

محكمة الصلح المدنية الموقرة بدمشق

الجهة المدعية : السيد ، يمثله المحامي ، بموجب سند توكيل صلحي ...
رقم (٠٠٠٠/٠٠٠٠) 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 : تخمين وتنظيم عقد إيجار .

نتيجة للمزاودة العلنية الجارية في الإضبارة التنفيذية رقم أسلس (٠٠٠٠/٠٠) لعام ٢٠٠٠
والمنصبة على بيع المتجر العائد للمدعى عليه والمعروف باسم " " والمنشأ في العقار رقم
(٠٠٠٠/٠٠٠٠) من منطقة العقارية بدمشق - المملوك للمدعى عليه أيضا - بكافة
موجوداته وعناصره القانونية كمتجر المنصوص عنها في المادة /٤٢/ من قانون التجارة ، فقد رسي
المزاد العلني على المدعى وأصبح المالك لذلك المتجر بدلا من المدعى عليه الذي بقي مالكا للعقار
المنشأ فيه ذلك المتجر .

وكان من الثابت أن شراء المدعى للمتجر المذكور ينقل إليه كافة الحقوق الايجارية المترتبة على
العقار المنشأ فيه ذلك المتجر ويصبح مستأجرا للعقار المذكور بحكم القانون وعملا بأحكام الفقرة
/ج/ من المادة /٨/ من قانون الإيجارات رقم ٦ لعام ٢٠٠١ ، ولا يغير من هذه الحقيقة كون الشاغل
الذي انتقلت ملكية المتجر عنه هو المالك للعقار المنشأ فيه ذلك المتجر باعتبار أن ملكية المتجر
تستقل قانونا عن ملكية العقار المنشأ فيه فإذا اتحد المالك لم يكن هنالك من ضرورة لوجود عقد
إيجار ، أما إذا انفصل أو اختلف المالك وجب تنظيم عقد إيجار لاسم مالك المتجر الجديد لأن بيع
المتجر ينشئ علاقة ايجارية ما بين مالك العقار وبين الشاري للمتجر .

ولما كان من الثابت قانونا أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو
إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجر المثل (المادة ٥٣٠ من القانون المدني).

وكان تقدير أجر المثل يتطلب إجراء الكشف الحسي والخبرة الفنية على العقار المأجور لتقدير
قيمه بتاريخ الادعاء ومن ثم تحديد بدل الإيجار السنوي وفقا للنسب القانونية المقررة.

وكان تحديد بدل الإيجار السنوي ووجود العلاقة الايجارية تبعا لبيع المتجر بالمزاد العلني يوجب
إلزام المدعى عليه بتنظيم عقد إيجار خطي لصالح المدعى .

الطلب : لذلك جننا بهذه الدعوى نلتمس بعد الأمر بقيدها في سجل الأسلس لدى محكماتكم الموقرة دعوة
الطرفين إلى أقرب جلسة ممكنة ، ومن ثم إجراء الكشف الحسي والخبرة الفنية على العقار موضوع
الدعوى لتقدير قيمته بتاريخ الادعاء وفقا للأصول المتبعة بتقدير أجر المثل .

ويعد المحاكمة والثبوت إعطاء القرار :

(١) - بتحديد بدل الإيجار السنوي للعقار موضوع الدعوى بنسبة (٧%) سبعة بالمائة من قيمته
الحقيقية التي ستقدرها الخبرة المزمع إجراؤها .

(٢) - بإلزام المدعى عليه بتنظيم عقد إيجار خطي لصالح المدعى متضمنا بدل الإيجار السنوي
الذي سيجري تحديده وفقا للفقرة السابقة .

(٣) - بتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

دمشق في ٢٠٠٠/٠٠/٠٠

بكل تحفظ احترام

المحامي الوكيل