

محكمة الصلح المدنية بدمشق الموقرة

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

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

الموضوع : استرداد بدل فروغ .

بتاريخ ٠٠٠٠/٠٠/٠٠ استأجرت الجهة المدعية من المدعى عليه كامل المقسم رقم
/٠٠/ من العقار رقم /٠٠٠٠/ من منطقة العقارية بدمشق وذلك بموجب العقد
المؤرخ ٠٠٠٠/٠٠/٠٠ (المرفق اصله ربطا).

وكان المدعى عليه قد امتنع عن التوقيع على ذلك العقد إلا إذا دفعت له الجهة المدعية
مبلغا وقدره /٠٠٠٠٠٠/ ليرة سورية على سبيل الفروغ رغم أن الإيجار قد انصب
على عقار فارغ ، ورغم انه ليس من الجهات المشمولة بأحكام المادة ١٥ من قانون
الإيجارات رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ ، مما اضطر الجهة المدعية لدفع المبلغ المذكور .
ولما كان من الثابت قانونا انه لا يجوز للمؤجر أن يتقاضى من المستأجر أي مبلغ يزيد على أجره ثلاثة
اشهر (الفقرة /د/ من المادة /١/ من قانون الإيجارات رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ : د- خلافا لأي اتفاق لا يجوز
تقاضي بدل الإيجار مسبقا عن مدة تزيد عن ثلاثة أشهر) .
وكان الاجتهاد القضائي مستقرا على :

{ إن بطلان تقاضي بدل الفروغ يتحقق عندما يتقاضاه المؤجر من المستأجر لعة أن نسب بدل الإيجار
المحددة في قانون الإيجارات متعلقة بالنظام العام فلا يحق للمؤجر أي مبلغ باسم خلو أو فروغ وكل اتفاق
يخالف ذلك باطل ومن حق المستأجر استرداده بناء على قاعدة البطلان).
(قرار محكمة النقض رقم ١٥٨١ أساس ٢٩٧٨ تاريخ ١٩٨٢/٨/٢٣ - سجلات محكمة النقض).

{ ١ } - لا يحق للمؤجر المالك تقاضي بدل الفروغ من المستأجر لأن النسب محددة في قانون
الإيجار وهي من النظام العام ولا يجبر أحد على الخضوع لأمر يخالف النظام العام ولو تم ذلك
بمحض إرادته ورضائه ومن حق المستأجر استرداد ما دفع ولكن ليس على قاعدة الإثراء
بغير سبب وإنما لمخالفته النظام العام.

{ ٢ } - إن العلاقة بين الطرفين ايجارية ودفع الفروغ بسبب عقد الإيجار ومن متعلقاته ويعود
النظر بالخلاف حوله إلى محكمة الصلح .
(قرار محكمة النقض رقم ١٩٨١ أساس ٨٣٦ تاريخ ١٩٧٧/١٠/٢٩ - سجلات محكمة
النقض).

(كتاب التقنين المدني السوري - ملحق الجزء الخامس - قانون الإيجارات - القسم الثاني
دعوى التخمين - شفيق طعمة وأديب استانبولي - الصفحة ١٥٠٢ - ١٥٠٣).
{ إن المطالبة باسترداد بدل الفروغ تقوم على أساس بطلان العقد بطلاناً مطلقاً بالنسبة لهذا
الجزء من عقد الإيجار، لا على أنها استرداد غير المستحق (مادة ١٤٣ مدني).

(قرار محكمة النقض رقم ١٨٥٥ تاريخ ١٩٦٥/٩/٧ المنشور في مجلة القانون صفحة ٥٤ لعام ١٩٦٥) .

ولما كان من الثابت أن بطلان تقاضي بدل الفروع بطلانا مطلقا يجيز للجهة المدعية إثبات دعواها بالبيينة الشخصية عملا بأحكام المادة ٥٧ من قانون البيينات ، وهي تلتبس في حال إنكار المدعى عليه قبضه لبدل الفروع إجازتها لإثبات دعواها بالبيينة الشخصية مبدية استعدادها لتسمية شهودها وبيان عناوينهم واسلاف الطابع القانوني بمجرد أن تقرر المحكمة الموقرة إجازتها للإثبات بهذه الوسيلة ، ونشير بهذا الصدد إلى ما استقر عليه الاجتهاد القضائي :

{إذا طلب أحد الخصوم إثبات واقعة بالشهادة فيتوجب على المحكمة أن تفصح عن رأيها وأن تبين ما إذا كانت هذه الواقعة منتجة في النزاع ومما يجوز إثباته بالبيينة الشخصية وفي حال الإيجاب تعدد إلى تكليفه لتسمية شهوده أصولا} .

(قرار محكمة النقض رقم ٧٩٥ أسس إيجارات ٦٠٢ تاريخ ١٩٧٥/١٠/١٩ المنشور في مجلة المحامون صفحة ١٠١ لعام ١٩٧٦) .

{إن الخصوم غير مكلفين بتسمية شهودهم ما لم تجزهم المحكمة إثبات دفوعهم بالبيينة الشخصية ابتداء} .
(قرار محكمة النقض رقم ١٧١٦ أسس إيجارات ٢٤٢٨ تاريخ ١٩٨٧/٧/٢٦ المنشور في مجلة المحامون صفحة ٥٧٨ لعام ١٩٨٧) .

الطلب : لنلك جننا بهذه الدعوى نلتبس بعد الأمر بقيدها في سجل الأسس لدى محكمتكم الموقرة دعوة الطرفين إلى اقرب جلسة ممكنة وبعد المحاكمة والثبوت إعطاء القرار:

(١) - بإلزام المدعى عليه بان يعيد إلى الجهة المدعية بدل الفروع الذي تقاضاه منها مبلغا وقدره /٠٠٠٠٠٠/ ليرة سورية مع الفائدة القانونية من تاريخ الادعاء وحتى الوفاء التام .

(٢) - بتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .
دمشق في ٠٠/٠٠/٠٠٠٠

بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل