

## الغرفة الإيجارية

المدعي لجهة التخمين واصلاحات المأجور  
والتعويض فتحة البوابة.  
**أسباب الطعن المقدم من بسام...  
ورفاقه:**

- ١- الطعن مقدم ضمن المدة القانونية ومستوي في شرائطه الشكلية والرسوم والتأمينات.
- ٢- القرار المطعون فيه مخالف للأصول والقانون ومجحف بحق الجهة الطاعنة ويوجد انتفاء بالعلاقة الإيجارية بين الجهة المدعية والمدعى عليها والدعوى الحالية مفتعلة ومبنية على غش.
- ٣- القرار الطعين خصومة غير صحيحة وقبل التثبت من صحة الخصومة صدر القرار الطعين.

### في القانون:

لما كانت الجهة المدعية تهدف من دعواها إلى تثبيت العلاقة الإيجارية مع الجهة المدعى عليها المأجور موضوع الدعوى المشاد على العقار رقم /١١٠/ س.غ.  
وبالمحاكمة الجارية أمام محكمة الصلح المدنية بالسويداء صدر القرار رقم /٧٤٧/  
أساس /١٣/ تاريخ ٢٠١٥/٨/٣١ المتضمن من حيث النتيجة حفظ حق الجهة المدعى عليها بإقامة دعوى طرد غاصب.  
تثبيت العلاقة الإيجارية بين المدعي والمدعى عليهم بخصوص المأجور الجزء الشمالي غرفتين وحمام ومطبخ فيرندا مسقوفة جزء من العقار رقم /١١٠/ س.غ.

- ٢٦٥ -

القضية: أساس ٩ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٠٣ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٢/١٣

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي -

مصطفى كادك.

**المبدأ: إيجارات - طلبات التخمين  
وإصلاح المأجور والتعويض - تكييفها.**

- تكون طلبات التخمين وإصلاح المأجور والتعويض سابقة لأوانها إذا لم تثبت العلاقة الإيجارية بين الطرفين بقرار قطعي.

- الإدعاء المتقابل يجب أن يكون من جنس الادعاء الأصلي.

### أسباب الطعن المقدم من هادي....:

- ١- الطعن مقدم ضمن المدة القانونية ومستوي في شرائطه الشكلية والرسوم والتأمينات.
- ٢- القرار المطعون فيه مخالف للأصول والقانون ومجحف بحق الجهة الطاعنة حيث خالفت المحكمة مصدرة القرار مبدأ استثبات الأدلة وتفسير وتكيف الوثائق والقرائن المسافة في هذه الدعوى ووقعت بالتناقض بين الحثيات والمنطوق.
- ٣- أخطأت المحكمة مصدرة القرار الطعين عندما قررت أنه لا مجال للبحث في طلبات

## - ٢٦٦ -

القضية: أساس ١١٨ لعام ٢٠١٧

قرار: ١١٤ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٢/١٣

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي -  
مصطفى كادك.

**المبدأ: إيجارات - إخلاء لعة  
التقصير بالدفع - شروطه.**

- يتوجب في دعوى الإخلاء لعة التقصير  
بالدفع توفر عدة شروط وهي صحة المطالبة  
وعدم وفاء الأجرور خلال المدة القانونية.

### أسباب الطعن:

- ١- أخطأت المحكمة عندما اعتمدت على عقد الإيجار المبرز من قبل الجهة المدعى عليها وذلك لعدم وجود رقم للمقسم.
- ٢- الجهة الطاعنة أبرزت مستندات رسمية تثبت خلاف عقد الإيجار.
- ٣- لا يوجد أي إيصال مع المستأجر يؤكد قبض المؤجر الأجرور المترتبة.
- ٤- أخطأت المحكمة عندما اعتبرت أن السنة الإيجارية تبدأ ٢/١ من كل عام وكان اعتمادها على عقد الإيجار الوارد ذكره آنفاً.
- ٥- المطالبة كانت من قبل كافة المالكين بموجب توكيل رسمي.
- ٦- المحكمة أهملت الإقرار الصادر عن الجهة المدعى عليها بجلسة ٢٠٠٨/٥/٧ حيث أقرت الجهة المدعى عليها بالتقصير عن

ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها والمدعية بالقرار تقدمت كل منها بالطعن للأسباب الواردة في لائحة الطعن الخاصة بها.

لما كان من الثابت أن المحكمة مصدرة القرار الطعين قد استمعت إلى شهود الجهة المدعية لإثبات العلاقة الإيجارية بخصوص غرفتين ومطبخ وحمام مقابل أجرة شهرية /٢٢٠٠/ل.س دون الفسحة السماوية ودون الغرفة الجنوبية وقد أكد الشهود جميعاً المستمعين حول هذه الواقعة وجود العلاقة الإيجارية بين الطرفين مما يجعله أسباب الطعن لهذه الناحية لا تنال من القرار الطعين.

وأما بالنسبة لطلب التخمين وإصلاح المأجور والتعويض فإنها طلبات سابقة لأوانها كون العلاقة الإيجارية لم تثبت بين الطرفين بقرار قطعي مما يجعل أيضاً سبب الطعن لهذه الناحية لا ينال من القرار الطعين.

وحيث أن الإدعاء المتقابل يجب أن يكون من جنس الادعاء الأصلي وبالتالي فإنه يتوجب على المدعى عليه إقامة دعوى مستقلة بدعوى طرد غاصب مما يجعل أيضاً سبب الطعن لهذه الناحية لا ينال من القرار الطعين.

**لذلك وفقاً لأحكام المادة / ٢٥١ / أصول  
محاكمات تقرر بالأكثرية:**

- ١- قبول الطعنين شكلاً.
- ٢- ردهما موضوعاً.
- ٣- مصادرة التأمينات وإيداعها إيراداً للخزينة وتضمين الطاعنين الرسوم والمصاريف.
- ٤- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

أن الشروط المطلوب توفرها في دعوى الإخلاء لعلة السكن غير متوفرة مما يتوجب رد دعوى الإخلاء لعلة السكن.

ولما كانت دعوى الإخلاء لعلة التقصير بالدفع يتوجب فيها توفر شروط وهي صحة المطالبة وعدم وفاء الأجرور خلال المدة القانونية.

ولما كانت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ناقشت صحة المطالبة وتبين لها من خلال صورة البطاقة البريدية عدم استيفاء شروطها القانونية المتوجب توفرها وكذلك إشعار الاستلام لا يتضمن شرح كيفية التبليغ وإنما اكتفى بوضع إشارة على الحقل المدون في الإشعار مع العلم أن التبليغ تم لصقاً.

وكذلك فإن الجهة المدعى عليها قامت بتسديد الأجرور المطالب فيها خلال المدة والجهة المدعية لم تبادر إلى استلامها وتعذر التبليغ في إحدى المرات مما يعني أن الجهة المدعى عليها غير مقصرة عن الدفع وقد ناقش القرار كافة الدفوع المثارة ورد عليها بما يتوافق وأحكام القانون وأسباب الطعن ماهي إلا مجادلة في قناعة المحكمة والتي تم مناقشتها بشكل يتوافق وأحكام القانون ولما كان القرار المطعون فيه أحسن تطبيق أحكام القانون.

#### لذلك تقرر بالاتفاق:

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- رد الطعن موضوعاً.
- ٣- تضمين الطاعن الرسم.
- ٤- مصادرة بدل التأمين لصالح الخزينة.

الدفع.

٧- أهملت المحكمة العمل بالمادة ١٠٧/١ / أصول مدنية والمتضمنة أن مجرد صدور التوكيل يصبح موطن الموكل من المعتمد في التبليغ.

#### في القانون:

لما كانت دعوى الجهة المدعية الطاعنة تهدف إلى المطالبة بإخلاء الجهة المدعى عليها من العقار العائد لها والمشغول من قبل الجهة المدعى عليها إجباراً والمشاد على العقار رقم ١١/١١١٤/ عقيبة وذلك لعلة السكن ولكون الجهة المدعية لا تملك سوى هذه العقار.

وبتاريخ ٢٠٠٨/٣/٩ تقدم وكيل الجهة المدعية بطلب عارض يتضمن أنه تم توجيه بطاقة بريدية للجهة المدعى عليها بالأجرور المترتبة بذمتها وتبلغت بشكل أصولي ومضت المدة القانونية ولم تبادر إلى تسديد الأجرور وبطلب الإخلاء لعلة التقصير عن الدفع والزام المدعى عليه دفع أجرة شهر نيسان من عام ٢٠٠٨ مبلغ وقدره ستة آلاف ليرة.

وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار المطعون فيه ولعدم قناعة الجهة الطاعنة بالقرار تقدمت بلائحة طعنها مرفقة بالأسباب الوارد ذكرها آنفاً.

وحيث تبين من خلال أوراق الدعوى أن المحكمة ناقشت دعوى الإخلاء لعلة السكن وأوضحت في قرارها أن الجهة المدعية لم تكن مالكة للعقار أثناء تأجير العقار وكذلك أحد المدعين والمالك حصة من العقار موضوع الدعوى يملك أكثر من شقة سكنية مما يعني

٥- إيداع الأوراق مرجعها أصولاً.

- ٢٦٧ -

القضية: أساس ١٧٤ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٣١ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٢/١٣

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي -

مصطفى كادك.

**المبدأ: إيجارات - غياب المدعى عليها - أثره.**

- لا يجوز اعتبار غياب الجهة المدعى عليها مسوغاً للحكم في القضايا الإيجارية ولا يمكن تطبيق نص المادة ١٣٢/أصول في القضايا الإيجارية باعتبار أن قانون الإيجار قانون خاص ولا يجوز التوسع في تطبيق أحكامه.

**أسباب الطعن:**

١- لا يتوفر في الحكم المطعون فيه مؤيدات دالة على عدم دفع الطاعن الأجر المدعى بها والطاعن دفع الأجر عن الفترة من ٢٠١١/٦/١١ وحتى ٢٠١٢/٦/١٠ مبلغ /١٣٠٥٠٠/ لس بموجب إيصال مرفق.

٢- القرار المطعون فيه ألزم الطاعن بدفع أجزء مدفوعة عن عام ٢٠١١ وكان على المحكمة تكليف المطعون ضده إثبات بدء السنة الإيجارية أو إبراز عقد الإيجار المبرم مع الطاعن.

**في القضاء:**

حيث أن دعوى المدعي (المطعون ضده) تهدف إلى المطالبة بأجزء مستحقة الدفع

تأسيساً على أنه استحق له بذمة الجهة المدعى عليها مبلغاً وقدره /٦٥١٠٠٠/ ل.س أجزء المشغل الذي تشغله هذه الأخيرة عن الأعوام /٢٠١١-٢٠١٢-٢٠١٣-٢٠١٤-٢٠١٥/ كما هو مبين بالإنداز البريدي والبطاقة المكشوفة.

وبنتيجة المحاكمة الجارية صدر القرار المطعون فيه والذي قضى بإلزام المدعى عليه (الطاعن) بدفع مبلغ /٥٢٠٨٠٠/ ل.س.

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

لما كانت الدعوى تقوم على المطالبة ببديلات إيجارية مستحقة عن الأعوام ٢٠١١-٢٠١٢-٢٠١٣-٢٠١٤ والبالغة /٥٢٠٨٠٠/ ل.س مع الفائدة القانونية لتأخر المستأجر (الطاعن) عن دفعها نتيجة إشغاله للمأجزء العائد للجهة المدعية (المطعون ضدها) وقد تغيب عن حضور جلسات المحاكمة أمام محكمة الصلح التي اتخذت من غيابه مسوغاً للحكم بصحة الدعوى.

ولما كان الاجتهاد القضائي قد استقر على أنه لا يجوز اعتبار غياب الجهة المدعى عليها مسوغاً للحكم في القضايا الإيجارية ولا يمكن تطبيق نص المادة ١٣٢/أصول في القضايا الإيجارية باعتبار أن قانون الإيجار قانون خاص ولا يجوز التوسع في تطبيق أحكامه.

قرار ٣٢٢٥ أساس ٣٣٥٣ تاريخ

٢٢/١٢/٢٠٠٣ منشور بمجلة المحامون العدد

٣-٤ لعام ٢٠٠٥ ص ٣٥٠ مما يجعل أسباب

الطعن تنال من القرار المطعون فيه ويتيح

٣- في حال فرض أن تبليغ البطاقة البريدية غير صحيح وهي غير منتجة في الإخلاء كان على المحكمة أن تحكم للجهة الطاعنة بالأجور.

### في القضاء:

حيث أن دعوى الجهة المدعية (الطاعنة) تهدف إلى المطالبة بالإخلاء لئلا التقصير بالدفع وبدفع أجور مستحقة تأسيساً على أن المدعى عليهم (المطعون ضدهم) يشغلون المأجور القائم على العقار رقم ١٠٠/٩٠ مقسم ٣/ من المنطقة العقارية الثانية بحلب وهو عبارة عن دكان عائد لها وذلك ببدل إيجار سنوي مقداره /١١٠٠٠٠٠/ ل.س وقد استحق بذمتهم أجور عن الأعوام ٢٠١٤-٢٠١٣-٢٠١٢-٢٠١١-٢٠١٠-٢٠٠٩-٢٠٠٨ إضافة لرسم التحصيل وقد تم إعداؤهم بموجب بطاقة بريدية تبلغوها ومضت المدة القانونية فهي تطلب الحكم بإخلائهم من المأجور والزامهم بدفع مبلغ /٨٠٧٠٦٠/ ل.س كأجور مستحقة على وجه التكافل والتضامن.

وبنتيجة المحاكمة الجارية صدر القرار المطعون فيه والذي قضى برد دعوى الجهة المدعية.

ولعدم قناعتها بالقرار السالف الذكر فقد طعنت فيه للأسباب الواردة باستدعاء الطعن.

وحيث تبين من إشعار التبليغ البريدي أن تبليغ البطاقة البريدية المستند إليها في الدعوى قد تم لصقاً بصورة غير قانونية ذلك أن موزع البريد لم يذكر فيها سبب تعذر التبليغ إلى المخاطب أو أحد أقاربه المقيمين معه فقد

للجهة الطاعنة إثارة دفعها مجدداً أمام محكمة الموضوع.

### لذلك تقرر بالاتفاق:

١- نقض القرار موضوعاً وإتاحة الفرصة مجدداً للجهة الطاعنة إثارة دفعها أمام محكمة الموضوع.

٢- إعادة التأمين لمسلفه وإعادة الاضبارة مرجعها المختص.

### - ٢٦٨ -

القضية: أساس ١٧٧ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٣٤ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٢/١٣

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي -

مصطفى كادك.

### المبدأ: أصول - التبليغ لصقاً - بطلان.

- يعتبر التبليغ لصقاً باطلاً في حال عدم ذكر الموظف المكلف بالتبليغ سبب تعذر التبليغ إلى المخاطب أو أحد أقاربه المقيمين معه.

- (قرار محكمة النقض رقم ٨١٧ تاريخ ٢٠/٤/١٩٦٣)

### أسباب الطعن:

١- تعليل المحكمة لجهة شروحات المحضر على سند التبليغ مخالف للأصول والقانون لأن المحضر غير مكلف بالذهاب إلى العقار موضوع الدعوى عشر مرات أو أكثر حتى يتم تبليغ المدعى عليه.

٢- إن تبليغ البطاقة البريدية تم بشكل قانوني وأصولي.

الرائجة مما يعني أن قيمة المفروشات ليست من مشتملات المأجور الخاضعة للتقدير في موضوع إنهاء العلاقة الايجارية.

### أسباب الطعن:

١- العقار مستأجر وهو مفروش بالأثاث وبالتالي يعتبر الأثاث عقار بالتخصيص وكان يتوجب تقدير قيمة المفروشات وإضافة ٤٠٪ من قيمتها إلى قيمة البناء والمحكمة لم تلحظ ذلك.

### في القانون:

حيث أن دعوى الجهة المدعية إنما تهدف إلى الحكم بإنهاء العلاقة الايجارية وتسليمها المأجور موضوع الدعوى مقابل تعويض ٤٠٪.

نتيجة المحاكمة أصدرت المحكمة الأولى قرارها وفق الادعاء ولدى الطعن بذلك القرار أمام محكمة النقض التي أصدرت قرارها برقم ٤١٧/٤٠٢/أساس / تاريخ ٢٠١٣/١١/١٨ المتضمن نقض القرار المطعون فيه لعدة عيوب إجرائية أصابت إجراءات الجلسات.

ولدى تجديد الدعوى أمام المحكمة مصدرة القرار أصدرت قرارها المائل بإنهاء العلاقة الايجارية بين الطرفين على المأجور موضوع الدعوى ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها بهذا القرار فقد بادرت إلى الطعن به للأسباب المسرودة أعلاه.

وحيث أن القانون لم يشمل الأثاث المنزلي في تقدير القيمة وإنما اعتبر أن القيمة تقدر وفق الموقع والمساحة والمشتملات وطراز البناء وغيرها من العناصر الداخلة وهو البناء وغيرها من العناصر الداخلة والمؤثرة

جاء في قرار محكمة النقض برقم /٨١٧/ تاريخ ٢٠/٤/١٩٦٣ أنه (يعتبر التبليغ لصقاً باطلاً في حال عدم ذكر الموظف المكلف بالتبليغ سبب تعذر التبليغ إلى المخاطب أو أحد أقاربه المقيمين معه).

منشور بمجلة القانون رقم ١٩٦٣ العدد ٥ ص ٤٥٠.

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قد سارت وفق هذا النهج قد أحسن تطبيق القانون مما يستدعي رد الطعن.

### لذلك تقرر بالاتفاق:

- ١- رد الطعن موضوعاً.
- ٢- إعادة الاضبارة مرجعها المختص.

- ٢٦٩ -

القضية: أساس ١٨٤ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٣٩ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٢/١٣

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - رياض قواص -

ماهر رحال.

**المبدأ: ايجارات - إنهاء علاقة ايجارية - تعويض - عدم شمول المفروشات في تقدير القيمة - أثره.**

- إن القانون لم يشمل الأثاث المنزلي في تقدير قيمة المأجور في دعوى إنهاء العلاقة الايجارية، وإنما اعتبر أن القيمة تقدر وفق الموقع والمساحة والمشتملات وطراز البناء وغيرها من العناصر الداخلة والمؤثرة في تحديد القيمة الشرائية وهو فارغ بتاريخ إجراء الكشف وفق الأسعار



أو جملته الانشائية أو توزيعه أو تقسيمه.

- المستأجر ملزم بموجب القانون بتسليم العين المأجورة بالحالة التي تسلمها عليها وهو مسؤول عن التعويض عن أي نقص أو هلاك غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو المألوف في حال وجوده عند التسليم.

### أسباب الطعن:

- ١- القرار خالف ما ورد في تقرير الخبرة الذي أكد على وجود تخريب ونقص.
- ٢- القرار تجاهل ما تعهد به المطعون ضده بالعقد من عدم تغيير بالمواصفات.
- ٣- تجاهل القرار حقيقة الأضرار التي لحقت بالمأجور الثابتة بالخبرة.
- ٤- أفقد القرار ضمانات الطاعن بتحصيل حقوقه والأضرار المدعى بها.

### في القانون:

من حيث أن دعوى الجهة المدعية إنما تهدف إلى إخلاء المستأجر المدعى عليه من المأجور موضوع الدعوى نتيجة إساءة استعماله مع التعويض عن الأضرار اللاحقة بالمأجور. نتيجة المحاكمة أمام محكمة الدرجة الأولى أصدرت قرارها المطعون فيه المتضمن رد الدعوى.

ولعدم قناعة الجهة المدعية بهذا القرار فقد بادرت إلى الطعن به للأسباب المسرودة آنفاً. وحيث أن محكمة الدرجة الأولى كانت قد أجرت كشفاً وخبرة فنية على المأجور موضوع الدعوى لوصف حالته الراهنة وبيان مشتملاته

في تحديد القيمة الشرائية وهو فارغاً بتاريخ إجراء الكشف وفق الأسعار الرائجة مما يعني أن قيمة المفروشات ليست من مشتملات المأجور الخاضعة للتقدير في موضوع إنهاء العلاقة الإيجارية.

وحيث أن الخبرة جاءت مستوفية شروطها ومستجمة موجباتها القانونية ومطابقة للمهمة الموكلة إليها من قبل المحكمة وواضحة.

وحيث أن أسباب الطعن لا تنال من القرار الطعين.

### لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- رد الطعن موضوعاً.
- ٢- مصادرة التأمين.
- ٣- تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف.
- ٤- إعادة الملف إلى مرجعه أصولاً.

- ٢٧٠ -

القضية: أساس ١٨٥ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٤٠ لعام ٢٠١٧

تاريخ: ٢٠١٧/٢/١٣

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - رياض قواص -

ماهر رحال.

**المبدأ: إيجارات - تعديل استخدام المأجور - أثره - مسؤولية المستأجر عند التسليم.**

- للمستأجر أن يحدث في العين المأجورة التعديلات التي تتيح له الاستفادة من المأجور وفق العقد المبرم بين الطرفين شريطة أن لا يلحق ضرراً بالمأجور في أوصافه

والأضرار اللاحقة به.

وحيث أنه ثابت أن عقد الايجار المبرم بين الطرفين هو محدد المدة لثلاث سنوات بدءاً من ٢٠١٤/١٠/٢ وهو وفق عقد الايجار المؤقت المحددة المدة والأجرة المبرز بالدعوى أن كيفية استعمال المأجور هو مقهى لتقديم المشروبات الباردة الغازية والساخنة والسندويش.

وحيث أن للمستأجر أن يحدث في العين المأجورة التعديلات التي تتيح له الاستفادة من المأجور وفق العقد المبرم بين الطرفين شريطة ألا يلحق ضرراً بالمأجور في أوصافه أو جملته الانشائية أو توزيعه وتقسيمه.

وحيث انه وبحسب الوصف الوارد في تقرير الخبرة فإن الأضرار المبينة فيه لا تشكل تعدي على الإنشاءات أو التقسيمات أو غيرها مما يوهن المأجور أو يضر في بنيته أو أضرار جسيمة طالما أنها يمكن إعادتها، كما كانت سيما وأن المدعي الطاعن لم يثبت كيفية التسليم وكيف كان عليه المأجور وقتها سيما وأن المستأجر ملزم بموجب القانون بتسليم العين المأجورة بالحالة التي تسلمها عليها وهو مسؤول عن التعويض عن أي نقص أو هلاك غير ناشئ عن الاستعمال العادي والمألوف في حال وجوده عند التسليم وهذا الأمر سابق لأوانه لعدم حلول هذا الوقت وفق العقد المبرم.

وحيث أن القرار المطعون فيه قد ناقش الدعوى ورد على دفعها وأقام فيها حكم القانون مما لا تنال منها أسباب الطعن.

**لذلك تقرر بالإجماع:**

١- رد الطعن موضوعاً.

٢- مصادرة التأمين.

٣- تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف.

٤- إعادة الملف إلى مرجعه أصولاً.

- ٢٧١ -

القضية: أساس ١٩٢ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٤٢ لعام ٢٠١٧

تاريخ: ٢٠١٧/٢/١٣

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - رياض قवास -

ماهر رحال.

**المبدأ: بينات - قوة الشيء المحكوم به - منطوق الحكم - أسبابه - الحكم النهائي - أثره.**

- قوة الشيء المحكوم به وإن كانت لا ترد إلا على منطوق الحكم غير أنه من المتفق عليه فقهاً واجتهاداً أن الأسباب المرتبطة ارتباطاً وثيقاً تكون معه وحدة لا تتجزأ. (نقض سوري رقم/٥٩٣/٩/٢١ تاريخ ١٩٦٠).

- متى أصبح الحكم نهائياً فقد حاز قوة الأمر المقتضى به بحيث يمنع الخصوم في الدعوى التي صدر فيها العودة إلى المناقشة في المسألة التي فصل فيها بأية دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية لم يسبق إثارتها في الدعوى الأولى أو أثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها.

**أسباب طعن ورثة نادر...:**

١- للحق دعوى واحدة تحميه وفقد سبق للجهة



كمستأجر الدار رقم محضر /٢٩١/ مقسم ٣٠ من المنطقة العقارية الأولى بحلب واعتبار المدعي نظمي مستأجراً أصلياً ووحيداً وإلزام مديرية أوقاف حلب بتدوين ذلك في سجلاتها وقيودها الرسمية.

وحيث أن المدعي نظمي كان قد أشفع دعواه بصورة مصدقة عن قرار محكمة الصلح المدنية الحادية عشرة بحلب رقم /١٩٩٢/ أساس /٥٥٠٩/ تاريخ /١٢/١٢/٢٠١٠ والمصدق نقضاً بالقرار رقم /٣٣٩/ أساس /٢٢٨/ تاريخ /٦/٣/٢٠١١ وحيث أن القرار الصلحي المذكور كان قد قضى في منطوقه باعتبار المدعي نظمي أحد المستأجرين الأصليين للمأجور ورد الدعوى الأصلية موضوع طلب ترقيين اسم مؤرث الجهة المدعى عليها من قيود مديرية الأوقاف الإسلامية في حلب وذلك لعدم اختصاص مديرية أوقاف حلب.

وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المذكور كانت قد أقامت قضائها فيما انتهت إليه على أنه قد ثبت لها أن كلاً من نظمي ومحمد ... والدتهما زكية قد دخلوا المأجور رقم /٢٩١/٣٠ من المنطقة العقارية الأولى بحلب سوياً وابتدأ بتاريخ العقد مما يستوجب معه اعتبار كل واحد منهم مستأجر أصلي وشركاء في الإجازة وترابطهم جميعاً بالمأجور علاقة ايجارية ناشئة بحق العقد الذي أبرمه المستأجر الأصلي محمد.. ويتوجب معه قبول الطلب العارض شكلاً وموضوعاً وحيث أن منطوق الحكم الصلحي المذكور كان مرتبطاً ارتباطاً وثيقاً بأسبابه ونتيجة لازمة لها وبالتالي فإن

المطعون ضدها وأن أقامت دعوى سابقة بنفس الموضوع وبين ذات الأطراف.

٢- القانون كان قد حصر حق رفع دعوى الإخلاء لعلّة ترك المأجور للمؤجر أو للمالك والمطعون ضده نظامي ليس أحد منهما.

٣- الوثائق المبرزة بالدعوى عبارة عن صور ليس لها قيمة.

٤- إن الجهة الطاعنة لم تترك المأجور تركة دائمة إنما كان يتردد إلى المأجور ويزور والدته والمحكمة لم تفرق بين الترك الدائم والترك المؤقت.

٥- دفع الأجر من قبل الجهة المطعون ضدها لا يشكل دليلاً على انفراده بالمأجور.

٦- العلاقة الايجارية للجهة الطاعنة ثابتة بموجب مستند رسمي وحكم قضائي مبرم ولا يجوز إثبات عكسها بالبينة الشخصية.

٧- التفات المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عن الادعاء المتقابل مخالف لأحكام القانون.

٨- الدعوى ساقطة بالتقادم الطويل.

### أسباب طعن وزارة الأوقاف:

١- سبق للجهة الطاعنة وأن طلبت إخراجها من الدعوى إلا أن المحكمة مصدرة القرار الطعين تجاهلت ذلك.

٢- سهت المحكمة عن إلزام المطعون ضده الأول بتسديد الرسوم والهبة المترتبة عليه.

### في القانون:

حيث أن دعوى المدعى المطعون ضده نظمي .... قائمة ابتداء على طلب ترقيين اسم المرحوم محمد .... (مؤرث الجهة الطاعنة) من قيود وسجلات مديرية أوقاف حلب

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.  
السادة: سعيد السبعة - رياض قواص -  
ماهر رحال.

**المبدأ: ايجارات- خبرة -  
سلطة المحكمة- رقابة النقض.**

- الأخذ بالخبرة هو من إطلاقات محكمة  
الموضوع ومن مسائل الواقع ولا يخضع لرقابة  
محكمة النقض طالما أنها استوفت شرائطها  
القانونية والفنية والأصولية في التقدير.

### أسباب الطعن:

- ١- عدم الاستجابة لطلبنا بإعادة الخبرة.
- ٢- عدم الرد على الدفوع المثارة ومناقشتها.
- ٣- الخبرة الجارية مخالفة للقانون والأصول  
والواقع ومبالغ فيها جداً.

### في القانون:

من حيث أن الجهة المدعية إنما تهدف من  
دعواها إلى تخمين المأجور موضوع الدعوى  
بالنظر لشعورها بالغبن من الأجرة الحالية.  
وحيث أن محكمة الدرجة الأولى كانت قد  
أصدرت قرارها السابق بتحديد بدل المأجور  
ولدى الطعن بهذا القرار أمام محكمة النقض  
أصدرت قرارها رقم /٣٠/ أساس /٤٥/ تاريخ  
٢٠١٣/٣/٥ والمتضمن نقض القرار المطعون  
فيه تأسيساً على عدم صحة الخبرة.  
ولدى تجديد الدعوى أمام المحكمة مصدرة  
القرار الطعين الأول أصدرت قرارها المطعون  
فيه المائل بتحديد بدل المأجور.  
ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها بهذا  
القرار فقد بادرت إلى الطعن به للأسباب

هذه الأسباب تحوز قوة الشيء المحكوم به  
بحسبان أن الاجتهاد القضائي مستقر على أن  
قوة الشيء المحكوم به وإن كانت لا ترد إلا على  
منطوق الحكم غير أنه من المتفق عليه فقهاً  
واجتهاداً أن الأسباب المرتبطة ارتباطاً وثيقاً  
تكون معه وحده لا تتجزأ (نقض سوري رقم  
٥٩٣/٥٩٣/٩/٢١ تاريخ ١٩٦٠).

وحيث أنه ومتى أصبح الحكم انتهائياً فقد  
حاز قوة الأمر المقضي به بحيث يمنع الخصوم  
في الدعوى التي صدر فيها العودة إلى المناقشة  
في المسألة التي فصل فيها بأية دعوى تالية  
يثار فيها هذا النزاع ولو بأدلة قانونية أو واقعية  
لم يسبق إثارتها في الدعوى الأولى أو أثرت  
ولم يبحثها الحكم الصادر فيها. ويؤدي ذلك  
أن جميع دفوع ورثة المرحوم نادر... وأسباب  
طعننا تعدو مجادلة لمسائل حازت قوة القضية  
المقضية وحرية بالرد.

وحيث أن القرار المطعون فيه يغدو محمولاً  
على أسبابه وأسباب الطعن لا تنال منه مع  
التنويه بأن اختصاص الأوقاف لابد منه وذلك  
تنفيذاً لتوجيهات القرار الذي حاز قوة الأمر  
المقضي به.

### لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- رد الطعنين.
- ٢- مصادرة التأمين.
- ٣- إعادة الملف لرجعه أصولاً.

- ٢٧٢ -

القضية: أساس ١٨٩ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٤٣ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٢/١٣

في تقرير الخبرة ويكفي الإشارة إلى أن التقدير قد أخذ المساحة بعين الاعتبار عند تقدير القيمة التخمينية للمأجور.

### أسباب الطعن:

- ١- المحكمة مصدره القرار لم ترد على دفعه الجهة الطاعنة.
- ٢- الخبرة مبالغ فيها وقد ضاعفت البدل أضعافاً مضاعفة دون بيان مساحة العقار وطراز بنائه وعمره ومدى الانتفاع به كما أن الخبرة قد جاءت بشكل جزائي ولم يحدد الخبراء الأسس التي اعتمدها في تقدير القيمة.
- ٣- الجهة الطاعنة قامت بإصلاحات وتحسينات في المأجور وهي تقع على عاتق المؤجر وقد تجاهل القرار المطعون فيه.
- ٤- لم تحدد الخبرة مساحة البناء ولا سعر المتر المربع بالتفصيل.

### في القضاء:

حيث أن دعوى الجهة المدعية (المطعون ضدها) تهدف إلى المطالبة بإعادة تخمين كامل العقار رقم ١٣/١١٥ من المنطقة العقارية صالحية جادة والمشغول إيجاراً من قبل الجهة المدعى عليها ببدل إيجار سنوي قدره /١٩٠٨٠٠ ل.س لشعورها بالغبن من هذا البدل وبنتيجة موضوع الدعوى ب/٦٩٦٥٠٠ ل.س.

ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها بالقرار السالف الذكر فقد طعن فيه للأسباب الواردة باستدعاء الطعن.

المسرودة آنفاً.

وحيث أن محكمة الدرجة الأولى واتباعاً للقرار الناقض أعادت الخبرة لتحديد قيمة المأجور الشرائية.

وحيث أن الخبرة جاءت مستوفية لشرائطها ومستجمعة موجباتها القانونية ومطابقة للمهمة الموكلة إليها من قبل المحكمة وواضحة ومفصلة.

وحيث أن الأخذ بالخبرة هو من اطلاقات محكمة الموضوع ومن مسائل الواقع ولا تخضع لرقابة محكمة النقض طالما أنها استوفت كافة شرائطها القانونية والفنية والأصولية في التقدير.

وحيث أن أسباب الطعن لا تنال من القرار الطعين على نحو يملّي تصديقه.

### لذلك تقرر بالإجماع:

- ١- رد الطعن موضوعاً.
- ٢- مصادرة التأمين.
- ٣- إعادة الملف إلى مرجعه أصولاً.

- ٢٧٣ -

القضية: أساس ١٩٧ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٤٦ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٢/١٣

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - رياض قواص -

ماهر رحال.

المبدأ: إيجارات - خبرة - عدم ذكر المساحة ومقدارها - أثره.

- ليس من الضروري ذكر المساحة ومقدارها

وحيث أن الجهة الطاعنة لم تبين الدفع التي لم ترد عليها المحكمة ولا مضمونها ولا تاريخها حتى يتسنى لهذه المحكمة بسط رقابتها.

وحيث أن الأخذ بالخبرة من صلاحية محكمة الموضوع لا رقابة عليها من قبل محكمة النقض طالما أن إجراءات الخبرة التي أجرتها محكمة الموضوع مستجمة لشرائطها القانونية وتضمنت كافة شروط صحتها ولا يشوبها عيب أو نقض أو غموض وراعت كافة العوامل الداخلة في تقدير المأجور وتم استبعاد التحسينات والاصلاحات من قيمة المأجور.

وحيث أن الاجتهاد القضائي قد استقر على أنه (ليس من الضروري ذكر المساحة ومقدارها في تقرير الخبرة بل يكفي الإشارة إلى أن التقدير قد أخذ المساحة بعين الاعتبار عند تقدير القيمة التخمينية للمأجور قرار ٦٩٠ لعام ٢٠٠٦ نقض غرفة ايجارية منشور محامون عدد ١-٢ لعام ٢٠٠٧.

ولما كان القرار الطعين قد ناقش الدعوى مناقشة صحيحة وسليمة وأحسن تطبيق القانون مما يجعل أسباب الطعن المثارة لا تنال منه.

### لذلك تقرر بالاتفاق:

١- رد الطعن موضوعاً.

٢- إعادة الاضبارة مرجعها.

- ٢٧٤ -

القضية: أساس ١١٦ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٤٨ لعام ٢٠١٧

تاريخ: ٢٠/٢/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي - مصطفى كادك.

**المبدأ: إيجار - بطاقة بريدية - معلومات أساسية فيها.**

بيان السنة الايجارية ونهايتها من المعلومات الأساسية التي يتوجب أن تتضمنها البطاقة البريدية حتى تكون منتجة بالإخلاء.

### أسباب الطعن:

١- الطعن مقدم ضمن المدة القانونية ومستوفي شرائطه الشكلية والرسوم والتأمينات.

٢- وجهت المدعية اليمين الحاسمة للمدعى عليها بعد ادعائها بأنها أرسلت الحوالة البريدية رقم /٢٤٧٠٠/ تاريخ ٩/١/٢٠١٢ غير أن المحكمة مصدرة القرار الطعين تجاهلت هذا الطلب.

٣- بداية السنة الإيجارية واضحة بالبطاقة البريدية ولا تحتاج إلى عناء.

### في القانون:

لما كانت الجهة المدعية تهدف من دعواها إلى إلزام الجهة المدعى عليها بإخلاء العقار رقم ٨/٩٨٦ صالحية جادة العقارية وتسليمه للمدعية خالياً من الشواغل وإلزامها بدفع الأجر المترتبة على المدعى عليه مبلغ وقدره ثلاثون ألف ليرة سورية.

وبالمحاكمة الجارية أمام محكمة الصلح المدنية بدمشق صدر القرار رقم /٢٥/ أساس /٨٨٧/ تاريخ ٢٧/١/٢٠١٦ المتضمن من حيث النتيجة رد طلب التدخل ورد الدعوى

٥- إعادة الملف لرجعه أصولاً.

- ٢٧٥ -

القضية: أساس ١٤٥ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٦٠ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠/٢/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي -

مصطفى كادك.

**المبدأ: إيجارات - إنهاء العلاقة الإيجارية - مهلة الإخلاء.**

- إذا قامت الدعوى على طلب إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض فلا حاجة لمنح مهلة للإخلاء لأن الإخلاء مرتبط مع دفع التعويضات المحكوم بها.

**أسباب طعن فيصل ... ووائل...:**

١- القرار خالف أحكام المادة /١٢/ من القانون /٢٠/ لعام ٢٠١٥ والمتضمن تقدير قيمة العقار مع الفسحة السماوية.

**أسباب الطعن:**

١- الخبرة لم تقدر قيمة العقار بالسعر الحقيقي ولم تأخذ بعين الاعتبار أن مكان الشقة يشاد بناء بكامل المساحة وفيها تجاري وفق نظام ضابطة البناء.

٢- طلبنا الاستيضاح من الخبراء فيما إذا كانت القيمة تشمل قيمة الأرض مع البناء والمحكمة لم تستجب لطلبنا بدون مبرر.

٣- قرار التخمين السابق كان يقدر قيمة الفسحة السماوية مع البناء.

٤- لم يتم منح المهلة الكافية للإخلاء خلافاً

لجهة الإخلاء لعدم صحة المطالبة.

ولعدم قناعة الجهة المدعية بالقرار المذكور تقدمت بالطعن للأسباب الواردة في لائحة الطعن.

لما كان من الثابت من وثائق الدعوى أن الجهة المدعية أرسلت بطاقة بريدية للجهة المدعى عليها تطالبها فيها بالأجور وقد تبين من البطاقة البريدية أنها جاءت خالية من مضمونها من بيان السنة الإيجارية ونهايتها وهي من المعلومات الأساسية التي يتوجب أن تتضمنها البطاقة البريدية حتى تكون منتجة بالإخلاء هذا بالإضافة إلى أن الجهة المدعى عليها أبرزت حوالات بريدية تؤيد قيامها بدفع الأجور المطالب بها وأنها بريئة الذمة تجاه الجهة المدعية مما يجعل اليمين الحاسمة لا تؤدي إلى أي نتيجة قانونية في حال تم حلف اليمين الحاسمة أم لا كون البطاقة البريدية جاءت ناقصة لبعض البيانات الجوهرية مما يجعلها غير منتجة بالإخلاء مما يجعل الأسباب الطعن بالقرار الطعين لا تنال منه.

ولما كان من الثابت من وقائع الدعوى أن المحكمة مصدرة القرار الطعين قد عالجت وقائع الدعوى بشكل قانوني وسليم وأسباب الطعن لا تنال من القرار الطعين.

**لذلك ووفقاً لأحكام المادة /٢٥١/ أصول محاكمات تقرر بالاتفاق:**

١- قبول الطعن شكلاً.

٢- رد الطعن موضوعاً.

٣- مصادرة التأمين وإيداعه إيراد للخزينة.

٤- تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف.

لأحكام القانون.

٥- المحكمة سمت الخبراء من تلقاء ذاتها وبدون سؤال الأطراف.

### في القانون:

لما كانت دعوى الجهة المدعية تهدف إلى المطالبة بإنهاء العلاقة الإجارية مع الجهة المدعى عليها القائمة على العقار رقم ١٢٦٧/ دريكيش ٦/١ العقارية وذلك مقابل التعويض.

وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار المطعون فيه ولعدم قناعة الجهة الطاعنة بالقرار تقدمت بلائحة طعنها مرفقة بالأسباب الوارد ذكرها آنفاً.

وحيث تبين من خلال أوراق الدعوى أن المحكمة قررت إجراء الكشف والخبرة على العقار لتقدير قيمته بمعرفة ثلاثة خبراء وتم الانتقال إلى موقع العقار ومعاينته ووصف العقار بمعرفة ثلاثة خبراء وتم تقدير قيمة البناء مع الفسحة السماوية وراعى تقرير الخبرة كافة العوامل التي تدخل في تقدير القيمة وأسباب الطعن المثارة حول الخبرة لا تنال من الخبرة كون الخبرة مستوفية شروطها القانونية.

ولما كان عدم اتفاق الأطراف على الخبراء تلجأ المحكمة إلى تسمية الخبراء من تلقاء ذاتها.

ولما كانت الدعوى تقوم على طلب إنهاء العلاقة الإجارية مقابل التعويض ولا حاجة لمنح المهلة للإخلاء لأن الإخلاء مرتبط مع دفع التعويضات المحكوم فيها.

ولما كان القرار المطعون فيه ناقش كافة الدفوع المثارة وقرر إعادة الخبرة لوجود عيوب فيها وجاء تقرير الخبرة الجديد مستوفي شروطه وقد اعتمدت المحكمة على التقرير الثاني لهدر الخبرة الأولى مما يعني أن القرار سار على النهج القانوني السليم وأحسن تطبيق أحكام القانون وأسباب الطعن المثارة لا تنال من القرار المطعون فيه.

### لذلك تقرر بالاتفاق:

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- ردهما الطعنين موضوعاً.
- ٣- تضمين الطاعن الرسم.
- ٤- مصادرة بدل التأمين لصالح الخزينة.
- ٥- إيداع الأوراق مرجعها أصولاً.

### - ٢٧٦ -

القضية: أساس ١٤٦ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٦١ لعام ٢٠١٧

تاريخ: ٢٠/٢/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي - مصطفى كادك.

**المبدأ: أصول - بطاقة بريدية - تبليغها.**

- الاجتهاد مستقر لدى محكمة النقض بوجوب.  
- تدوين طريقة التبليغ من قبل المحضر وعدم الاكتفاء بالتأشير على الحقل الوارد في إشعار التبليغ.



الاكتفاء بالتأشير على الحقل الوارد في إشعار التبليغ وبالتالي فإن البطاقة البريدية لا يترتب عليها أي آثار قانونية والمدعى عليه تغيب عن حضور جلسات المحاكمة ولم يبد أي دفع على الدعوى ووفاء الأجور المطالب بها يقع عبء إثباتها على عاتق المستأجر ولعدم الثبوت فإنه من المتوجب الحكم بالأجور المطالب فيها.

ولما كان القرار المطعون فيه ناقش كافة الدفوع المثارة ورد عليها بما يتوافق وأحكام القانون وأسباب الطعن المثارة لا تنال من القرار المطعون فيه.

#### لذلك تقرر بالاتفاق:

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- رد الطعن موضوعاً.
- ٣- تضمين الطاعن الرسم.
- ٤- مصادرة بدل التأمين لصالح الخزينة.
- ٥- ايداع الأوراق مرجعها أصولاً.

- ٢٧٧ -

القضية: أساس ٢٠١ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٦٥ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠/٢/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية /أ/.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي - مصطفى كادك.

**المبدأ: إيجارات - خبرة - إعطاء الخبرة على ضبط الكشف - أثره.**

**- لا يوجد قانوناً ما يمنع من إعطاء الخبرة بتقدير قيمة المأجور على ضبط الكشف بشكل فوري.**

#### أسباب الطعن:

١- المحكمة بالغت كثيراً في شرحها في متن القرار حول فرضها وشرح العيوب حتى الموجودة على اشعار الاستلام على الرغم من أن العامل الذي تبلغ عن مصلحة هو واضح ويدعى جورج ... وهو الذي يعمل لدى المدعى عليه المطعون ضده همبار ... واسمه وارد في الاشعار في حقل المرسل إليه مما يجعل صفته واضحة ومقروءة إلا أن المحكمة تفسير مغاير تماماً للواقع.

٢- القرار جاء متناقض ويضع إشارة استفهام لمعرفة الصحيح من الأصح.

#### في القانون:

لما كانت دعوى الجهة المدعية تهدف إلى المطالبة بإخلاء الجهة المدعى عليها من العقار العائد لها والمشغول من قبل الجهة المدعى عليها ايجاراً والمشاد على العقار رقم /٢٧٧/ من المنطقة العقارية الثالثة بحلب وببديل سنوي مقداره ستة آلاف ليرة سورية وقد أرسل المدعى بطاقة بريدية للمدعى عليه يطالبه بالأجور وتبلغ بشكل أصولي ولم يبادر إلى تسديد الأجور ضمن المدة القانونية.

وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار المطعون فيه ولعدم قناعة الجهة الطاعنة بالقرار تقدم بلائحة طعنه مرفقة بالأسباب الوارد ذكرها آنفاً.

