

محكمة الصلح المدنية بدمشق الموقرة

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

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

الموضوع : تثبيت علاقة ايجارية ومنع معارضة .

بتاريخ ٠٠٠٠/٠٠/٠٠ أبرمت الجهة المدعية مع المدعى عليه عقدا سمي عقد استثمار بموجبه تستثمر
عقار المدعى عليه رقم (٠٠٠٠) من منطقة العقارية بدمشق ، وذلك لاستعماله ، لمدة
..... ولقاء بدل استثمار سنوي مقداره /٠٠٠٠٠٠٠/ ليرة سورية في العام الواحد ،
وقد تضمن العقد المذكور أن المستثمر يتسلم العقار على شكل ارض وبناء فقط دون أية تجهيزات ويتوجب
عليه إعادة تجهيزه وإجراء أعمال البناء والترميم فيه شاملا أعمال الدهان والبلاط والتمديدات الكهربائية
وتقديم العدة والأدوات اللازمة لعملية الاستثمار .

وعند استلام المدعى لذلك العقار تبين أنه بناء مخرب بالكامل فقام ، ومن ماله الخاص ، بإنجاز كافة
أعمال الصيانة والترميم فيه من بلاط ودهان وأعمال صحية وتمديدات صحية مختلفة وتأمين خزان مياه
وإنجاز تمديدات الكهرباء كافة وتجديد ألواح الزجاج كون معظمه محطما نتيجة الإهمال ثم جهز
المدعى ذلك العقار بكافة التجهيزات اللازمة لاستثماره ، واستحصل على رخصة إدارية من الجهة
المختصة كما بادر لمراجعة وزارة السياحة حيث تم تصنيف ذلك العقار والمنشأة السياحية موضوعة من
المستوى وقد صدر قرار التصنيف باسمه الشخصي .

ولما كان من الثابت أن محكمكم الموقرة بوصفها مختصة نوعيا للنظر في الدعاوى المتعلقة بصحة عقد
الإيجار وتثبيته وما يتفرع عنه من منازعات (الفقرة ١١/ من المادة ٦٣/ أصول محاكمات) تملك أن
توصّف ذلك العقد فيما إذا كان عقد إيجار أم عقد استثمار ... حيث استقر الاجتهاد القضائي على أن قاضي
الموضوع يملك صلاحية كاملة في توصيف العقد المبرم ما بين الطرفين وان يقرر الأحكام النازمة له
ولعلاقة الطرفين الناشئة عنه.

ولما كان من الثابت أن التشريع النافذ قد خلا من نصوص تحدد ماهية عقد الاستثمار والفرق ما بينه
وبين عقد الإيجار الأمر الذي يوجب الرجوع إلى ما استقر عليه الاجتهاد القضائي بهذا الصدد وخاصة ما
قررته الهيئة العامة لدى محكمة النقض بحسبان أن اجتهادها بمنزلة القانون ولا يجوز مخالفته :
- قرارات الهيئة العامة لمحكمة النقض بمنزلة القانون فلا يجوز مخالفتها بأي حال من الأحوال .
- إغفال المبادئ القانونية التي تقرها الهيئة العامة لمحكمة النقض خطأ مهني جسيم ويعرض الحكم
للإبطال .

(قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض رقم ١٦٧ أساس ٣٢٨ تاريخ ١١/٦/١٩٩٤ المحامون ١٩٩٤ ص
١١٢٧) .

وكان اجتهاد الهيئة العامة لدى محكمة النقض قد استقر على :

{ إذا ثبت من نصوص العقد ومن ظروفه وملابساته أن الغرض الأساسي منه أو الباعث على إجرائه لم
يكن المكان المبني في حد ذاته بل كان من أجل استغلال الاسم التجاري للمحل وزبائنه وموقعه ورواج
تجارته ورخصته الإدارية إلى غير ذلك من العناصر المادية والمعنوية هو عقد استثمار . أما إذا كان
الغرض الأساسي منه الانتفاع بالمأجور ومنشأته الملحقة به فهو عقد إيجار والعدول عن كل مبدأ مخالف
- {

(قرار الهيئة العامة لدى محكمة النقض رقم ١٥٤ أسلس ٩ تاريخ ١٠/٢٤/١٩٩٤ المنشور في مجلة المحامون ٩٤ ص ١١٢٣).

كما استقر الاجتهاد القضائي على :

{ إن تضمن العقد أن المستأجر استأجر حق استثمار محل بما فيه من أدوات واسم تجاري وسمعة تجارية وموقع، لا يعني عن استقصاء الباعث على إبرام العقد، حتى إذا كان ذلك من أجل استثمار شهرته وزبائنه خرج عن كونه عقد إيجار. أما إذا كان قد أبرم من أجل الانتفاع بالمأجور ومنشأته الملحقة به دون أن يكون من أهدافه استثمار الاسم والشهرة التجارية فإنه يخرج عن كونه عقد استثمار } .

(قرار محكمة النقض رقم ٧٨ أسلس إيجارات ٢٩ تاريخ ١٤ / ٢ / ١٩٧٦ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٧٦ صفحة ٢٢٢) .

{ إذا كان الغرض الرئيسي من الإيجار هو المنقولات الموجودة في المأجور بما اشتملت عليه من قيم تجعل المكان المبني ثانوي القيمة في نظر المستأجر فإن العقد لا يخضع لأحكام قانون الإيجار (كما في إيجار المصنع أو المتجر)، وأما إذا كان الغرض الرئيسي من الإيجار هو المكان المبني بحيث تكون الأشياء الموجودة فيه ثانوية فإن العقد يخضع لأحكام قانون الإيجار } .

(قرار محكمة النقض رقم ١٦٣ أسلس إيجارات ١٣٥ تاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٩٧٦ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٧٦ صفحة ٣٧٢) .

{ يتعين على المحكمة أن تستقصي الغرض من إبرام العقد، وأن تتحرى إرادة الطرفين وفيما جاء فيه من أنه عقد استثمار حتى إذا ثبت لها أن الباعث كان من أجل استثمار الشهرة والزبائن خرج عن كونه عقد إيجار، أما إذا كان قد أبرم من أجل الانتفاع بالمأجور دون أن يكون من أهدافه استثمار الاسم والشهرة التجارية فإنه يخرج عن كونه عقد استثمار } .

(قرار محكمة استئناف حلب رقم ١٩٧ أسلس ٣٤٥ تاريخ ١١ / ١٢ / ١٩٧٩ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٧٩ صفحة ١٠٤٠) .

ولما كان من الثابت أن الجهة المدعية قد تسلمت من الجهة المدعى عليها العقار موضوع الدعوى خاليا من أية شواغل وانه يتوجب عليها تجهيز ذلك العقار بالأدوات والأثاث والمفروشات وبالعدة اللازمة لاستثماره ، وكذلك تنفيذ أعمال الدهان وتمديد الكهرباء والتبليط وغيرها من الأعمال المدنية الأخرى ، كما تضمن دفتر الشروط الخاصة وجوب أن يتقدم المستثمر إلى الجهة الإدارية المختصة بطلبات الترخيص الإدارية اللازمة .

ولما كانت الجهة المدعية قد تولت الحصول على التراخيص الإدارية وهي التي قامت بأعمال الصيانة والترميم في العقار المتعاقد عليه وبتهيئته لكي يصبح قابلا للاستثمار التجاري الأمر الذي ، واستنادا لما قرره اجتهاد الهيئة العامة لدى محكمة النقض ، ولتخلف توافر العناصر المقررة قانونا للمتجر في العقار المتعاقد عليه كي تعتبر العلاقة الناشئة عنه بمثابة عقد استثمار ، يشكل دليلا على أن تلك العلاقة تعتبر علاقة إيجارية خاضعة لاحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته .

ولما كان من الثابت قانونا أن للمستأجر الحق في دفع أي تعرض قد يصدر عن المؤجر أو عن الغير كما ومن الثابت قانونا أنه على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة (المادة ٥٣٩ من القانون المدني) .

ولما كانت الجهة المدعى عليها قد تمسكت بحرفية العقد المبرم ما بين الطرفين وهي تطالب المدعى بتسليمها العقار موضوعه بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠ في حين أن العقد المذكور بكافة عناصره ومشمولاته هو عقد إيجار يخضع لاحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته ، وهي ساعية لتنفيذ بنود العقد المبرم ما بين الطرفين والى تسلم العقار المذكور بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠ الأمر الذي يؤدي في حال حدوثه إلى إلحاق أضرار بالمدعى مما يتطلب اتخاذ تدبير مستعجل بوقف تنفيذ بنود ذلك العقد لحين

البت بهذه الدعوى بحكم مبرم . كما يتطلب إجراء الكشف الحسي والخبرة الفنية على العقار المذكور لوصف حالته الراهنة وبيان الأعمال المنفذة فيه .
وكان البت بالطلب المستعجل المتعلق بوقف التنفيذ يتطلب تقصير مهل الحضور والتبليغ في هذه الدعوى إلى /٢٤/ ساعة .

الطلب : لذلك جئنا بهذه الدعوى نلتبس بعد الأمر بقيدتها في سجل الأسس لدى محكمتكم الموقرة إعطاء القرار في غرفة المذاكرة بإجراء الكشف الحسي والخبرة الفنية على العقار موضوع الدعوى لوصف حالته الراهنة وبيان ماهية الأعمال المنفذة فيه من قبل المدعي .
ومن ثم تقصير مهل الحضور والتبليغ إلى /٢٤/ ساعة ودعوة الطرفين إلى أقرب جلسة ممكنة ، وفي أول جلسة تكتمل فيها الخصومة ، إعطاء القرار بوقف تنفيذ العقد المبرم ما بين الطرفين لحين البت بهذه الدعوى بحكم مبرم .

وبعد المحاكمة والثبوت ومن حيث النتيجة إعطاء القرار :

(١) - بتثبيت وصف الحالة الراهنة وفقا لضبط الكشف وتقرير الخبرة المزمع إجراءهما في هذه الدعوى

(٢) - اعتبار العقد المبرم ما بين طرفي هذه الدعوى والمتعلق عقد إيجار تنطبق عليه أحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته ، ومنع المدعى عليها من معارضة الجهة المدعية في حقوقها الناشئة عن ذلك العقد.

(٣) - بتضمين الجهة المدعى عليها الرسوم المصاريف وأتعاب محاماة.
دمشق في ٢٠٠٠/٠٠/٠٠

بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل