

أثر استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله

تعليق على حكم المحكمة الكلية في الدعوى رقم ١٨٧٦ / ٢٠٠١ م
إيجارات كلي - حولي (٣) الصادر في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١ م*

الدكتور فايز عبدالله الكندري
أستاذ مساعد - قسم القانون الخاص
كلية الحقوق - جامعة الكويت

ملخص:

تهدف هذه الدراسة، من خلال التعليق على حكم المحكمة الكلية الصادر في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١ م في الدعوى رقم ١٨٧٦ / ٢٠٠١ م إيجارات كلي - حولي (٣) والذي قضى بإخلاء العين المؤجرة لاستعمال المستأجر لها كدار للعبادة لطائفة السيخ، إلى الوصول أولاً إلى مفهوم شامل للالتزام المستأجر باستعمال العين في الغرض المؤجرة من أجله بتحديد أساسه القانوني ونظامه، والوقوف ثانياً على أثر تغيير هذا الاستعمال في العلاقة الإيجارية ومداه. وهذا بالاستناد إلى التطبيقات القضائية لمحكمة الاستئناف العليا، وبالرجوع إلى أحكام القانون المقارن.

حيث يتضح، وبحسب ما تقضي به المادة ١٢ / ١ من المرسوم بقانون رقم ٧٨ / ٣٥ بشأن إيجار العقارات، أن الغرض الذي يتعين على المستأجر الالتزام به في استعماله للعين هو الغرض المتفق عليه وقت إبرام عقد الإيجار، وأن تغيير هذا الاستعمال دون الحصول على موافقة المؤجر يعد في ذاته، بمقتضى المادة ٢٠ / ٣ من المرسوم بقانون المشار إليه، سبباً للإخلاء القضائي دون حاجة إلى إثبات وقوع ضرر للمؤجر أو مخالفة هذا التغيير للنظام العام أو الآداب العامة وسبباً موجباً للحكم بالإخلاء بمجرد ثبوته.

* أجزى البحث بتاريخ ١٧ / ٢ / ٢٠٠٣.

مقدمة

لم يشأ المشرع الكويتي، وقد سلب المؤجر مكنة مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، وذلك بتقرير مبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار^(١) الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨م^(٢)، أن يحرمه أيضاً من حقه في طلب إخلاء العين المؤجرة إذا استعملها المستأجر أو سمح باستعمالها في غير الغرض المستأجرة من أجله، بل قرر له هذا الحق بنصه في المادة ٢٠ البند رقم ٣ من المرسوم المشار إليه أنفاً على أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة "إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو المالية".

وتطبيقاً لهذا النص، صدر حكم حديث من المحكمة الكلية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١م في الدعوى رقم ١٨٧٦/٢٠٠١م إيجارات كلي - حولي [٣]^(٣) قضى بإخلاء العين المؤجرة لاستعمال المستأجر لها كدار للعبادة لطائفة السيخ بالمخالفة، من جهة، لعقد الإيجار الذي ينص على استعمال العين لغرض السكن، وبالمخالفة من جهة أخرى لمبادئ النظام العام بسبب عدم الحصول على تصريح بإقامة المعبد المذكور. حيث ذهبت المحكمة إلى «أنه من المقرر في

(١) في هذه المسألة، انظر بحثنا المعنون بـ: "الامتداد القانوني لعقد الإيجار في القانون الكويتي". مجلة الحقوق / العدد الثاني / السنة الرابعة والعشرون / يونيو ٢٠٠٠م / ص ١.

(٢) الكويت اليوم / العدد ١٢٠٢ / السنة الرابعة والعشرون.

(٣) حكم غير منشور. في تلخيص للحكم وبيان منطوقه، انظر: إخلاء المعبد السيخي بسلوى وتسليم السكن لصاحبه / الوطن / ٢٤ يناير ٢٠٠١م - أهالي سلوى أدانوا التظاهرة الهندية: حكم قضائي أغلق معبد السيخ / تقرير أحمد لازم / الرأي العام / العدد ١٢٧٢٢ / ٢٠ إبريل ٢٠٠٢م - ص ٤ - المستأجرون تعدوا على النظام العام. أمر قضائي بإخلاء معبد السيخ / تقرير حسين العبدالله / القبس / العدد ١٠٢٧٥ / ٢٤ يناير ٢٠٠٢م / ص ١، ٣.

الفقرة الثالثة من المادة ٢٠ من المرسوم بالقانون رقم ٧٨/٣٥ في شأن إيجار العقارات "إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة أو تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو المادية"، ولما كان العقد المبرم بين المدعي والمدعى عليه على استعمال العين كسكن، كما أن إنشاء دور العبادة يحتاج إلى تصريح وشروط من الجهات الرسمية بالبلاد مما يكون المدعى عليه قد أدخل بشروط عقد الإيجار المعقولة وخالف النظام العام واستعمل المأجور كدار للعبادة لطائفة السيخ كما هو منشور في الصحف ولدى العامة ولم ينفه المدعى عليه لدى حضوره أمام المحكمة ولم يدفع الدعوى بثمة دفع أو دفاع، بل تقاعس عن حضور جلسات المرافعة مما يحق للمدعي طلب الإخلاء للمحكمة إجابة المدعي لطلباته لتوافقها مع صحيح الواقع والقانون^(١).

والحكم في ذاته - والذي لم يطعن به في الاستئناف - لا يمثل سابقة قضائية ولا يستحدث مبدأ لم يكن مقرراً من ذي قبل، بل هو تطبيق لما استقرت عليه محكمة الاستئناف العليا وما قررته من مبادئ قانونية^(٢). ولكن الالفت في هذا الحكم هو أنه حسم جدلاً غير محدود وقطع دابر الخلاف في

(١) تمسك المدعي في دعوى الإخلاء بأن المدعى عليه قد خصص المأجور لاستعماله معبداً لأفراد طائفته من جماعة السيخ، وبأنه فوجيء بتدفق العشرات والمئات للمأجور لأداء طقوس عقيدتهم غير السماوية وشعائرها التي لا يعترف بها في البلاد على مرأى ومسمع من سكان المنطقة مما شكل إساءة إليه بوصفه من الأعيان البارزين في هذه المنطقة ومن أفراد الأسرة الحاكمة، وذلك بإثارة حفيظة السكان وقيام بعضهم بتتبع ما يجري داخل المأجور وتمكن أحد الصحفيين من دخول المأجور والتقاط صور للشعائر التي تجري هناك لأفراد الطائفة.

(٢) لا يجوز عملاً بنص المادة ٢٦ - الفقرة الرابعة - من مرسوم إيجار العقارات الطعن في الحكم الصادر من محكمة الاستئناف العليا إلا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو تأويله أو إذا وقع بطلان في الحكم، أو في الإجراءات أثر في الحكم، لذا تعد هذه المحكمة "محكمة تمييز" بالنسبة للأحكام الصادرة منها.

قضية انقسام الرأي بشأنها بين مؤيد ومعارض لإغلاق معبد السيخ في دولة الكويت، وأثارت تساؤلات دينية وسياسية واجتماعية في مختلف الأوساط والتيارات بأنواعها كادت تعصف بوحدة المجتمع الكويتي وتزعزع علاقة الود والصدقة التي تربطه بمجتمعات بعض الدول الأخرى^(١). وإن كان النقاش في شأن هذه القضية ليس هو مرادنا من هذا التعليق.

(١) في هذا الخصوص، انظر على سبيل المثال : معبد السيخ في سلوى ومسؤولو الطائفة السيخية في الكويت يطالبون بالترخيص له / تقرير صحفي / طلال العنزي / الرأي العام / العدد ١٢٤١١ / ١٤ يونيو ٢٠٠١م / ص ٣٦ - إثارة معبد الطائفة السيخية يوقع المسلمين في تناقض / تقرير صحفي / محمد البغلي / القبس / العدد ١٠٠٥٤ / ١٥ يونيو ٢٠٠١م / ص ٢٠ - هل عقار معبد السيخ يملكه أحد النافذين الذين يمكنهم عرقلة قرارات الدولة ؟ / الرأي العام / تقرير صحفي / خالد المسعودي / العدد ١٢٤١٢ / ١٥ يونيو ٢٠٠١م / ص ٢٤ - السفير الهندي يستوضح الخارجية: " لا أوثان بل تجمع كما للطوائف الأخرى " / الرأي العام / العدد ١٢٤١٢ / ١٥ يونيو ٢٠٠١م / ص ١ و ٢٨ - نعاني من اضطهاد الغرب : فهل نمنع الشعائر الدينية لغيرنا / تقرير صحفي / القبس / العدد ١٠٠٥٥ م / ١٦ يونيو ٢٠٠١م / ص ٢٤ - حسن العيسى / أكثر من كلمة.. عيب عليكم / القبس / العدد ١٠٠٥٥ / ١٦ يونيو ٢٠٠١م / ص ١٥ - النواب العوازم يتحركون لحفظ خصوصية سلوى / الوطن / العدد ٩١٠٢-٣٥٤٨ / ١٦ يونيو ٢٠٠١م / ص ١ - علي البغلي / جرة قلم.. معالي الشيخ صباح أوقف هذا العيب الوطني / القبس / العدد ١٠٠٥٦ / ١٧ يونيو ٢٠٠١م / ص ١٣ - عبداللطيف الدعيج / هزلت / القبس / العدد ١٠٠٥٦ / ١٧ يونيو ٢٠٠١م / ص ١٣ - محمد الصالح / الله بالخير.. أحكام من غير محاكم / القبس / العدد ١٠٠٥٦ / ١٧ يونيو ٢٠٠١م / ص ٢٤ - محمد العوضي / الجماعة الكويتية عن عدم إغلاق معبد السيخ في سلوى / الرأي العام / العدد ١٢٤١٥ / ١٨ يونيو ٢٠٠١م / ص ٣٥ - عبداللطيف الدعيج / لا حياة لمن تنادي / القبس / العدد ١٠٠٥٧ / ١٨ يونيو ٢٠٠١م / ص ١٣ - عادل محمد / بين الاتجاهات.. المعبد وحماهم السيخ / القبس / العدد ١٠٠٥٨ / ١٩ يونيو ٢٠٠١م / ص ١٥ - وائل الحساوي / نعم للسيخ.. لا للعمل الإسلامي / الرأي العام / العدد ١٢٤١٦ / ١٩ يونيو ٢٠٠١م / ص ٣٤ - محمد الموسوي / اهدموا معبد السيخ في سلوى / الرأي العام / العدد ١٢٤١٦ / ١٩ يونيو ٢٠٠١م / ص ٢٥ - عبدالرزاق الشايجي / الياسق الجديد / الوطن / العدد ٩١٠٦ - ٣٥٥٢ / ٢٠ يونيو ٢٠٠١م / ص ٣٣ - وليد الطبطبائي / نعم.. لكم دينكم ولي دين / الوطن / العدد =

إنما الذي أردنا الوقوف عليه هو التأكيد على أن حرية التعاقد فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية فهي وثيقة الصلة بالحق في الملكية الخاصة التي حرص الدستور الكويتي على إقرارها وصونها وعدم تجريدها من لوازمها أو تغيير طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية^(١). الأمر الذي يستوجب وبالضرورة الاعتراف بأن مكنة استغلال العين ممن يملكها من

= ٩١٠٦ - ٣٥٥٢ / ٢٠ يونيو ٢٠٠١ م / ص ٢٩ - أساتذة الشريعة: المعبد السيخي مخالف للنظام العام وأحكام الإسلام والإبقاء عليه مدهنة في دين الله وتنازل عن كثير من أحكامه / الرأي العام / العدد ١٢٤١٨ / ٢١ يونيو ٢٠٠١ م / ص ٢٢ - عدنان السليم / الإسلام دين تسامح والتناقض لا ينفع / القبس / العدد ١٠٠٦١ / ٢٢ يونيو ٢٠٠١ م / ص ١٣ - بدر الصالح / التطرف إسلامي وهندوسي / القبس / العدد ١٠٠٦١ / ٢٢ يونيو ٢٠٠١ م / ص ١٣ - سعاد المعجل / دار أبي سفيان / القبس / العدد ١٠٠٦٣ / ٢٤ يونيو ٢٠٠١ م / ص ١٢ - أحمد الربيعي / بالمقلوب.. ترخيص الترخيص / القبس / العدد ١٠٠٦٣ / ٢٤ يونيو ٢٠٠١ م / ص ٢٤ - فهمي الهويدي / فتوى فيها نظر / الشرق الأوسط / العدد ٨٢٤٥ / ٢٥ يونيو ٢٠٠١ م / ص ١١ - بيان من الحركة السلفية في شأن المعبد الوثني / الوطن / العدد ٩١١٤ - ٣٥٦٠ / ٢٨ يونيو ٢٠٠١ م / ص ١٤ - حاكم المطيري / العلمانيون وسقوط القناع / الوطن / العدد ٩١١٤ - ٣٥٦٠ / ٢٨ يونيو ٢٠٠١ م / ص ١٤ - سعد العنزي / فتوى رقم ٤٩ - ٨٩ / الأنباء / العدد ٩٠٢٨ / ٢ يوليو ٢٠٠١ م / ص ٩ - سعود السمكه / الناس خير منكم / القبس / العدد ١٠٠٨٣ / ١٤ يوليو ٢٠٠١ م / ص ١١ - الهند تنفي إغلاق الكويت لمعبد سيخي / القبس / العدد ١٠٣٥٧ / ١٨ إبريل ٢٠٠٢ م / ص ٣ - الكويت : معبد السيخ أغلق لمخالفته اللوائح وليس بسبب توتر الأوضاع في غوجرات / الوطن / العدد ٩٤٠٤ - ٣٨٥٠ / ١٨ إبريل ٢٠٠٢ م / ص ٨ - تظاهرة في الهند احتجاجا على إقفال معبد السيخ / الرأي العام / العدد ١٢٧٢١ / ص ١ و ٢٣.

(١) " الملكية ورأس المال والعمل مقومات أساسية لكيان الدولة الاجتماعي وللثروة الوطنية. وهي جميعا حقوق ذات وظيفة اجتماعية ينظمها القانون ". مادة ١٦ من الدستور الكويتي. " الملكية الخاصة مصونة، فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون، ولا ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة في الأحوال المبينة في القانون، وبالكيفية المنصوص عليها فيه، وبشرط تعويضه عنه تعويضا عادلا ". مادة ١٨ من الدستور الكويتي.

خلال عقود إجارة تعني حقه في تحديد الغرض من استعمالها، وأن حق المستأجر لا يعدو أن يكون حقاً شخصياً مقصوراً على استعمال العين فيما لا يجاوز هذا الغرض فلا يمتد إلى سلطة تغيير استعمالها بغير موافقة مالكيها وبالمخالفة لشرط ورد في عقد الإيجار المبرم، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمنياً، حتى ولو لم يترتب على هذا التغيير ضرر يلحق المؤجر، مادياً كان هذا الضرر أم أدبياً.

وبناء على ذلك لن نتعرض لمسألة مشروعية وجود معبد السيخ من عدمه وتوافقه أو تناقضه مع مبدأ حرية الاعتقاد الذي تكفله المادة ٣٥ من الدستور، ومن ثم الخوض في غمار مسألة دستورية إغلاق هذا المعبد وقانونيته أو التصريح بوجوده^(١)، بل سوف نقتصر في التعليق على الجوانب القانونية للحكم والتي انصبت على إخلاء العين المؤجرة لاستعمالها كمعبد للسيخ بالمخالفة لشرط اتصل بعقد الإيجار عملاً بنص المادة ٢٠/٣ من أحكام المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات، نستعرض من خلاله مبدأ حرية التعاقد وحق الملكية الخاصة والحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة والمصلحة العامة في نطاقها، في ظل المبادئ القانونية المستقرة فقها وقضاء في القانون الكويتي والقانون المقارن، وذلك وفقاً للخطة الآتية:

- المبحث الأول: التزام المستأجر باستعمال العين في الغرض المؤجرة من أجله.
- المبحث الثاني: استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله يعد في ذاته سبباً كافياً وموجباً للإخلاء.

