



قرار صادر عن محكمة البداية المدنية بدمشق

أساس

(٩/٥٦٩ مستعجل) / ٢٠١٩ / ١

وأسماء فقط.

٧- صورة مصدقة عن وثيقة حصر إرث شرعي صادرة عن القاضي الشرعي الأول بدمشق برقم أساس ٧٥٨٠ تاريخ ٢٠١٤/١١/١٦ تثبت وفاة

الاستشارات

٨- صورة مصدقة عن ضبط قسم شرطة كفرسوسة رقم /٢٣٨٠/ تاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ مع مرفقاته.

وحيث إن مجموع حصص أفراد الجهة المدعية وفق القيد العقاري ووثائق حصر الإرث المبرزة يزيد عن نصف سهام العقار ٢٥٣٥ كفرسوسة

وحيث إن المحكمة قررت إجراء الكشف والخبرة على العقار موضوع الدعوى لوصف حالته الراهنة وبيان الشاغلين وصفتهم بالإشغال ومطابقة القيد على الواقع وبيان الأختام الموضوعة على أبواب العقار حيث أجري الكشف بتاريخ ٢٠١٩/١٠/٢٤ العقار الجاري الكشف عليه يقع في دمشق - تنظيم كفرسوسة - بناء الدامسكينو مول التجاري ، وبالنزول الى الطابق تحت الأرضي الثالث من هذا البناء شوهد مرآب للسيارات وشوهد بالجهة الشمالية منه واجهة كبيرة من الزجاج ضمنها باب زجاجي شوهد الباب مختوم بالشمع الأحمر وشوهد على ورقة الختم مكتوب (قسم شرطة كفرسوسة - موضوع الضبط رقم ٢٣٨٠ تاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢) وشوهد ايضا" بالجهة الغربية (من المرآب) وبجانب الواجهة الزجاجية الموصوفة ، شوهد باب خشبي من درفتين عليه ورقة ختم بالشمع الأحمر تحمل ذات الأرقام المذكورة على ورقة الختم السابقة الصادرة عن قسم شرطة كفرسوسة ، وبالاتقال الى الجهة الجنوبية الغربية (من المرآب) شوهد فتحة باب تؤدي الى موزع مشترك يؤدي الى غرف خدمات للبناء ، وشوهد للعقار موضوع الكشف واجهة مع باب من زجاج



قرار أساس
قرار صادر عن محكمة البداية المدنية بدمشق
(٩/٥٦٩ مستعجل) / ٢٠١٩ / ١

السيكورييت وشوهدت على مسكات الكروم الخارجية للباب ورقة ختم بالشمع الأحمر تحمل ذات الأرقام المذكورة أعلاه وصادرة ايضاً عن قسم شرطة كفرسوسة ، وهذا الباب هو الباب الثالث المؤدي للعقار موضوع الكشف بالإضافة الى البابين الآخرين الموصوفين أعلاه .

وقد وصلنا الى الأبواب المذكورة أعلاه بدلالة وكيل الجهة المدعية الحاضر مع هيئة المحكمة أثناء الكشف، وبعد تذكير الخبير باليمين القانونية المنصوص عنها بالمادة ١٤٤ بينات تم تكليفه بتقديم خبرته، وقد تقدم بتقرير خبرته المؤرخ في ٢٠١٩/١٠/٢٨ والذي خلاص فيه إلى الآتي:

الاستشارات

من خلال تدقيق ومطابقة الكشف الجاري على موقع العقار مع الوثائق المبرزة في ملف الدعوى، فقد تبين أن العقار الجاري الكشف عليه والذي له الأبواب الثلاثة التي شوهدت مختومة بالشمع الأحمر هو ذاته العقار موضوع الدعوى وهو مطابق على الواقع للوثائق المبرزة من حيث الموقع، وهو صالة الألعاب الواقعة على جزء من الطابق تحت الأرضي الثالث من بناء الدامسكينو مول القائم على العقار رقم /٢٥٣٥/ من منطقة كفرسوسة العقارية.

