

محكمة الصلح المدنية الموقرة بدمشق
{الغرفة ال.....}
مذكرة جوابية تتضمن طلباً عارضاً
في الدعوى رقم أساس لعام ٢٠٠٥

من المدعي : السيد ، يمثله المحامي

الموضوع : معالجة الدعوى بحالتها الراهنة .

أولاً - نكرر سائر أقوالنا ودفعنا السابقة ونتبناها جميعاً جملة وتفصيلاً.

ثانياً - لما كانت الخبرة الجارية في هذه الدعوى ، على العقار الذي كان المأجور الذي أخلى المدعي منه يشكل جزءاً منه ، قد أثبتت أن البناء الجديد الذي أشاده المدعي عليه ليس فيه جزء مشابه في المساحة لما أخلى المدعي منه .

وكان من الثابت أن حقوق المدعي تنتقل إلى طلب التعويض المقرر في المادة /٩/ من قانون الإجراءات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ .

وكان العقار المأجور الذي أخلى المدعي منه يستعمل كمحل تجاري {كما هو ثابت في ضبط الكشف وتقرير الخبرة الجارية في دعوى الإخلاء والمبرز صورة طبق الأصل عنهما في هذه الدعوى} الأمر الذي يوجب تطبيق أحكام الفقرة الثالثة من المادة /٩/ المذكورة والتي تنص على :

{ 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 } .

وكان هذا الأمر استجد وثبت بعد إقامة هذه الدعوى الأمر الذي يجيز للمدعي تقديم هذا الطلب العارض بتعديل الطلب الأصلي من العودة إلى المأجور إلى طلب التعويض المقرر قانوناً في حال تعذر تلك العودة ، وبالتالي فإن هذا الطلب العارض يتوافق و أحكام الفقرة /أ/ من المادة ١٥٨ من قانون أصول المحاكمات .

وكان تقدير ذلك التعويض 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 و هندسية و حسابية و تجارية 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) .

الطلب : لذلك جننا بهذا الطلب العارض نلتمس ابتداء ضمه لملف الدعوى وتكليف المدعي بأداء الرسم المتوقع عنه ، ومن ثم إجراء الخبرة الفنية الهندسية على ضوء ضبط الكشف وتقرير الخبرة الجارية في دعوى الإخلاء والمرفق صورة طبق الأصل عنها في هذه الدعوى ، لتقدير قيمة التعويض المتوقع للمدعي بسبب عدم وجود قسم مشابه للذي أخلى منه في العقار الجديد الذي

أشاده المدعي على العقار الذي كان المأجور يشكل جزءا منه ، مع توجيه الخبراء إلى وجوب اتباع ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة /٩/ من قانون الإيجارات رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ في معرض حساب ذلك التعويض {ملاحظة في حال كون المأجور الذي أخلى منه المدعي دار للسكن تستبدل العبارات السابقة ب : تكليف الخبراء لتقدير القيمة الحقيقية للعقار المأجور الذي أخلى المدعي منه على ضوء الأوصاف والمشمئلات الواردة في ضبط الكشف وتقرير الخبرة الجاريين في دعوى الإخلاء والمبرز صورة طبق الأصل عنهما في هذه الدعوى ، ومن ثم حساب التعويض المتوجب للمدعي بواقع ٤٠ % أربعين بالمائة من تلك القيمة}.

وبعد المحاكمة والتبوت إعطاء القرار :

- ١- - بقبول الطلب العارض شكلا .
- ٢- - بقبول الطلب العارض موضوعا و إلزام المدعى عليه بان يدفع للمدعي مبلغ التعويض الذي ستقدره الخبرة المزمع إجراؤها في هذه الدعوى .
- ٣- - بتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

دمشق في // ٢٠٠٠

بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل