

محكمة الصلح المدنية الموقرة بدمشق

الجهة المدعية : السيد ، يمثله المحامي ،
بموجب سند توكيل صحي 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 : إصلاحات ضرورية .

الجهة المدعية مستأجرة من المدعى عليه عقاره ذي الرقم (٠٠٠/٠٠٠٠) من منطقة
العقارية بدمشق ، والذي هو عبارة عن دار للسكن في الطابق بناؤها من حجر وإسمنت ، تتألف من
..... غرف وصوفاء ومنتفعات ، تقع في دمشق - حي - شارع - بناء -
طابق ، وذلك لقاء بدل إيجار سنوي مقداره /٠٠٠٠/ ليرة سورية في العام الواحد
(ربطاً بصورة عقد الإيجار) .

وكان العقار المذكور ونتيجة للاستعمال العادي قد لحقت به أضرار بالغة جعلت الاستفادة منه وفقاً لما
اعد له غير ممكنة إلا إذا تم إصلاح تلك الأضرار واعد العقار المأجور إلى الحالة التي كان عليها عند
بدء التعاقد ، وتلك الأضرار هي :

{ }

ولما كانت الأضرار اللاحقة بالعقار المأجور والإصلاحات المطلوب إجرائها تعتبر من الإصلاحات
الضرورية لحسن الانتفاع بالمأجور وفقاً لما أعد له .

ولما كان من الثابت قانوناً انه على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة ، لتبقى على الحالة التي
سلمت بها وان يقوم أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الكمالية (الفقرة ١١/ من
المادة /٥٣٥/ من القانون المدني) .

وكانت المادة /٥٣٦/ من القانون المدني قد أجازت للمستأجر في حال تأخر المؤجر بعد إذاره عن
القيام بالتزاماته المبينة في المادة /٥٣٥/ مدني ، أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك
بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة .

وكان الاجتهاد القضائي مستقراً على أن :

{ الدعوى تقوم مقام الإنذار فإذا لم يقم المؤجر بالإصلاحات المطلوبة فيها سمحت المحكمة للمستأجر
بإجرائها } .

(قرار محكمة النقض رقم /٦٣٦/ أسلس /٤٦٤/ تاريخ ١٠/٣١/١٩٧٢ المنشور في مجلة المحامون لعام
١٩٧٢ صفحة ٣٨٤ اجتهاد) .

كما استقر الاجتهاد القضائي على :

{ إن الإصلاحات الضرورية للانتفاع بالمأجور وفق ما اعد له تقع على عاتق المؤجر لانه ملزم بتسليم
العين المؤجرة في حالة تصلح لان تفي بما أعدت له من المنفعة ، وفقاً لم تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين
المؤجرة } .

(قرار محكمة النقض رقم ٩٢ أسلس ١١٠ تاريخ ١٦/٢/١٩٧٦ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٧٦
صفحة ٢٢٣ اجتهاد) .

وكانت الفقرة /ب/ من المادة ١٧ من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ قد اعتبرت أحكام القانون المدني
نافذة فيما لم يرد عليه نص في قانون الإيجارات .

- الطلب :** لذلك جننا بهذه الدعوى نلتمس بعد الأمر بقيدها في سجل الأسس لدى محكمتكم الموقرة ، إعطاء القرار في غرفة المذاكرة وقبل دعوة الطرفين بإجراء الكشف الحسي والخبرة الفنية على العقار المأجور ، بمعرفة خبير مهندس نترك أمر تسميته للمحكمة الموقرة ، لوصف حالته الراهنة وبيان الأضرار اللاحقة به ، وبيان ماهية الإصلاحات اللازمة ونفقات إجرائها والفترة الزمنية اللازمة لإنجازها .
- ومن ثم دعوة الطرفين إلى أقرب جلسة ممكنة وبعد المحاكمة والشبوت إعطاء القرار :
- (١) - بتثبيت وصف الحالة الراهنة ، وفقا لضبط الكشف وتقرير الخبرة المزمع إجرائهما في هذه الدعوى .
- (٢) - بإلزام المدعى عليه بإجراء الإصلاحات الضرورية التي ستقررها الخبرة المزمع إجرائها وفي حال امتناعه أو تأخره عن ذلك ، إجازة الجهة المدعية بإجراء تلك الإصلاحات من مالها الخاص في حدود القيمة التي ستقدرها الخبرة المزمع إجرائها وخصمها من الأجور المتوجبة عليها .
- (٣) - بتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .
- دمشق في ٢٠٠٠/٠٠/٠٠

بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل