

# القاضي : أحمد صالح رباح

الفروق بين قانون الإيجار القديم والجديد

ملاحظات	الجديد	القديم
<p>1- القانون الجديد أخطأ في الفقرة ب/ لأن عبارة ((أو المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً)) فقط هي التي أضيفت بالقانون 10 لعام 2006 وباقي العقارات المذكورة في هذه الفقرة موجودة قبله بالقانون 6 لعام 2001 وعلى بساطة هذا الخطأ إلا أنه يخلق مشكلة قانونية بشأن العقود التي أبرمت بين التاريخين لأن القانون الجديد استثناهما من قاعدة العقد شريعة المتعاقدين مع أنها أبرمت بناء على هذه القاعدة فهل يفهم من ذلك أنه جهلها تخضع للتمديد الحكمي مثلاً هذا خطأ يجب تصحيحه فوراً</p> <p>2- دمج القانون الجديد التعديلات الطارئة على نسب التخمين للعقارات بالقانون 13 لعام 2014 ولم يأت بجديد .</p> <p>3- جعل الفقرة د/ من القديم في مادة مستقلة وهي المادة /2/ وقد نص على أنه خلافا لأي اتفاق لا يجوز تقاضي بدل الإيجار مسبقاً لمدة تزيد على ثلاثة أشهر للعقارات المشمول إيجارها بالتمديد الحكمي وقد ألغى العبارة القديمة ((القانون وكذلك العقارات التي توجر للسكن بعد نفاذه)) وذلك لعدم</p>	<p><b>المادة (1)</b></p> <p>أ. يخضع لإرادة المتعاقدين تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطيف أو السياحة أو الاستجمام والعقارات المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً أو المؤجرة للجهات العامة أو الوحدات الإدارية أو مؤسسات القطاع العام أو المشترك أو المؤسسات التعليمية أو المدارس أو الأحزاب السياسية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات.</p> <p>ب. يبقى خاضعاً لإرادة المتعاقدين بدءاً من تاريخ نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001 تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطيف أو السياحة أو الاستجمام كما يبقى خاضعاً لإرادة المتعاقدين بدءاً من تاريخ نفاذ القانون رقم 10 لعام 2006 تأجير العقارات لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً أو المؤجرة للجهات العامة أو الوحدات الإدارية أو مؤسسات القطاع العام أو المشترك أو المؤسسات التعليمية والمدارس أو للأحزاب السياسية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات.</p> <p>ج. تبقى العقارات المؤجرة في ظل نفاذ أحكام المرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952 وتعديلاته خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار.</p> <p>د. تحدد أجور العقارات المبينة في الفقرة ج من هذه المادة وفقاً للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ رفع الدعوى وذلك عن سنة ميلادية:</p> <p>1. 5 بالمئة من قيمة العقارات المؤجرة للسكن مضافاً إليها 20 بالمئة من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار.</p> <p>2. 6 بالمئة من قيمة العقارات المؤجرة لمزاولة مهنة حرة أو</p>	<p><b>"مادة 1</b></p> <p>أ- يخضع لإرادة المتعاقدين اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطيف أو السياحة أو الاستجمام أو المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشارك أو المؤسسات التعليمية والمدارس.</p> <p>ب- تبقى العقارات المؤجرة في ظل نفاذ أحكام المرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952 وتعديلاته خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار.</p> <p>ج- تحدد أجور العقارات المبينة في الفقرة (ب) من هذه المادة وفقاً للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ الدعوى وذلك عن سنة ميلادية:</p> <p>1- 5 بالمائة من قيمة العقارات المأجورة للسكن مضافاً إليها 20 بالمائة من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار.</p> <p>2- ( ( ( ( ( 6 بالمائة من قيمة العقارات المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات ( ( ( ( ( أو المأجورة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً. " بين قوسين زاد 1 % بالقانون 13 عام 2014 أي أصبح 7 % " 3- 7 بالمائة من قيمة العقارات المأجورة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم أو المأجورة للاستثمار التجاري أو الصناعي أو</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>القدرة على تنفيذها عملياً .</p>	<p>علمية منظمة قانوناً.</p> <p>3. <b>7 بالمئة</b> من قيمة العقارات المؤجرة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم أو المؤجرة للاستثمار التجاري أو الصناعي أو مهنة حرفية أو المؤجرة للأحزاب السياسية أو الجهات العامة أو الوحدات الإدارية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات.</p> <p>4. <b>8 بالمئة</b> من قيمة العقارات المؤجرة لاستعمالها مدارس.</p> <p><b>المادة (2)</b></p> <p>خلافاً لأي اتفاق لا يجوز تقاضي بدل الإيجار مسبقاً لمدة تزيد على ثلاثة أشهر للعقارات المشمول إيجارها بالتمديد الحكمي.</p>	<p>لمهنة حرفية.</p> <p>4- 8 بالمائة من قيمة العقارات المؤجرة لاستعمالها مدارس.</p> <p>د- خلافاً لأي اتفاق لا يجوز تقاضي بدل الإيجار مسبقاً عن مدة تزيد على ثلاثة أشهر للعقارات المؤجرة</p> <p>قبل نفاذ هذا القانون وكذلك العقارات التي توجر للسكن بعد نفاذه."</p> <p><b>المادة (2) ستناقش لاحقاً</b></p>
<p>أضاف القانون الجديد الفقرة /ب/ وفيها تدخل لافائدة منه بالنسبة للمالكين المؤجرين ونسبتهم المطلوبة التي جعلت الإيجار من أعمال الإدارة غير المعتادة كما أن هذه الفقرة أغفلت طبيعة العقارات في سورية والتي أغلبها عقارات على شيوخ ويضم العقار الواحد مئات المالكين " يمكن تجاوز هذا اللغظ باعتبار العقار المؤجر مهما بلغ عدد أسهمه من أصل كامل العقار بمعنى (العقار) الوارد في الفقرة وعندنا تحسب نسبة الـ 75 % من هذه الأسهم مهما بلغت أي لو كان العقار المؤجر جزء من عقار بواقع 100 سهم فقط فيحق لمن يملك 75 سهم أن يؤجره</p> <p>- أما تدخله بوجود إشارات من عدمها ففيه اعتداء على الأحكام القضائية المبرمة فمن</p>	<p><b>المادة (3)</b></p> <p>أ. تسجل عقود الإيجار لدى الوحدات الإدارية "المحافظة، المدينة، البلدة، البلدية" على أن تتضمن هذه العقود مفصل هوية المتعاقدين وعنوان كل منهما وتوقيعها أو من يمثلها قانوناً ومدة الإيجار وبدله وأوصاف المأجور والغاية من التأجير وجميع الشروط المتفق عليها ويستوفى من المؤجر عند التسجيل رسم مقداره 1 بالمئة من بدل الإيجار الشهري على ألا يقل هذا الرسم عن خمسمئة ليرة سورية للعقار السكني وعن ألف ليرة سورية للعقار التجاري أو الصناعي والمكاتب الفنية والخدمية ويصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات التنفيذية لهذا التسجيل.</p> <p>ب. لا يقبل طلب تسجيل عقد الإيجار وتوثيقه على النحو المبين في الفقرة أ من هذه المادة إلا إذا قدم من المالك المستقل للعقار أو ممن يملك في العقار الشائع أسهما بنسبة 75 بالمئة على الأقل من كامل الأسهم الوارد ذكرها في القيد العقاري الصادر عن السجل العقاري أو ما يمثله من القيود الرسمية الأخرى كقيود السجل المؤقت أو المؤسسة العامة للإسكان أو المؤسسة الاجتماعية العسكرية أو مؤسسة الإسكان العسكرية أو الجمعية التعاونية السكنية أو مقروناً</p>	<p><b>المادة /3/ معدلة بالقانون 13 لعام 2014</b></p> <p>مادة /3/ : تسجل عقود الإيجار لدى الوحدات الإدارية ( محافظة دمشق - المدن - البلدان - البلديات ) على أن تتضمن هذه العقود هوية المتعاقدين وعنوانيهما وتوقيعها أو من يمثلها قانوناً ومدة الإيجار وبدله وأوصاف المأجور والغاية من التأجير وجميع الشروط المتفق عليها ، ويستوفى من المؤجر عند التسجيل رسم مقداره (1%) واحد بالمائة من بدل الإيجار الشهري مهما بلغت مدة الإيجار وقيمتها على أن لا يقل الرسم عن /500/ ل.س خمسمائة ليرة سورية للعقار السكني وعن /1000/ ل.س ألف ليرة سورية للعقار التجاري والمكاتب الفنية والخدمية ، ويصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات التنفيذية لهذا التسجيل.</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>قبل بالإشارات القديمة له حق تسجيل العقار باسمه مع بقاء الإشارات أي يصبح مالكاً قديماً فكيف يحرم من تأجير هذا العقار قبل أن ينفذ الحكم وما الهدف من ذلك .</p>	<p>بوثيقة حصر إرث لمالك العقار المتوفى أو بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية أو من يمثلهم قانوناً وأن تخلو صحيفة العقار المحكوم به للمدعي من أي إشارة نزاع على ملكيته تسبق إشارة المدعي. يستثنى من ذلك المالك لحصة مفرزة من العقار تعادل حصته موثقة من الجهة الإدارية المختصة.</p> <p>ج. يصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات التنفيذية النازمة لهذه المادة وما يتفرع عنها من تعليمات تتعلق بالأبنية في مناطق السكن العشوائي أو مخالقات تمت تسويتها.</p>	
<p>تضمن النص الجديد إضافتين وهما 1- النص على جواز إيداع عقد الإيجار لدى دائرة التنفيذ من قبل الممثل القانوني للمؤجر وهو المعمول به سابقاً . 2- حددت المادة حالات الإيداع بحالتين فقط هما انتهاء المدة أو استيفاء الأجر</p>	<p><b>المادة (4)</b> أ. يعد عقد الإيجار المشمول بأحكام الفقرتين (أ) و (ب) من المادة 1 من هذا القانون المسجل وفق أحكام المادة 3 منه سنداً تنفيذياً من الأسناد المنصوص عليها في المادة 273 من قانون أصول المحاكمات الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 لعام 1953 وتعديلاته وبموجبه يحق للمؤجر أو من يمثله قانوناً إيداع عقد الإيجار المذكور لدى دائرة التنفيذ لاسترداد عقاره لانتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار أو لتحصيل الأجر المستحقة التي قصر المستأجر بدفعها. ب. أما عقود الإيجار غير المسجلة والمبرمة في ظل نفاذ أحكام هذا القانون والقانون رقم 6 لعام 2001 أو القانون رقم 10 لعام 2006 فتخضع في إثباتها للقواعد القانونية النافذة وتسري عليها أحكام الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من المادة 1 من هذا القانون.</p>	<p><b>المادة /4/</b> أ- يعتبر عقد الإيجار المشمول بأحكام الفقرة ( ١ ) من المادة الأولى المسجل وفق المادة /3/ سنداً تنفيذياً من الأسناد النصوص عليها في المادة / 273 / من قانون اصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم /84/ لعام 1953 و تعديلاته و يحق للمؤجر استرداد عقاره عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار عن طريق دائرة التنفيذ . ب- أما العقود المبرمة في ظل أحكام هذا القانون غير المسجلة فتخضع في إثباتها للقواعد القانونية النافذة و تسري عليها أحكام الفقرة ( ١ ) أو الفقرة (ب) من المادة الأولى من هذا القانون .</p>
<p>- قدم المشرع المادة السادسة وجعلها الخامسة. - أضاف كلمة المالك لمن يدعي الغبن وهو ما استقر عليه الاجتهاد - صحح النص الجديد عبارة المحاكمة الغيابية الواردة في النص القديم ووافقها مع الأصول بعبارة (بمثابة الوجهي )</p>	<p><b>المادة (5)</b> أ. إذا ادعى المؤجر أو المالك أو المستأجر الغبن في بدل إيجار العقار الخاضع للتمديد الحكمي عينت محكمة الصلح خبيراً أو ثلاثة خبراء لتقدير قيمة العقار موضوع الخلاف وفق القواعد الآتية: 1. للخصوم أن يتفقوا على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة وفي هذه الحالة تثبت المحكمة اتفاقهم في محضر الجلسة وتقرر تعيين الخبراء الذين وقع الاختيار عليهم.</p>	<p><b>المادة /6/</b> أ- اذا ادعى المؤجر أو المستأجر الغبن في بدل الإيجار عين القاضي الصلحي خبيراً أو ثلاثة خبراء لتقدير قيمة العقار موضوع الخلاف . ب- للخصوم أن يتفقوا على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة و</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>- عدل النص الجديد في أصول تعيين الخبراء فيبينما كان على المحكمة في المحاكمة التي تكون بمثابة الوجيهي أن تعيين الخبير أو الخبراء الثلاثة... جعلها النص الجديد مسؤولة عن تعيين الخبير المفرد فقط ويبقى للحاضر من الخصوم تعيين خبيره وتتولى هي تعيين الخبراء الباقيين كما في حالة الامتناع وهذا عدل ويوافق الأصول لكون المحاكمة بمثابة الوجيهي والمقصر أولى بالخسارة .</p> <p>- أضاف النص الجديد عبارة : أما إذا كانت الدعوى مرفوعة من الشركاء الذين يملكون أقلية الحصص فإن الحكم بتحديد الأجرة يبقى قاصرا على حصتهم وحدها... وهي توافق نصوص القانون المدني وربما أوردها المشرع ليبين فقط أن بإمكان مالكي الأقلية طلب التخمين عن حصتهم</p>	<p>2. إذا لم يتفق الخصوم على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة فعلى كل طرف منهم تسمية خبير من جدول الخبراء المعلن من قبل وزارة العدل وتعين المحكمة الخبير الثالث من هذا الجدول.</p> <p>3. وإذا تمتع أحد الخصوم عن تسمية خبيره عاد أمر اختياره إلى المحكمة.</p> <p>4. أما في المحاكمات الجارية بمثابة الوجيهي فيعود للمحكمة حق اختيار الخبير في الخبرة الفردية أما في الخبرة الثلاثية فإنه يبقى من حق الطرف الحاضر تسمية خبيره.</p> <p>ب. في العقارات المملوكة على الشيوخ يسرى الحكم الصادر في الدعوى المقامة بالغبن في بدل الإيجار من مالكي أغلبية الأسهم على جميع المالكين ما لم يثبت أن الحكم قد بني على غش أو حيلة.</p> <p>أما إذا كانت الدعوى مرفوعة من الشركاء الذين يملكون أقلية الحصص فإن الحكم بتحديد الأجرة يبقى قاصرا على حصتهم وحدها.</p> <p>ج. تحكم المحكمة بالزام المدعى عليه بجميع المصاريف ما لم يظهر لها أن الغبن ليس بجسيم أو يثبت لها أن المحكوم له تسبب في إنفاق مصاريف لا فائدة منها وفي هذه الحالة يحق للمحكمة أن توزع المصاريف بين الطرفين بالنسبة التي تراها عادلة.</p>	<p>في هذه الحالة يثبت القاضي اتفاقهم في محضر الجلسة و يقرر تعيين الخبراء اللذين وقع الاختيار عليهم .</p> <p>وإذا لم يتفق الخصوم على اختيار الخبير او الخبراء الثلاثة فعلى كل فريق منهم تسمية خبير من جدول الخبراء المعلن بقرار من وزير العدل و يعين القاضي الخبير الثالث من هذا الجدول على انه يجوز للخصوم الاتفاق على تعيينه دون التقيد بالجدول المذكور .</p> <p>و اذ تمتع احد الخصوم عن تسمية خبيره عاد أمر اختياره و اختيار الخبير الثالث الى القاضي و اما في المحاكمات الغيابية فيعود للقاضي حق اختيار الخبير او الخبراء الثلاثة .</p> <p>ج- في العقارات المشتركة يسري الحكم بتحديد الاجرة الصادر في مواجهة بعض الشركاء المؤجرين أو المستأجرين الذين يملكون اغلبية الحصص على الباقيين ما لم يثبت أن الحكم مبني على غش أو حيلة .</p> <p>د- تحكم المحكمة بالزام المدعى عليه بجميع المصاريف ما لم يظهر لها ان الغبن ليس بجسيم أو يثبت لها أن المحكوم له تسبب في انفاق مصاريف لا فائدة منها ، و في هذه الحالة يحق للمحكمة ان توزع المصاريف بين الطرفين بالنسبة التي تراها عادلة .</p>
<p>- دمج المشرع المادة السابعة مع الفقرة/ أ / من المادة 12 في القانون القديم ووضعها ضمن المادة 6 في القانون الجديد</p> <p>- أضاف عبارة (التعاقد أو من تاريخ الاتفاق الرضائي الخطي على تعديل الأجرة)</p>	<p><b>المادة (6)</b></p> <p>أ. ادعاء المؤجر أو المستأجر الغبن في بدل الإيجار لا يعفي المستأجر من دفع بدل الإيجار المستحق بمقتضى الأحكام القانونية على أن يجري الحساب بعد صدور حكم مكتسب الدرجة القطعية ووضعه موضع التنفيذ بالأجرة المقدرة التي تسري من تاريخ</p>	<p><b>المادة /7/</b></p> <p>طلب المؤجر او المستأجر تقدير اجر العقار لا يعفي المستأجر من دفع بدل الايجار المستحق بمقتضى الاحكام القانونية على ان يجري الحساب بعد صدور حكم قطعي ووضعه موضع التنفيذ</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>وهي برأيي تزيد لا فائدة منه كما أنه قد يشكل مدار للاجتهد في وسائل الإثبات فالعقد لا يشترط فيه الكتابة والعقد هو اتفاق رضائي كما أن قانون البيئات الجديد سيرفع نصاب المبالغ التي تقبل الشهادة وقد تشمل أغلب عقود الإيجار.... وهذا سيخلق ارباكاً في التطبيق بسبب كلمة ألقى بها المشرع ...</p>	<p>الادعاء. ب. لا يسمع الادعاء بالغبين وتحديد الأجرة إلا مرة واحدة كل ثلاث سنوات وتبدأ هذه المدة من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاتفاق الرضائي الخطي على تعديل الأجرة أو من تاريخ الادعاء السابق.</p>	<p>بالاجرة المقدرة التي تسري من تاريخ الادعاء . <b>المادة /12/</b> آ- لاتسمع دعوى تحديد الاجرة الا مرة واحدة كل ثلاث سنوات و تبدأ هذه المدة من تاريخ التعاقد او من تاريخ الادعاء السابق .</p>
<p>دمج المشرع المادة الثامنة والعاشرة في القانون القديم وجعلهما في المادة السابعة من القانون الجديد. - عدل في ساعة التبليغ فأصبح لا يجوز قبل الثامنة بدل السابعة صباحاً وذلك تماشياً مع قانون أصول المحاكمات الجديد . - أضاف و عدل عبارة (قام خلال ثلاثين يوماً من تبليغه بالذات مذكرة الدعوة للمحاكمة أو مذكرة الإخطار عندما لا تبلغ مذكرة الدعوة بالذات بأداء الأجرة) فأبقى المدة ذاتها ولكن عدل بأصول التبليغ بحيث يقطع باب الاجتهاد حول التبليغ بالذات أو أي طريقة أخرى . -أضاف كلمة (الأتعاب) - أضاف عبارة (أو تشكل طغيانا عليه) . وهو مصطلح مستمد من الفقه والاجتهاد . -أضاف كلمة (فكرية) للمهن وهذا تزيد لا فائدة منه ويخالف المادة الأولى والقوانين السابقة وقد يخلق مشاكل اجتهادية . - أضاف عبارة (وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أو وراثته قبل إبرام الاتفاق مع</p>	<p><b>المادة (7)</b> مع الاحتفاظ بأحكام الفقرتين (أ) و (ب) من المادة 1 من هذا القانون وأحكام المادة 4 منه لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبينة في هذا القانون الخاضعة للتتمديد الحكمي إلا في الحالات الآتية: أ. 1. إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة قانوناً أو المقدرة حكماً خلال ثلاثين يوماً من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها ببطاقة بريدية مكشوفة أو بإنذار بواسطة الكاتب بالعدل ولا تكون المطالبة معتبرة إلا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها أما الأجر المتراكم عن سني الإيجار السابقة فتعد دينا عادياً لا يوجب عدم دفعه التخلية وتعد المطالبة البريدية قانونية إذا جرت ببطاقة بريدية مكشوفة تبلغ إلى المخاطب بالذات أو إلى أحد أقاربه المقيمين معه في أماكن السكن أو أحد شركائه أو العاملين لديه في الأماكن المؤجرة لغير السكن عند عدم وجود المخاطب على أن يكون المبلغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره.. وإذا تعذر ذلك أو رفض أحد المشار إليهم التبليغ فيلصق الموظف المختص البطاقة على باب محل إقامة المستأجر المعين فيها ويذكر كيفية التبليغ على إشعار الاستلام من قبل الموظف المختص ويشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة أو أحد أفراد الشرطة أثناء أداء وظيفته. إن محل المخاطب يعينه مرسل البطاقة أو الإنذار بصورة واضحة</p>	<p><b>المادة /8/</b> مع الاحتفاظ بأحكام الفقرة / ١ / من المادة الأولى و الفقرة / ب / من المادة الثانية و أحكام المادة الرابعة من هذا القانون لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبينة في هذا القانون الخاضعة للتتمديد الحكمي الا في الحالات التالية : آ- 1- اذا لم يدفع المستأجر الاجرة المستحقة قانوناً أو المقدرة حكماً خلال ثلاثون يوماً من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها ببطاقة مكشوفة أو بإنذار بواسطة الكاتب بالعدل و لاتكون المطالبة معتبرة الا اذا ذكر فيها المبلغ المطلوب و المدة المتعلقة بها ، اما الاجور المتراكمة عن سنين الايجار السابقة فتعتبر دينا عادياً لا يستوجب عدم دفعه التخلية . و تعتبر المطالبة البريدية قانونية اذا جرت ببطاقة بريدية مكشوفة تبلغ الى المخاطب بالذات أو الى احد أقاربه المقيمين معه في اماكن السكن أو أحد شركائه أو العاملين لديه في الاماكن المأجورة لغير السكن عند عدم وجود المخاطب ، على أن يكون المبلغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره و اذا تعذر ذلك او رفض أحد المشار إليهم التبليغ فيلصق الموظف المختص البطاقة على باب محل إقامة المستأجر المعين فيها و تذكر كيفية التبليغ على اشعار الاستلام من قبل الموظف المختص و يشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة أو أحد أفراد الشرطة أثناء أداء وظيفته . ان محل المخاطب يعينه مرسل الكتاب بصورة واضحة مستنبطة</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

مما صرح به الطرفان في صك الإيجار ، و يجوز اعتبار العقار المأجور محلا لإقامة المستأجر في حال عدم تعيين محل المخاطب و على مرسل البطاقة أن يبين عنوانه في بطاقة المطالبة ، وإذا صادف آخر الميعاد المحدد للاداء أو الإيداع عطلة رسمية امتد الى أول يوم عمل بعدها .

أما الشخصيات الاعتبارية فيتم تبليغها وفق قانون أصول المحاكمات المدنية ، و بصورة عامة لا يجوز إجراء أي تبليغ قبل الساعة السابعة صباحا و لا بعد الساعة السادسة مساء و لا في أيام العطل الرسمية .

2- يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوما من تبليغه إقامة الدعوى بأداء الأجرة و فوائدها بواقع

( 5 ) % من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد و على المحكمة عند ذلك أن تحكم على المستأجر بالنفقات و الرسوم .

ب- إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريبا غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تنتافي مع شروط العقد .

ج- إذا أجر أو تنازل المستأجر عن المأجور كلا او بعضا الى الغير دون اذن خطي من المؤجر و يستثنى من ذلك العقار المنشأ به مصنع أو متجر أو صيدلية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانونا أو حرفة و باعه المستأجر أو ورثته بكامله الى الغير ففي هذه الحالة يعتبر المشتري خلفا للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط العقد على أنه يحق للمالك طلب تخمين المأجور فورا .

مستتبطة مما صرح به الطرفان في صك الإيجار و يجوز عد العقار المؤجر محلا لإقامة المستأجر في حال عدم تعيين محل المخاطب و على مرسل البطاقة أن يبين عنوانه في بطاقة المطالبة . وإذا صادف آخر الميعاد المحدد للاداء أو الإيداع عطلة أسبوعية أو رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها .

أما الأشخاص الاعتباريون فيتم تبليغهم وفق قانون أصول المحاكمات المدنية و بصورة عامة لا يجوز إجراء أي تبليغ قبل الساعة الثامنة صباحا و لا بعد الساعة السادسة مساء و لا في أيام العطل الأسبوعية أو الرسمية .

2. يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوما من تبليغه بالذات مذكرة الدعوة للمحاكمة أو مذكرة الإخطار عندما لا تبلغ مذكرة الدعوة بالذات بأداء الأجرة و فوائدها بواقع 5 بالمئة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد و على المحكمة عند ذلك أن تحكم على المستأجر بالنفقات و الرسوم و الأتعاب .

ب. إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريبا غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تنتافي مع شروط العقد أو تشكل طغيانا عليه .

ج. إذا أجر أو تنازل المستأجر عن المأجور كلا أو بعضا الى الغير دون إذن خطي من المؤجر .

2. يستثنى من الإخلاء في الحالة المبينة في البند 1 من هذه الفقرة إذا كان العقار المؤجر لأعمال تجارية أو صناعية أو صيدلية أو مهنة حرة أو فكرية أو علمية منظمة قانونا أو حرفة و رغب المستأجر أو ورثته بيعه أو التنازل عنه بكامله للغير .

وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أو ورثته قبل إبرام الاتفاق مع الغير بالبيع و التنازل إبلاغ المالك المستقل أو الورثة أو المالكين على الشيوخ لثلاثة أرباع الأسهم على الأقل ببطاقة بريدية مكشوفة أو بخطاب يرسل بواسطة الكاتب بالعدل الذي يقع في دائرته العقار المؤجر يعلمه فيه بالثمن المعروض عليه ويكون للجهة المالكة

الغير بالبيع و التنازل إبلاغ المالك المستقل أو الورثة أو المالكين على الشيوخ لثلاثة أرباع الأسهم على الأقل ببطاقة بريدية مكشوفة أو بخطاب يرسل بواسطة الكاتب بالعدل الذي يقع في دائرته العقار المؤجر يعلمه فيه

بالثمن المعروض عليه ويكون للجهة المالكة الخيار في حقها بقبض نسبة 10 بالمئة من الثمن المعروض مقابل موافقتها على البيع و التنازل أو في إبداء رغبتها بأفضليتها في الشراء و في هذه الحالة يجب عليها إيداع الثمن مخصوما منه نسبة 10 بالمئة المشار إليها خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ تبليغها الخطاب العدلي في صندوق دائرة التنفيذ التي يقع في دائرتها العقار المؤجر لمصلحة المستأجر مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار و تسليم العقار المؤجر .. و يتم الإيداع وفق أحكام العرض و الإيداع المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات و بما لا يتعارض مع أحكام هذه المادة .

وفي حال انقضاء ذلك الأجل دون قيام الجهة المالكة بالإيداع أنف الذكر جاز للمستأجر أن يبيع لغير الجهة المالكة مع التزامه بأن يؤدي لها نسبة 10 بالمئة من الثمن الحقيقي أنف الذكر .

**وحذف عبارة** (على أنه يحق للمالك طلب

تخمين المأجور فورا . )

وأضاف عبارة ( . ينحصر الحق بتقاضي نسبة 10 بالمئة من ثمن البيع أو باستعمال حق الأفضلية بالشراء في حال كان حق الانتفاع يعود لغير مالك الرقبة بمالك حق

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>الانتفاع دون سواء.</p> <p>4. يبقى التنازل أو البيع الوارد في البند 2 من هذه الفقرة خاضعا لاستيفاء الرسوم المالية للقيم التخمينية المقدرة لدى الدوائر المالية مهما كانت قيمة البيع أو التنازل.</p> <p>5. يستثنى من الإخلاء حالة إدخال شريك في المأجور بشرط بقائه وحدة متكاملة على أنه يحق للجهة المالكة طلب تخمين العقار المأجور فوراً مع وجوب تطبيق الأحكام الواردة في البند 2 من هذه الفقرة المتعلقة بحق الأفضلية للمالك واقتطاع النسبة المقررة له.)</p> <p>- أضاف عبارة في الفقرة د في الجديد وهي(في حال موافقة أغلبية المالكين لحق الإدارة) على الفقرة د من القديم ..</p> <p>- ملاحظة: وردت عبارة (قبل نفاذ هذا القانون.) في الفقرة ( هـ ) في القانونين أي أصبح الشرط أن لا يملك شقة أخرى قبل نفاذ القانون الجديد لا القديم .</p> <p>وطبعاً عملياً لا فرق والنتيجة واحدة</p>	<p>الخيار في حقها بقبض نسبة 10 بالمئة من الثمن المعروض مقابل موافقتها على البيع والتنازل أو في إبداء رغبتها بأفضليتها في الشراء وفي هذه الحالة يجب عليها إيداع الثمن مخصوصاً منه نسبة 10 بالمئة المشار إليها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبلغها الخطاب العدلي في صندوق دائرة التنفيذ التي يقع في دائرتها العقار المؤجر لمصلحة المستأجر مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العقار المؤجر.. ويتم الإيداع وفق أحكام العرض والإيداع المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات وبما لا يتعارض مع أحكام هذه المادة.</p> <p>وفي حال انقضاء ذلك الأجل دون قيام الجهة المالكة بالإيداع آنف الذكر جاز للمستأجر أن يبيع لغير الجهة المالكة مع التزامه بأن يؤدي لها نسبة 10 بالمئة من الثمن الحقيقي آنف الذكر.</p> <p>وفي هذه الحالة يعد المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط عقد الإيجار.</p> <p>3. ينحصر الحق بتقاضي نسبة 10 بالمئة من ثمن البيع أو باستعمال حق الأفضلية بالشراء في حال كان حق الانتفاع يعود لغير مالك الرقبة بمالك حق الانتفاع دون سواء.</p> <p>4. يبقى التنازل أو البيع الوارد في البند 2 من هذه الفقرة خاضعا لاستيفاء الرسوم المالية للقيم التخمينية المقدرة لدى الدوائر المالية مهما كانت قيمة البيع أو التنازل.</p> <p>5. يستثنى من الإخلاء حالة إدخال شريك في المأجور بشرط بقائه وحدة متكاملة على أنه يحق للجهة المالكة طلب تخمين العقار المأجور فوراً مع وجوب تطبيق الأحكام الواردة في البند 2 من هذه الفقرة المتعلقة بحق الأفضلية للمالك واقتطاع النسبة المقررة له.</p> <p>6. كما يستثنى من الحق بالتخلي أيضاً العقار المؤجر قبل نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001 لإحدى الوزارات والإدارات والهيئات العامة والوحدات الإدارية والبلديات والمؤسسات والشركات والمنشآت العامة وجميع جهات القطاع العام والمشارك والمصالح العامة وإدارتها سواء أكان طابعها إدارياً أم اقتصادياً إذا تنازلت هذه الجهة عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى إحدى الجهات المشار إليها بموجب قرار من رئيس مجلس الوزراء وتعد الجهة المتنازل لها خلفاً</p>	<p>كما يستثنى من الحق بالتخلي أيضاً العقار المؤجر قبل نفاذ هذا القانون لإحدى الوزارات والإدارات والهيئات العامة والوحدات الإدارية والبلديات والمؤسسات والشركات والمنشآت العامة وجميع جهات القطاع العام والمشارك والمصالح العامة وإدارتها سواء كان طابعها إدارياً أم اقتصادياً إذا تنازلت هذه الجهة عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى إحدى الجهات المشار إليها بموجب قرار من رئيس مجلس الوزراء ، و تعتبر الجهة المتنازل لها خلفاً</p>
--	---	---

## القاضي : أحمد صالح رباح

	<p>للجهة المستأجرة فيما جرى التنازل لها عنه فيما يتعلق بجميع شروط العقد وبحق للمؤجر في هذه الحالة طلب تخمين المأجور المتنازل عنه فورا ويشترط في هذا التنازل استعمال المأجور استعمالا مماثلا لما حدد في عقد الإيجار وألا تقل الأجر المضمنة للعقار عن النسبة المحددة لها قبل التنازل.</p> <p>د. يعد الشريك الشاغل للعقار الشائع بحكم المستأجر في حال موافقة أغلبية المالكين لحق الإدارة وتقدر الأجرة وفقا للأحكام المذكورة آنفا ويحكم عليه بتخلية العقار في حال مطالبته بالأجرة المقدره بالحكم وعدم دفعه لها خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة أ من هذه المادة.</p> <p>أما الشريك الذي يقطن عقارا له فيه حصة ويبيع هذا العقار نتيجة حكم قضائي بإزالة الشيوخ فلا يعد بحكم المستأجر ولا يحق له البقاء في العقار دون إرادة المالك الجديد ما لم يكن مستأجرا حصص شركائه الآخرين بعقد ثابت التاريخ قبل الادعاء بإزالة الشيوخ.</p> <p>هـ. إذا طلب المالك المستقل السكني بعقاره المأجور للسكن شرط توافر الآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفا من شقة واحدة وألا يكون طالب التخلية الذي أجرها أو جرى تأجيرها خلال فترة تملكه مالكا لسواها قبل نفاذ هذا القانون.</li><li>2. أن يكون قد مضى على تملكه وانحصار ملكيته للعقار المطلوب تخليته مدة سنتين على الأقل ويعد بحكم المالك المستقل الأقارب الآتي ذكرهم الذين يملكون مشتركين تمام العقار:</li></ol> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> الزوجان</li><li><input type="checkbox"/> الزوجان وأولادهما</li><li><input type="checkbox"/> الأصول والفروع</li><li><input type="checkbox"/> الأخوة والأخوات وأولادهم.</li></ul> <p>ويدخل في ذلك من كان تحت ولاية أحد ممن ذكر أو وصايته كما يعد الورثة بحكم المالك المستقل الذي أجر العقار المطلوب تخليته.</p>	<p>للجهة المستأجرة فيما جرى التنازل لها عنه فيما يتعلق بجميع شروط العقد و يحق للمؤجر في هذه الحالة طلب تخمين المأجور المتنازل عنه فورا ويشترط في هذا التنازل استعمال المأجور مماثلا لما حدد في عقد الإيجار و ألا تقل الاجور المضمنة للعقار عن النسبة المحددة لها قبل التنازل .</p> <p>د- يعتبر الشريك الشاغل للعقار المشترك بحكم المستأجر في حالة تقدير الاجرة وفاقا للأحكام المذكورة آنفا و يحكم عليه بتخلية العقار في حال مطالبته بالاجرة المقدره بالحكم و عدم دفعه لها خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة الاولى من هذه المادة .</p> <p>أما الشريك الذي يقطن عقارا له فيه حصة و يبيع هذا العقار نتيجة حكم قضائي بإزالة الشيوخ فلا يعتبر بحكم المستأجر و لا يحق له البقاء في العقار دون ارادة المالك الجديد ما لم يكن مستأجرا حصص شركائه الآخرين بعقد ثابت التاريخ قبل الادعاء بإزالة الشيوخ .</p> <p>هـ – إذا طلب المالك المستقل السكني بعقاره المأجور للسكن شرط توافر ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1- أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفا من شقة واحدة و الا يكون طالب التخلية الذي أجرها أو جرى تأجيرها خلال فترة تملكه مالكا لسواها قبل نفاذ هذا القانون .</li><li>2- أن يكون قد مضى على تملكه و انحصار ملكيته للعقار المطلوب تخليته مدة سنتين على الاقل .</li></ol> <p>و يعتبر بحكم المالك المستقل الاقارب الآتي ذكرهم الذين يملكون مشتركين تمام العقار :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1- الزوجان .</li><li>2- الزوجان و أولادهما .</li><li>3- الأصول و الفروع .</li><li>4- الأخوة و الأخوات و أولادهم .</li></ol> <p>و يدخل في ذلك من كان تحت ولاية أحد ممن ذكر أو وصايته . كما يعتبر الورثة بحكم المالك المستقل الذي أجر العقار المطلوب تخليته .</p>
--	--	---



## القاضي : أحمد صالح رباح

و- اذا أراد مالك العقار المبني اقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم عدا العقارات المؤجرة للجهات العامة الا في حالي الهلاك الكلي أو الجزئي للمأجور اذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو اذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا .

ز- اذا أراد مالك العرصة المأجورة أو مالك جزء منها اقامة بناء جديد كامل فيما يملكه ، و يشترط للحكم بالتخلية في الاحوال الموصوفة بهذه الفقرة و الفقرة / و / السابقة أن يثبت المالك أنه حصل مسبقا على رخصة باقامة البناء الجديد .

ح - اذا كان المستأجر مالكا مستقلا لدار صالحة لسكنه خالية أو يستطيع بمقتضى القوانين النافذة أخلاءها .

ط- اذا تملك المستأجر على وجه الاستقلال أو بنى بعد الاستئجار دارا خالية صالحة لسكنه و أجرها الى الغير أو لم يؤجرها أو باعها أو تصرف بها .

ي- اذا ترك المستأجر المأجور للسكن بلا ميرر لمدة سنة كاملة دون انقطاع يدل دلالة قاطعة على استغناؤه نهائيا . (ستكرر هذه الفقرات بعد المادة 10 للمقارنة فقط )

### المادة /10/

لا يحكم بالتخلية للسبب المبين في الفقرة ( ه ) من المادة الثامنة اذا كان المستأجر أو زوجه فقط موظفا أو مستخدما أو عاملا خاضعا لقانون العاملين الاساسي أو من العسكريين أو عاملا في القطاع العام أو في القطاع المشترك أو أي ممن تنتهي خدمته من المذكورين بصورة قانونية لأي سبب كان غير الوفاة إذا خصص بمعاش أو معاش عجز أو شيخوخة أو معاش أو معاش عجز أو شيخوخة الا اذا كان المالك عاملا أو موظفا أو مستخدما أو عسكريا و عاد الى البلدة التي فيها المأجور منقولا أو محالا الى التقاعد أو مسرحا لأي سبب كان أو عاد الى التقاعد أو مسرحا لأي سبب كان أو عادت إليه أسرته بعد وفاته على أنه اذا كان المالك هو الذي أجره عقاره

لا يحكم بالتخلية للسبب المبين في هذه الفقرة إذا كان المستأجر أو زوجه فقط موظفا أو مستخدما أو عاملا خاضعا لقانون العاملين الاساسي أو من العسكريين أو عاملا في القطاع العام أو في القطاع المشترك أو أي ممن تنتهي خدمته من المذكورين بصورة قانونية لأي سبب كان غير الوفاة إذا خصص بمعاش أو معاش عجز أو شيخوخة إلا إذا كان المالك عاملا أو موظفا أو مستخدما أو عسكريا و عاد إلى البلدة التي فيها المأجور منقولا أو محالا على التقاعد أو مسرحا لأي سبب كان أو عادت إليها أسرته بعد وفاته . على أنه إذا كان المالك هو الذي أجر عقاره لمستأجر تتوافر فيه أو في زوجه أسباب الحماية المشار إليها أنفاً جاز له أو لورثته أن يطلب

## القاضي : أحمد صالح رباح

لمستأجر تتوافر فيه أو في زوجته أسباب الحماية المشار إليها أنفاً جاز له أو لورثته أيضاً أن يخلي المستأجر شرط ان يندره بطلب التخليه بواسطة الكاتب بالعدل قبل ثلاثة أشهر من إقامة الدعوى بالتخليه . و لا يحكم بالتخليه للسبب المبين في الفقرة ( هـ ) من المادة الثامنة اذا كان مستأجر العقار قد استشهد أو فقد أثناء العمليات الحربية أو أسر و استمرت أسرته في اشغال المأجور دون أن تحصل على سكن من الدولة . و يقصد بالاسرة في هذه الحالة الزوجة و الاولاد مجتمعين أو منفردين طيلة استحقاقهم أو استحقاق أحدهم للمعاش التقاعدي و كذلك من كان يعيلهم المستأجر من أبوين و أخوة و أخوات مجتمعين أو منفردين اذا كانوا مقيمين معه في المأجور و يثبت الاستشهاد أو فقدان بوثيقة تصدر عن وزارة الدفاع .



### تكرار فقرات المادة 8 للمقارنة

و- اذا أراد مالك العقار المبني اقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم عدا العقارات المؤجرة للجهات العامة الا في حالي الهلاك الكلي أو الجزئي للمأجور اذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو اذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً .

ز- اذا أراد مالك العرصه المأجورة أو مالك جزء منها اقامة بناء جديد كامل فيما يملكه ، و يشترط للحكم بالتخليه في الاحوال الموصوفة بهذه الفقرة و الفقرة / و / السابقة أن يثبت المالك أنه حصل مسبقاً على رخصة باقامة البناء الجديد .

ح - اذا كان المستأجر مالكا مستقلا لدار صالحة لسكنه خالية أو يستطيع بمقتضى القوانين النافذة اخلاءها .

ط- اذا تملك المستأجر على وجه الاستقلال أو بنى بعد الاستئجار دارا صالحة لسكنه و أجرها الى الغير أو لم يؤجرها أو باعها أو تصرف فيها .

ي- اذا ترك المستأجر المأجور للسكن بلا مبرر لمدة سنة كاملة دون انقطاع يدل دلالة قاطعة على استغناؤه نهائياً .

إخلاء المستأجر شرط أن يندره بطلب التخليه بواسطة الكاتب بالعدل قبل ثلاثة أشهر من إقامة الدعوى بالتخليه.

ولا يحكم بالتخليه للسبب المبين في هذه الفقرة إذا كان مستأجر العقار قد استشهد أو فقد أثناء العمليات الحربية أو أسر واستمرت أسرته في إشغال المأجور دون أن تحصل على سكن من الدولة

ويقصد بالأسرة في هذه الحالة الزوجة والأولاد مجتمعين أو منفردين طيلة استحقاقهم أو استحقاق أحدهم للمعاش التقاعدي وكذلك من كان يعيلهم المستأجر من أبوين وأخوة وأخوات مجتمعين أو منفردين إذا كانوا مقيمين معه في المأجور ويثبت الاستشهاد أو فقدان بوثيقة تصدر من وزارة الدفاع.

و. إذا أراد مالك العقار المبني إقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم عدا العقارات المؤجرة للجهات العامة إلا في حالي الهلاك الكلي أو الجزئي للمأجور إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً.

ز. إذا أراد مالك العرصه المأجورة أو مالك جزء منها إقامة بناء جديد كامل فيما يملكه ويشترط للحكم بالتخليه في الاحوال الموصوفة بهذه الفقرة والفقرة "و" السابقة أن يثبت المالك أنه حصل مسبقاً على رخصة بإقامة البناء الجديد.

ح. إذا كان المستأجر مالكا مستقلا لدار صالحة لسكنه خالية أو يستطيع بمقتضى القوانين النافذة إخلاءها.

ط. إذا تملك المستأجر على وجه الاستقلال أو بنى بعد الاستئجار دارا صالحة لسكنه وأجرها إلى الغير أو لم يؤجرها أو باعها أو تصرف فيها.

ي. إذا ترك المستأجر المأجور للسكن بلا مسوغ مدة سنة كاملة دون انقطاع يدل دلالة قاطعة على استغناؤه عنه نهائياً.

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>استبدل كلمة /المالك/ عوضاً عن /المؤجر /</p>	<p><b>المادة (8)</b>          للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية استنادا للفقرتين (و) و (ز) من المادة السابقة الحق بان يشغل البناء الجديد أو جزءا منه يشابه العقار الذي أخلاه إذا أمكن الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبل الإخلاء وتجديد البناء على أن يخضع المأجور الجديد لقاعدة تحديد الأجر بطريق التخمين.          وفي حال عدم إمكان المستأجر المحكوم عليه بالتخلية من الانتفاع بالعقار الجديد فيلتزم <b>المالك</b> بأن يدفع له تعويضا يعادل 40 بالمئة من قيمة العقار المأجور للسكن الذي كان يشغله.          أما بالنسبة للعقارات الأخرى فعلى المحكمة عند تحديد هذا التعويض أن تلاحظ جميع عوامل الخسارة وفوات الربح التي تصيب المستأجر فتأخذ خاصة في الحسبان نوع العمل الذي تعاطاه وكثرة إقبال الزبائن أو قلته وقيمة المؤسسة وإمكان المستأجر من استئجار عقار في الجهات المجاورة القريبة يشابه العقار الذي أخلاه ونفقات الانتقال إلى العقار الجديد وتجهيزه ... وإذا ثبت في أي وقت عدم إمكان المستأجر من الانتفاع بالعقار الجديد فله أن يطالب بالتعويض بدعوى مستقلة.</p>	<p><b>المادة /9/</b>          للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية استنادا الى الفقرتين ( و-ز ) من المادة الثامنة الحق بأن يشغل البناء الجديد أو جزءا منه يشابه العقار الذي أخلاه إذا أمكن الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبيل الاخلاء و تجديد البناء على أن يخضع المأجور الجديد لقاعدة تحديد الاجور بطريقة التخمين .          و في حال عدم إمكان المستأجر المحكوم عليه بالتخلية من الانتفاع بالعقار الجديد فيلتزم <b>المؤجر</b> أن يدفع له تعويضا يعادل ( 40 ) % من قيمة العقار المأجور للسكن الذي كان يشغله .          أما بالنسبة للعقارات الأخرى فعلى المحكمة عند تحديد هذا التعويض أن تلاحظ جميع عوامل الخسارة و فوات الربح التي تصيب المستأجر فتأخذ خاصة بعين الاعتبار نوع العمل الذي تعاطاه و كثرة أقبال الزبائن أو قلته و قيمة المؤسسة و إمكان المستأجر من استئجار عقار في الجهات المجاورة القريبة يشابه العقار الذي أخلاه و نفقات الانتقال الى العقار الجديد و تجهيزه ..... الخ .          و اذا ثبت في أي وقت عدم إمكان المستأجر من الانتفاع بالعقار الجديد فله أن يطالب بالتعويض بدعوى مستقلة .</p>
<p>-هنا إشكالية بالصياغة ففي القانون القديم قال المشرع الفقرات هـ - و - ز أي ثلاث فقرات بينما الجديد قال الفقرات (هـ) و (ز) جاعلاً الواو حرف عطف وليس فقرة مع أنه سبقها بكلمة (الفقرات ) بالجمع ولم يقل الفقرتين .</p>	<p><b>المادة (9)</b>          إذا أراد المالك أخلاء عقاره المؤجر للأحزاب السياسية أو الجهات العامة أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشارك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لأحد الأسباب المنصوص عليها في <b>الفقرات (هـ) و (ز)</b> من المادة 7 من هذا القانون</p>	<p><b>المادة /11/</b>          إذا أراد المالك أخلاء عقاره المأجور من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الادارية أو البلديات أو المؤسسات القطاع العام و المشارك أو المؤسسات</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>ولولا هذا الخطأ اللغوي لكان تعديلاً موقفاً بحذف الفقرة ( و ) وجعل إخلاء الجهات العامة بسبب الهلاك لا يشترط فيه مدة أو إجراءات معينة</p>	<p>فلا تسمع دعوى التخلية إلا بعد سنة من إبلاغ المستأجر طلب الإخلاء بواسطة الكاتب بالعدل أو بواسطة بطاقة بريدية مكشوفة.</p>	<p>التعليمية و المدارس لأحد الاسباب المنصوص عليها في الفقرات ( موز ) من المادة الثامنة من هذا القانون فلا تسمع دعوى التخلية منه الا بعد سنة من ابلاغ المستأجر طلب الاخلاء بواسطة الكاتب بالعدل</p>
<p>بعد أن دمج الفقرة /أ/ من المادة 12 مع المادة 7 من القانون القديم وجعلها في المادة 6 من القانون الجديد قام المشرع بجعل القرة /ب/ من المادة 12 قانون قديم في مادة مستقلة من القانون الجديد وهي المادة 10</p>	<p><b>المادة (10)</b> عندما يحكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة لإخلائه لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تتجاوز ستة أشهر بدءاً من تاريخ اكتساب الحكم درجة القطعية.</p>	<p><b>المادة /12/</b> ب- عندما يحكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة لإخلائه لا تقل عن ثلاثة أشهر و لا تتجاوز ستة أشهر اعتباراً من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية .</p>
<p>وضعت هذه المادة بصيغة عامة رغم أنها لن تشمل إلا حالة محددة وهي عقود الإيجار لأغراض تجارية أو صناعية أو ما شابهه لكون العلم في العقارات السكنية مفترض لأنهم يقيمون سوياً كما أن المقصر أولى بالخسارة حتى بالنوع الأول وكما يرى أكثر القانونيين كان المشرع هنا ملكياً أكثر من الملك...!!</p>	<p><b>المادة (11)</b> إذا أخل أحد المستأجرين في العقود الخاضعة للتمديد الحكمي بالتزاماته فإن أثر هذا الإخلال لا ينسحب على باقي المستأجرين إلا إذا ثبت علمهم به.</p>	<p><b>لا يوجد نص مقابل</b></p>

# القاضي : أحمد صالح رباح

الفقرة أ ألغيت لانتهاء الغاية منها	المادة (12)	المادة / 2
<p>- إن التاريخ الوارد في الفقرة /أ/ في القانون الجديد ليست تعديلاً لما سبق بل تأكيد له لأن القانون 32 لعام 2011 نص على هذا التاريخ .</p> <p>- تراجع الإضافات باللون الأصفر وأهم الملاحظات :</p> <p>- فيحالكالماجور متقلاًبحقانتفاع،فإنالمنتفعهو صاحبالحقبرفعدعوى إنهاء العلاقة الإيجارية،أو منمالكالرقبةفيحالإجاز تهمناالمنتفعبلتدخلبالدعوى.</p> <p>وهنا نلاحظ أيضاً فتح باب الاجتهاد هل رفع الدعوى من مالك الرقبة يرد شكلاً أم لا وهل له طلب إدخال مالك حق الانتفاع إن لم يقدم طلب تدخل .</p> <p>- سن المشرع ما يشبه التقادم الخاص على الحكم القاضي بانتهاء العلاقة الإيجارية وهو ثلاثة أشهر من اكتسابه الدرجة القطعية بل تعدى ذلك للأحكام الصادرة قبل صدور القانون متعدياً بذلك على الحقوق المكتسبة للمتقاضين....ومتجاهلاً وجود محافظات بعيدة عن دمشق وكأن القانون صمم لدمشق فقط فمعلوم أن بريد المحافظات يستغرق عدة أشهر ليعود للمحكمة المعنية في المحافظة .</p> <p>كان الأجدى وإن أخذنا بمبدأ تحديد المدة أن تكون المدة ثلاث سنوات على الأقل أي عندما يحق له رفع دعوى جديدة .</p>	<p>أ. إضافة إلى أحكام المادة 7 من هذا القانون يحق لمالك العقار المؤجر للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة كما يحق بدءاً من 2018/1/1 لمالك العقار المؤجر للأحزاب السياسية أو الجهات العامة أو البلديات أو لمؤسسات القطاع العام والمشارك أو للمنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على الجهة المستأجرة بمبلغ يعادل نسبة 40 بالمئة من قيمة العقار المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة على أن يراعى في التقدير قيمة العقار في السوق التجارية وهو شاغر غير مؤجر شاملاً ذلك قيمة كافة عناصره المادية والمعنوية وما يصيبه من قيمة الأرض وما له من حقوق وما عليه من ارتقاقات.</p> <p>ب. لا يجوز تطبيق نص الفقرة (أ) على المؤسسات التعليمية والمدارس المؤجرة للوزارات إلا إذا ارتأت الوزارة المعنية عدم الحاجة لهذه العقارات.</p>	<p>أ- تزداد بدلات إيجار العقارات المؤجرة للسكن أو لغيره المحددة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم 187/ تاريخ 1970/9/7 الى خمسة أمثالها على ألا تقل عن الاجر الحالي ، و لا يحق لطرفي العقد الادعاء بالغبن الابعد مرور خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون .</p> <p>ب- اضافة الى أحكام المادتين ( 8 و 10 ) من هذا القانون يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>ج. في العقار المملوك على الشيوخ تقام الدعوى المشار إليها في الفقرة أ من هذه المادة من الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع أسهم العقار الشائع ولهؤلاء حق الرجوع على شركائهم المالكين لبقية الأسهم بما يصيب حصة كل منهم من التعويض الذي دفعوه للمستأجر واستيفأوه منهم نقداً أو حسماً مما يصيب حصة كل منهم من منفعة بعد استلام العقار من المستأجر لتحسين الانتفاع به وفي حال وقوع نزاع على هذا الرجوع فإن محكمة الصلح تفصل فيه بمقتضى الأحكام الواردة في قانون أصول المحاكمات.</p> <p>د. إذا كان مالك حق الانتفاع في العقار المأجور يختلف عن مالك حق الرقبة فإن طلب إنهاء العلاقة الإيجارية ينحصر بمالك حق الانتفاع ولا يقبل الطلب من مالك حق الرقبة ما لم يجزه مالك حق الانتفاع بمقتضى طلب تدخل مقدم أصولاً.</p> <p>هـ. إذا كانت العلاقة الإيجارية قد انتقلت إلى ورثة المستأجر للعقار المعد للسكنى بحكم القانون فإن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية توجه من المدعي المالك إلى الورثة المقيمين في العقار المأجور مع مورثهم عند الوفاة وما قبلها دون انقطاع أما باقي الورثة فلا يجوز اختصامهم في الدعوى ما لم يكن</p>	<p>العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (40%) من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون .</p> <p>ج- كما يحق لمالك العقار المؤجر لأحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها</p>
--	--

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>منهم وارثة عادت إلى المأجور بعد انتهاء الحياة الزوجية بالطلاق أو بوفاء زوجها.</p> <p>و. على المحكمة التثبت من ملكية الجهة المدعية للعقار المؤجر بالقيود العقاري الصادر عن السجل العقاري أو ما يماثله من القيود الرسمية الأخرى كقيود المؤسسة العامة للإسكان أو السجل المؤقت أو المؤسسة الاجتماعية العسكرية أو الجمعية التعاونية السكنية أو مقرونا بوثيقة حصر إرث لمالك العقار المتوفي أو بحكم مكتسب الدرجة القطعية.</p> <p>ز.</p> <p>1. على المالك المحكوم له بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره المأجور طبقاً للفقرة (أ) من هذه المادة إيداع الحكم الذي حصل عليه لدى دائرة التنفيذ المختصة خلال مهلة ثلاثة أشهر تبدأ من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية مقرونا بمبلغ التعويض المحكوم به للمستأجر في ميعاد لا يتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الإخطار التنفيذي تحت طائلة عده متنازلاً عن الحكم وعدم أحقيته بإقامة دعوى جديدة قبل انقضاء ثلاث سنوات على تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية.</p> <p>2. أما الأشخاص الذين حصلوا على حكم مكتسب الدرجة القطعية بإنهاء</p>	<p>أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشارك</p> <p>طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور من الجهات المذكورة أعلاه المشمولة بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على الجهة المستأجرة بمبلغ يعادل 40 بالمئة من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من نفاذ هذا القانون.</p> <p>د- لا يجوز تطبيق نص الفقرة /ج/ على المؤسسات التعليمية</p>
---	---

## القاضي : أحمد صالح رباح

	<p>العلاقة الإيجارية قبل نفاذ هذا القانون فعليهم إيداع الحكم دائرة التنفيذ مقرونا بمبلغ التعويض في ميعاد لا يتجاوز الثلاثة أشهر من تاريخ نفاذه واشتراط سريان أحكام الامتناع المنصوص عنها بالبند 1 من هذه الفقرة.</p> <p>ح. يمنح المستأجر المحكوم عليه برد العقار إلى المالك مهلة شهر واحد لتسليم العقار بدءا من تاريخ إيداع المالك التعويض المحكوم به في صندوق دائرة التنفيذ.</p>	<p>والمدارس المؤجرة للوزارات إلا إذا ارتأت الوزارة المعنية عدم الحاجة لهذه العقارات.</p> <p>قانون رقم (32) لعام 2011 - تعديل المادة 2 من قانون الإيجار (مؤجل)) بالقانون القانون رقم 13 لعام 2014</p> <p>رئيس الجمهورية بناءً على أحكام الدستور وعلى ما أقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة</p>
--	---	--



## القاضي : أحمد صالح رباح

		<p>بتاريخ 1435/8/25هـ الموافق لـ 2014/6/23 م يصدر ما يلي :</p> <p>المادة 1- أ- يؤجل العمل بالقانون رقم /32/ تاريخ 2011/12/31 لمدة ثلاث سنوات اعتبارا من 2015/1/1. (((</p>
أضاف المشرع عبارة / وإنهاء العلاقة الإجارية/ للقضايا التي يوقف الطعن فيها التنفيذ	<p><b>المادة (13)</b> أ. تفصل محكمة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوى أجور العقارات وتقديرها وتخليه المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه وفي كل الخلافات الإيجارية مهما بلغت أجره العقار أو المبلغ المدعى به. ب. تفصل محكمة النقض على وجه الاستعجال في الطعون الواقعة على الأحكام الصادرة في دعاوى الإيجار. ج. الطعن بالنقض في قضايا التخليه وإنهاء العلاقة الإيجارية المنصوص عليهما في هذا القانون يوقف التنفيذ.</p>	<p><b>المادة / 5 /</b> أ- يفصل قضاة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوى أجور العقارات و تقديرها و تخلية المأجور و فسخ عقد الإيجار و بطلانه و إنهائه و التعويض عنه و في كل الخلافات الإيجارية مهما بلغت أجره العقار</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

		<p>أو المبلغ المدعى به .</p> <p>ب- تفصل محكمة النقض على وجه الاستعجال في دعاوى الايجار .</p> <p>ج- الطعن بالنقض في قضايا التخلية يوقف التنفيذ .</p>
<p>- أضاف عبارة /المهنية / - كما استثنى حديثاً : عقود المكاتب المهنية أو العلمية المنظمة قانوناً أو الحرفية التي يبرم أصحابها عقودها مع الغير بقصد إدارتها واستثمارها مقابل بدل معين ولمدة معينة مع بقاء أصحابها ملتزمين بدفع أجور عقاراتها إلى مالكيها المؤجرين</p>	<p><b>المادة (14)</b> يستثنى من أحكام هذا القانون أ. عقود إيجار الأراضي الزراعية أو أماكن تربية الحيوانات والمباني التابعة لها. ب. العقود التي بموجبها يقدم أرباب العمل أماكن لسكن عمالهم. ج. عقود إشغال المساكن المؤجرة وفق أحكام القانون 43 لعام 1982. د. عقود إشغال الأملاك العامة. هـ. عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو الوحدات الإدارية أو</p>	<p><b>المادة /13/</b> يستثنى من أحكام هذا القانون : - عقود إيجار الاراضي الزراعية أو أماكن تربية الحيوانات و المباني التابعة لها ب- العقود التي بموجبها يقدم أرباب العمل أماكن لسكن عمالهم مجاناً أو ببدل.</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

<p>المؤسسات العامة الخاضعة لأحكام العقد الإداري التي أنشئت وخصصت أصلاً لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام .</p> <p>و. عقود استثمار المنشآت الاقتصادية والمهنية .. وهي التي يكون موضوعها كامل العناصر المادية والمعنوية للمحلات التجارية أو الصناعية أو المنشآت السياحية والخدمية أو المكاتب المهنية أو العلمية المنظمة قانوناً أو الحرفية التي يبرم أصحابها عقودها مع الغير بقصد إدارتها واستثمارها مقابل بدل معين ولمدة معينة مع بقاء أصحابها ملتزمين بدفع أجور عقاراتها إلى مالكيها المؤجرين.</p> <p>ز. عقارات الخط الحديدي الحجازي المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم 20 الصادر بتاريخ 1964/8/6.</p>	<p>ج- عقود اشغال المساكن المؤجرة وفق أحكام القانون 43/ لعام 1982 .</p> <p>د- عقود اشغال الاملاك العامة .</p> <p>هـ- عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو الوحدات الادارية أو المؤسسات العامة الخاضعة لاحكام العقد الاداري التي أنشئت و خصصت أصلا لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام .</p> <p>و- عقود استثمار المنشآت الاقتصادية : المحلات التجارية و الصناعية و المنشآت السياحية و الخدمية .</p>
--	---

## القاضي : أحمد صالح رباح

		<p>ز- عقارات الخط الحديدي الحجازي المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم /20/ الصادر بتاريخ 1964/8/6 .</p>
<p>- رفع الغرامة - هنا ذات الإشكالية التي تحدثنا عنها في فقرة سابقة وهي : وجود إشكالية بالصياغة ففي القانون القديم قال المشرع الفقرات هـ - و - ز أي ثلاث فقرات بينما الجديد قال الفقرات (هـ) و (ز) جاعلاً الواو حرف عطف وليس فقرة مع أنه سبقها بكلمة (الفقرات) بالجمع ولم يقل الفقرتين .</p>	<p><b>المادة (15)</b> يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة وبالغرامة من خمسة آلاف إلى خمسين ألف ليرة سورية: أ. كل من أخلى عقارا استنادا إلى أحكام الفقرات (هـ) و (ز) من المادة 7 من هذا القانون ولم يشغل العقار أو يباشر البناء فيه خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء أو لم ينته خلال مدة خمس سنوات من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر شاغلا له مدة سنتين على الأقل ويلزم المالك بأن يؤدي للمستأجر التعويض المحدد وفق أحكام المادة الثامنة من هذا القانون. ب. كل مؤجر قام بعمل يقصد به إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته القانونية</p>	<p><b>المادة /14/</b> يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة وبالغرامة من 2000/ إلى 10000/ لير سورية: (كانت من 100 – 1000 ) آ- كل من أخلى عقارا استنادا لاحكام الفقرات ( هـ-و-ز ) من المادة الثامنة و لم يشغل العقار أو يباشر البناء فيه خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ الإخلاء أو لم ينته من بنائه خلال</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

	<p>وللمستأجر أن يصلح ما أفسده المؤجر أو المالك بالذات أو بالواسطة ويحسم نفقات ذلك من بدل الإيجار . ج. لا تلاحق الجرائم المنصوص عليها في هذه المادة إلا بناء على شكوى المتضرر.</p>	<p>مدة الخمس سنوات من تاريخ الاخلاء أو لم يستمر شاغلا له مدة سنتين على الأقل . و يضمن المالك للمستأجر تعويضا عن العطل و الضرر من قيمة العقار المأجور وفق أحكام المادة التاسعة من هذا القانون .</p> <p>ب- كل مؤجر قام بعمل يقصد به ازعاج المستأجر و الضغط عليه لاخلاء العقار أو زيادة أجرته القانونية و للمستأجر أن يصلح ما أفسده المؤجر بالذات أو بالواسطة و يحسم نفقات ذلك من بدل الايجار .</p> <p>لا تلاحق الجرائم المنصوص عليها</p>
--	---	--

## القاضي : أحمد صالح رباح

		في هذه المادة الا بناء على شكوى المتضرر .
	<p><b>المادة (16)</b> يعد سببا مشروعاً ما استوفى وما يستوفى من بدل فروغ أو هبات وما يمثلها من التبرع عن العقارات التي تملكها الجهات العامة والمؤسسات والجمعيات الخيرية ذات النفع العام والمنظمات الشعبية والنقابات وخزانات التقاعد وصناديق التكافل الاجتماعية وما يمثلها.</p>	<p><b>المادة /15/</b> يعد سببا مشروعاً ما استوفى و ما يستوفى من بدل فروغ أو هبات و ما يمثلها من التبرع عن العقارات المؤجرة التي تملكها الجهات العامة و المؤسسات و الجمعيات الخيرية ذات النفع العام و المنظمات الشعبية و النقابات و خزانات التقاعد و صناديق التكافل الاجتماعية و ما يمثلها.</p>
عبرة / تنفذ كما هي / هامة جداً في هذه المادة ...وخصوصاً فيما يتعلق بمواد الإيداع ونسبة ال 10 %	<p><b>المادة (17)</b> إن الأحكام القضائية التي صدرت قبل نشر هذا القانون واكتسبت الدرجة القطعية تنفذ كما هي. أما الدعاوى التي لم تنزل قيد النظر لدى محاكم الصلح والأحكام التي لم تكتسب الدرجة القطعية فيبث فيها لجهة</p>	<p><b>المادة /16/</b> ان الاحكام القضائية التي صدرت قبل نشر هذا القانون و اكتسبت الدرجة</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

	<p>الاختصاص وفقا لأحكام القانون وأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية.</p>	<p>القطعية تنفذ كما هي. أما الدعاوى التي لم تزل قيد النظر لدى محاكم الصلح أو الاستئناف و الأحكام التي لم تكتسب درجة القطعية فبيت فيها لدرجة الاختصاص وفقا لاحكام هذا القانون و لاحكام قانون أصول المحاكمات المدنية .</p>
	<p><b>المادة (18)</b> أ. تطبيق أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون. ب. يلغى كل نص تشريعي يخالف هذا القانون.</p>	<p><b>المادة /17/</b> أ- تلغى أحكام القانون /464/ لعام 1949 و أحكام المرسوم التشريعي رقم /111/ لعام 1952 و تعديلاته كما تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم /3/ لعام 1987 و تعتبر عقود الإيجار</p>

## القاضي : أحمد صالح رباح

		<p>المعقودة في ظل نفاذها مشمولة بأحكام هذا القانون</p> <p>ب- تطبق أحكام القانون المدني و قانون أصول المحاكمات في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون .</p> <p>ج - يلغى كل نص تشريعي يخالف هذا القانون أو لا يتألف مع أحكامه .</p>
<p>هنا عدل المشرع وليته لم يعدل لأن المشرع نسي الأزيمة والدمار وصعوبة تطبيق قانون النشر في الجريدة الرسمية مما سيجعل لكل محافظة تاريخ تطبيق خاص ومختلف عن باقي المحافظات مما سيربك في بداية تطبيقه جميع محاكم القطر . فقد كانت المادة القديمة تحدد تماماً تاريخ العمل بالقانون أما الآن ومع عدم النص صراحة فنعود لقانون النشر في الجريدة الرسمية فيكون القانون سارياً حسب مايلي:</p> <p>مادة - 7 قانون رقم (5) لعام - 2004 قانون نظام النشر بالجريدة الرسمية والتبليغات</p> <p>فيما عد الحالات التي نص عليها هذا القانون بخلاف الماسيات فان القوانين والمراسيم التشريعية والمراسيم والقرارات التنظيمية تصبح نافذة المفعول لاجباريا في محافظة دمشق منتارا خاستلاما الجريدة الرسمية من قبل رئاسة ديوان مجلس الوزراء وفي جميع المحافظات السورية الاخر منتارا خاستلاما لجريدة الرسمية من قبل رئاسة ديوان المحافظة ويؤيد هذا التاريخ عند وصول الجريدة الرسمية بشرحيد ونفيس جل نشرات الجريدة الرسمية وفي النسخ</p>	<p><b>المادة (19)</b> ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية. دمشق في 1437/1/30 هجري الموافق لـ 2015/11/11 ميلادي.</p>	<p><b>المادة /18/</b> ينشر هذا القانون و يعمل به من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .</p> <p>دمشق في 1421/11/22 هـ و 2001/2/15</p>



# القاضي : أحمد صالح رباح

ةالمخصصةلديوانالمجهةذاتالعلاقةبهويوقععلدهذيناالشرححينمنقبلرئيسالديوان.		

إعداد القاضي : أحمد صالح رباح