**لدى المحكمة التجارية بأمانة العاصمة**

المــدعـــــي **:-** فايز حمود حسن الهمداني : موظف -عنوانه صنعاء شارع الثلاثين الرئيسي (القاهرة) شمال جامعة صنعاء الجديدة بوكالة اخيه عدنان حمود الهمداني .

المدعى عليه **:** جلال صالح صالح فاضل الغشمي تاجر عنوانه صنعاء شارع الثلاثين الرئيسي (القاهرة) شمال جامعة صنعاء الجديدة

**الموضوع : دعوى إخلاء عين مؤجرة وتسليم أجرة متأخرة .**

**صاحب الفضيلة العلامة القاضي مصطفى محمد مكشم**

**رئيس المحكمة التجارية الابتدائية بأمانة العاصمة الأكرم**

**حياكم الله وتولاكم برعايته وحفظه وبعد ،،،**

ببالغ الاحترام والتقدير لفضيلتكم ، واستناداً للوكالة الصادرة لنا من موكلنا   
أخي وشقيقي المدعي المرفق لكم صوره منها كمستند أثبات رقم (1) ، نقدم لمحكمتكم الموقرة هذه الدعوى التي نوردها على النحو الآتي :-

الــوقـــائــع :-

1. بتاريخ **09/10/2017م** ، تم إبرام عقد الإيجار بين المدعي والمدعى عليه تضمن الاتفاق على أن يؤجر المدعي للمدعى عليه الفتحتين الغربية للدور الاول من عمارته الكائنة على شارع الثلاثين الرئيسي ( القاهرة ) شمال جامعة صنعاء الجديدة بمبلغ (مائة الف ريال يمني ) شهرياً للستة الاشهر الاولى من العقد , والتى تبدأ من تاريخ 1/11/2017 م وحتى تاريخ 30/4/2018 م ومن ثم ترتفع قيمة الاجرة الشهرية لباقي مدة العقد الى مبلغ (مائة وعشرون الف ريال ) , تبدأ من تاريخ 1/5/2018 م وحتى نهاية العقد بتاريخ 31/10/2018 م وفقا لنص الفقرة رقم (1) من بنود عقد الإيجار المرفق لكم صورة منه كمستند اثبات رقم (2).
2. وحيث وأن عقد الإيجار محدد المدة بسنه واحدة فقط تبدأ من تاريخ 1/11/2017 م وينتهي بتاريخ 31/10/ 2018 م وفقاً للفقرة الاول من العقد , لذلك فأن عقد الايجار قد انتهى بتاريخ 31/10/2018 م لذا فقد تقدمنا بدعوى الاخلاء لانتهاء العقد .
3. عند نهاية فترة العقد في تاريخ 31/10/2018 م قام موكلنا المدعى على الفور بأخطار المدعى عليه بأخلاء العين المؤجرة , لأنتها العقد ولعدم رغبة المدعي في تجديد العقد لما لمسه من مماطلة مستمرة من قبل المدعى علية في تسديد الايجارات في مواعيدها , مرفق لكم صورة الاخطار كمستند اثبات رقم (3)

الأسبــاب والأســانيــد الـقـانـونيـة :-

1. المدعى عليه تاجر ، والعين المؤجرة محل تجاري ، ولذلك ينعقد الاختصاص النوعي لمحكمتكم الموقرة لنظر هذه الدعوى .
2. نصت المادة (90) من القانون رقم (22) لسنة 2006 م والخاص بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بأنه ( **يتم إخلاء العين المؤجرة وتسليم المفتاح للمؤجر في نهاية آخر يوم من الأيام المدفوع عنها أجرة أو نهاية آخر يوم من مدة العقد ، ولا يجوز للمؤجر أن يطلب من المستأجر التخليه قبل هذا الوقت ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك ، وإذا لم يقم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عُد غاصباً ويحكم عليه بالتخليه ودفع أجرة مدة الغصب ولتعويض إذا كان له مقتضٍ** )
3. كما نصت المادة (733) من القانون المدني بأنه **(على المستأجر ان يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار فاذا ابقاها تحت يده دون حق ضبط واعتبر غاصبا وكان ملزما بان يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فيه اوفر الاجور مع ما اصاب المؤجر من ضرر او غرامة .)**

وعليه: واستناداً إلى نصوص المواد **سالفة الذكر** ، فإننا نطلب من عدالة المحكمة الآتي:-

الطــلبـــــــــــــات:-

1. **الحكم على المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة لانتهاء عقد الايجار وتسليمها نظيفة صالحه للاستخدام ووفقا لما نصت عليه بنود العقد .**
2. **الزام المدعى عليه بدفع اجرة العين المؤجرة لفترة الغصب من تاريخ 1/11/2018 م وحتى تاريخ الاخلاء الفعلي والتسليم للعين المؤجرة ، بمبلغ وقدره مائة وعشرين ألف عن الشهر الواحد.**
3. **الحكم على المدعى عليه بدفع مخاسير التقاضي وأتعاب المحاماة .**

**هذا ونحتفظ لموكلنا بكامل حقوقه المعتبرة شرعاً وقانوناً** .

وفقكم الله وسدد على طريق الحق والعدل خطاكم وجعلكم من ذوي الأجرين في قضائكم

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | المدعى/ **فايز حمود الحمداني**  **عنه بالوكالة شقيقة**  **عدنان حمود الهمداني** |
|  |  |  |

**لدى المحكمة التجارية بأمانة العاصمة**

المــدعـــــي **:-** فايز حمود حسن الهمداني : موظف -عنوانه صنعاء شارع الثلاثين الرئيسي (القاهرة) شمال جامعة صنعاء الجديدة بوكالة اخيه عدنان حمود الهمداني .

المدعى عليه **:** جلال صالح صالح فاضل الغشمي تاجر عنوانه صنعاء شارع الثلاثين الرئيسي (القاهرة) شمال جامعة صنعاء الجديدة

الموضوع: حافظة مستندات .

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| م | المستند | وجه الاستدلال به |
| **1** | **توكيل بتاريخ 15 اكتوبر 2018 م** | **يثبت صفة مقدمة الدعوى في الترافع نيابة عن المدعي** |
| **2** | **عقد إيجار بتاريخ 09/10/2017 ،** | **يثبت الالتزامات العقدية بين الطرفين ويؤكد أحقية المدعي في الاخلاء لانتهاء عقد الايجار** |
| **3** | **اخطار صادر من المدعي للمدعى عليه بأخلاء العين المؤجرة بتاريخ 31//10/2018 م** | **نستدل به على أخطار المدعي للمدعى علية بأخلاء العين المؤجرة لانتهاء العقد .** |

وفقكم الله وسدد على طريق الحق والعدل خطاكم وجعلكم من ذوي الأجرين في قضائكم

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

|  |  |
| --- | --- |
|  | المدعى/ فايز حمود الحمداني  عنه بالوكالة شقيقة  عدنان حمود الهمداني |
|  |  |