وحيث تبين من خلال أوراق الدعوى أن القرار المطعون فيه ناقش إشعار التبليغ والاجتهاد المستقر لمحكمة النقض وهو وجوب تدوين طريقة التبليغ من قبل المحضر وعدم



وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار المطعون فيه ولعدم فتاعة الجهة الطاعنة بالقرار تقدمت بلائحة طعنها مرفقة بالأسباب الوارد ذكرها آنفاً.

وحيث تبين من خلال أوراق الدعوى أن المحكمة قررت إجراء الكشف والخبرة على العقار لتقدير قيمته بمعرفة ثلاثة خبراء ولجأت إلى تسمية الخبراء كون الجهة المدعى عليها لم تحضر جلسات المحاكمة.

وتبين من ضبط الجلسات أن المدعى عليه نادر... كان حاضر جلسة المحاكمة والتي تم من خلالها تسمية الخبراء وتحديد موعد الكشف وكان يتوجب على الجهة المدعى عليها أن تدفع أمام المحكمة بعدم صحة تسمية الخبراء من تلقاء ذاتها.

ولما كان من غير الجائز قانوناً إثارة هذا الدفع أمام محكمة النقض لأنه لا يتعلق بالنظام مما يجعل السبب المثار لهذه الناحية في غير محله.

ولما كانت الخبرة تمت بإشراف المحكمة ورقابتها وراعت كافة العوامل التي تدخل في تقدير القيمة مما يعني أن أسباب الطعن المثارة حول الخبرة لا تنال من تقرير الخبرة.

ولما كان القرار المطعون فيه ناقش كافة الدفع المثارة وردت عليها بما يتوافق وأحكام القانون.

#### لذلك تقرر بالاتفاق:

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- رد الطعن موضوعاً.
- ٣- تضمين الطاعن الرسم.

السادة: سعيد السبعة - رياض قواص -  
ماهر رحال.

**المبدأ: إيجارات - عدم صحة تسمية  
الخبير - كيفية إثارة هذا السبب.**

- إذا كان المدعى عليه حاضراً جلسة المحاكمة التي تم خلالها تسمية الخبراء فإنه يتوجب عليه أن يدفع أمام المحكمة بعدم صحة تسمية الخبراء من تلقاء ذاته.

- من غير الجائز إثارة الدفع بعدم صحة تسمية الخبراء أمام محكمة النقض لأنه لا يتعلق بالنظام العام.

#### أسباب الطعن:

١- أخطأت المحكمة بتبني تقرير الخبراء رغم المطاعن التي تنال من سلامة تعيين الخبراء والمثارة من قبلنا.

٢- المحكمة سارعت للبت بالدعوى ولم تتصدى لتقرير الخبراء.

٣- المحكمة لم ترد على الدفع المثارة من قبلنا.

٤- تقدير التعويض وإن كان من صلاحيات محكمة الموضوع إلا أن ذلك مشروط بحسن الاستدلال.

#### في القانون:

لما كانت دعوى الجهة المدعية فراس... تهدف إلى المطالبة بإنهاء العلاقة الايجارية مع الجهة المدعى عليها القائمة على العقار رقم ١١/٦٨٦/ يهود العقارية وهو عبارة عن دار للسكن وذلك مقابل التعويض.

٤- مصادرة بدل التأمين لصالح الخزينة.  
٥- إيداع الأوراق مرجعها أصولاً.

- ٢٧٩ -

القضية: أساس ٢٠٦ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٨٩ لعام ٢٠١٧

تاريخ: ٢٧/٢/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي -

مصطفى كادك.

**المبدأ: أصول - عدم توقيع - ضبط جلسة المحاكمة - أثره.**

- إن عدم توقيع مكتب المحكمة على ضبط جلسة المحاكمة لا يشكل خللاً في الإجراءات إذا لم يجر في تلك الجلسة أي إجراء جوهري يؤثر على المحاكمة والقرار النهائي.

**أسباب الطعن:**

١- تم تقدير القيمة للعقار في عام ٢٠١٤ والأسعار اختلفت ولم تعد تتناسب مع القيمة الحقيقية.

٢- الخبرة لم تراعى قيمة الكسوة وموقع العقار وقيمة الأرض وطرز البناء والمساحة والتوزيع الطائقي والقيمة الرائجة.

٣- صحة الخصومة من النظام العام ويجب اختصاص الورثة القاطنين مع المستأجر أثناء وفاته جلسة ٣٠/٦/٢٠١٦ لم يجر توقيعها من قبل الكاتب.

**في القانون:**

لما كانت دعوى الجهة المدعية بسام ... تهدف من المطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية

مع الجهة المدعى عليها القائمة على العقار رقم ٨/٧٩٦/ قنوات جادة وذلك مقابل التعويض وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار رقم ٤٥٧/ لعام ٢٠١٤ عن محكمة الصلح المدنية الخامسة بدمشق والمتضمن إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل تعويض /٣٢٠٠٠٠٠٠/ ل.س وطعن بالقرار حيث صدر قرار محكمة النقض رقم /٦٣١/ لعام ٢٠١٥ والمتضمن نقض القرار المطعون فيه بتعليل مفاده أن الجهة المدعية لم تبرز حصر إرث للمتوفي ليصار اختصاص كافة الورثة وذلك لوجوب اختصاص كافة الورثة حسب ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض وتقرر تجديد الدعوى واتباع أحكام القرار الناقض وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار المطعون فيه ولعدم قناعة الجهة الطاعنة بالقرار تقدمت بلائحة طعنها مرفقة بالأسباب الوارد ذكرها آنفاً.

وحيث تبين من خلال أوراق الدعوى أن المحكمة اتبعت أحكام القرار الناقض أبرز حصر إرث للمتوفي وتم دعوة كافة الورثة وتبين للمحكمة أن الورثة تم تمثيلهم كافة قبل نقض القرار وحصر الإرث لم يضيف أحد زيادة على أسماء الورثة مما يعني أن الإجراءات والخبرة التي تمت قبل نقض القرار تمت بمواجهة كافة الورثة ومستوفية شروطها القانونية وقدرت قيمة العقار بعد الأخذ بعين الاعتبار كافة العوامل التي تدخل في تقدير القيمة والمحكمة غير ملزمة بإعادة الخبرة كلما طلب منها ذلك.

ولما كان عدم توقيع الجلسة بتاريخ

تحديد البديل السنوي للمأجور يستند بأثره إلى تاريخ إقامة الدعوى.

### أسباب الطعن:

- ١- قضى الحكم للمتغيرات عن الحضور دون أن يمثلهم محامي.
- ٢- القرار الطعين قضى للمتدخلين من تاريخ الادعاء وليس من تاريخ التدخل.
- ٣- الخبرة أخطأت عندما قدرت قيمة العقار مع الانشاءات دون الأخذ بعين الاعتبار أن الموكل استأجر المأجور وهو عرصه معدة للبناء.
- ٤- لا صفة للمدعين والمتدخلين بإقامة الدعوى لوجود حراسة قضائية.

### في القانون:

لما كانت دعوى الجهة المدعية تقوم على المطالبة بتحديد بدل جديد للمأجور كونها تشعر بالغبن من البديل السابق.

ولما كانت محكمة أول درجة قضت وفق الادعاء فبادرت الجهة الطاعنة لإيقاع طعنها وقد اتكأت على الأسباب الملمح عنها آنفاً.

ولما كان وجود حراسة قضائية على العقار المأجور لا يمنع أصحاب الملكية من تخمين العقار والمطالبة بحقوقهم الايجارية.

ولما كان طلب التدخل الانضمامي بدعوى تحديد البديل السنوي للمأجور يستند بأثره إلى تاريخ إقامة الدعوى.

ولما كانت الجهة المدعية والمتدخلة تملك أغلبية الحصص بالعقار موضوع الدعوى منها الحق بطلب تحديد بدل إيجار كامل العقار.

٢٠١٦/٦/٣٠ من قبل كاتب المحكمة لا يشكل خلل في الإجراءات كون تلك الجلسة لم يجر فيها أي إجراء جوهري يؤثر على المحاكمة والقرار النهائي.

ولما كان القرار المطعون فيه ناقش كافة الدفع المثارة ورد عليها بما يتوافق وأحكام القانون وأسباب الطعن المثارة لا تنال من القرار المطعون فيه.

### لذلك تقرر بالاتفاق:

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- رد الطعن موضوعاً.
- ٣- تضمين الطاعن الرسم.
- ٤- مصادرة بدل التأمين لصالح الخزينة.
- ٥- إيداع الأوراق مرجعها أصولاً.

- ٢٨٠ -

القضية: أساس ٢١٧ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٩٦ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٧/٢/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي - مصطفى كادك.

**المبدأ: إيجارات - حراسة قضائية على المأجور- أثرها.**  
**- دعوى تحديد البديل السنوي**  
**- تدخل انضمامي - أثره.**

**- وجود حراسة قضائية على العقار المأجور لا يمنع أصحاب الملكية تخمين العقار والمطالبة بحقوقهم الإيجارية.**

**- طلب التدخل الانضمامي بدعوى**

**المالك في تخمين المأجور<sup>(١)</sup>.**

– إن العقار المنشأ به مصنع أو متجر أو صيدلية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً إذا باعه المستأجر أو ورثته بكامله إلى الغير ففي هذه الحالة يعتبر المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط العقد، على أنه يحق للمالك طلب تخمين المأجور.

**أسباب الطعن:**

- ١- الطعن مقدم ضمن المدة القانونية ومستوى شرائطه الشكلية والرسوم والتأمينات.
- ٢- القرار المطعون فيه صدر مخالف كون المحكمة مصدرة القرار غير مختصة والاختصاص منعقد لمحكمة البداية التجارية.

١ - نصت المادة ٧/ج/٢ من قانون الايجار رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ على أنه يجب على المستأجر أو ورثته قبل إبرام الاتفاق مع الغير بالبيع والتنازل إبلاغ المالك المستقل أو الورثة.

في هذه الحالة يجب على المستأجر أو ورثته قبل إبرام الاتفاق مع الغير بالبيع والتنازل وإبلاغ المالك المستقل أو الورثة أو المالكين على الشيوخ لثلاثة أرباع الأسهم على الأقل ببطاقة بريدية مكشوف أو بخطاب يرسل بواسطة الكاتب بالعدل الذي يقع في دائرته العقار المؤجر يعلمه فيه بالثمن المعروض عليه ويكون للجهة المالكة الخيار في حقها بقبض نسبة (١٠) بالمئة من الثمن المعروض مقابل موافقتها على البيع والتنازل أو في إبداء رغبتها بأفضليتها في الشراء وفي هذه الحالة يجب عليها إيداع الثمن مخصوماً منه نسبة ١٠ بالمئة المشار إليها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغها الخطاب العدلي في صندوق دائرة التنفيذ التي يقع في دائرتها العقار المؤجر لمصلحة المستأجر مشروطاً بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العقار المؤجر.. ويتم الإيداع وفق أحكام المرض والإيداع المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات وبما لا يتعارض مع أحكام هذه المادة.

وفي حال انقضاء ذلك الأجل دون قيام الجهة المالكة بالإيداع آنف الذكر جاز للمستأجر أن يبيع لغير الجهة المالكة مع التزامه بأن يؤدي لها نسبة ١٠ بالمئة من الثمن الحقيقي آنف الذكر.

وفي هذه الحالة يعد المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط عقد الإيجار. (م. الحسيني /المجلة).

ولما كانت الأحكام القضائية المبرزة بالملف والتي اكتسبت الدرجة القطعية إنما هي باتت عنوان الحقيقة ولا يجوز إعادة البحث بما فصلت به وكانت أشارت إلى أن التخمين كان يجري على المأجور على وضعه القائم دون البحث بالانشاءات والتحسينات.

ولما كان قاضي الموضوع الذي يبين الحقيقة واقتنع بها ما عليه أن يتبع الخصوم في كافة مناحي أقوالهم ودفعهم وطلباتهم وأن يرد عليها استقلالاً ما دامت النتيجة التي وصل إليها متفقة وأحكام القانون وفيها الرد الضمني على تلك الدفع وتلك الحجج.

ولما كانت أسباب الطعن لم ترد على القرار المطعون فيه الذي جاء سليماً ومتوافقاً مع الأصول والاجتهاد.

**لذلك تقرر بالاتفاق:**

- ١- رفض الطعن موضوعاً.
- ٢- إعادة الملف إلى مرجعه.
- ٣- مصادرة التأمين.
- ٤- تضمين الطاعن الرسم.

- ٢٨١ -

القضية: أساس ٢٣٥ لعام ٢٠١٧

قرار: ١٩٧ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٧/٢/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي -

مصطفى كادك.

**المبدأ: إيجارات - بيع المستأجر  
لمحل تجاري - أثره - حق**



عبد الرزاق.. ولجنة البناء قامت منذ عام ١٩٩٢/١١/١ وهي تخضع للمرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢ وهي المستند في علاقات الايجار اللاحقة.

وحيث أن القانون رقم /١٠/ لعام ٢٠٠١ لم يلغي أحكام المرسوم التشريعي رقم /١١١/ لعام ١٩٥٢ مما يجعل أسباب الطعن لا تزال من القرار لهذه الناحية.

وكانت المحكمة مصدرة القرار أجرت الكشف والخبرة على العقار موضوع الدعوى لبيان الشاغلين.

وحيث أنه من الثابت أن العقار المنشأ به مصنع أو متجر أو صيدلية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً وباعه المستأجر أو ورثته بكامله إلى الغير ففي هذه الحالة يعتبر المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو مورثته فيما يتعلق وبجميع شروط العقد على أنه يحق للمالك طلب تخمين المأجور فوراً مما يجعل أسباب الطعن المذكور في استدعاء الطعن لا تزال من القرار الطعين.

**لذلك ووفقاً لأحكام المادة / ٢٥١ / أصول محاكمات تقرر بالاتفاق:**

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- رد الطعن موضوعاً.
- ٣- مصادرة التأمين وإيداعه إيراد للخزينة.
- ٤- تضمين الطاعن الرسوم والمصاريف.
- ٥- إعادة الملف لرجعه أصولاً.

- ٢٨٢ -

القضية: أساس ٢٦٩ لعام ٢٠١٧

قرار: ٢١٦ لعام ٢٠١٧

٣- مخالفة القرار المطعون فيه لأحكام القانون /٥٥/ تاريخ ٢٩/١٠/٢٠٠٢.

**في القانون:**

حيث أن الجهة المدعية تهدف من دعواها لمنع معارضة الجهة المدعى عليها لها من الانتفاع بالمأجور موضوع الدعوى.

وبالمحاكمة الجارية أمام محكمة الصلح المدنية بدمشق صدر القرار رقم /١٣٨/ أساس /١٥٢/ تاريخ / / ٢٠١٦

المتضمن من حيث النتيجة منع معارضة الجهة المدعى عليها للجنة الإدارية لشاغلي البناء رقم /٣٩/ شرقي ركن الدين.

ولعدم فتاعة الجهة المدعى عليها تقدمت بالطعن للأسباب الواردة بلائحة الطعن.

لما كان من الثابت من وثائق الدعوى والأحكام القضائية المبرزة بالدعوى أن المدعو محمد ... مشتري المتجر المشاد على العقار رقم /٣٩/ من عبد الرزاق... وهو عبارة عن قبو الذي بدوره قام ببيعه للمدعو أحمد....

وحيث أنه من الثابت أن عقد الاستثمار إنما ينصب على المتجر بعناصره المادية والمعنوية وعقد الايجار ينصب على العقار.

وحيث أنه من الثابت أن المدعى أحمد... تم تنظيم عقد ايجار له مع لجنة البناء الجهة المدعى عليها بتاريخ ١١/١٢/٢٠١٤ كونه مالك المتجر وكونه قام بشرائه من المستأجر السابق.

وحيث أن العلاقة الايجارية بين المدعو

تاريخ ٢٧/٢/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - رياض قواص-

ماهر رحال.

**المبدأ: إيجارات - إخلاء لعة  
إساءة استعمال المأجور- مفهومه.**

- استقر الاجتهاد القضائي على أن تغيير استعمال المأجور لا يعتبر بحد ذاته إساءة في استعماله ولا يوجب التخلية إلا إذا ثبت حدوث الضرر من هذا التغيير الجاري خلافاً للعقد.

### في أسباب الطعن:

- ١- تجاهلت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أحكام قضائية سابقة رفضت تثبيت العلاقة الإيجارية وكان على المحكمة عدم جواز النظر بالدعوى بسبب الفصل فيها.
- ٢- بالنسبة للطلب العارض الأول بالإخلاء اليمين ليس لها قوة تجاه الأسناد الرسمية والقاضي مقيد بها وهي حجة عليه ويجب الحكم بموجبها.
- ٣- كان على المحكمة مصدرة القرار التأكد من صحة وتوافر شروط عملية بيع المتجر.
- ٤- عدم حلف المستأجر الأصلي لليمين الحاسمة وإهمال واقعة النكول.
- ٥- أخطأت المحكمة في تطبيق القانون عندما ردت طلب الإخلاء لعة تغيير المهنة.

### في القضاء:

حيث أن دعوى المدعي المطعون ضده تهدف إلى المطالبة بتثبيت العلاقة الإيجارية تأسيساً على أنه يشغل العقار رقم ١٢٧/٢

منطقة عقارية مأذنة الشحم وهو عبارة عن محل تجاري آل إليه تنازلاً عن حق فروغه من محمد.... بموجب سند تنازل يسمى لدى الدوائر المالية بدمشق والجهة المدعى عليها (الطاعنة) ماوية ورفقاها تجاهلت تنظيم عقد إيجار له.

وقد تقدمت الجهة المدعى عليها (الطاعنة) بادعاء متقابل يتضمن إخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه لها خالياً من الشواغل والشاغلين لعة إساءة استعمال المأجور لتغيير المهنة من المدعي (المدعى عليه تقابلاً) من سمكري إلى بيع الفروج ثم إلى بيع السندويش.

وبنتيجة المحاكمة الجارية صدر القرار المطعون فيه والذي قضى بتثبيت العلاقة الإيجارية ورد الادعاء المتقابل لجهة الإخلاء ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها بالقرار السابق الذكر فقد طعن فيه للأسباب الواردة باستدعاء الطعن.

وحيث أن المحكمة المطعون بقرارها قد أوردت وقائع هذه الدعوى وناقشت الأدلة القائمة فيها وردت على الدفع المثارة من الطرفين بشكل سائب ومقبول قانوناً وانتهت على ضوء ذلك إلى النتيجة السليمة وفق النهج الصحيح حيث استثبتت واقعة شراء المدعي (المطعون ضده) أسامة.. بدل فروغ المتجر موضوع الدعوى من المستأجر الأصلي محمد.. والحرفي بكامل عناصره المادية والمعنوية من عقد بيع المبرز واستثبتتها أيضاً بمواجهة الجهة المدعى عليها (الطاعنة) باليمين

إن لم يكن ممنوعاً من الإنابة بصراحة التوكيل وذلك بموجب كتاب يرسله إلى المحكمة وهذا حصراً في التوكيل القضائي.

### أسباب الطعن:

- ١- الطعن مقدم ضمن المدة القانونية ومستوي في شرائطه الشكلية والرسوم والتأمينات.
- ٢- القرار المطعون فيه مخالف للأصول والقانون فالبطاقة جرى تبليغها لصفا بتاريخ ٢٠/٤/٢٠١٥ ودون ذكر عبارة ألصقت على باب المأجور.
- ٣- لم يتضمن الإشعار البريدي أن اللصاق تم على باب المأجور فهو مشوب بالبطلان.
- ٤- البطاقة البريدية موضوع القرار المطعون فيه تعتبر باطلة لجهالة المبلغ المطالب به.

### في القانون:

حيث أن دعوى الجهة المدعية تهدف من حيث النتيجة إلى إلزام الجهة المدعى عليها بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وذلك لعللة التقصير بالدفع وإلزامه بتسليم المأجور خالياً من الشواغل والشاغلين وإلزامه بدفع مبلغ /٨٧٥, ٣٠ ل.س مع الفائدة القانونية. وبالمحاكمة الجارية أمام محكمة الصلح المدنية الخامسة بدمشق صدر القرار رقم /٥١٩/ أساس /٤٦٨٢/ تاريخ ٢٢/٧/٢٠١٥ المضمن من حيث النتيجة إلزام الجهة المدعى عليها بإخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للجهة المدعية خالياً من الشواغل. ولعدم قناعة الجهة المدعى عليها بالقرار المذكور تقدمت بالطعن للأسباب الواردة في

الحاسمة التي وجهتها هذه الأخيرة للمدعي والتي صورتها على الشكل التالي (أقسم بالله العظيم أني استلمت المأجور موضوع الدعوى والقائم على العقار ٢/١٢٧ مأذنة الشحم بكافة مقوماته المادية والمعنوية وذلك بتاريخ ٢٠٠٥/١١/١٧ استناداً لعقد البيع المبرز بالدعوى والله) وحلفها المدعي.

وحيث أن الاجتهاد القضائي قد استقر على أن تغيير استعمال المأجور لا يعتبر بحد ذاته إساءة في استعماله ولا يوجب التخلية إلا إذا ثبت حدوث الضرر من هذا التغيير الجاري خلافاً للعقد) منشور بالمدونة القضائية الجزء /٤/ ص ٣٩ قاعدة ٢٣٢٦.

وحيث أن الأسباب المثارة في لائحة الطعن لا تعدو سوى مجادلة في غير محلها القانوني.

### لذلك تقرر بالاتفاق:

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

- ٢٨٣ -

القضية: أساس ٨ لعام ٢٠١٧

قرار: ٢٢٠ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٦/٣/٢٠١٧

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي -

مصطفى كادك.

**المبدأ: أصول - وكيل**  
**- الإنابة - جوازها.**

- يجوز للوكيل أن ينيب غيره من المحامين

لائحة الطعن.

لما كان من الثابت من وثائق الدعوى تبين أن المحامي غسان .... قد سطر كتاب إنابة للمحامي موفق... بموجب كتاب إنابة من مروان وزياد ورغداء ... وهو لا يملك وكالة قضائية وليس له الحق الذي يخوله الإنابة عنهم.

حيث أنه يجوز للوكيل أن ينيب غيره من المحامين أن لم يكن ممنوعاً من الإنابة بصراحة التوكيل وذلك بموجب كتاب يرسله إلى المحكمة وهذا حصراً في التوكيل القضائي.

وحيث أنه من الثابت من وثائق الدعوى أن المحامي غسان ... لا يملك وكالات قضائية عن المدعين مروان وزياد ورغداء مما لا .. وفق ذلك إنابة آخرين عنه للحضور عنهم مما يجعل التمثيل في هذه الدعوى منذ تحرير الإنابة أضحي غير صحيح حيث أن الخصومة وصحتها من النظام العام ويجوز للمحكمة إثارتها من تلقاء نفسها في أي مرحلة من مراحل الدعوى.

**لذلك ووفقاً لأحكام المادة / ٢٥١ / أصول محاكمات تقرر بالاتفاق:**

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- قبول الطعن موضوعاً ونقض القرار الطعين.
- ٣- إعادة التأمين لمسلفه أصولاً.
- ٤- تضمين الطرف الخاسر الرسوم والمصاريف.
- ٥- إعادة الملف لمرجعه أصولاً.

- ٢٨٤ -

القضية: أساس ٢٠٢ لعام ٢٠١٧

قرار: ٢٢٢ لعام ٢٠١٧

تاريخ ٢٠١٧/٣/٦

محكمة النقض - الغرفة الإيجارية.

السادة: سعيد السبعة - سليم يازجي - مصطفى كادك.

**المبدأ: أصول - نقص - دور محكمة النقض.**

- دور محكمة النقض ينحصر في مراقبة حسن تطبيق أحكام القانون والأخطاء القانونية المرتكبة من قبل المحكمة إن وجدت.

**أسباب الطعن:**

- ١- المحكمة أغفلت موضوع تصحيح رقم العقار ومطابقتها مع عقد الايجار والقيود العقاري المبرز.
- ٢- الاجراءات التي تمت قبل نقض القرار باطللة ويتوجب إعادتها بعد نقض القرار.
- ٣- طلبنا تعديل صيغة اليمين ورفع الأوراق للتدقيق وفصلت الدعوى دون الرد على طلب تعديل صيغة اليمين.

**في القانون:**

لما كانت دعوى الجهة المدعية المطعون ضدها تهدف إلى المطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية ما بين طرفي الدعوى القائمة على العقار رقم / ٣٢٩٠ / ٤ شركسية وذلك مقابل التعويض ٤٠٪.

وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار رقم

ولما كان القرار المطعون فيه أجرت الكشف والخبرة على العقار لتقدير قيمته وتمت الخبرة بإشراف المحكمة ورقابتها وراعت كافة العوامل التي تدخل في تقدير القيمة وإن أسباب الطعن المثارة الغاية منها التجريح بالقرار المطعون فيه كونه لم يرضى رغبتها.

ولما كان القرار المطعون فيه أحسن تطبيق أحكام القانون وأسباب الطعن المثارة لا تنال من القرار المطعون فيه.

**لذلك تقرر بالاتفاق:**

- ١- قبول الطعن شكلاً.
- ٢- رده موضوعاً.
- ٣- تضمين الطاعن الرسم.
- ٤- مصادرة بدل التأمين لصالح الخزينة.
- ٥- إيداع الأوراق مرجعها أصولاً.

/٧٧/ لعام ٢٠١٦ عن محكمة الصلح المدنية بدمشق وطعن بالقرار حيث صدر قرار محكمة النقض رقم /٦١٨/ لعام ٢٠١٦ والمتضمن نقض القرار المطعون فيه بتعليل مفاده أن المحكمة لم تبلغ اليمين الحاسمة إلى المدعى عليه وحضور وكيله لا يكفي.

وتقرر تجديد الدعوى واتباع أحكام القرار الناقض.

وبالمحاكمة الجارية علناً صدر القرار المطعون فيه ولعدم قناعة الجهة الطاعنة بالقرار تقدمت بلائحة طعنها مرفقة بالأسباب الوارد ذكرها آنفاً.

وحيث تبين من خلال أوراق الدعوى أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اتبعت أحكام القرار الناقض وقامت بتبليغ صيغة اليمين الحاسمة للجهة المدعى عليها ولم تحضر بالتاريخ المحدد لحلف اليمين مما يعني أن الجهة المدعى عليها ناكلة عن حلف اليمين.

وقد ناقش القرار المطعون فيه الدفع المثارة من قبل الجهة المدعى عليها الطاعنة لجهة تعديل صيغة اليمين ولجهة المعذرة المقدمة من قبل المحامي ولجهة الطابق الأرضي والطابق الثاني المستأجر.

وكان مناقشتها تتوافق وأحكام القانون وأسباب الطعن المثارة لا تنال من القرار المطعون فيه لأن دور محكمة النقض ينحصر في مراقبة حسن تطبيق أحكام القانون والأخطاء القانونية المرتكبة من قبل المحكمة إن وجدت.