

محكمة الصلح المدنية الموقرة بدمشق

الجهة المدعية : السيد ، يمثله المحامي ، بموجب سند توكيل صلحي عام رقم (.../.../...) الموثق بتاريخ/.../٢٠٠٠ ، من قبل مندوب رئيس مجلس فرع نقابة المحامين بدمشق .

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

الموضوع : عودة إلى المأجور { تجاري }.

سبق للمدعى عليه وان أقام الدعوى أمام الغرفة ال..... لدى محكمتكم الموقرة بطلب الإخلاء لعدة الهدم و إشادة بناء جديد مكان العقار الذي كانت الجهة المدعية تشغله بطريق الإيجار والذي هو عبارة محل تجاري مشاد في جزء من العقار /٠٠٠/ من منطقة العقارية بدمشق ، والواقع في دمشق - حي - شارع بناء - طابق

وبتاريخ ٢٠٠٠/٠/٢٠٠٠ أصدرت المحكمة المذكورة قرارها رقم [٠٠٠] أساس [٠٠٠] متضمنا إخلاء العقار المأجور الذي نفذ أصولا وجرى هدم البناء القديم و إشادة بناء جديد مكانه عبارة عن يحتوي في الطابق الأرضي على عدد من المحلات التجارية المشابهة في المساحة للعقار الذي كانت الجهة المدعية تشغله سابقا. { ربطا صورة طبق الأصل عن القرار المذكور وعن ضبط الكشف وتقرير الخبرة الجارية في الدعوى التي صدر فيها ذلك القرار }.

ولما كان من الثابت قانونا { المادة ٩ من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ } أنه :

{ للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية استنادا إلى الفترتين (و- ز) من المادة الثامنة الحق بأن يشغل البناء الجديد أو جزءا منه يشابه العقار الذي أخلاه إذا أمكن الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبيل الإخلاء و تجديد البناء على أن يخضع المأجور الجديد لقاعدة تحديد الأجر بطريقة التخمين .

و في حال عدم إمكان المستأجر المحكوم عليه بالتخلية من الانتفاع بالعقار الجديد فيلزم المؤجر أن يدفع له تعويضا يعادل (٤٠ ٪) من قيمة العقار المأجور للسكن الذي كان يشغله .

أما بالنسبة للعقارات الأخرى فعلى المحكمة عند تحديد هذا التعويض أن تلاحظ جميع عوامل الخسارة و فوات الربح التي تصيب المستأجر فتأخذ خاصة بعين الاعتبار نوع العمل الذي تعاطاه و كثرة إقبال الزبائن أو قلته و قيمة المؤسسة و إمكان المستأجر من استئجار عقار في الجهات المجاورة القريبة يشابه العقار الذي أخلاه و نفقات الانتقال إلى العقار الجديد و تجهيزه الخ .

و إذا ثبت في أي وقت عدم إمكان المستأجر من الانتفاع بالعقار الجديد فله أن يطالب بالتعويض بدعوى مستقلة {.

ولما كان من الثابت أن الجهة المدعية قد طالبت المدعى عليه بإعادتها لاشغال جزء من البناء الجديد يشابه العقار الذي تم إخلاءها منه ، إلا أنه امتنع عن ذلك بدون أي مبرر أو مسوغ قانوني . ولما كان من الثابت قانونا أن الالتزام ينفذ عينا وجبرا على المدين {المادتين ٢٠٠ و ٢٠٤ من القانون المدني}.

وكان التحقق من وجود بناء مشابه للذي أخليت الجهة المدعية منه يتطلب الاستعانة بالخبرة الفنية الهندسية منوهين إلى ما استقر عليه الاجتهاد القضائي :

{ لا يمكن للقاضي أن يلم في جميع المسائل المعروضة عليه والتي يحتاج بعضها إلى معلومات فنية دقيقة من طبيبه وهندسية وحسابية وتجارية وغيرها فرخص له المشروع في أن يلجأ إلى أهل الخبرة فيما

يعرض عليه من مسائل فنية لكي يسترشد برأيهم في فهم تلك المسائل وتكوين رأي سليم في أوجه المنازعة { .

(قرار محكمة النقض رقم ٥٩ أساس مخاصمة ٤٢٦ لعام ١٩٩٤ تاريخ ١٤/٢/١٩٩٤ المنشور في مجلة القانون لعام ١٩٩٥ صفحة ٢٥٢) .

وكانت الجهة المدعية - في حال جنوح الخبرة الفنية لتقرير عدم وجود جزء مشابه للعقار الذي أخلت منه في البناء الجديد تحتفظ بحقها بالمطالبة بالتعويض المقرر في المادة /٩/ من القانون /٦/ لعام ٢٠٠١ المذكورة سابقا مع ملاحظة أن العقار الذي أخلت منه كان يستعمل للأعمال التجارية كما هو ثابت في ضبط الكشف وتقرير الخبرة الجاريين في الدعوى السابقة { وبالتالي يتوجب في حساب قيمة ذلك التعويض ملاحظة ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة المذكورة المتعلقة بالعقارات المؤجرة لغايات غير السكن .

الطلب : لذلك جننا بهذه الدعوى نلتمس بعد الأمر بقيدتها في سجل الأساس لدى محكماتكم الموقرة ، دعوة الطرفين إلى اقرب جلسة ممكنة ، ومن ثم تقرير إجراء الكشف الحسي والخبرة الفنية الهندسية على الطابق الأرضي من البناء الجديد الذي أشاده المدعى عليهم ، لوصف حالته الراهنة وبيان ما إذا كان يوجد ضمنه جزء مشابه للعقار الذي أخلت الجهة المدعية منه ، وبعد المحاكمة والشبوت إعطاء القرار :

- [١] - بتثبيت وصف الحالة الراهنة وفقا لضبط الكشف وتقرير الخبرة المزمع إجراهما في هذه الدعوى .
- [٢] - بالزام المدعى عليه بإعادة الجهة المدعية إلى الجزء من البناء الجديد الذي قد تقرر الخبرة المزمع إجراهما انه مشابه للعقار الذي جرى إخلاءها منه وإلزامه بتسليمها ذلك الجزء خاليا من الشواغل وجاهزا للاستعمال والاستفادة منه وفقا لما اعد له .
- [٣] - بتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .
دمشق في ٢٠٠٥/٠/٠٠

بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل