

قضايا إجارية



ايجار " طلب الإخلاء لعلة السكن من قبل المالك "

—

المبدأ :

- مالك العقار هو الذي يحق له طلب الإخلاء لعلة السكن ويجب أن يكون مالكا لكامل المأجور عند بدء الإجارة.
- أن أيلولة العقد للمدعي بالشراء بعد تاريخ عقد الإجارة وليس بطريق الإرث لا يجعله بحكم المالك المؤجر وبالتالي فإن تأجير المشتري المبيع قبل تسجيله يجعل الإجارة صادرة عن غير مالك.

## أساس غرفة مخاصمة رقم 176

قرار رقم 180 لعام 1999

الهيئة الحاكمة الرئيس السيد: مروان الأسود  
المستشاران السادة : محمد صالح البيرقدار -  
فوزي لظفي .

### النظر في الدعوى :

إهمال حقوق المؤجر في حالة توافر شرائطها  
ومنها المطالبة بالإخلاء لانحسار الحاجة القانونية  
عن المستأجر .

والمشرع وضع لكل حالة من حالات  
الإخلاء شرائطها وفي حال توافر هذه الشرائط  
فإن حق المؤجر مصان بقوة القانون.

واستناداً إلى هذا كله فإن المشرع أجاز  
للمؤجر المطالبة بالإخلاء لعدة السكن ولكن  
شريطة توافر شرائط حددتها الفقرة (هـ) من  
المادة الخامسة من قانون الإيجار رقم  
952/111/ من أهم هذه الشرائط أن يكون  
المالك هو الذي أجر العقار المطلوب تخليته أو  
أن يكون عقد الإيجار قد أبرم خلال فترة تملك  
طالب التخلية.

إن الهيئة الحاكمة بعد إطلاعها على  
استدعاء دعوى المخاصمة وعلى القرار  
موضوع المخاصمة وعلى مطالبة النيابة العامة  
المتضمن من حيث النتيجة رد الدعوى شكلاً  
بتاريخ 1998/10/24 وعلى كافة أوراق  
القضية وبعد المداولة أصدرت الحكم الآتي:

### أسباب المخاصمة:

وبما أن هذا الشرط قد وضع بالمرسوم  
التشريعي رقم 980/46 حيث وضع حداً للتحايل  
على القانون وللتعسف في استعمال الحق ولا  
يجوز بأي حال من الأحوال أن يكون المدعي  
مؤجراً أولاً وبعد ذلك مالكا للمأجور .

- 1 - شروط دعوى الإخلاء لعدة السكن غير متوافرة.
- 2 - لقد استندت الهيئة إلى وثائق وأهملت وثائق أخرى.
- 3 - المحكمة أهملت دفع الموكل.
- 4 - أهملت المحكمة الوثائق المبرزة في الدعوى.
- 5 - المحكمة خالفت اجتهادات محكمة النقض.
- 6 - المحكمة أخطأت في تفسير نصوص القانون.

وبما أن الاجتهاد مستقراً أن مالك العقار  
الذي يحق له الإخلاء لعدة السكن يجب أن يكون  
مالكا لكامل العقار المأجور عند بدء الإجارة فإذا  
لم يتحقق هذا الشرط تعين رد دعوى الإخلاء  
لعدة السكن وبالتالي فإن مالك العقار الذي يحق  
له طلب الإخلاء لعدة السكن يجب أن يكون مالكا  
لكامل المأجور عند بدء الإجارة.

### في القانون والمناقشة :

ولناحية ثانية أن أيلولة العقار للمدعي  
شراء بعد تاريخ عقد الإجارة وليس بطريق

الإرث لا يجعله بحكم المالك المؤجر وبالتالي  
فإن تأجير المشتري المبيع قبل تسجيله يجعل  
الإجارة صادرة عن غير مالك .

لا بد لنا من الإشارة إلى أن المشرع وضع  
التشريعات الاستثنائية لحل أزمة السكن وبالتالي  
فإن قانون الإيجار الصادر لهو خير دليل على  
ذلك.

وهنا لا بد من الإشارة أيضاً على أن هذه  
التشريعات الاستثنائية الواجبة الاحترام لا تعني

مالكا على وجه الاستقلال للمأجور انعدمت  
التخلية.

لم تشأ الهيئة المشكو منها من أن تقول من  
أن الملكية قد مضى على انحصارها سنتان وأن  
المدعى عليه أقر على أن المدعي هو المؤجر  
وشريكه وتناست النصوص القانونية في هذه  
القضية إما تعمداً أو استهتار بنصوص قانونية  
وبالتالي فإن ما فعلته الهيئة يشكل انحرافاً عن  
الحدود الدنيا للمبادئ القانونية.

وبما أن القرار واجب إبطاله .

وبما أن الدعوى مهية للفصل والقرار  
الصادر عن محكمة الدرجة الأولى أقرب إلى  
الحق والحقيقة والواقع .

**لذلك :**

تقرر بالاتفاق :

- 1 - قبول الدعوى شكلاً .
- 2 - قبول الدعوى موضوعاً وإبطال القرار  
الصادر عن محكمة الاستئناف المدنية  
في دمشق أساس /217/قرار/805/  
بتاريخ 1998/6/24 واعتبار هذا  
الإبطال بمثابة تعويض.
- 3 - قبول الاستئناف شكلاً ورفضه  
موضوعاً.

وانطلاقاً من هذه الأسباب لابد من  
استعراض وقائع الدعوى لنصل في النهاية إلى  
الأحقية والأرجحية في لغة القانون الاستثنائي.

- 1 - فالعلاقة الايجارية ابتدأت بين حسين  
عوني الكاتب وشريكه مع طالب  
المخاصمة بموجب عقد مؤرخ في  
1976/10/1 وبتوقيع حسين فقط دون  
بيان اسم الشريك الآخر .
- 2 - بتاريخ هذه العلاقة كان المأجور مسجلاً  
باسم المطلوب مخاصمته وسمر ومزين  
ومناصفة فيما بينهم.

3 - انتقلت حصة الزوجة مزين إلى اسم  
المطلوب مخاصمته بموجب العقد  
993/2/21/559/ حيث أصبح  
المطلوب مخاصمته مالكا لكامل العقار .

وبما أن الوضوح الذي ورد في هذه  
القضية لم تشأ الهيئة المخاصمة أن تضعه  
موضوع البحث والتمحيص وأن تقرر عدم توافر  
شرائط التخلية للسكن باعتبار أن طالب  
المخاصمة كان شريكاً لآخر في عقد الإيجار أي  
أنه لا يملك سوى حصة مشاعة عن هذا العقار .

لم تشأ الهيئة المشكو منها أن تضع الحقيقة  
الثابتة والقائلة أن مالك العقار الذي يحق له طلب  
الإخلاء لعلة السكن يجب ان يكون مالكا لكامل  
المأجور عند بدء الإيجار وبالتالي إذا عقدت  
الإجارة مع المستأجر في فترة لم يكن المؤجر