



باسم الشعب العربي في سورية

الهيئة التحكيمية: الغرفة المهنية السابعة (الإجترية) أ لدى محكمة النقض والمؤلفة من السادة القضاة:

رأساً
مستشراً
مستشراً

سعيد لسوية
كمال جنوت
مضطلق كوك

القاضي

محمد بن " ندر سطيف امسألة عن نفسه وبوكالته وكيلهم المعاون

محمد ابن حشور ومحمد مزين حسن وميراد عود

- طوني نادر

- مريم نادر

- خالد عبد انبال جرحس

- وائل عزيز شرور

القرار المطعون به

المصدر عن محكمة المصحح المدني - طرطوس

برقم ١٤٣ / ٨١١

تاريخ ٢٠١٨/٠٥/١٧

المتضمن وفق ما طوقه

التنظر في الدعوى: إن الهيئة التحكيمية وبعد اطلاعها على الطعن المقيد بتاريخ ٢٠١٨/٧/٢

وعلى كافة أوراق الدعوى وبعد المداولة اتخذ القرار التالي:

اسباب الطعن

١- انه شراء الشركاء لعق الفرع لا يفي عنها صفه الغير وتفسير المحكمة ان المشتري ليس من

الغير جاء في غير محله القانوني مما يستدعي نقض القرار

٢- المحكمة خالفت الاصول في تفسير المادة ٧ من قانون الاجلر و موضوع الدعوى مطالبة بمبلغ

وليس اخلاء وبحسب الفقرة ج/٦ من ٧ جاءت واضحة بأنه للجهة المالكة الخيار في سلفها بقبض نسبة

١٠% من الثمن المعروف مقابل موافقتها على البيع او ابتداء رحمتها في العضلية الشراء الموكلة

طلبت عنها بالنسبة ١٠% امام التغيير ومحكمة الاستئناف التفتيحي اعتبرت ان هكذا مطالبه من

حسرة للتنفيذ



اختصاص محكمة الصلح و تفسير المحكمة ان المشتري من هذه الدعوى ليس من الغير في طريقه احتساب لعمرته من حقه الذي قيمه اياه الفنون

٣- بيع حق الاستثمار عن طريق المزاد وبذلك تنتفي صفه المشتري المجاهد سواء كان شريكا او من الورثة ويصح من الغير و تفسير المحكمة غير محله

٤- التعميم يستحق لعمر الفنون سواء كان البيع جبوا او رضاء والمبلغ المعطاة به حق مترتب نتيجة العلاقة الاجاربه ونقض الفنون . الموكل له حق بهذا المبلغ

في الفنون

من حيث ان دعوى المدعين العاديين تقوم على المعادلة بنسبة ١٠% من قيمة بيع حق استثمار العقار ٢٤٦٢ طرطوس والمستعمل لمقهي الربيع العقار بالمزاد العنسي نتيجة ازاله شيوعه بموجب حكم قضائي بين مالك حق استثمار العقار المنكوب وان المشتري هو احد المستأجرين مالك حق الاستثمار وخبيل جرحس ويطلب المدعون احثل ناس المادة ٢/٧ القاتون رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥ وحيث انه يتبين من استقراء نص المادة المذكورة ما يلي : ان المكلف في دفع هذا الحزاء المترتب على البيع هو المبيع المستأجر الاصل وهو ملزم بدفع نسبة ال ١٠% او ابعاه للغير . ان استلام اثنين من الملك متنقوصا نسبة ال ١٠% اي ان هذا الالتزام ترتب على المستأجر الاصل وليس المشتري على انه يلتزم المستأجر الاصل والمشتري منه بالتحقق من تطبيق الشروط الواردة في المادة ٢/ج/٧ لجهة قيام المبيع المستأجر بالابلاغ للمالك بعلمه بالتمن والعرض وبالتالي يتك له حق الخيار ولجهة قيام المشتري بان هذا الخيار قد وضع بين يد المالك من خلال اعلانه وانقضاء العدة الزمنية البالغة ٣٠ يوما تحت طائلة ترتب الاخلاء في حال عدم تحقق هذا الاشتراط المتوجبة عند التصرف موجب للاخلاء طالما ان الخيار لم يعد على المالك ولم يعلم بالتمن الحقيقي للبيع وطالما ان الشرع اعتبر في معرض الفقرة ج ٢ ان نسبة ال ١٠% التي للمالك حق الخيار بقيضاها هي مقابل موافقتها على البيع والتنازل او اهداء الرعية بافضليتها بالشراء ما يستفاد منه ان المشرع ذهب لاعتبار التصرف متروكا بقبول المالك في ما يخص المحلات التجارية وفي حكمها محتمل ان هذا الاقتران ليس مطلقا وليس مطلقا بل منح مهلة ٣٠ يوما اما مشتري او يقبل بنسبة ال ١٠% او يعتبر سكوته بعد لاعلام موافقة ضمنه على البيع مع حفظ حق نسبة ال ١٠%

- ان التصرف الملغى تحت احكام الفقرة ج ٢ هو ذلك الذي ينصب على بيع العقار المراد في حال تجاربه او ما هي في حكمها بحسب النص هو التنازل الكلي وللغير اي بعيدا عن الشريك في

دعوة للتفتيش

العقار ويتلوه هذا الجواز من خلال حكم المادة ٥ التي استنتجت من الإخلاء حلة أحمل شريك في المساجور وهناك بتوجب الإخلاء بل يتم دفع النسبة المقررة في البلد ٢ بحسب القيمة المتأخرة للشخص الجديد المشتري لجزء من العقار مع بقاءه وحده متكاملة لهذا النص عزز واقع أن الإخلاء بتوجب في حال البيع التصرف على كامل العقار في حين أن استثمار العقار بأحد الشركاء ليس اختلافا لشريك جديد في المساجور بل هو حله خاصة بحسب واقع هذه الدعوى ولا تدخل في عموم نص البلد ٢ من الفقرة ج

إن المشرع رتب حزاء على المساجر الأصلي بنسبة ١٠% من قيمة العقار المباع بكامله أو المنتزول عنه للمالك أو اقتطاع ذات النسبة في حال رغب المالك بالشراء ورتب حزاء الإخلاء على الطرفين المساجر الأصلي والشعوي في حال عدم تحقق تلك الشروط التي يستفاد منها موافقة المالك على البيع أو التنزل وحيث أن روح التشريع قد ذهبت حين جعل هذا النص في رفع الضمانة عن المالك حين يباع عقاره بما فيه من عناصر استثمار للغير دون ترتيب التعويض العادل له عن انتقال عقاره من يد إلى أخرى بعيدا عن موافقة وبشكل الذي يجد فيه المساجر المتعاقد معه يحقق الربح عن وافية بيع متحور بما فيها العنصر الذي يدخل في ملك المالك من المتحور بالوقت الذي يتكلم بعدم أخذ موافقة الصرخة أو الضمنية واقتطاع نصيب ولو يسير من نتائج هذا الربح فكان النص الذي يمثل الحزاء على البيع أو التنزل وحيث إن المشرع قد رتب الحزاء على التصرفات الإبراهيمية والبيع الاتفاقي أو التنازل الذي يخفى بيما حقيقيا ولا يدخل في عداد ذلك البيع العبري في معرض تنفيذ دين على مالك حتى الاستثمار أو في معرض إزالة شيوخ جبري خاصة وأن مؤسسة المتحور مؤلفة من عناصر معنوية أغلبها إضافة للعناصر المادية وكان حق الاستثمار حتى شخصي قابل للتقويم ولا يمكن إزالته شيوعه بطريق القسمة والتجنيب ذلك حق الأبحار حقا ماليا متفوصا يمكن بيعه بالمزاد ونوزيع قيمته على الأطراف ما لم يوجد مانع يحول دون البيع وأحكام القسمة تبقى قائمة على الحقوق العينية لا الشخصية من هنا كانت إزالة شيوخ حق الاستثمار لا توضح عينا لما ما في ذلك من ضرر وأحداث نقص وضياح للعناصر المعنوية بشكل يدفعنا للذهاب إلى نص المادة ٢٩٥ منفي إذا لم تكن القسمة عينا أو كان من شأنها أحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته قرر القاضي بيع المال بالمزاد العلني وتقصير المزايمة على الشركاء إذا طلبوا ذلك من هنا وحيث أن هذا البيع الجاري على المساجور هو بيع جبري لا ملصق منه ولا خيار آخر وباعتبار أن الشراء ذهب إلى أحد المساجرين لأن التصرف هنا ليس من التصرفات المرهونة بدفع الحزاء الذي يترتب على البيع أو التصرف الاختياري الجاري من المساجر في مساجور طالما أنه ليس بيما اختياري أو تصرفا يحمل في طبيعته



محكمة النقض

إعلام الحكم

صفحة ٤

لعام ٢٠١٩

رقم القرار ١١

رقم الاساس ١٦

ببما للخبر وطبقاً انه لم يثبت للقاضي ان البيع الجاري بالمزاد ليس مستعلاً على احكام قانون الاحكام
وتحديداً نحن المادة ٧/ج/٢ وان المنازعة في التسعة والشروع كانت حثبه وانتهت الى ما انتهت اليه
من نقل جبري لبقية الشركاء عن حصصهم لاحدهم وما هذا الاستمرار للتصدي لمحاولات قد يمتد
بها المستاجر على احكام الاجراء او على المالك حين يتعلق بيها بالمزاد بينما على دين صوري او
منازعة صوري بقصد بيعه للخبر تحت شعار البيع الجبري او اليه المستترة لكافة من حق فخص
الموضوع المختص في هكذا منازعة حول الـ ١٠% لتتحقق من صوره التصرف بالخبر اذ
الجبري او صوره العقود المستترة وحيث ان القرار المطعون فيه قد احسن الاستدلال حين توصل
للنتيجة السليمة بقرينة الدعوى كون المشتري ذهب الى احد الشركاء وهو ليس من الغير فحين ما يوجب
قراره السلام تلك المبادئ لسلامة العقد التي يثبت في هذه الدعوى وعلى راسها ان التصرف
الجبري على هذا النحو ليس هو بمزاد من احكام المادة ٧/ج/١ ولا يترتب عليها ذات الجزاء والقرارات
وان لم يبين استنبذه عليها خبر انه لا يسمه بالتصور بلطفا انها توصل للنتيجة السليمة وثائق واصل
بشأن جعله مستعلاً من اسباب الطعن

لذلك

لذلك نقرر بالالتحاق

ولفض الطعن بمرسوماً

مصلحه التامين و اعده الملف لمرجعه

قراراً صدر في ٢٧/٥/٢٠١٩ هـ الموافق لـ ٢٠١٩/٠٢/٠٣ م

قول: رولا عيسى

نسخة من

الرئيس

محمد المسعدة

المستشار

كمال جنيت

المستشار

مصطفى كلاك

