اقتصاد

جديد قانون العقارات: لا يجوز للمستأجر أن يتنازل لآخر عن العقار المؤجر إلا بعد دفع ١٠٪ من قيمته لمالكه

الإيجار السنوي ٥ بالمئة من قيمة العقارات المؤجرة للسكن مضافاً إليها ٢٠ بالمئة من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار.. و٦ بالمئة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً

لا يجوز تقاضى بدل الإيجار مسبقاً لمدة تزيد على ثلاثة أشهر للعقارات المشمول إيجارها بالتمديد الحكمي

| الوطن

أصدر الرئيس بشار الأسد يوم أمس قانوناً حول العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام والعقارات المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً.

ونص القانون الذي حمل الرقم ٢٠ للعام ٢٠١٥ في مادته الأولى الفقرة (أ) على: أن يخضع لإرادة المتعاقدين تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف 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.

وتنص الفقرة (ب) على: يبقى خاضعاً لإرادة المتعاقدين بدءاً من تاريخ نفاذ القانون رقم ٦ لعام ٢٠٠١ تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام كما يبقى خاضعاً لإرادة المتعاقدين بدءاً من تاريخ نفاذ القانون رقم ١٠ لعام ٢٠٠٦ 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.

وبحسب الفقرة (ج): تبقى العقارات المؤجرة في ظل نفاذ أحكام المرسوم التشريعي رقم ١١١ لعام ١٩٥٢ وتعديلاته خاضعة لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار.

وبموجب المادة الأولى: تحدد أجور العقارات المبينة في الفقرة السابقة من هذه المادة وفقاً للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ رفع الدعوى وذلك عن سنة ميلادية، بـ٥ بالمئة من قيمة العقارات المؤجرة للسكن مضافاً إليها ٢٠ بالمئة من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار، و٦ بالمئة من قيمة العقارات المؤجرة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانوناً، و٧ بالمئة من قيمة العقارات المؤجرة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم أو المؤجرة للاستثمار التجاري أو الصناعي أو لمهنة حرفية أو المؤجرة للأحزاب السياسية أو الجهات العامة أو الوحدات الإدارية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات، و٨ بالمئة من قيمة العقارات المأجورة لاستعمالها مدارس.

وتنص المادة الثانية على: ألا يجوز تقاضي بدل الإيجار مسبقاً لمدة تزيد على ثلاثة أشهر للعقارات المشمول إيجارها بالتمديد الحكمي، وذلك خلافاً لأي اتفاق.

بينما المادة الثالثة: أن تسجل عقود الإيجار لدى الوحدات الإدارية (المحافظة- المدينة - البلدة - البلدية) على أن تتضمن هذه العقود مفصل هوية المتعاقدين وعنوان كل منهما وتوقيعهما أو من يمثلهما قانوناً ومدة الإيجار وبدله وأوصاف المأجور والغاية من التأجير وجميع الشروط المتفق عليها ويستوفى من المؤجر عند التسجيل رسم مقداره ١ 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.

ولا يقبل طلب تسجيل عقد الإيجار وتوثيقه على النحو المبين في الفقرة /أ/ من هذه المادة إلا إذا قدم من المالك المستأجر للعقار أو ممن يملك في العقار الشائع أسهماً بنسبة ٧٥ بالمئة على الأقل من كامل الأسهم الوارد ذكرها في القيد العقاري الصادر عن السجل العقاري أو ما يماثله 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 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.

ويصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات التنفيذية الناظمة لهذه المادة وما يتفرع عنها من تعليمات تتعلق بالأبنية في مناطق السكن العشوائي أو مخالفات تمت تسويتها.

وبحسب المادة السادسة: إن 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 الادعاء.

ولا يسمع الادعاء بالغبن 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.

وبحسب المادة السابعة: مع الاحتفاظ بأحكام الفقرتين /أ/ و/ب/ من المادة /١/ من هذا القانون وأحكام المادة /٤/ منه لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبينة في هذا القانون الخاضعة للتمديد الحكمي إلا في الحالات الآتية:

أ-١- 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 بوساطة الكاتب بالعدل ولا تكون المطالبة معتبرة إلا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها أما الأجور المتراكمة عن سني الإيجار السابقة فتعد ديناً 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 المبلَّغ 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 الموظف المختص ويشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة أو أحد أفراد الشرطة أثناء أدائه وظيفته.

إن محل المخاطب يعينه مرسل البطاقة أو الإنذار بصورة واضحة مستنبطة مما صرح به الطرفان في صك الإيجار ويجوز عد العقار المؤجر محلاً لإقامة المستأجر في حال عدم تعيين محل المخاطب وعلى مرسل البطاقة أن يبين عنوانه في بطاقة المطالبة.

وإذا صادف آخر الميعاد المحدد للأداء أو الإيداع عطلة أسبوعية أو رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها.

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

٢- يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوماً من تبلغه بالذات مذكرة الدعوة للمحاكمة أو مذكرة الأخطار عندما لا تبلغ مذكرة الدعوة بالذات بأداء الأجرة وفوائدها بواقع ٥ بالمئة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد وعلى المحكمة عند ذلك أن تحكم على المستأجر بالنفقات والرسوم والأتعاب.

ب- إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بأن أحدث فيه تخريباً غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد أو تشكل طغياناً عليه.

ج-١- إذا أجر أو تنازل المستأجر عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى الغير من دون إذن خطي من المؤجر.

٢- يستثنى من الإخلاء في الحالة المبينة في البند /١/ من هذه الفقرة إذا كان العقار المؤجر لأعمال تجارية أو صناعية أو صيدلية أو لمهنة حرة أو فكرية أو علمية منظمة قانوناً أو حرفة ورغب المستأجر أو ورثته بيعه أو التنازل عنه بكامله للغير.

وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أو ورثته قبل إبرام الاتفاق مع الغير بالبيع والتنازل إبلاغ المالك المستقل أو الورثة أو المالكين على الشيوع لثلاثة أرباع الأسهم على الأقل ببطاقة بريدية مكشوفة أو بخطاب يرسل بوساطة الكاتب بالعدل الذي يقع في دائرته العقار المؤجر يعلمه فيه بالثمن المعروض عليه ويكون للجهة المالكة الخيار في حقها بقبض نسبة ١٠ بالمئة من الثمن المعروض مقابل موافقتها على البيع والتنازل أو في إبداء رغبتها بأفضليتها في الشراء وفي هذه الحالة يجب عليها إيداع الثمن مخصوماً منه نسبة ١٠ 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.

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 ١٠ بالمئة من الثمن الحقيقي آنف الذكر.

وفي هذه الحالة يعد المشتري خلفاً للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط عقد الإيجار.

٣- ينحصر الحق بتقاضي نسبة ١٠ بالمئة من ثمن البيع أو باستعمال حق الأفضلية بالشراء في حال كان حق الانتفاع يعود لغير مالك الرقبة بمالك حق الانتفاع دون سواه.

٤- يبقى التنازل أو البيع الوارد في البند /٢/ من هذه الفقرة خاضعاً لاستيفاء الرسوم المالية للقيم التخمينية المقدرة لدى الدوائر المالية مهما كانت قيمة البيع أو التنازل.

٥- 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 /٢/ من هذه الفقرة المتعلقة بحق الأفضلية للمالك واقتطاع النسبة المقررة له.

٦- كما يستثنى من الحق بالتخلية أيضاً العقار المؤجر قبل نفاذ القانون رقم /٦/ لعام ٢٠٠١ لإحدى الوزارات والإدارات والهيئات العامة والوحدات الإدارية والبلديات والمؤسسات والشركات والمنشآت العامة وجميع جهات القطاع العام والمشترك 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 للجهة المستأجرة فيما جرى التنازل لها عنه فيما يتعلق بجميع شروط العقد ويحق للمؤجر في هذه الحالة طلب تخمين المأجور المتنازل عنه فوراً ويشترط في هذا التنازل استعمال المأجور استعمالاً مماثلاً لما حدد في عقد الإيجار وألا تقل الأجور المخمنة للعقار عن النسبة المحددة لها قبل التنازل.

د- يعد الشريك الشاغل للعقار الشائع بحكم المستأجر في حال موافقة أغلبية المالكين لحق الإدارة وتقدر الأجرة وفقاً للأحكام المذكورة آنفاً ويحكم عليه بتخلية العقار في حال مطالبته بالأجرة المقدرة بالحكم وعدم دفعه لها خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة /أ/ من هذه المادة.

أما الشريك الذي يقطن عقاراً له فيه حصة وبيع هذا العقار نتيجة حكم قضائي بإزالة الشيوع فلا يعد بحكم المستأجر ولا يحق له البقاء في العقار من دون إرادة المالك الجديد ما لم يكن مستأجراً حصص شركائه الآخرين بعقد ثابت تاريخ الادعاء بإزالة الشيوع.

هـ- إذا طلب المالك المستقل السكني بعقاره المأجور للسكن شرط توافر الآتي:

١- أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفاً من شقة واحدة وألا يكون طالب التخلية الذي أجرها أو جرى تأجيرها خلال فترة تملكه مالكاً لسواها قبل نفاذ هذا القانون.

٢- 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، الزوجان، الزوجان وأولادهما، الأصول والفروع، الإخوة والأخوات وأولادهم.

ويدخل في ذلك من كان تحت ولاية أحد ممن ذكر أو وصايته كما يعد الورثة بحكم المالك المستقل الذي أجر العقار المطلوب تخليته.

٣- لا يحكم بالتخلية للسبب المبين في هذه الفقرة إذا كان المستأجر أو زوجه فقط موظفاً أو مستخدماً أو عاملاً خاضعاً لقانون العاملين الأساسي أو من العسكريين أو عاملاً في القطاع العام أو في القطاع المشترك أو أياً ممن تنتهي خدمته من المذكورين بصورة قانونية لأي سبب كان غير الوفاة إذا خصص بمعاش أو معاش عجز أو شيخوخة إلا إذا كان المالك عاملاً أو موظفاً أو مستخدماً أو عسكرياً وعاد إلى البلدة التي فيها المأجور منقولاً أو محالاً على التقاعد أو مسرحاً 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 آنفاً جاز له أو لورثته أن يطلب إخلاء المستأجر شرط أن ينذره بطلب التخلية بوساطة الكاتب بالعدل قبل ثلاثة أشهر من إقامة الدعوى بالتخلية.

ولا يحكم بالتخلية للسبب المبين في هذه الفقرة إذا كان مستأجر العقار قد استشهد أو فقد أثناء العمليات الحربية أو أسر واستمرت أسرته في إشغال المأجور من دون أن تحصل على سكن من الدولة ويقصد بالأسرة في هذه الحالة الزوجة والأولاد مجتمعين أو منفردين طوال استحقاقهم أو استحقاق أحدهم للمعاش التقاعدي وكذلك من كان يعيلهم المستأجر من أبوين وإخوة وأخوات مجتمعين أو منفردين إذا كانوا مقيمين معه في المأجور ويثبت الاستشهاد أو الفقدان بوثيقة تصدر من وزارة الدفاع.

و- إذا أراد مالك العقار المبنى إقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم عدا العقارات المؤجرة للجهات العامة إلا في حالتي 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 العرصة المأجورة أو مالك جزء منها إقامة بناء جديد كامل فيما يملكه ويشترط للحكم بالتخلية في الأحوال الموصوفة بهذه الفقرة والفقرة /و/ السابقة أن يثبت المالك أنه حصل مسبقاً على رخصة بإقامة البناء الجديد.

ح- إذا كان المستأجر مالكاً مستقلاً لدار صالحة لسكناه خالية أو يستطيع بمقتضى القوانين النافذة إخلاءها.

ط- إذا تملك المستأجر على وجه الاستقلال أو بنى بعد الاستئجار داراً صالحة لسكناه 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 استغنائه عنه نهائياً.

ونصت الفقرة الثامنة على: أنه للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية استناداً للفقرتين /و/ و/ز/ من المادة السابقة الحق بأن يشغل البناء الجديد أو جزءاً 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 الأجور بطريق التخمين.

وفي حال عدم إمكان المستأجر المحكوم عليه بالتخلية من الانتفاع بالعقار الجديد فيلتزم المالك بأن يدفع له تعويضاً يعادل ٤٠ 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.

وبحسب المادة التاسعة: إذا أراد المالك إخلاء 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 والمشترك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لأحد الأسباب المنصوص عليها في الفقرات /هـ/ و/ز/ من المادة /٧/ من هذا القانون فلا تسمع دعوى التخلية إلا بعد سنة من إبلاغ المستأجر طلب الإخلاء بوساطة الكاتب بالعدل أو بوساطة بطاقة بريدية مكشوفة.

وتنص المادة العاشرة على: أنه عندما يحكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة لإخلائه لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تتجاوز ستة أشهر بدءاً من تاريخ اكتساب الحكم درجة القطعية.

وبحسب المادة /١١/، إذا أخل أحد المستأجرين في العقود الخاضعة للتمديد الحكمي بالتزاماته فإن أثر هذا الإخلال لا ينسحب على باقي المستأجرين إلا إذا ثبت علمهم به.

ونصت المادة /١٢/ الفقرة (أ) على: أنه إضافة إلى أحكام المادة /٧/ من هذا القانون يحق لمالك العقار المؤجر للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة كما يحق بدءاً من ٢٠١٨/١/١ لمالك العقار المؤجر للأحزاب السياسية أو الجهات العامة أو البلديات أو لمؤسسات القطاع العام والمشترك 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 ٤٠ بالمئة من قيمة العقار المأجور شاغرا وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من المحكمة على أن يراعى في التقدير قيمة العقار في السوق التجارية وهو شاغر غير مؤجر شاملاً ذلك قيمة كل عناصره المادية والمعنوية وما يصيبه من قيمة الأرض وما له من حقوق وما عليه من ارتفاقات.

وبحسب الفقرة (ب): لا يجوز تطبيق نص الفقرة /أ/ على المؤسسات التعليمية والمدارس المؤجرة للوزارات إلا إذا ارتأت الوزارة المعنية عدم الحاجة لهذه العقارات.

وبحسب الفقر (ج): في العقار المملوك على الشيوع 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 واستيفاءه منهم نقداً أو حسماً ما 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.

الفقرة (د) نصت على: أنه إذا كان مالك 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.

وبحسب الفقرة (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 منهم وارثة عادت إلى المأجور بعد انتهاء الحياة الزوجية بالطلاق أو بوفاة زوجها.

وبحسب الفقرة (و): على المحكمة التثبت من ملكية الجهة المدعية للعقار المؤجر بالقيد 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 مقروناً بوثيقة حصر إرث لمالك العقار المتوفى أو بحكم مكتسب الدرجة القطعية.

وبحسب البند ١ من الفقرة (ز): على المالك المحكوم له بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره المأجور طبقا 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 مقروناً 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.

وبحسب البند ٢: أما الأشخاص الذين حصلوا على حكم مكتسب الدرجة القطعية بإنهاء العلاقة الإيجارية قبل نفاذ هذا القانون فعليهم إيداع الحكم دائرة التنفيذ مقرونا بمبلغ التعويض في ميعاد لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ نفاذه واشتراط سريان أحكام الامتناع المنصوص عنها بالبند /١/ من هذه الفقرة.

ويمنح المستأجر المحكوم عليه برد العقار إلى المالك مهلة شهر واحد لتسليم العقار بدءاً من تاريخ إيداع المالك التعويض المحكوم به في صندوق دائرة التنفيذ.

المادة ١٤: استثنيت من أحكام هذا القانون عقود إيجار الأراضي الزراعية أو أماكن تربية الحيوانات والمباني التابعة لها. والعقود التي بموجبها يقدم أرباب العمل أماكن لسكن عمالهم.

ج- عقود إشغال المساكن المؤجرة وفق أحكام القانون /٤٣/ لعام ١٩٨٢. وعقود إشغال الأملاك العامة. وعقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو الوحدات الإدارية أو المؤسسات العامة الخاضعة لأحكام العقد الإداري التي أنشئت وخصصت أصلاً لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام، وعقود 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 قانونا 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.

وعقارات الخط الحديدي الحجازي المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم /٢٠/ الصادر بتاريخ ١٩٦٤/٨/٦.

وبحسب المادة /١٥/: يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة وبالغرامة من خمسة آلاف إلى خمسين ألف ليرة سورية كل من أخلى عقاراً استناداً إلى أحكام الفقرات /هـ/ و/ز/ من المادة /٧/ 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 شاغلاً له مدة سنتين على الأقل ويلزم المالك بأن يؤدي للمستأجر التعويض المحدد وفق أحكام المادة الثامنة من هذا القانون.

وكل مؤجر قام بعمل يقصد به إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته القانونية وللمستأجر أن يصلح ما أفسده المؤجر أو المالك بالذات أو بالوساطة ويحسم نفقات ذلك من بدل الإيجار.

ولا تلاحق الجرائم المنصوص عنها في هذه المادة إلا بناء على شكوى المتضرر.

العكام لـ«الوطن» القانون أنصف المؤجر على حساب المستأجر

| محمد منار حميجو

أكد أستاذ كلية الحقوق بجامعة دمشق أن قانون إيجار العقارات الجديد أنصف المؤجر على حساب المستأجر موضحاً أنه ورد في القانون مادة تنص على أنه إذا تنازل المستأجر عن المؤجر لمستأجر آخر فإنه عليه إعلام صاحب المؤجر وأن يدفع ١٠٪ من قيمته ضارباً مثلاً أنه إذا كانت قيمة المؤجر ١٠ ملايين ليرة فعلى المستأجر أن يدفع مليون ليرة لصاحبه في حال تنازل عنه لمستأجر آخر.

وبين العكام في تصريح لـ«الوطن» أن القانون القديم لم ينص على ذلك بل سمح للمستأجر أن يتنازل عن المؤجر دون علم صاحبه لأنه دفع له فروغاً أثناء استئجاره للعقار مشيراً إلى أن المؤجر كان يرفع دعوى تخمين على المستأجر الجديد لتخمين قيمة العقار وهذا كان فيه ظلم له.

وأضاف العكام: إن إنصاف الطرفين يتجلى بتخفيض قيمة المؤجر أثناء تنازل المستأجر لآخر من ١٠٪ إلى ٢ أو ٣٪ تدفع لصاحب العقار.