وأما الأختام الموضوعية على أبواب العقار موضوع الدعوى (صالة الألعاب) فهي مختومة من قبل قسم شرطة كفرسوسة موضوع الضبط رقم / ٢٣٨٠ / تاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ .

وحيث إن الجهة المدعى عليها قد تقدمت بمذكرة خلال فترة التدقيق بتاريخ ٢٠١٩/١١/٥ متضمنة ادعاء بالتقابل وقد أبدت الدفع الآتية:

١- الدفع بوجود شرط تحكيم:

شرط التحكيم الموجود في العقد الموقع بين الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً والجهة المدعية المدعى عليها تقابلاً الممثلة في العقد بموجب وكالات



قرار صادر عن محكمة البداية المدنية بدمشق

تسلسل ٩/٥٦٩ (مستعجل) ١ / ٢٠١٩

مما يجعل حل أي خلاف يترتب عن هذه العلاقة

المعقوبة بين الجهة المدعى عاينها المدعية تقابلاً أو الجهة المدعية المدعى عاينها تقابلاً خاضع للحكم وفق المادة ١١ من هذا العقد.

عدم الاختصاص النوعي:

-٢

في حال ارتأت المحكمة خلاف ذلك انعقاد الاختصاص للمحكمة التجارية كون الجهة المدعى عاينها المدعية شركة مسجلة لدى أمانة السجل التجاري في مدينة دمشق.

انقضاء المصلحة:

-٣

إن الجهة المدعية قامت بتوقيع عقد استثمار مع السيد محمد من تاريخ ٢٠١٩/١/١٤ ولغاية ٢٠٢٤/٥/٣١ وجاء في العقد أن الجهة المدعية قد قبضت بدلات الاستثمار عن الفترة الممتدة من تاريخ ٢٠١٩/١/١ ولغاية ٢٠٢٤/٥/٣١ وتم التنازل عن هذا العقد للمستثمر الجديد الذي أظهر المدعو كـمستثمر.

الاستشارات

انقضاء الصفة:

-٤

أفراد الجهة المدعية لا يملكون ثلاثة أرباع العقار موضوع الدعوى وبذلك فلا صفة لهم بالادعاء والمطالبة بتسليم العقار

الدفع الموضوعية:

-٥



قرار قرار صادر عن محكمة البداية المدنية بدمشق

(٩/٥٦٩ مستعجل) / ٢٠١٩ /

كشخص ثالث ومؤتمن عليها.

٤- حفظ حق الجهة المدعية تقابلاً لمطالبة الجهة المدعى عليها تقابلاً بالتعويض عن الضرر الذي لحق بها وبسمعتها التجارية وخسارة زبائنها.

٥- تضمين الجهة المدعية المدعى عليها تقابلاً الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة.

وحيث إن الجهة المدعية المدعى عليها تقابلاً قد أنكرت بمذكرتها المبرزة بجلسة ٢٠١٩/١١/٢٠ قد ردت على ما جاء بالادعاء بالتقابل وبدفوع الجهة المدعى عليها بالآتي:

١- العقد الذي يتم الادعاء من خلاله على مشاركة التحكيم قد جاء عبارة عن صورة ضوئية لا قيمة لها.

٢- لا صحة لادعاء الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً وجود عقد استثمار موقع من قبل الجهة المدعية مع المدعو يمتد من تاريخ ٢٠١٩/١/١٤ ولغاية ٢٠٢٤/٥/٣١، ان الجهة المدعية تنكر هذا العقد جملة وتفصيلاً وتلتمس ابراز أصله، مطالبة الجهة المدعى عليها ابراز أصل العقد المدعى به والذي يعود للسيد ادارة التجمع التجاري حتى تاريخ ٢٠٢٤ والتي تعمدت الجهة المدعى عليها ابراز صورة عنه.

وحيث إنه ولجهة دفع الجهة المدعى عليها بوجود شرط تحكيم في العقد المبرم بينها وبين السيد نور الدين القيم، فإن الدفع بوجود الشرط التحكيمي لا يسمع في قضاء العجلة ذلك بأن قاضي العجلة هو المختص بالإجراءات الوقتية المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت حتى ولو ثبت وجود شرط التحكيم بل وحتى إن كان التحكيم



قرار صادر عن محكمة البداية المدنية بدمشق

أساس (٩/٥٦٩ مستعجل) / ٢٠١٩ / ١

١- العلاقة العقدية بين الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً وبين ادارة

المجمع التجاري مستمرة كون عقد اشغال واستثمار الجهة الموكلة مشمول

باتفاق وكتاب تمديد يسري على الخلف الخاص وقد قبل به الخاص (مجموعة

التجارية السيد (استناداً " لقبضه بدلات الاستثمار

وهذا ما هو مثبت من خلال الايصالات والشيكات المسطرة للإدارة الجديدة

(مجموعة التجارية السيد).

٢- الإدارة الجديدة والمستثمر الجديد والمالك الجديد أبلغت المستثمرين التزامها

بكافة العقود وفق المدة والالتزامات والمسؤوليات وعندها حلت كخلف خاص في

العقود بكافة التزاماتها وواجباتها ومدتها.

الاستشارات

لذلك فقد التمسست الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً:

أولاً: قبول طلب الادعاء بالتقابل شكلاً

ثانياً: قبول طلب الادعاء بالتقابل موضوعاً والحكم بما يلي:

١- رد طلبات الجهة المدعية المدعى عليها تقابلاً جملة وتفصيلاً.

٢- قبول طلب الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً وفض اختتام الصالة

الكائنة في الطابق الثالث والرابع تحت الأرضي في المجمع التجاري دامسكينو مول

المشاد على العقار ٢٥٣٥ كفرسوسة العقارية والعقار رقم ٢٥٨٧ كفرسوسة

العقارية والموضوعة بموجب ضبط قسم شرطة كفرسوسة رقم ٢٣٨٠ تاريخ

٢٠١٩/٨/٢٢ وإعادة الحال الى ما كان عليه قبل الختم .

بصفته المفوض بالتوقيع عن شركة

٣- تسليم الصالة للسيد



قرار قرار صادر عن محكمة البداية المدنية بدمشق

أساس (٩/٥٦٩ مستعجل) / ٢٠١٩ / ١

منعقداً، هذا فضلاً عن أن الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً لم تبرز ما يثبت صفة السيد مول.

وحيث إنه ولجهة دفع الجهة المدعى عليها بعدم اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بالنظر بالنزاع وأن الاختصاص ينعقد للمحكمة التجارية، فإنه مما لا مرأى فيه أن المحاكم التجارية المحدثة بالقانون رقم ٣٣ لعام ٢٠١٢ إنما تختص بالمنازعات والدعاوى التجارية والأمور المستعجلة المتفرعة عنها التي ترفع إليها بطريق التبعية، أما الأمور المستعجلة المرفوعة استقلالاً إلى القضاء المستعجل فيبقى رئيس محكمة البداية المدنية هو المختص بالنظر فيها دون تعد على الموضوع عملاً بالمادة ٧٩ أصول محاكمات.

وحيث إن ما دفعت به الجهة المدعى عليها من أن المدعين لا يملكون ثلاثة أرباع العقار موضوع الدعوى ومن ثم فلا صفة لهم في الادعاء فإن هذا الدفع في غير محله القانوني، ذلك بأن القانون لم يشترط توفر ثلاثة أرباع المالكين إلا لأعمال الإدارة غير المعتادة، أما المطالبة بفض أختام العقار وتسليمه للمدير المفوض من قبل غالبية مالكي العقار (الأغلبية البسيطة) فإنها لا تعدو كونها من أعمال الحفظ التي لا تتطلب أصلاً ادعاء أغلبية المالكين وإنما يكفي فيها بادعاء أي مالك من مالكي العقار.

وحيث إنه ولجهة ما دفعت به الجهة المدعى عليها من أن الجهة المدعية قد وقّعت مع السيد عقداً فوضته بموجب أحكامه باستثمار المول وقبضت بدلات

الاستثمار حتى تاريخ ٢٠٢٤/٥/٣١ فإن هذا الدفع بقي كلاماً مرسلاً لم تؤيده الجهة المدعى عليها بأي وثيقة مقبولة قانوناً واكتفت بإبراز صورة ضوئية عن العقد المذكور والتي بدورها أنكرتها الجهة المدعية وطالبت الجهة المدعى عليها في مذكراتها المكتوبة وفي مرافعاتها الشفهية بإبراز أصله، وقد أتاحت المحكمة للجهة



قرار صادر عن محكمة البداية المدنية بدمشق

 أساس
 (٩/٥٦٩ مستعجل) / ٢٠١٩ / ١

المدعى عليها الرد على هذا الإنكار دون أن تبادر لإبراز ذلك الأصل، وغني عن البيان أن الصور الضوئية لا يعتد بها إن أنكرها الخصم.

وحيث إن جميع دفوع الجهة المدعى عليها المدعية تقابلا بقيت في إطار الكلام المرسل غير المؤيد بوثائق مقبولة قانوناً ولا سيما أنها لم تبرز ما يؤيد صفة السيد في إبرامه لعقد الاستثمار معها، واعتمدت في توثيق دفوعها على

صور ضوئية أنكرتها الجهة المدعية جملة وتفصيلاً.

وحيث إن القضاء المستعجل إنما يبني أحكامه ذات الحجية المؤقتة على ظاهر الأوراق من جهة وعلى ترجيح احتمال الحق من جهة أخرى، دون أن يمس أصل النزاع.

وحيث إن ظاهر الأوراق المبرزة من قبل الطرفين والذين طلب كلاهما في مواجهة الآخر أن يستلم الصالة المتنازع عليها كشخص ثالث مؤتمن عليها يرجح احتمال الحق للجهة المدعية ذلك بأنها تستند في طلباتها لحجية قيود السجل العقاري بحسبان أنها تمتلك الأغلبية البسيطة لسهام العقار المشاد عليه المول موضوع هذه الدعوى فيما تستند الجهة المدعى عليها لعقد مبرم مع السيد مبنى على عقد

مدعى به من قبلها لم تبرز أصله مبرم بين الجهة المدعية والسيد واكتفت بإبراز إيصالات قبض موشحة بخاتم دامنكينو مول دون أن توضح اسم الشخص الذي قبض المبالغ ودون أن تسمى صاحب التوقيع على تلك الإيصالات.

وحيث إن الجهة المدعى عليها وبمذكرتها المبرزة خلال فترة التدقيق بتاريخ ٢٠١٩/١١/٥ قد دفعت بأن الموجودات والآلات والأموال والأوراق المتحفظ عليها في الصالة موضوع هذه المنازعة إنما تعود ملكيتها إليها وهو ما لم تنكره الجهة المدعية أو تعارض فيه.

وحيث إنه ولجهة طلب الجهة المدعية للتعويض فإنه لا مرأى في أن الحكم بالتعويض



قرار قرار صادر عن محكمة البداية المدنية بدمشق

أساس
(٩/٥٦٩ مستعجل) / ٢٠١٩ / ١

إنما هو من اختصاص محكمة الموضوع في ضوء نظرها لأصل النزاع وهو ما يخرج عن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة.

وحيث إنه وفي ضوء ما سلف بيانه فإن الدعوى قد باتت مهياً للفصل في موضوعها لذلك وعملاً بالمواد ١٢ و ١٧ و ٧٩ و ٢٠٢ أصول محاكمات

أقرر

١- قبول الدعوى والادعاء بالتقابل شكلاً

٢- فض الأختام الموضوعية على صالة الألعاب الكائنة في المجمع التجاري

دامسكينو مول المشاد على العقار ٢٥٣٥ كفرسوسة بموجب ضبط قسم شرطة كفرسوسة رقم ٢٣٨٠ تاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢ وتسليم الصالة خالية من الشواغل والشاغلين للسيد

بصفته شخص مؤتمن عليها، وأحقية الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً في استلام الموجودات المنقولة بما في ذلك من آلات وأموال وأوراق بعد جردها أصولاً بمعرفة دائرة التنفيذ المختصة وفي حال عدم استلامها من قبل الجهة المدعى عليها المدعية تقابلاً تسليمها لشخص ثالث مؤتمن عليها بمعرفة دائرة التنفيذ المختصة.

٣- تضمين الجهة المدعية والجهة المدعى عليها مناصفة فيما بينهما الرسوم

والمصاريف وخمسة آلاف ليرة سورية مقابل أتعاب المحاماة

قراراً معجل النفاذ قابلاً للاستئناف صدر وأفهم علنا حسب الأصول والقانون في يوم

الثلاثاء الواقع في ٢٠١٩/١٢/٣١

القاضي

الاستشارات

معد



أساس
قرار صادر عن محكمة البداية المدنية بدمشق
(٩/٥٦٩ مستعجل) ٢٠١٩ / ٢٢٩

باسم الشعب العربي في سورية

قرار صادر عن محكمة البداية المدنية تاسعة بدمشق .

القاضي السيد : أسامة محمد خالد دركوشي

المساعد العدلي : ريم موسى

الجهة المدعية (المدعى عليها تقابلاً):

يمثلهم جميعاً المحامي محمود

الجهة المدعى عليها (المدعية تقابلاً):

يمثله المحامي محمد

الدعوى: فض اختام وتسليم عقار

في الادعاء:

بتاريخ ٢٠١٩/٩/٤ نقدم وكيل الجهة المدعية باستدعاء هذه الدعوى بشرح مآله:

أن الجهة المدعية تملك قيداً " حصصاً " سهمية من العقار ٢٥٣٥ كفرسوسة العقارية.

وبتاريخ ٢٠١٩/٠١/١٥ قامت الجهة المدعية بتفويض السيد

معظم مالكي المجمع التجاري المشاد على العقار / ٢٥٣٥ / من منطقة كفرسوسة

العقارية والمعروف بـ (دامسكينو مول) لإدارة واستثمار المجمع التجاري نيابة

عنهم.

ليصار الى تنظيم وكالات عدلية من قبل المالكين بشكل متتابع وذلك ضمن جدول

زمني متفق عليه بين الفرقاء.

ولدى قيام الادارة بحصر الفعاليات القائمة على هذه المنشأة وبيان شاغليها ومستندهم

بالإشغال تبين ان الجهة المدعى عليها تشغل جزء من الطابق الثالث تحت الارضي

من المجمع التجاري المخصص للألعاب دون وجه قانوني او مسوغ شرعي لينشأ

نزاع بين الجهة المدعى عليها والمفوض بالتأجير السيد

الى تنظيم ضبط لدى قسم شرطة كفرسوسة تحت الرقم /٢٣٨٠/ تاريخ ٢٠١٩/٨/٢٢

لتتخذ النيابة العامة بدمشق القرار بختم صالة الألعاب وتكليف الأطراف بمراجعة

القضاء اصولاً

ولما كان ختم صالة الألعاب يلحق المجمع التجاري بضرر مادي فادح ومعنوي

يصيب سمعة المجمع التجاري لما لهذه الفعالية من اسم وسمعة تجارية.