٠٠) الموثق بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ من قبل مندوب رئيس مجلس فرع نقابة المحامين بدمشق.**

المدعى عليه: **السيد محافظ دمشق - إضافة لمنصبه ، تمثله إدارة قضايا الدولة.**

الموضوع : **تعويض .**

الجهة المدعية مستأجرة من المدعى عليه { مكتبا تجاريا ... دكانا ... غرفة...} من العقار رقم (٠٠٠٠) من منطقة ..... العقارية بدمشق ، وتمارس فيه أعمالها التجارية الناجحة كما تستخدم فيه عددا من العمال ..... كما وأن العلاقة الايجارية ما بين الطرفين قد نشأت في ظل المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته (ربطا صورة عقد الإيجار) .

العقار المأجور من أملاك المحافظة الخاصة التي تخضع العقود المبرمة بشأنها لقانون الإيجار ، وفقا لما استقر عليه الاجتهاد القضائي :
{ إن كون العقار المنازع فيه من العقارات الخاصة بالبلدية، يجعل العلاقة القائمة بين الطرفين علاقة إيجار واستئجار، تخضع لاختصاص القضاء العادي، بالرغم من صدور قرار إداري برفع يد الشاغل عن العقار}.
(قرار محكمة النقض رقم ١٦٠١ تاريخ ١٩٦٣/١٠/١٤ المنشور في مجلة القانون لعام ١٩٦٤ صفحة ١٥٥).

وكانت الجهة المدعى عليها قد أقدمت على حفر الطريق المؤدي إلى العقار الذي يوجد ضمنه العقار المأجور ومنعت بتدابير إدارية صادرة عنها المستأجرين والشاغلين لذلك العقار من الدخول إليه . الأمر الذي أدى إلى حرمان الجهة المدعية من الاستفادة من العقار المأجور والحق بها أضرارا بالغة سواء لجهة المصاريف الثابتة و أجور العمال التي تضطر لدفعها شهريا أم لجهة خسارتها للأرباح المتوقعة جراء استثمارها العقار المأجور في أعمالها التجارية .

ولما كان من الثابت أن المادة ٥٣٩ من القانون المدني قد نصت :
{ ١ - على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يحل بهذا الانتفاع.
٢ - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه. بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق عن المؤجر}.
وكان الاجتهاد القضائي مستقراً على :
" يعتبر تعرضاً للمستأجر وإخلالاً بانتفاعه من المأجور حرمان المؤجر له من أية فائدة تعود عليه من الانتفاع المقصود من العين ولو كانت هذه الفائدة أدبية. ومما يوجب البحث في مشروعية الأعمال التي يقوم بها المؤجر في المأجور".
(قرار محكمة النقض رقم ٤٠٣ أساس إيجارات ٨٦ تاريخ ١٩٨٧/٧/١٢ - المنشور في مجلة المحامون - صفحة ٤٠٤ لعام ١٩٧٨) .

وكانت الجهة المدعية تثبت دعواها لجهة تعرض الجهة المدعى عليها لها وإقدامها على تصرفات مادية القصد منها حرمانها من الانتفاع بالعقار المأجور كاملا ووفقا لما اعد لـه بواسطة الكشف الحسي والخبرة الفنية ، كما تثبت مقدار الأضرار اللاحقة بها بالبينة الشخصية نظرا لتعلق الأمر بوقائع مادية أجازت المادة ٥٢ بينات إثباتها بجميع طرق الإثبات بما في ذلك البينة الشخصية ، لذلك تلتمس الجهة الموكلة إجازتها لإثبات دعواها بالبينة الشخصية مبدية استعدادها لتسمية شهودها وبيان عناوينهم واسلاف الطابع القانوني بمجرد أن تقرر المحكمة الموقرة إجازتها للإثبات بهذه الوسيلة ، ونشير بهذا الصدد إلى ما استقر عليه الاجتهاد القضائي :

{ إن الخصوم غير مكلفين بتسمية شهودهم ما لم تجزهم المحكمة إثبات دفوعهم بالبينة الشخصية ابتداء}

.

(قرار محكمة النقض رقم ١٧١٦ أساس إيجارات ٢٤٢٨ تاريخ ١٩٨٧/٧/٢٦ المنشور في مجلة المحامون صفحة ٥٧٨ لعام ١٩٨٧) .

وكان من الثابت قانونا أن التعويض إذا لم يكن مقدرا في العقد فانه يشمل الخسارة اللاحقة وفوات الربح (المادة ٢٢٢ من القانون المدني : ١ ـ إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد، أو بنص في القانون، فالقاضي هو الذي يقدره. ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة، وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام، أو للتأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية، إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول.
٢ ـ ومع ذلك، إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد) .

الطلب : **لذلك جئنا بهذه الدعوى نلتمس بعد الأمر بقيدها في سجل الأساس لدى محكمتكم الموقرة ، تقصير مهل الحضور والتبليغ إلى /٤٨/ ساعة ومن ثم دعوة الطرفين إلى اقرب جلسة ممكنة وبعد اكتمال الخصومة إجراء الكشف الحسي والخبرة على العقار المأجور لوصف حالته الراهنة وبيان ماهية الأعمال التي قامت بها الجهة المدعى عليها وأدت إلى حرمان الجهة المدعية من الانتفاع من العقار المأجور وتقدير التعويض عن الضرر اللاحق بالجهة المدعية جراء ذلك ، وبعد المحاكمة والثبوت إعطاء القرار :**

١) - بتثبيت وصف الحالة الراهنة وفقا لضبط الكشف وتقرير الخبرة المزمع إجراءهما .
٢) - بإلزام الجهة المدعى عليها بالتعويض على الجهة المدعية عن الأضرار اللاحقة بها سواء منها التي ستقدرها الخبرة أم تلك التي سيثبت الشهود مقدارها .
٣) - بتضمين الجهة المدعى عليها والمصاريف وأتعاب المحاماة .

دمشق في ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل