

الغرفة الايجارية

السنوي للمأجور موضوع الدعوى بـ /٧٠٠٠٠/ ل.س ولعدم قناعة المدعى عليه بالقرار السالف الذكر فقد طعن فيه للأسباب الواردة باستدعاء الطعن.

وحيث أن الأخذ بالخبرة من صلاحية محكمة الموضوع لرقابة عليها من قبل محكمة النقض طالما أن إجراءات الخبرة التي أجرتها محكمة الموضوع مستجمة لشرائطها القانونية وتضمنت كافة شروط صحتها ولا يشوبها أي عيب أو نقص أو غموض وراعت كافة العوامل الداخلة في تقدير قيمة المأجور.

وحيث أن البديل الجديد يسري اعتباراً من تاريخ الادعاء فإن الحكم بالفروقات بين البديل القديم والجديد قد جاء في محله القانوني.

وحيث أن القرار الطعين بما انتهى إليه من نتائج قد استند إلى ماله أصله في أوراق الدعوى مما يجعل الأسباب المثارة في لائحة الطعن مستوجبة الرد.

لذلك

تقرر بالاتفاق:

- ١- رد الطعن موضوعاً.
- ٢- مصادرة التأمين وإعادة الإضبارة مرجعها المختص.

- -

القضية: أساس ٨٠١ لعام ٢٠١٧

قرار: ٨١٧ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠/٨/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

- -

القضية: أساس ٨٠٤ لعام ٢٠١٧

قرار: ٨١٩ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠/٨/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: سعيد السبعة - ماهر رحال -

مصطفى كادك.

**المبدأ: إيجار- تخمين
- بدل إيجار - سريانه.
- إن بدل الإيجار الجديد للمأجور
يسري اعتباراً من تاريخ الادعاء.
أسباب الطعن:**

١- خالف القرار المطعون فيه القانون حيث زاد بدل الإيجار ثلاث أضعاف.

٢- المحكمة مصدرة القرار حكمت بتخمين كامل العقار وألزمت الجهة الطاعنة بدفع كامل فرق الأجر للجهة المدعية.

في القانون:

حيث أن دعوى الجهة المدعية تهدف إلى المطالبة بإعادة تخمين العقار رقم ٣٨٦٧/١٤/ منطقة عقارية ابو جرش والمشغول ايجاراً من قبل المدعى عليه (الطاعن) ببديل إيجار سنوي وقدره /٢٧٣٠٠/ ل.س مضي أكثر من ثلاث سنوات على التخمين السابق والمأجور يستخدم للأغراض التجارية لشعوره بالغبن من هذا البديل.

وبنتيجة المحاكمة الجارية صدر القرار المطعون فيه والذي قضى بتحديد البديل

السادة: سعيد السبعة - ماهر رحال - مصطفى كادك.

المبدأ: إيجار- تخمين - بدل إيجار - موقع المأجور.
- إن تحديد البديل الإيجاري للمأجور هو مسألة فنية تحسمها الخبرة مع مراعاة تقدير القيمة التخمينية لموقع المأجور ومساحته، والنظام الطابقي وطرز البناء وطبيعة الاستخدام.

أسباب الطعن:

- ١- البديل مناسب ولا حاجة للتخمين.
- ٢- لم تسأل المحكمة مصدرة القرار الطرفين عن خبرائهما وقامت بتسميتهن بشكل منفرد.
- ٣- الخبرة بالغت بشكل كبير بتقدير قيمة الأرض والبناء وجاءت بشكل جزائي دون بيان الأسس المعتمدة في التقدير.
- ٤- لم تبرز الجهة المدعية عقد الإيجار وكان على المحكمة تطبيق نسبة ٦٪ وليس ٧٪.

في القانون:

حيث أن دعوى الجهة المدعية (المطعون ضدها تهدف إلى المطالبة بإعادة تخمين عقارها / ٢١٥٠ / منطقة عقارية الذي هو عبارة عن مستودع والمشغول إيجاراً من قبل الجهة المدعى عليها ببديل إيجار سنوي قدره ٤, ٩٥٢, ٩١٧, ١ / ل.س لمضي أكثر من ثلاث سنوات على تخمين السابق وشعورها بالغبن من هذا البديل.

وبنتيجة المحاكمة الجارية صدر القرار المطعون فيه والذي قضى بتحديد البديل السنوي للمأجور موضوع الدعوى بـ

٣, ٠٤٢٧١٥٢ / ل.س

ولعدم فتاعة الجهة المدعى عليها بالقرار السالف الذكر فقط طعنت فيه للأسباب الواردة باستدعاء الطعن.

وحيث أن البديل الإيجاري مناسب أم غير مناسب مسألة فنية تحسمها الخبرة.

وحيث إن إجراءات الخبرة قد تمت بشكل سليم وأصولي بحسبان أن الجهة المدعية ممثلة بوكيلها قد تركت أمر تسمية الخبير للمحكمة مما يعني أنه لم يجر الاتفاق بين طرفي الدعوى على تسميته.

وحيث أن الخبرة الجارية في الدعوى قد تمت وفق الأصول والقانون وجاء تقرير الخبرة واضحاً لا لبس فيه ولا غموض ومعللاً ومبنيّاً على أسس علمية سليمة وقد راعى الخبير في تقدير القيمة التخمينية موقع المأجور ومساحته والنظام الطابقي وطرز البناء وطبيعة الاستخدام وحيث أن العلاقة الإيجارية ثابتة بالأحكام القضائية المبرزة في دعاوى تخمين سابقة بين طرفي الدعوى.

وحيث أن المأجور يستخدم للأغراض التجارية فإن النسبة الواجب اعتمادها هي ٧٪.

وحيث أن الأسباب المثارة في لائحة الطعن لا تعدو سوى مجادلة في غير محلها القانوني الأمر الذي يستدعي رد الطعن لخلوه من عوامل النقض.

لذلك

تقرر بالاتفاق:

- ١- رد الطعن موضوعاً.

قضاء المحاكم - ٣

هيثم... والكائن ضمن العقار ٣١/٤٦٤ والذي يشغله المدعى عليه في أعمال التجارة. صدر قرار محكمة أول درجة قاضياً بتحديد البديل السنوي للمأجور موضوع الدعوى بمبلغ وقدره /١٠٥١٠٥/ ليرة سورية والزام المدعى عليه بهذا البديل اعتباراً من تاريخ الادعاء في /٢٩

ولأن المدعى عليه يعيب على القرار القيمة التي انتهى إليها فقد طعن به للأسباب التي أوردها في لائحة طعنه والمسرودة آنفاً. فمن حيث أن الأخذ بالخبرة هو من صلاحية محكمة الموضوع ولا رقابة عليها من قبل محكمة النقض طالما أن إجراءات الخبرة سليمة وتقرير الخبرة لا يشوبه عيب أو نقص أو غموض.

وحيث أن الخبرة التي أجرتها محكمة الموضوع قد جاءت مستجمعة لشرائطها القانونية وتضمنت كافة العناصر الداخلة في تقدير المأجور لجهة الموقع والمساحة والترتيب الطباقى وطراز البناء وقيمة الانشاءات والاحداثيات والاصلاحات التي أجراها الطاعن مما يجعل ما أثاره المدعى عليه الطاعن من مطاعن حول الخبرة قاصرة عن أن تنالها.

وحيث أن القرار المطعون فيه قد ناقشت واقعة الدعوى ورد على كافة الدفع المثارة رداً سليماً وأصولياً ويستند إلى ما هو ثابت في أوراق الملف الأمر الذي تكون معه الأسباب المثارة بلائحة الطعن قاصرة عن أن تنال من القرار الطعنين ويتعين رفض الطعن موضوعاً.

٢- إعادة الاضبارة لمرجعها المختص.

- -

القضية: أساس ٨٨٣ لعام ٢٠١٧

قرار: ٨٦٢ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٣/٨/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: ماهر منلا حسن - رياض قواص-

أحمد حاج زيد.

المبدأ: بينات - خبرة - إجراءاتها.
- إن الخبرة من صلاحيات محكمة الموضوع ولا رقابة عليها من قبل محكمة النقض ما دامت إجراءاتها سليمة لا يشوبها عيب أو نقص أو غموض.
أسباب الطعن:

١- إن الخبير لم يراعي في تقديره الأمور التالية:

أ- الاصلاحات التي قام بها الطاعن إضافة إلى التحسينات والانشاءات.

ب- لم تراعي الخبرة قوة المأجور الشرائية.

ج- لم يأخذ الخبير بالحسبان أثناء التخمين موقع العقار ووصفه ومساحته مبلغ التخمين مبالغ فيه جداً.

الحكم لم يناقش الدعوى مناقشة موضوعية.

الخبرة جرت بغياب الطاعن.

قرار التخمين جاء مخالفاً لقرار محكمة

النقض إن لا يحق للمؤجر طلب التخمين

طيلة مدة العقد غداً كان معقوداً لأقل من

ثلاث سنوات.

في القانون:

من حيث أن دعوى المدعي المطعون ضده

تهدف إلى تخمين العقار المأجور للمدعى عليه

لذلك

تقرر بالإجماع

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- رفض الطعن موضوعاً.
- ٣- تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف والأتعاب ومصادرة السلفة.
- ٤- إعادة الأوراق إلى مرجعها.

- -

القضية: أساس ١٠٥٢ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٠٨٣ لعام ٢٠١٧

تاريخ ١٦/١٠/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: ماهر منلا حسن - رياض قواص-

أحمد حاج زيد.

المبدأ: بينات - خبرة -
مأجور - قيمته - مساحته.
لا يشترط في تقدير الخبرة أن يقوم الخبراء بذكر مقدار مساحة المأجور في معرض تقدير قيمته، ما دام التقرير قد لحظ مساحته في أثناء تقدير القيمة.

أسباب الطعن:

- صدور القرار الطعين معتلاً لاستناده على تقرير الخبراء الذي جاء مخالفاً للقانون.
- لم يقيم الخبراء بقياس مساحة المأجور على الواقع.
- عدم الاستفادة من المأجور بشكل كامل.
- عدم الرد على الدفع المثارة وعدم مناقشتها وعدم الرد على الطلبات المثارة.
- القرار سابق لأوانه ومخالف للقانون.

في القانون:

من حيث أن دعوى الجهة المدعية إنما تهدف إلى الحكم بتخمين أجور عقارها المرجعة للجهة المدعية تأسيساً على شعورها بالغبن من الأجرة الحالية وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى قضت بتحديد البديل السنوي للمأجور موضوع الدعوى بمبلغ /١١٩٠٠٠/ ليرة سورية اعتباراً من تاريخ الادعاء.... إلخ.

ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها بهذا القرار فقد بادرت إلى الطعن به للأسباب المسرودة أعلاه.

وحيث أن العلاقة الايجارية لم تكن موضع خلاف بين الطرفين والتي أقرت بها الجهة المدعى عليها.

وحيث أن محكمة الدرجة الأولى كانت قد قررت إجراء الكشف والخبرة على العقار موضوع الدعوى لمطابقة القيد العقاري على الواقع ووصف حالته الراهنة والتثبت من الشاغلين ومستندهم بالاشغال وتقدير قيمته الشرائية بتاريخ الادعاء وعلى وضعه الرهن وبوصفه مؤجراً مع مراعاة الموقع والمساحة وطراز البناء والتوزيع الطابقي ومدى الانتفاع وكافة العوامل الأخرى الداخلة بالتقدير.

وحيث أن الخبرة جاءت مستوفية لشرائطها ومستجمعة موجباتها القانونية بعد أن قام كل طرف بتسمية خبيره ومطابقة للمهمة للموكله إليها من قبل المحكمة وواضحة ومفصلة وبحضور وكيل الجهة المدعى عليها الطاعنة.

وحيث أنه لا يشترط في تقدير الخبرة أن يقوم الخبراء بذكر مقدار مساحة المأجور في

قضاء المحاكم - ٥

- ٢- الخبرة الجارية في الدعوى باطللة لأنه لم يتم التثبت من شاغلي العقار المأجور كما أن الخبرة تمت دون حضور الجهة الطاعنة.
 - ٣- لم تلحظ الخبرة التحسينات الجارية في المأجور واعتمدت على خبير مسمى من خارج جدول الخبراء.
 - ٤- لم ترد المحكمة على دفعنا المثارة لجهة إنكار العلاقة الايجارية.
- في القانون:**

حيث أن دعوى الجهة المدعية (المطعون ضدها) تهدف إلى المطالبة بإعادة تخمين الشقة السكنية المشادة على العقار رقم /١٢٤٠/ منطقة عقارية والمشغولة ايجاراً من قبل المدعى عليه (الطاعن) ببدل إيجار سنوي قدره /٥٠ (٢٩٤٩٢) / ليرة سورية بموجب قرار حكم قضائي وذلك لمضي أكثر من ثلاث سنوات على التخمين السابق ولشعورها بالغبن من هذا البدل وبنتيجة المحاكمة الجارية صدر القرار المطعون فيه والذي قضى بتحديد البدل السنوي للمأجور موضوع الدعوى بـ ٣٩١٠ ل.س ولغدم قناعة المدعى عليه بالقرار السالف الذكر فقد طعن فيه للأسباب الواردة باستدعاء الطعن وحيث أن العلاقة الايجارية علاقة شخصية تنتقل إلى ورثة المستأجر في حال وفاته ويصبح كل منهم مستأجراً أصلياً وحيث أنه ينتقل الحق في الايجار بوفاة المستأجر إلى أفراد أسرته المقيمين معه في حال وفاته والمستثمرين بأشغال المأجور وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد قضت بمواجهة أحد

معرض تقدير قيمته ما دام التقرير يشير إلى ملاحظة مساحته أثناء تقدير القيمة ومراعاة ذلك ولا يشترط في تقرير الخبرة أن يتضمن تفاصيل أكثر من ذلك وحيث تبين أن الخبراء قد راعوا كافة العوامل الداخلة والمؤثرة في القيمة الشرائية بما فيها المساحة. وحيث أن القرار الطعين قد ناقش الدعوى ورد على كافة دفعات وأقام فيها حكم القانون مما لا تنال منه أسباب الطعن.

لذلك

تقرر بالإجماع:

- رد الطعن موضوعاً.
 - مصادرة التأمين.
 - تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف.
 - إعادة الملف إلى مرجعه أصولاً.
- -
- القضية: أساس ١٠٨٥ لعام ٢٠١٧
قرار: ١٠٩٠ لعام ٢٠١٧
تاريخ ١٦/١٠/٢٠١٧
محكمة النقض - الغرفة الايجارية.
السادة: ماهر منلا حسن - رياض قواص -
أحمد حاج زيد.

المبدأ: إيجار - وفاة المستأجر - ورثة - حقهم في الإيجار.
- ينتقل الحق في الإيجار بوفاة المستأجر إلى أفراد أسرته المقيمين معه والمستثمرين بإشغال المأجور.

أسباب الطعن:

- ١- أخطأت المحكمة مصدرة القرار حين أدخلت ورثة المستأجر بناء على حصر إرث قانوني لا شرعي مما يجعل الخصومة معتلة.

- لم ترد المحكمة على الدفع المثارة وخاصة المذكرة المؤرخة ١٩/٩/٢٠١٤.
- لا يجوز جعل حق الجهة المدعية موقوفاً على ادعاء باقي الورثة.
- الحكم حمل الاجتهاد الذي ورد فيه أكثر مما يحتمل.

في القانون:

من حيث أن دعوى الجهة المدعية وكما صورها الوكيل باستدعاء دعواه تقوم على طلب الزام المدعى عليه بدفع التعويض بنسبة ٤٠٪ من قيمة المأجور موضوع الدعوى لعدم امكانية العودة إلى المأجور بعد أن صدر بحقها قرار الإخلاء لعللة الهدم والبناء باعتبار أن المأجور كان سكناً بالطابق الأرضي وتم ترخيص محلات تجارية.

ومن حيث أن محكمة الدرجة الأولى كانت قد روت دعوى الجهة المدعية شكلاً وبموجب قرار محكمة النقض رقم ٤٣٤ لعام ٢٠١٤ تقرر نقض القرار وبعد إعادة الاضبارة إلى محكمة الدرجة الأولى صدر القرار المطعون فيه وقد طعن به الجهة المدعية طالبة نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن.

ومن حيث أنه وبعد الاطلاع على كافة محتويات الاضبارة تبين ما يلي: كان المرحوم كورك وزوجته سميرة يشغلان العقار موضوع الدعوى ايجاراً وقد تقدم المالك بمواجهتهم بدعوى الإخلاء لعللة الهدم والبناء وبعد الإخلاء توفي المرحوم كورك فتقدمت الجهة المدعية بدعواها هذه وأثناء سير الدعوى توفيت المرحومة سميرة وتم إبراز حصر إرث

ورثة المستأجر الأصلي وهو الطاعن دون أن تثبت بأنه الشاغر الوحيد للمأجور موضوع الدعوى رغم إقراره بجلسة ٢٤/٢/٢٠١٦ أشغاله المأجور مع آخرين من الورثة مما يجعل قرارها متسرعاً وسابقاً لآوانه مما يجعل السبب الثاني من أسباب الطعن ينال من القرار المطعون فيه ويتيح للجهة الطاعنة إثارة دفعها مجدداً أمام محكمة الموضوع.

لذلك

تقرر بالإجماع:

- ١- نقض القرار المطعون فيه.
- ٢- إعادة الاضبارة مرجعها المختص.

- -

القضية: أساس ٩٦٨ لعام ٢٠١٧

قرار: ٩٩١ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٥/٩/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: ماهر منلا حسن - رياض قواص-

أحمد حاج زيد.

المبدأ: إيجار - مأجور - تركه - عودة - تعويض - إنهاء علاقة إيجارية.
- من ترك المأجور حال حياة المستأجر المؤرث فلا يحق له الاستمرار في الاستئجار ولا طلب العودة بعد الإخلاء ولا التعويض بعد إنهاء العلاقة الإيجارية وعليه الاجتهاد.
أسباب الطعن:

- اقيمت دعوى الإخلاء لعللة القدم والبناء بمواجهة المستأجرين كورك وسميرة وبعد الاخلاء توفي المستأجرين.
- لا يجوز رد الدعوى لعدم صحة الخصومة بسبب عدم قيام جميع الورثة بالادعاء.

قضاء المحاكم - ٧

هم الورثة الذين كانوا يقيمون معه واستمروا في الإقامة فيه حتى تاريخ الوفاة المستأجر المؤثر.

من ترك المأجور على حياة المستأجر المؤثر لا حق له بالاستمرار في الاستئجار وبالتالي لا حق له في المطالبة بالتعويض عن إنهاء العلاقة الايجارية مسا ٢٠١ ص/٣٦٧ مجموعة القواعد القانونية التي اقترتها الهيئة العامة لمحكمة النقض الجزء السادس ومن حيث أن القرار المطعون فيه لم يتبع كلمته الفاصلة من هذا النزاع مما يجعله متسوجباً للنقض ولما كان النقض للمرة الأولى لم يكن بسبب موضوعي وإنما لسبب شكلي.

لذلك

تقرر بالاتفاق:

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- قبوله موضوعاً ونقض القرار المطعون فيه.
- ٣- اعادة التأمين إلى مسلفه أصولاً.
- ٤- اعادة الاضبارة لمرجعها أصولاً لإجراء المقتضى القانوني.

- -

القضية: أساس ١١٥١ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٠٧٦ لعام ٢٠١٧

تاريخ ١٥/١٠/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: ماهر منلا حسن - ماهر رحال-

أحمد حاج زيد.

المبدأ: أصول - تدخل - جوازه.

- لا يجوز التدخل بعد النقض إلا لمن

حل محل أحد الخصوم وعليه الاجتهاد^(x).

x - انظر قرار الهيئة العامة أساس ٢٧٥ قرار ٦٧ تاريخ ٢١/٩/٢٠١٦

لها وثابت الجهة المدعية لبقية الادعاء.

ومن حيث أن الجهة المدعية كانت قد تقدمت بدعواها هذه أصالة وإضافة إلى تركة المؤثرين وبذلك فإنها كانت أخذت كافة الاحتياطات في صفة الادعاء فإذا كان الحق الشخصي يتوجب الحكم لها وتبعاً لصفة الأصالة وإذا كان الحق يتعلق بالتركة يتوجب أنفاً الحكم للتركة باعتبار أنها أبرزت حجو حصر الإرث التي ثبتت أن الجهة المدعية تجد ورثة المرحومين مع الفارق بالنتيجة التي يتوجب الحكم لها بحقوقها الشخصية تبعاً للأصالة والحكم للتركة التي لمتقضي في حال الادعاء إضافة للتركة هذا الجهة الصفة في الادعاء والتي كانت صحيحة في هذه الدعوى.

أما لجهة التعويض موضوع هذه الدعوى فإنه كان على المحكمة مصدرية القرار المطعون فيه أن تتحقق وتثبت فيما إذا كانت الجهة المدعية طالبة التعويض شاغلة للمأجور حال حياة المؤثر وقبل الاخلاء أم لا باعتبار أنه قد يحق لهم من الورثة العودة إلى المأجور وهم من كانوا شاغلين قبل الإخلاء وبالتالي يحق لهم طلب التعويض عن إنهاء العلاقة الايجارية أما من استغنى عن المأجور حال حياة المؤثر فلا يحق له طلب العودة بعد الاخلاء ولا طلب التعويض بعد إنهاء العلاقة الايجارية وذلك ما استقر عليه اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض بالقرار رقم ٣٤٦ تاريخ ١٣/١٠/٢٠٠٨ أساس ١٨٤٩ لعام ٢٠٠٨ حيث أنه كرس المبدأ التالي رزق المستقر عليه اجتهاداً أن من حق له السكن في المأجور وبعد وفاة المستأجر

أسباب الطعن:

- لم تبحث المحكمة بدفوع الجهة الطاعنة.
- استجابة المحكمة لطلب التدخل بعد النقض وقرار النقض مفاعيله على النواحي المنقوضة.
- لم ترد المحكمة على طلب هدر الخبرة رغم التناقض بينها وبين التقرير السابق.
- لم تعط المحكمة الطاعن فرصة الدفاع.

في القانون:

من حيث أن دعوى الجهة المدعية وكما صورها الوكيل باستدعاء دعواه تقوم على طلب تحديد البديل السنوي لعقارها المأجور رقم ١/٤٦٤ /..... رقم ١٤/١١ والزام المدعى عليه المستأجر بالبديل الجديد اعتباراً من تاريخ الادعاء الواقع في ٢٠١٤/١٢/٨ ومن حيث أن محكمة الدرجة الأولى كانت قد أصدرت القرار رقم /٧٣/ تاريخ ٢٠١٥/١٢/٢٩ والمتضمن تخمين المأجور وتحديد البديل السنوي للمأجور وطعنت به الجهة المدعى عليها وصدر قرار محكمة النقض رقم: /٦٩٣/ لعام ٢٠١٦ والذي بموجبه تم نقض قرار محكمة الدرجة الأولى يكون المدعي لا يملك غالبية سهام المأجور وأعيدت الاضبارة إلى محكمة الصلح فصدر القرار المطعون فيه بعد أن تدخل مالك بقية سهام العقار المأجور فطعنت به الجهة المدعى عليها طالبة نقضه للأسباب الواردة بلائحة الطعن وبعد الاطلاع

على كافة محتويات الاضبارة تبين ما يلي: من حيث أن الجهة المدعية يوسف أرفقت باستدعاء دعواها بيان قيد عقاري للعقار المأجور يشعر بملكيته لنصف أسهم العقار موضوع الدعوى وقد تأسس القرار الناقض الأول على هذا السبب وهو عدم ملكية المدعي لغالبية سهام المأجور.

ومن حيث أن قانون الايجار أجاز لمالك غالبية سهام العقار المأجور تخمين كامل العقار أي أن التخمين يسري على باقي الشركاء والمشتاعين.

وأما الذي يملك الأقلية فحين له تخمين سهامه فقط لا يسري ذلك على باقي الشركاء المشتاعين ومن حيث أن المتدخل حسام ... المالك لباقي سهام العقار المأجور قد تدخل في هذه الدعوى بعد صدور قرار النقض الأول وحيث أنه وفقاً لما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض لا يجوز التدخل بعد النقض إلا من حل محل أحد الخصوم مما يجعل قبول طلب تدخله من قبل المحكمة المطعون بقرارها قد جاء خلافاً لأحكام القانون وهو جدير بالنقض.

ومن حيث أن الطعن واقع في هذه الدعوى للمرة الثانية مما يجعل هذه المحكمة محكمة موضوع.

ومن حيث أن المدعي المطعون ضده يوسف يملك بموجب القيد العقاري نصف أسهم المأجور فقط وأن غالبية السهام في القانون الايجار تعني /١٨٠٠/ سهم أي ثلاثة أرباع الأسهم وبالتالي من حقه تخمين الأسهم الخاصة به لا يسري ذلك على كامل العقار

(المحامون) ٥-٨ لعام ٢٠١٧ - صفحة ٣٢٩ قضاء المحاكم. وفحواه: أن الأصول والاجتهادات القضائية أجازت التدخل بعد النقض في حالة واحدة فريدة هي عند حلول طالب التدخل محل المدعي فيصبح خلفاً له، فيملك الخلف الحقوق بقدر ما يتلقاه من سلطة. (م.ن. المجلة).

- من تاريخ الادعاء الواقع ٨/١٢/٢٠١٤.
- رد طلب تدخل المتدخل حسن لعدم قيامه على أساس قانوني سليم.
 - إعادة نصف بدل التأمين إلى مسلفه أصولاً ومصادرة النصف الآخر أصولاً.
 - تضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف.
 - إعادة الاضبارة إلى مرجعها أصولاً.

- -

القضية: أساس ٨٦٥ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٠٤٨ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٨/١٠/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: ماهر منلا حسن - رياض قواص -
أحمد حاج زيد.

المبدأ: عقد - تفسيره - شروط خاصة - أولى بالرعاية.
الأصل في تفسير العقد هو احترام إرادة المتعاقدين طبقاً لمبدأ سلطان الإرادة. - إن الشروط الخاصة المكتوبة في العقد أولى بالرعاية من الشروط العامة المطبوعة في كافة العقود مادام هذا التخصيص يعبر عن إرادة المتعاقدين.

أسباب الطعن:

- ١- المحكمة رد الدعوى وقد اتخذت من نفسها عن المدعى عليه.
- ٢- عقد الايجار يلتزم بموجبه المؤجر أن يمكن المستأجرين من الانتفاع عن المأجور مدة معينة من هي المدة التي ذكرها عقد الايجار.
- ٣- الشروط العقدية لم تمتثل التأييد لأن هذا

المأجور.

ومن حيث أن الخبرة جاءت مستوفية لكافة شرائطها الشكلية والموضوعية فإن هذه المحكمة تأخذ بها لعدم وجود أي عيب يشوب هذه الخبرة ولما كانت محكمة الدرجة الأولى واستناداً إلى الخبرة قد حددت بدل الإيجار السنوي لأمل العقار بمبلغ قدره /٤٤٨٠٠/ ل.س أربعة وأربعون ألف وثمانمائة ليرة سورية وبذلك يكون بدل الإيجار السنوي الخاص بسهام الجهة المدعية مبلغ وقدره /٢٢٤٠٠/ ل.س اثنان وعشرون ألف وأربعمائة ليرة سورية.

وحيث أن الغبن يكون قد توافر من بدل الايجار السنوي لحصة الجهة المدعية بالمقارنة مع التخمين السابق المحدد بموجب القرار قضائي مبرز بإضبارة هذه الدعوى. وحيث أن الدعوى أضحت جاهزة للفصل وأن هذه المحكمة أضحت محكمة موضوع لكونها تضع يدها على الدعوى للمرة الثانية.

لذلك

تقرر بالإجماع:

- قبول الطعن شكلاً.
- قبوله موضوعاً ونقض القرار المطعون فيه وفسخ كامل فقراته الحكمية والحكم بما يلي:
- تحديد بلد الايجار السنوي لسهام المدعي يوسف ... الحكم بالعقار المأجور رقم ١/٤٦٤/١١ /١٤/١١ بمبلغ وقدره ٢٢٤٠٠ ل.س اثنان وعشرون ألف وأربعمائة ليرة سورية وإلزام الطرفين بهذا البديل اعتباراً

العقد يخرج عن قاعدة التحديد.

٤- المادة /٥٦٥/ م نفت على بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالاخلال والعقد هو صك تنفيذي.

٥- وجه الطاعن إنذار للمدعى عليه لإنهاء العلاقة الايجارية وفق نص المادة ٥٣١.

في القانون:

حيث أن دعوى المدعي تهدف إلى إنهاء العلاقة الايجارية بينه وبين المدعى عليه على المحل التجارية القائم على العقار رقم ٢/٦٨٩ من منطقة العقارية ١/١ تأسيساً على أن مدة العقد قد انتهت وبالتالي فهو يطلب تسليمه المأجور طالباً من الشواغل والشاغلين وإلزام المدعى عليه بدفع التعويض الذي تقدره المحكمة.

صدر قرار محكمة الدرجة الأولى قاضياً ببرد الدعوى فكتن هذا الطعن من المدعي للأسباب التي أوردها في لائحة طعنه.

فمن حيث أن المدعي الطاعن قد أبرز صورة عن عقد إيجار بين مؤرثيه وريم ... والمطعون ضده سيزار... ومؤرخ في ٢٠٠٨/١٢/١ وقد ورد فيه كتابة بخط اليد أن مدة الايجار هي سنة كاملة تتجدد تلقائياً اعتباراً من ٢٠٠٨/٢/١.

وحيث أن المدعي الطاعن يتمسك بالفقرة السادسة المطبوعة من العقد والتي تنص على أنه ففقي حال حصول خلاف بين طرفي العقد فإن العقد تطبق عليه أحكام قانون الايجار رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ والقانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠٦ ويطلب استناداً إلى تلك الفقرة الحكم بإنهاء العلاقة الايجارية لانتهاء مدة العقد

وتسليمه المأجور.

حيث أن المدعي عليه دفع الدعوى بأن العلاقة تتجدد تلقائياً وذلك استناداً إلى العبارة المكتوبة بخط اليد على العقد.

فمن حيث أن الاجتهاد القضائي قد استقر على أن الأصل في تفسير العقد احترام إرادة المتعاقدين طبقاً لمبدأ سلطان الادارة وإن مهمة المحكمة التعرف على إرادة المتعاقدين فإذا جاءت إرادة المتعاقدين ونيتهما صريحة واضحة دون غموض فلا يجوز الخروج عن هذه الإرادة وافسادها بتحميل تفسيرها غير ما حملت وتحميلها معنى ومدى غير ما قررته.

غرفة أولى قرار /٢٣٨/ أساس /٣٢٢/ تاريخ ٢٠٠٠/٦/٢٩ سجلات محكمة النقض.

وحيث أنه قد تبين للمحكمة بوضوح إن إرادة طرفي الدعوى قد انصرفت إلى أن العلاقة العقدية حول إيجار العقار خاضعة للتحديد التلقائي بدلالة العبارة التي أضيفت بخط اليد على العقد المبرز صورته وكان الاجتهاد القضائي قد استقر على أن الشروط الخاصة المكتوبة في العقد أدلى بالرعاية من الشروط العامة المطبوعة في كافة العقود طالما أن هذا التخصيص يعبر عن إرادة الطرفين المتعاقدين.

نقض غرفة ثابتة قرار /٣٤٦/ أساس /٧٧٧/ تاريخ ١٩٩٩/٣/١٤ موسوعة القضاء المدني ج٣ للمحامي أديب حسيني.

وحيث أنه والحال ما ذكر فإن المحكمة مصدررة القرار قد أحاطت بواقعة الدعوى وأدلتها وناقشتها مناقشة قانونية سليمة وعللت

قضاء المحاكم - ١١

٢- اعتمدت المحكمة بفقرتها الثامنة على أقوال الجهة المدعية والمعتمدة على البطاقة البريدية المبرزة.

في القانون:

لما كانت دعوى الجهة المدعية تهدف إلى المطالبة بإخلاء الجهة المدعى عليها من العقار العائد لها والمشغول من قبل الجهة المدعى عليها إيجاراً والمشاد على العقار /٥٣١/ قنوت بساتين وذلك لعلة التقصير عن الدفع.

وإلزام الجهة المدعى عليها بالأجور المترتبة بذمتها والبالغة مئة ألف ليرة سورية. وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار المطعون فيه والمتضمن رد دعوى الإخلاء لعلة عدم صحة المطالبة وإلزام المدعى عليه بالأجور المطالب ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها بالقرار تقدم بلائحة طعنه مرفقة بالأسباب الوارد ذكرها آنفاً وحيث تبين من خلال أوراق الدعوى أن الجهة المدعية طلبت الحكم بالأجور المترتبة ولما كان عبء إثبات وفاء الأجور يقع على عاتق الجهة المستأجرة والجهة المدعى عليها لم تتقدم بأي وسيلة إثبات للأجور المطالب بها وبناء على ذلك قضى القرار المطعون فيه.

ولما كانت أسباب الطعن المثارة لا تنال من اقرار المطعون فيه والقرار أحسن تطبيق أحكام القانون وسار على النهج القانوني السليم.

لذلك

تقرر بالإجماع:

قرارها تعليلاً منطقياً ومقبولاً يتفق مع كافة الدفوع المثارة وبالتالي فإن القرار يكون قد صدر مبنياً على أسبابه القانونية السليمة وبذلك يتقن الأسباب المثارة بلائحة الطعن مجرد مجادلة للقرار الطعين قاصر عن أن تناله سيما وأن ما سلف ذكره أعلاه وعلى تلك الأسباب مما يتعين فيه تصديق القرار المطعون فيه.

لذلك

تقرر بالأكثرية:

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- رده موضوعاً وتصديق القرار المطعون فيه.
- ٣- تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف ومصادرة التأمين والأتعاب.
- ٤- إعادة الأوراق إلى مرجعها.

- -

القضية: أساس ١١٠٤ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٠٩٥ لعام ٢٠١٧

تاريخ ١٦/١٠/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: ماهر منلا حسن - رياض قواص-

أحمد حاج زيد.

المبدأ: إيجار - أجور - وفاء - عبء الإثبات.

- إن عبء إثبات وفاء الأجور يقع على عاتق الجهة المستأجرة.

أسباب الطعن:

- ١- المحكمة اعتمدت في قرارها على صور وثائق ضوئية ولم تكلف الجهة المدعية لإبراز أصل الصورة.

١- قبول الطعن شكلاً.

٢- رد الطعن موضوعاً.

٣- تضمين الطاعن الرسم.

٤- مصادرة بدل التأمين لصالح الخزينة.

٥- إيداع الأوراق مرجعها أصولاً.

- -

القضية: أساس ٨٧٦ لعام ٢٠١٧

قرار: ٧٨٥ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٧/٣٠

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: ماهر منلا حسن - رياض قواص-

ماهر رحال.

المبدأ: إيجار - مستأجر -

عودته - استحالة - تعويض.

-إن استحالة عودة المستأجر إلى البناء الجديد لتعذر وجود عقار مشابه للمأجور السابق يجعل حقه مقتصرًا على التعويض القانوني.

أسباب الطعن:

١- الخبير في الخبرات التي أجراها لم يقيم

بقياس مساحة واجهة العقار على الشارع.

٢- طلبنا من المحكمة بيان امكانية اقتطاع جزء

من الصالة بما يعادل مساحة المأجور.

٣- كان على المحكمة أن تقوم بإجراء خبرة

جديدة على طول واجهة العقار لا أن تترك

ذلك للاستيضاح من الخبير.

٤- الخبرة دليل من الأدلة المعروضة ولا شيء

يمنع من إهمالها إذا توافرت أدلة أخرى.

٥- الكتاب الموجه إلى بلدية..... ليس هو في

الموقع الذي يجيزه توجيه المحكمة.

٦- لم تحدد البلدية في جوابها طول الواجهة

وهو نقص كبير في جوابها وكان من المتوقع

إجراء خبرة جديدة واستيضاح.

وحيث تبين من كافة الوثائق والأدلة ومجريات الدعوى استحالة عودة المستأجر الطاعن إلى البناء الجديد لعدم وجود محل مشابه للمأجور وينتقل حقه إلى التعويض وفق القانون.

وحيث أن الخبرة الفنية في مثل هذه الدعوى هي المعول عنها في الحكم لأنها من الأمور الفنية التي لا يقتضي بها القاضي من تلقاء نفسه وكما هو واضح من مجريات هذه الدعوى ووجوبها.

وحيث أن القرار المطعون فيه قد ناقش الدعوى مناقشة قانونية سليمة واتبع ما جاء في القرار الناقض وأقام فيها حكم القانون مما لا تنال منه أسباب الطعن.

فهو جدير بالتصديق.

لذلك

تقرر بالإجماع:

١- رد الطعن موضوعاً.

٢- مصادرة التأمين.

٣- تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف.

٤- إعادة الملف إلى مرجعه أصولاً.

- -

القضية: أساس ٤٧٩ لعام ٢٠١٧

قرار: ٨٧٤ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٨/٢٧

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: رياض قواص- أحمد حاج زيد-

ماهر رحال.

المبدأ: إيجار - مستأجر -

دعوى المخاصمة موضوعاً وإبطال القرار المخاصم رقم /٤٢٩/ تاريخ ٢٠١٥/٤/١٥ الصادر عن الغرفة الايجارية لمحكمة النقض بالدعوى أساس ٢٠١٥/٣٢٦ إلغاء كافة آثاره ونتائجه... إلخ تم تقديم المطعون ضده بتاريخ ٢٠١٧/١/١٦ بطلب تجديد بعد المخاصمة والإبطال.

وحيث أن المادة /٩/ من قانون الايجار رقم /٦/ لعام /٢٠٠١/ قد أعطت المستأجر المحكوم عليه بالتخليه استناداً للفقرتين /و-ز/ من المادة الثامنة منه الحق بأن يشغل البناء الجديد أو جزء منه يتشابه العقار الذي أخلاه إذا أمكن الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبل الإخلاء وتجديد البناء.

وحيث أن حق العودة محفوظ للمستأجر إلى عقار مشابه وأن المقصود بالتشابه ليس المماثلة في المساحة والموقع كلياً.

وحيث أنه من الثابت أن المأجور عبارة عن مقسم واحد مستقل وأن العلاقة الايجارية انصرفت إلى أشغال واستثمار مقسم واحد فإن انقسام المأجور بعد البناء إلى مقسمين مستقلين بحكم طبيعة البناء الجديد والرخصة الممنوحة لا يعطي حقاً للمستأجر ولا للقضاء بتمكين المستأجر من نقل تعاقد إلى مقسمين مستقلين حتى ولو كان البناء الجديد قد أوجد المقسمين في ذات الموقع طالما أنه يثبت أن أحدهما يشكل الواجهة الأساسية للمقسم القديم وأنه بالإمكان الانتفاع بأعلى الوجه الذي كان قبل الإخلاء.

وحيث لأن التشابه وهو غير التماثل الذي

حق العودة - عقار مشابه.

- إن حق العودة محفوظ للمستأجر الذي أخلي من المأجور لعللة الهدم والبناء في عقار مشابه. - إن المقصود بالتشابه ليس المماثلة في المساحة والموقع كلياً. أسباب الطعن:

- القرار خالف ما جاء بتقرير الخبرة وتوضيحها.

- القرار خالف نص الفقرتين /ر - ز/ من المادة /٩/ من القانون /٦/ لعام /٢٠٠١/.

- القرار خالف اجتهاد محكمة النقض وذلك بالتمييزين التشابه والتماثل.

في القانون:

من حيث أن دعوى المدعي إنما تهدف إلى الحكم بالعودة على المأجور المشغول من قبل الذي أخلي منه لعللة الهدم والبناء وذلك على العقار رقم /٢٠١٨/ عين الزمان /٤/.

وبنتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى قضت بإلزام المدعي عليه عدنان... بإعادة المدعي كمال... إلى العقار ولعدم قناعة المدعي عليه بهذا القرار فقد تقدم بطعنه أما محكمة النقض الغرفة الايجارية التي أصدرت قرارها رقم /٤٢٩/ وأساس /٣٢٦/ تاريخ ٢٠١٥/٤/١٥ والمتضمن رفض الطعن موضوعاً.

ولعدم قناعة الطاعن بقرار محكمة النقض المنوط عنه أنفاً فقد تقدم بدعوى أمام الهيئة العامة لمحكمة النقض غرفة المخاصمة التي أصدرت قرارها رقم /٨٤/ وأساس /٣٢٧/ تاريخ ٢٠١٦/٥/٢٤ والمتضمن قبول

- -

القضية: أساس ٩٢٠ لعام ٢٠١٧

قرار: ٨٩٨ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٨/٢٨

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: سعيد السبعة - ماهر رحال -

مصطفى كادك.

المبدأ: أصول - كشف -**خبير - غيابه - تبديله.**

- لا يجوز للمحكمة أن نستبدل في

موعد الكشف الخبير بسبب غيابه ما دام

لم يُبلغ ولا يستبدل بخبير آخر إلا في

جلسة علنية لتمكين الأطراف من إبداء

اعتراضاتهم على ذلك وعلى هذا الاجتهاد.

أسباب الطعن:

- تم الشروع بالمحاكمة والسير بالدعوى

استناداً لتبليغات غير قانونية.

- تم استبدال أحد الخبراء بالرغم من عدم

وجود ما يشعر بتبليغه موعد الكشف.

- سمحت المحكمة للمدعي بتسمية خبيره

بالرغم من تغيب أفراد الجهة المدعى

عليها.

الزيادة التي طرأت على البديل كبيرة جداً.

في القانون:

حيث أن دعوى المدعي (المطعون ضده)

تهدف إلى المطالبة بإعادة تخمين عقاره

رقم ١١/١٤٤٨ منطقة عقارية شاغور جواني

المشغول ايجاراً من قبل الجهة المدعى عليها

ببديل إيجار سنوي محدد بالقرار القضائي رقم

٤٩٧/٢ تاريخ ٢٠١٤/٦/٢ المكتسب الدرجة

يشترط فيه الكلية في المساحة والموقع والشكل وحيث أن التشابه يجيز العودة ولم تم اقتطاع جزء من المساحة القديمة بحيث أدخلت في مساحة الرواق والدرج بحيث لا يمكن إزالة العوائق تلك أو إعطاء المستأجر الحق بالانتفاع عن مقسمين بذريعة استحالة إزالة العوائق بحيث لا يمكن إزالة العوائق تلك أو إعطاء المستأجر الحق بالانتفاع من مقسمين بذريعة استحالة إزالة تلك العوائق لأن إزالتها حق لا تملكه المحكمة ولا تعديل البناء بدعوى العودة ولأن ذلك يخالف طبيعة الرخصة التي جرى الاخلاء استناداً إليها ابتداء.

وحيث أن مخطط البناء الجديد قد قام استناداً للرخصة الممنوحة من البلدية فإن كون المحل الجديد الذي حل محل المأجور قد أصبح أقل مساحة أو ارتفاعاً لا يفيد الكيدية. وحيث أنه لا يجوز للمستأجر العودة للمقسمين في ذات البناء بذريعة تعادل المقسمين للمقسم القديم طالما أن كل مقسم له كيانه المستقل من مدخل وموقع ومساحة ولا يمكن التداخل بينهما.

وحيث أن القرار المطعون فيه قد ذهب خلافاً لهذا النهج القانوني وخلافاً لاجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض مما تنال منه أسباب الطعن على نحو يملى نقضه.

لذلك**تقرر بالإجماع:**

- نقض القرار المطعون فيه.

- إعادة التأمين لمسلفه.

- إعادة الملف إلى مرجعه أصولاً.

٢- مصادرة التأمين وإعادة الإضبارة مرجعها المختص.

- -

القضية: أساس ٩١٠ لعام ٢٠١٧

قرار: ٨٩٧ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٨/٢٨

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: سعيد السبعة - ماهر رحال -

مصطفى كادك.

المبدأ: أصول - اختصاص

- عقد - أطرافه - إنهاؤه.

- إن الاختصاص في المنازعة حول

عقود إيجار التي تبرمها المحافظة أو

مجلس المدينة مع المستأجرين ينعقد

للقضاء العادي (هيئة عامة/٨٣٠/١٩٩٥)

وعليه لا يجوز إنهاء المنازعة بشكل

منفرد في حال ثبوت العلاقة الايجارية.

أسباب الطعن:

- لم ترد المحكمة على اي من دفوعنا.

- انتاجه خاصة وليست عامة وبالتالي ينعقد

الاختصاص للقضاء العادي والمحكمة

خالفت اجتهاد الهيئة العامة من هذا

الجانب.

- العلاقة الايجارية ثابتة بالايصالات المبرزة

والعلاقة الايجارية تثبت بالايصالات

المتعلقة بدفع الأجر.

- تقدمنا بطلب إجراء الكشف وخبرة على

المأجور الذي قالت بخصوصه المدعى عليها

أنه خصص النفع العام ولم ترد المحكمة

على هذا الدفع.

القطعية بدعوى تخمين سابقة لشعورها بالغبن من هذا البديل.

وبنتيجة المحاكمة الجارية صدر القرار

المطعون فيه والذي قضى بتحديد البديل

السنوي للمأجور موضوع الدعوى بـ /١٤٠٠٠٠/

ل.س ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها بالقرار

لسالف الذكر فقد طعن فيه للأسباب الواردة

باستدعاء الطعن. ومن حيث أن مذكرات تبليغ

كافة افراد الجهة المدعى عليها قد تمت بشكل

أصولي وقانوني.

وحيث أن الاجتهاد القضائي استقر على أنه

لا يجوز للمحكمة في موعد الكشف أن تسبدل

الخبير بسبب تغيبه طالما لم يتبلغ ولم يتعذر

بخبير آخر إلى في جلسة علنية كي يتمكن

الأطراف من إبداء اعتراضاتهم على ذلك

نقض سوري قرار /١٣٧٧/ وأساس /١٦٦٨/

تاريخ ١٩٧٤/١٢/١٩ تثور بمجلة المحامون

العدد الأول عام /١٩٧٥/ فقرة /٢٩/.

وحيث أنه ثابت من محضر ضبط الكشف أن

الخبير إبراهيم... الذي تم استبداله بالخبير

أكرم... قد تفهم موعد الخبرة ولم يحضر مما

يجعل إجراءات الخبرة صحيحة بحسبان أن

محضر ضبط الكشف المذكور هو سند رسمي

لا يجوز الادعاء بخلافه إلا بالتزوير.

وحيث أن القرار المطعون فيه قد سار وفق

النهج القانون السليم مما يجعل الأسباب

المثارة في لائحة الطعن لا تنال منه.

لذلك

تقرر بالاتفاق:

١- رفض الطعن موضوعاً.

- تناقض القرار مع نفسه بين المتن والنتيجة.
- المحكمة بنت قرارها على الدفوع والأدلة التي اصطنعها لنفسه المطعون ضده.
في القانون:

من حيث أن الدعوى موضوع القرار الطعين مؤلفة من شقين الأول قائم على طلب وقف تنفيذ الاخلاء للمسمكة ووقف المزداد العلني باعتبار المدعى عليها جاء في إخلاء المدعين بعد إنذارهم بذلك.

أما لجهة الطلب المستعجل فهو يقوم على وقف تنفيذ قرار إداري صادر عن رئيس مجلس مدينة طرطوس المتضمن الاعلان عن مزداد علني للمسمكتين موضوع الدعوى الواقعتين في سوق الهال.

وحيث أنه يتوجب للاعتراض على تلك القرارات اللجوء في شقة العادي أو المستعجل لقضاء المختص وهو هنا القضاء الإداري ضاحية وأن قرار وزير الإدارة المحلية قد اعتبر العقار المشاد عليه المسمكتين خاضعاً للنفذ العام ولأحكام القانون /١٠٦/ لعام /١٩٥٨/ عملاً بقراره رقم /٧١٢/ تاريخ ٢١/٩/٢٠٠٢. فإن الطلب في هذا المقام الواجب الرد وقد تأيد ذلك بقرار محكمة القضاء الإداري المبرز رقم /١٤/ لعام /٢٠١٥/ والذي عقد الاختصاص لنفسه من هذا الجانب ورد طلب وقف تنفيذ الانذار وقرار مجلس مدينة طرطوس أما الجانب المرتبط بتثبيت العلاقة الايجارية فالثابت أن أحد الأطراف ليس جهة عامة وهو الجهة الطاعنة التي تعد شخصية

اعتبارية وهي قائمة لخدمة الاعضاء التعاونيون المنتسبون إليها وحيث أن توصيف العقد القائم بين هذه الشخصية والجهة المدعى عليها يبقى الاختصاص للنظرية لمحكمة الصلح المدنية النازرة بالدعاوى الايجارية طالما أن الهدف من العقد هو استثمار الموقع لمسمكة وليس خدمة مرفق عام ولم تنشأ لتقديم خدمة عامة.

فإن الاختصاص في المنازعة التي تقوم حول عقود ايجار تعقدها المحافظة أو مجلس المدينة من المستأجرين تخضع لاختصاص القضاء العادي هيئة عامة /٨٣٠/١٩٩٥ وبالتالي لا يجوز في حال ثبوت العلاقة الايجارية إنهاء المنازعة بشكل منفرد قبل الإدارة.

وحيث أنه والحال ما ذكر فإن توصيف العلاقة بين الطرفين كون الباعث على أل على التعاقد التأجير أو الاستثمار إنما يخضع لاختصاص القضاء العادي على ضوء الوثائق المبرزة وعلى ضوء ما تفسره المحكمة للعقود المتعلقة بالنزاع ووفق الأصول المعتمدة لتحديد طبيعة العلاقة وشروط إثباتها.

وحيث أن القرار الطعين قد أصاب في جانب وأخطأ بالجانب الآخر لجهة نفي الاختصاص عنه حين كان يتوجب عليه البحث من مدى ثبوت العلاقة إلا وما إذا كان العقد يحمل في طياته بنود عقد إيجار أم لا ومن ثم يقول كلمته من حيث الثبوت من عدمه وهو أمر متروك لتقديرها على ضوء ما سلف.
فإن ذلك جدير بنقضه.

لذلك

مقسم B١١ / منطقة عقارية حلب باليرمون
عن المدة العقدية موضوع عقدي الايجار
المرفقين بالدعوى وحتى استلام العقار من
قبل المدعي بموجب الضبط التنفيذي المرفق
بالدعوى وإلزامها ببديلات وقيمة استهلاك
المياه والكهرباء عن فترة الاشغال وحيث أن
محكمة الدرجة الأولى كانت قد أصدرت قرارها
رقم /١٤٢٤/ تاريخ ٢٠١٤/٨/٣١ وطعن به
الجهة المدعية فصدر القرار محكمة النقض
رقم /١٢٦٠/ لعام /٢٠١٥/ والمتضمن نقض
القرار للأسباب الواردة فيه واعيدت الاضبارة
إلى محكمة الدرجة الأولى وبنتيجة المحاكمة
صدر القرار المطعون فيه قطعاً به الجهة
المدعى عليها تنعي عليه الأسباب الواردة
بلائحة الطعن.

ومن حيث أن فترة اشغال الجهة المدعى
عليها ثابتة بموجب عقدي الايجار وهي من
بداية العقد الأول حتى تاريخ الضبط التنفيذي
المتضمن تسليم العقار إلى المدعى عن طريق
دائرة التنفيذ.

وحيث أن محكمة الدرجة الأولى كانت قد
ألزمت الجهة الطاعنة بالبديلات عن الفترة
العقدية والمدة اللاحقة للفترة العقدية حتى
تاريخ التسليم الفعلي وهي لم تتجاوز مبلغ
الإقرار الذي أقرت به الجهة المدعى عليها
سوى أجور الشهرين وثمانية أيام الممتدة إلى
التسليم الفعلي كما ذكر.

وحيث أن ضبط الجلسة المحاكمة من
الضبوط الرسمية التي لا يطعن بها إلا بالتزوير
وأن وكيل الجهة الطاعنة كان قد حضر الجلسة

تقرر بالاتفاق:

- ١- نقض القرار المطعون فيه.
- ٢- إعادة التأمين والملف لمرجهه.

- -

القضية: أساس ٨٧٣ لعام ٢٠١٧

قرار: ٧٨٣ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٨/٢٨

محكمة النقض - الغرفة الايجارية.

السادة: ماهر منلا حسن - رياض قواص -

أحمد حاج زيد.

المبدأ: أصول - ضبط الجلسة - حجيته - يمين - الرجوع عنها.
- يجوز لمن وجه اليمين أن يرجع عنها ما
دام هذا الرجوع قبل قبول الخصم لحلفها.
إن ضبط جلسة المحاكمة من الضبوط
الرسمية التي لا يطعن فيه إلا بالتزوير.

أسباب الطعن:

- ١- لا يجوز قانوناً الإلزام بتعويض وفائدة
قانونية معاً.
- ٢- استمعت المحكمة إلى الشهود دون حضور
الجهة الطاعنة.
- ٣- أقرت الجهة الطاعنة بإشغال منها بمبلغ
مئة وخمسة وعشرون ألف ليرة سورية تعين
إلزامها بهذا المبلغ فقط.
- ٤- وجهت الطاعنة اليمين والتفتت المحكمة
عن ذلك دون مبرر قانوني.

في القانون:

من حيث أن دعوى الجهة المدعية وكما
صورها الوكيل باستدعاء دعواه تقوم على طلب
إلزام المدعى عليه بدفع بدلات الايجار الناتجة
عن اشغال عقار والجهة المدعية رقم /٧٦/

الآخر أصولاً.

٥- تضمين الجهة المدعى عليها الرسوم والمصاريف.

٦- إعادة الاضبارة لمرجعها أصولاً.

- -

القضية: أساس ٨١٩ لعام ٢٠١٧

قرار: ٨٢٩ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠/٨/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الاجارية.

السادة: سعيد السبعة - ماهر رحال-

مصطفى كادك.

المبدأ: إيجار - ملكية -

وفاة المؤرث - ورثة - غبن.

- لا يشترط القانون نقل الملكية لاسم

الورثية للادعاء بالغبن، لأنه بمجرد وفاة

المؤرث تنتقل ملكية العقار حكماً إليهم.

أسباب الطعن:

١- في حال تقديم دعوى التخمين من قبل

المالك لابد من أن يكون من مالك في السجل

العقاري وإبراز حصر أرث للمؤرث لا يكفي

لإثبات الملكية.

٢- الخبرة التي اعتمدت عليها المحكمة مخالفة

للأصول والقانون ولم تراع الأسس القانونية

الواجب مراعاتها.

٣- الدعوى تستوجب الرد لعدم وجود غبن.

في القانون:

لما كانت دعوى الجهة المدعية تهدف إلى

المطالبة بتحديد البدل السنوي للمأجور العائد

لها والمشغول من قبل الجهة المدعى عليها

ايجاراً والمشاد على العقار رقم / ١٧٩٩ / ٢

صالحية جادة وهي عبارة عن محل تجاري في

الاستماع إلى الشهود من بداية الجلسة وذلك

ما هو ثابت بمحضر الجلسة مما يجعل سبب

طعنه المتعلق بذلك غير مسموع قانوناً وحيث

أنه يجوز لمن وجه اليمين أن يرجع عنها طالما

كان هذا الرجوع قبل قبول الخصم لليمين

الموجهة إليه ولما كانت الجهة المدعية قد

تراجعت عن توجيه اليمين قبل قبول الجهة

المدعى عليها مما يجعل ما انتهى إليه القرار

المطعون فيه لهذه الناحية يتفق والقانون.

وحيث أن الفائدة القانونية تمنح على سبيل

التعويض للمتضرر نتيجة التأخير في السداد

ولما كان القرار المطعون فيه قد قضى بتعويض

أربعين ألف ليرة سورية إضافة إلى الفائدة

القانونية ولكما كانت المبادئ القانونية لا

تسمح بالحكم بتعويض عن ذات المبلغ الأمر

الذي يقضي نقض القرار المطعون فيه لهذه

الناحية ورد طلب التعويض مع بقاء الفائدة

كونها فرضت حتى تاريخ السداد التام.

وحيث أن هذه الدعوى تنظر للمرة الثامنة

من قبل هذه المحكمة.

لذلك

تقرر بالاتفاق:

١- قبول الطعن شكلاً.

٢- قبوله موضوعاً ونقض القرار المطعون فيه

جزئياً لجهة الفترة الثالثة منه والحكم

برد طلب التعويض لعدم قيامه على أساس

قانوني.

٣- تصديق باقي الفقرات الحكمية الواردة

بالقرار المطعون فيه.

٤- مصادرة نصف بدل التأمين وإعادة النصف

شارع العابد جادة العاني رقم ٣/ وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار المطعون فيه ولعدم قناعة الجهة الطاعنة بالقرار تقدمت بلائحة طعنها مرفقة بالأسباب الواردة ذكرها آنفاً. وحيث تبين من خلال أوراق الدعوى أن الجهة المدعية تملك حصة سهمية من العقار آلت إليها أرثاً ومن حقها الادعاء بالغبن ولا يشترط القانون نقل الملكية إلى اسم الورثة حتى يتسنى لهم الادعاء لأن مجرد وفاة المؤرث تنتقل حكماً ملكية العقار وأبرزت الجهة المدعية حصر أرث مما يعني أن الادعاء تم بشكل أصولي والخبرة الجارية على العقار تمت بإشراف المحكمة ورقابتها وراعت كافة العوامل التي تدخل في تقدير القيمة وأسباب الطعن المثارة لا تنال من القرار المطعون فيه.

لذلك

تقرر بالاتفاق:

- قبول الطعن شكلاً.
- رده موضوعاً.
- تضمين الطاعن الرسم.
- مصادرة بدل التأمين لصالح الخزينة.