

محكمة الصلح المدنية الموقرة بدمشق

{ الغرفة }

مذكرة جوابية

في الدعوى رقم أساس ٠٠٠٠ لعام ٢٠٠٠

من المدعى عليه : السيد ، يمثلته المحامي

ضد المدعي : السيد ، يمثلته المحامي

الموضوع : الرد على ما جاء في استدعاء الدعوى ومرفقاته بما يلي :

لا صحة لدعوى المدعي جملة وتفصيلا وهي مستوجبة الرد لانتفاء الصفة والمصلحة ولمخالفتها أحكام الفقرة ب من المادة الثانية من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ ، إذ من الثابت في إخراج القيد العقاري المرفق ربطا وفي استدعاء دعوى المدعي انه يملك حصة تعادل ٢٤٠٠/٠٠٠ سهما من العقار ٠٠٠ من منطقة العقارية بدمشق موضوع هذه الدعوى ، في حين أن الفقرة /ب/ من المادة الثانية من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ قد نصت على :

{ب - إضافة إلى أحكام المادتين (٨ و ١٠) من هذا القانون يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الايجارية و استرداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (٤٠%) من قيمة البناء المأجور شاغرا و بوضعه الراهن بتاريخ الكشف و الخبرة على المأجور من قبل المحكمة و ذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون }.

أي من الثابت في النص المذكور سابقا أن مثل هذه الدعوى يجب أن تقدم من قبل مالك العقار المؤجر للسكن ، في حين أن المدعي لا يملك كامل العقار و إنما يشترك معه في الملكية عدد من الأشخاص الآخرين لم يشاركوا في تقديم هذه الدعوى ، كما وان المدعي لا يملك ثلاثة أرباع سهام العقار كي يتقدم بمثل هذه الدعوى التي تنطوي على عمل من أعمال الإدارة غير المعتادة كونها ترتب التزامات مالية على باقي مالكي العقار تتمثل في دفع حصتهم من التعويض البالغ ٤٠% أربعون بالمائة من قيمة البناء شاغرا الذي يتوجب دفعه للمستأجر مقابل إخلاء العقار المأجور ، وكانت هذه الدعوى بطبيعتها تخرج عن أعمال الإدارة المعتادة [التي تتطلب قانونا فيمن يباشرها من الشركاء على الشيوخ أن يكون مالكا لأكثرية سهام العقار] وتدخّل في أعمال الإدارة غير المعتادة كونها ترتب التزاما ماليا على المالكين على الشيوخ يتمثل في التعويض المتوجب دفعه للمستأجر وهذا التعويض ذو طبيعة غير مألوفة في أعمال الإدارة المعتادة وبالتالي يتطلب وفقا لأحكام المادة ٧٨٤ من القانون المدني:

١ . للشركاء، الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة. على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بكتاب مضمون، أو بطريقة رسمية أخرى. ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ.

٢ . وللمحكمة عند الرجوع إليها، إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية، أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير. ولها بوجه خاص أن تقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات}.

الأمر التالي : أ- صدور قرار من أغلبية الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع وان يبلغ ذلك القرار إلى الأقلية بصورة رسمية وأن ينتظروا مدة شهرين ريثما يمارس مالكو الأقلية حقهم في الاعتراض أو يعلنوا موافقتهم على قرار الأغلبية . ب - وإذا اعترض مالكو الأقلية على القرار أمام محكمكم الموقرة وجب الانتظار ريثما يصدر قرار ميرم بنتيجة الاعتراض فإذا أقرت المحكمة قرار الأغلبية صار نافذا وملزما للأقلية أما إذا رفضت المحكمة ذلك القرار أو عدلت مضمونه فإن التعديل يكون ساريا على جميع الشركاء .

وكذلك لا يملك المدعي أكثرية سهام العقار كي يمارس أعمال الإدارة المعتادة ويقوم هذه الدعوى ، يضاف إلى ذلك نص المادة ٧٨٠ من القانون المدني التي تعتبر أن كل مالك على الشيوع يملك في العقار حصة تعادل سهامه وبالتالي فإن ملكية سهام في عقار لا تعني ملكية جزء منه طالما وان العقار غير مفرز ، و لا يملك أحد المالكين على الشيوع التصرف بجزء غير مفرز من العقار الشائع ، وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي :

{إن حق المالك باستعمال واستغلال ملكه ينصرف إلى المالك المستقل ولا يشمل المالك على الشيوع}.

(قرار محكمة النقض رقم ٦٥٣ أساس ١٦١٨ تاريخ ١٩٧٥/٦/٢٩ المنشور في التقنين المدني السوري - شفيق طعمة + أديب استانبولي الجزء السابع) .

كما يضاف إلى ذلك أن العقار موضوع الدعوى غير مفرز مما يجعل طلب مالك حصة سهمية بسيطة فيه إخلاء المأجور وتسليمه إليه خاليا من الشواغل يتعارض و أحكام الشيوع وخاصة المتعلقة بإدارة المال الشائع التي تتطلب تملك أغلبية السهام ، وفقا لما استقر عليه الاجتهاد القضائي :

{الإيجار من أعمال الإدارة فلا يحق لمالك سهام قليلة الادعاء بطلب الإخلاء لان هذا يتطلب ملكية أغلبية السهام} .

[قرار محكمة النقض رقم ٣٩٢ أساس ٥٤٢ تاريخ ٢٠٠٢/٤/٩ المنشور في مجلة المحامون لعام ٢٠٠٤ صفحة ٣٠٩ قضاء المحاكم] .

ويضاف إلى ذلك أيضا أن الفقرة /هـ/ من المادة /٨/ من قانون الإيجارات رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ وفي معرض تحديد من هو المالك المستقل الذي يجوز له طلب الإخلاء قد نصت على أنه المالك لكامل سهام العقار المأجور ، واعتبرت انه بحكم المالك المستقل الأقارب الآتي ذكرهم الذين يملكون مشتركين تمام العقار :

الزوجان .

الزوجان و أولادهما .

الأصول و الفروع .

الأخوة و الأخوات و أولادهم .

و يدخل في ذلك من كان تحت ولاية أحد ممن ذكر أو وصايته .

ولما كان من الثابت أن كلمة المالك الواردة في الفقرة /ب/ من المادة الثانية من قانون الإيجارات يجب أن تفسر على ضوء الفقرة /هـ/ من المادة /٨/ منه خاصة وأنها مضافة إليها بحسب صريح نص الفقرة المذكورة :

{ إضافة إلى أحكام المادتين (٨ و ١٠) من هذا القانون} .

الأمر الذي يجعل هذه الدعوى مقدمة من غير ذي صفة ومخالفة لأحكام المادتين ١١ و ١٦ أصول محاكمات ومخالفة لأحكام الفقرة /ب/ من المادة الثانية من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ ومخالفة أحكام المادة ٧٨٤ من القانون المدني وسابقة لأوانها ومستوجبة الرد .

الطلب : لهذه الأسباب ولما تراه محكمكم الموقرة من أسباب أخرى تلتزم الجهة الموكلة إعطاء القرار

برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

دمشق في ٢٠٠٥/٠/٠٠

بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل