*بسم الله الرحمن الرحيم*

*لدى المحكمة التجارية الابتدائية بأمانة العاصمة*

***الموضوع/ دعوى أخلاء العين المؤجرة ودفع الإيجارات المتأخرة ونفقات صيانة وإزالة ماتم استحداثه في العين***

***المدعي***/ شوعي صالح الجراح مزارع م/صنعاء م/ ارحب

***المدعى عليهم*** /

1 / محمد احمد علي كسلان الجراف فران

2 / احمد عبد الصغير عبده المغز عمارة الكسار جوار وزارة الداخلية فران

3 / محي الدين منصور علي سعيد جوار وزارة الداخلية

***فضيلة القاضي العلامة / رئيس المحكمة المحترم***

*السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،،،،،، وبعد*

يطيب لي التقدم بعريضة الدعوى هذه ضد المدعى عليهم اعلاه بأعتبار ان المدعى عليه الأول قد اخل باحكام العقد وبكون المدعى عليهما الثاني والثالث في حكم الغاصبين للعين المؤجره والجميع متضامنين في مواجهة المدعي بطلبات هذه الدعوى نأمل من المحكمة قبول الدعوى وطلباتها المفصله وقائعها واسبابها واسانيدها وطلباتها على نحو ماهو بالأتي:

***الوقـــــــائع*** :

1/ بموجب العقد المجدد والمؤرخ بتاريخ 2014/7/1م فيما بين المدعي والمدعى عليه الأول الذي قام بالاستئجار من المدعي بداية قبل حوالي عشر سنوات تحصل المدعى عليه على حق الأنتفاع بالعين المؤجره الكائنه في شارع السجن المركزي والمكون من فتحته يحدها من الشرق والغرب ملك المدعي ومن الشمال شارع السجن المركزي ومن الجنوب شارع فرعي بإيحار شهري قدرة خمسة وثلاثون الف ريال ولمدة عام من تاريخ العقد 2014/7/1م وحتى تاريخ 2015/7/1م وذلك لغرض مزاولة بيع الخبز والمسمى بمخبز النصر مرفق لعدالة المحكمة صورة من العقد مستند رقم (1)

2/ تضمن العقد الزام المدعى عليه الأول بعدم ادخال اي تعديلات او التنازل عن العين للغير وكذا تحمل نفقات ترميم صيانة اي استحداثات يدخلها على العين.

3/ وفي شهر8 /2016م علم المدعي بقيام المدعى عليه الاول بتاجير العين للمدعى عليهما الثاني والثالث دون اذنه واللذان قاما بدورهما باحداث فجوة في العين المؤجرة الى ملكنا في المحل المجاور والغير مشمول بعقد الأيجار

4/ اقر المدعى عليهما الثاني والثالث بانهما استأجرا العين من المدعى عليه الأول وكذا بما قاما به من استحداث في العين المؤجرة مرفق لعدالتكم صور من محاضر جمع الأستدلالات مع المدعى عليهم الثاني والثالث مستند رقم (2)

***اسباب الدعوى وطلباتها :***

فضيلة القاضي متولي نظر القضية لايخفاكم من بيانات المدعي انه يسكن في م/ صنعاء م/ ارحب وأنه ومنذ عشر سنوات ملتزم بعلاقته التعاقدية مع المدعى عليه الأول الذي مازالت ذمتة الى ماقبل 2016/8م مشغولة بمبلغ وقدرة مائه وخمسه وتسعون الف ريال ولانزاع حول ذلك.

كما لايخالطكم الشك في ان تواجد المدعى عليهما الثاني والثالث في الفرن العين المؤجرة لايعني بأي وجه علم المدعي بكونهما مستأجرين للعين اذ ان أشخاص كثر عملو مع المدعى عليه الأول.

ان قيام المدعى عليهما بأستحداث فجوة في العين المؤجرة الى ملك المدعي وهي الفتحة المجاورة لها والتي يحدها من جميع الجهات ملك المدعي عدا الجهة الجنوبية والتي يحدها الشارع كان مدعاة للخلاف الذي اضهر ان المدعى عليهما يتمسكا بعقد ايجار محرر لهم من المدعى عليه الأول والذي ترتب على هذا الاستحداث الذعي علم به المدعي في شهر 2016/8م السالف ذكره الى غصب الفتحة المجاورة والمحددة انفا والتي كانت مغلقة ومعروضة للايجار واوفر اجرة لها مالا يقل عن مبلغ 25000الف ريال الامر الذي يعني ان اجمالي المبالغ المستحقة للمدعي عن الفتحتين يكون مبلغ قدرة 60000الف ريال منها 35000الف ريال عن العين المؤجرة ومبلغ 25000الف ريال عن العين المغصوبة لامتناع الانتفاع بها بفع الاستحداث وبهذا يكون الثابت الاتي :

1/ انشغال ذمة المدعى علية الاول بمبلغ قدرة 195000الف ريال ايجارات متاخرة الى نهاية شهر 2016/7م وباقرار المدعى عليه

2/ توقف المدعى عليه من دفع الأيجارات من تاريخ 2016/8م تاريخ التاجير من الباطن وغصب الفتحة المجاورة مما يجعل المدعى عليهم جميعاً متضامنين بمبلغ وقدرة600000 الف ريال كايجارات للاشهر (8؛9؛10؛11؛12) من عام 2016م بواقع 60000 الف ريال شهرياً مضافاً اليها ايجارات الاشهر التي تليها حتى تاريخ اخلاء العين .

لما كان ذلك وكانت احكام عقد الإيجار واضحه جلية والتي نص فيها على حق المدعي في طلب الغاء العقد المرفق واستناداً الى احكام القانون المنضم للعلاقة بين المؤجر والمستأجر المادة (91ب،ج ) والى مانصت عليه المواد (59/63) من القانون نفسه والتي نضمت احكام الأخلاء وحكم والتأجير من الباطن وكذلك نص المادة (3؛8؛9) من القانون التجاري والتي بينت انعقاد الاختصاص للمحكمة التجارية ولان المادة (51) من القانون اوجبت رد العين المؤجرة كما سلمت وحيث ان الثابت معارضة المدعى عليهم للمدعي في استغلال ملكة والتصرف به او الأنتفاع منه من خلال واقعة الغصب وكذا ماتم استحداثة من فجوة في الجدار الى بقية املاكنا لذلك كله ومع احتفاظ المدعي برفع دعوى تعويض عن الاغرام والأضرار التي لحقت به جراء متابعة المدعى عليهم منذ تاريخ 2016/8/30م فأن المدعي واستنادا الى أحكام العقد والنصوص القانونية سالفة الذكر فأنه يطلب الاتي.

***الطلبــــــــــــــــــــات***

***اولاً***: بصفة مستعجلة

تكليف لجنة بنظر المحكمة للنزول ومعاينة العين وتحديد تكاليف اعادة ترميمها وصيانتها وازالة ماتم استحداثه ليتسنى للمدعي القيام بذلك على نفقتة بداية وتضمين الحكم الزام المدعى عليهم بدفعها

***ثانيــــــاً***: الحكم بالزام المدعى عليه الأول بدفع الايجارات المتأخرة عليه منفرداً حتى تاريخ.2016/8

***ثالثـــــــاً***: الحكم على المدعى عليهم متضامنين بدفع مبلغ600000الف ريال كايجارات للعين المؤجرة وكذا المغصوبة من تاريخ 2016/8م وحتى نهاية شهر 2017/2م مع تضمين الحكم بايحارات الاشهر التي تليها وحتى تاريخ اخلاء العين

***رابعــــــــاً*** : اعتبار العقد المرفق بالدعوى مفسوخا بقوة القانون وذلك لمخالفة المدعى عليه الاول لاحكامة

*خامســــــاً*: : الحكم باغرام ومخاسير التقاضي

هذا ويحتفظ المدعي بكافة الحقوق القانونية والشرعية وكل مايستجد.

***وفقكم الله وتولى عونكم،،،،،،،،***

***المدعي /***

شوعي صالح الجراح