

# قرار ذكبي لوزارة الاقتصاد السورية يشكل ضربة جديدة للفروع ويعيد

## التوازن إلى صف الملاكين<sup>1</sup>

بشار بوظو

جمعية الملاكين في سورية

أصدرت وزارة الاقتصاد قراراً ذكياً برقم ٦٩٢٨ يشكل ضربة جديدة للفروع، وتعيد التوازن إلى صف الملاكين.

القرار يلزم كل تاجر أو شركة بإعادة تسجيل بياناته وتجديد سجله التجاري، وهو ما يعني أن كل مستأجرٍ لمحلٍ تجاري (سواء قديم أو حديث) ويزاول نشاطاً باسم محل أو شركة، عليه أن يثبت قانوناً وجوده التجاري الفعلي في السجل الجديد. وبالتالي، هذا القرار يُحدث مستنداً رسمياً حديثاً يمكنك كمالك أن تستخدمه كسلاح قانوني قوي في أي نزاع إيجاري.

### الفائدة المباشرة للمالك في النزاعات مع المستأجرين

١. كشف المستأجرين الوهميين أو الذين لا يمارسون النشاط فعلياً، فكثير من المستأجرين يحتفظون بالمحل باسم (نشاط تجاري قديم) أو لا يزاولون التجارة فعلاً، لكنهم يتمسكون ب (التمديد الحكمي) بحجة وجود سجل تجاري باسمهم منذ السبعينيات أو الثمانينيات. والآن، بعد صدور هذا القرار، إذا لم يُجدد المستأجر سجله التجاري أو لم يُصدق بياناته خلال المهلة، يُعتبر سجله لاغياً (حسب المادة ٨ من قانون السجل التجاري). وبالتالي يسقط عنه الغطاء التجاري الذي يحميه من الإخلاء، وهنا يمكن للمالك أن يرفع دعوى إخلاء لعدة زوال الصفة التجارية، لأن المستأجر لم يعد تاجراً مسجلاً قانوناً.

٢. إثبات سوء النية أو الغش التجاري، فإذا كان المستأجر يُؤجر المحل من الباطن أو يغيّر نوع النشاط دون تعديل سجله، فأنت كمؤجر تستطيع الاستعلام من غرفة التجارة أو وزارة الاقتصاد إن كان

<sup>1</sup> نقلا عن صفحة جمعية الملاكين في سورية - فيسبوك.

نشاطه مطابقاً لما في العقد. إن لم يكن كذلك، فهذا خرق للمادتين ٢١ و ٢٤ من قانون الإيجارات رقم ٢٠ لعام ٢٠١٥، ويُعد سبباً مباشراً للإخلاء.

٣. قطع الطريق على التحايل بالفروغ التجاري، فكثير من المستأجرين الذين يدعون (الفروغ التجاري) يستخدمون سجلات تجارية مينة أو منتهية الصلاحية لإثبات (النشاط المستمر). القرار ٦٩٢٨ يجبرهم على تحديث السجل خلال ٢٠٢٥، وإلا فإن سجلهم يُعتبر ملغى، وبذلك يفقدون أي حق بالادعاء ب (فروغ تجاري). وهذا يُقوي مركز المالك في أي نزاع قانوني مستقبلاً.

### كيف يستخدم المالك هذا القرار عملياً؟

١. قدّم طلب استعلام في غرفة التجارة عن سجل المستأجر التجاري، فإذا تبين أنه غير مجدّد بعد القرار ٦٩٢٨ هذا دليل قوي أنك تتعامل مع نشاط غير قانوني.

٢. أرفق نسخة من التعميم ضمن دعاوى الإيجار أو التخمين لتُظهر أن المستأجر لم يلتزم بالقوانين الاقتصادية الجديدة.

٣. في أي دعوى إخلاء لعلّة (ترك المأجور) أو (تغيير الاستعمال)، يمكنك أن تستشهد بالقرار ٦٩٢٨ لتؤكد أن المستأجر لم يعد تاجراً مرخصاً فعلياً.

### الفائدة غير المباشرة للمالك

— القرار سيساعد على تحريك السوق العقارية لأن كثيراً من المستأجرين القدامى لن يتمكنوا من تجديد سجلهم، وبالتالي سيفقدون صفتهم التجارية ويصبح من الأسهل قانونياً استرداد المحلات المؤجرة بعقود قديمة. (لا تغتروا وتقبلوا بأي شيء يرمى عليكم أستشيروا محامياً ماهراً وافرضوا شروطكم وبالسعر الرائج وتخمين حديث (من طرفكم أنتم) ونسبة ٨٪ وليس على قانون التمديد بل قامون بالاستثمار السياحي رقم ٦ ل ٢٠٠١ ولسنة واحدة فقط لا تجدد تلقائياً ويفضل تحت اسم شخص آخر).

— كما أنه يوحد بيانات التاجر مع وزارة المالية، أي أن أي مستأجر يتهرب من الضريبة يمكن تتبعه بسهولة، ما يفتح المجال للمالك لتوثيق أي نشاط مخالف أو تهرب مالي داخل عقاره.



## الخلاصة

القرار رقم ٦٩٢٨ لعام ٢٠٢٥ مهم جداً للمالكين لأنه:

١. يفرض على المستأجرين التجاريين إثبات وجودهم القانوني الفعلي ويسقط عن واضعي اليد الصفة التجارية ويمهد لإخلائهم.
٢. يُسقط الحماية القانونية عن كل من لم يُجدد سجله التجاري ويمهد لإخلائه.
٣. يمنح المالك أداة قوية للطعن بأي (تمديد حكومي) أو (فروغ) مبني على سجل قديم أو ملغى أو غير مثبت ويمهد لإخلاء شاغل العقار.
٤. يمكن استخدامه كمرجع في الدعاوى القضائية لإثبات أن المستأجر فقد صفته التجارية، وبالتالي يحق إخلاؤه.
٥. يُزيل صفة وضع اليد عن أي محل إذ لممارسة النشاط التجاري لابد من عقد مع (المالك) وإن لم يوجد زالت صفة الإشغال التجاري وهذا يمهد للإخلاء كطرد غاصب ويزيل حماية قانون التمديد عن القضية.