محكمـة الصلح المدنية الموقرة بدمشق

الجهة المدعية : **السيد ..... ، يمثله المحامي ..... ، بموجب سند توكيل صلحي ... رقم (٠٠٠/٠٠٠) الموثق بتاريخ ٢٠٠٠/٠٠/٠٠ ، من قبل مندوب رئيس مجلس فرع نقابة المحامين بدمشق .**

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

الموضوع : **إخلاء لعلة التقصير بالدفع .**

تملك الجهة المدعية المقسم رقم (٠٠٠) من العقار رقم (٠٠٠٠) من منطقة ..... العقارية بدمشق ، والذي هو عبارة عن دار للسكن في الطابق ..... بناؤها من حجر وإسمنت ، تتألف من ..... غرف وصوفا ومنتفعات ، تقع في دمشق - حي ..... - شارع ..... - بناء ..... - طابق .... .

ويشغل المدعى عليه ذلك العقار بطريق الإيجار ، ولقاء بدل إيجار سنوي مقداره (٠٠٠٠) ..... ليرة سورية في العام الواحد ، يدفع على أربعة أقساط ، كما وأن السنة الايجارية تبدأ بتاريخ ٢٠٠٠/٠٠/٠٠ (ربطا صورة عقد الإيجار) .

وكانت قد استحقت بذمة المدعى عليه الأجور عن الفترة ما بين ٠٠٠٠/٠٠/٠٠ ولغاية ٠٠٠٠/٠٠/٠٠ مبلغا وقدره (٠٠٠٠) ..... ليرة سورية، وهي متوجبة (بكاملها/بجزء منها) عن السنة الايجارية السارية حاليا .

وكانت الجهة المدعية قد أرسلت إلى المدعى عليه بطاقة بريدية تطالبه فيها بالأجور المستحقة مبين فيها ما هو مستحق عن السنة الايجارية السارية بتاريخ المطالبة (المرفق صورة عنها ربطا) تبلغها المدعى عليه بتاريخ ٢٠٠٠/٠٠/٠٠ أصولا ، كما هو ثابت في إشعار الاستلام المرفق صورته ربطا .

ولما كان المدعى عليه ممتنع عن الوفاء بالأجور المطالب بها رغم انقضاء مدة تزيد عن ثلاثين يوما على تاريخ تبلغه لتلك البطاقة البريدية .

وكان المدعى عليه بامتناعه عن الوفاء بالأجور المطالب بها قد وضع نفسه في موضع المقصر بالدفع ، وجاز للجهة المدعية ، عملا بأحكام البند /١/ من الفقرة /آ/ من المادة /٨/ من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ ، أن تطلب إخلاءه من العقار المأجور لعلة التقصير بالدفع .

وكان المدعى عليه ساع لتهريب أمواله المنقولة وغير المنقولة بقصد منع الجهة المدعية من التنفيذ عليها ، الأمر الذي يتطلب اتخاذ تدبير مستعجل بإلقاء الحجز الاحتياطي على أموال المدعى عليه المنقولة وغير المنقولة ، خاصة وأن المادة ٢٣٥ من القانون المدني قد نصت على أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه ، كما وان المادة ٥٥٦من القانون المدني قد نصت على الامتياز المقرر للمؤجر على كافة المنقولات الموجودة ضمن العقار المأجور ، كما وان الفقرة /١/ من المادة ٣١٣ من قانون أصول المحاكمات قد أجازت لـه طلب إلقاء الحجز مراعاة لحق الامتياز المقرر له : {١ ـ لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر الثانوي الحجز الاحتياطي على المنقولات والثمرات الموجودة في العين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر لـه في القانون المدني}.

الطلب : **لذلك جئنا بهذه الدعوى نلتمس بعد الأمر بقيدها في سجل الأسلس لدى محكمتكم الموقرة ، إعطاء القرار في غرفة المذاكرة ، وقبل دعوة الطرفين ، بإلقاء الحجز الاحتياطي على أموال المدعى عليه المنقولة وغير المنقولة ، أينما وجدت وخاصة جميع موجودات العقار المأجور ، مع ملاحظة الامتياز المقرر قانونا للمؤجر على تلك الموجودات ، بما يفي ويؤمن الأجور المطالب بها مع الرسوم والمصاريف والفائدة القانونية .**

ومن ثم دعوة الطرفين إلى أقرب جلسة ممكنة ، وبعد المحاكمة والثبوت إعطاء القرار :

١) - بتثبيت الحجز الاحتياطي وجعله تنفيذيا .

٢) - بإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار المأجور ، وتسليمه إلى الجهة المدعية خاليا من جميع الشواغل .

٣) - بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للجهة المدعية الأجور موضوع هذه الدعوى والبالغ مقدارها /...../ ..... ليرة سورية ، مع الفائدة القانونية اعتبارا من تاريخ تبلغه للبطاقة البريدية وحتى الوفاء التام .

٤) - بتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

دمشق في ٢٠٠٠/٠٠/٠٠

بكل تحفظ واحترام

المحامي الوكيل

ملاحظة : يجب أن تتضمن البطاقة البريدية تحديد القسم من الأجور المستحقة عن السنة الايجارية السارية بتاريخ المطالبة تحت طائلة بطلان البطاقة ورفض دعوى الإخلاء وقد استقر الاجتهاد القضائي على :

{ إذا تضمنت البطاقة جهالة في المطالبة فلم يعين فيها ما هو عن السنة الايجارية الحالية وما هو عن الديون لم تنتج التخلية }.

(قرار محكمة النقض رقم ١٠٢٧ أساس ١٠٥٥ تاريخ ١٩٧٠/٦/٢٩ المنشور في مجلة المحامون صفحة ٣٣٣ لعام ١٩٧٠) .