(١) في هذه المسألة، انظر : شفيق أمام / محاولة للفهم.. لماذا كان الالتجاء إلى إغلاق معبد السيخ / القبس / العدد ١٠٠٦٤ / ٢٥ يونيو ٢٠٠١م / ص ١٤ - محمد الفيلي / تعليق على ما أثير حول معبد السيخ : الكويت التزمت دولياً بحرفية اعتناق أي دين وإظهاره / القبس / العدد ١٠٠٦٢ / ٢٣ يونيو ٢٠٠١م / ص ٦ - بدرية العوضي / ولنا رأي.. سلبية إنكار حرية الأديان بقرار سياسي / القبس / العدد ١٠٠٥٨ / ١٩ يونيو ٢٠٠١م / ص ١٥ : محاولة للفهم.. لماذا كان الالتجاء إلى إغلاق معبد السيخ / القبس / العدد ١٠٠٦٤ / ٢٥ يونيو ٢٠٠١م / ص ١٤.

المبحث الأول: التزام المستأجر باستعمال العين في الغرض المؤجرة من أجله

نص المشرع على القواعد التي تحدد التزامات المستأجر فيما يتعلق باستعماله العين المؤجرة في المادتين (١٢) و (١٣) من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات. وفي هذا الصدد، لا يلتزم المستأجر فحسب بعدم إحداث تغيير في العين المؤجرة من دون إذن المؤجر وببذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة عليها، بل يلتزم أيضا باستعمال العين في الغرض المؤجرة من أجله. حيث نصت المادة (١٢) سالفه الذكر، الفقرة الأولى، على ما يلي: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له".

وتحديد الغرض الذي أجرت العين من أجله، والذي يقيد استعمال المستأجر لها بحسب النص المذكور، يستوجب الرجوع إلى اتفاق المؤجر والمستأجر في هذا الشأن إذا كان الغرض محددًا في العقد (الفرع الأول). فإن لم يكن الغرض محددًا، استلزم الأمر - في حال قيام نزاع بين الطرفين - الوقوف على طبيعة العين وما أعدت له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الغرض محدد في عقد الإيجار

يبين في عقد الإيجار، في الغالب الأعم، الغرض من إيجار العين كأن ينص صراحة على أن المنزل قد أجرة للسكن أو أن الأرض قد أجرة للزراعة أو لإقامة معرض عليها، أو أن العين قد أجرة لتستعمل كمقهى أو مطعم. عندئذ، يتقيد المستأجر بالغرض المتفق عليه والمحدد في العقد وأن يقتصر عليه ولا يغيره، إلا إذا كان العقد يسمح له بذلك أو إذا حصل على إذن المؤجر بالتغيير. فإذا اتفق مثلا على استعمال العين للسكن، لم يجز استعمالها للتجارة. وكذلك إذا اتفق على

استعمالها كمقهى، لم يجز استخدامها مسرحاً غنائياً أو مطعماً. فالإيجار لا يخول المستأجر حقاً مطلقاً في الانتفاع بالعين المؤجرة، وإنما يخوله فقط الحق في استعمالها وفقاً للغرض المتفق عليه في العقد والذي يحدد بدوره حدود التزامات طرفيه في هذا الشأن. فالمؤجر يقع على عاتقه تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين واستعمالها في الغرض المؤجرة من أجله، وفي المقابل يلتزم المستأجر بالتقيد في استعمالها بهذا الغرض وعدم الخروج عليه^(١).

وهذا ما يميز في حقيقة الأمر التزام المستأجر باستعمال العين في الغرض المؤجرة من أجله عن بقية التزاماته الأخرى ذات الصلة بالعين المؤجرة كالالتزام بالمحافظة على هذه العين. ففي حين يرجع - بحسب الأصل العام - في تحديد مضمون الالتزام الأخير وحدوده، ومن ثم الوقوف على مدى تقيد المستأجر به، إلى معيار عام يسري على جميع عقود الإيجار دون تمييز. يتوقف مضمون الالتزام الأول، على النقيض، على اتفاق أطراف عقد الإيجار بخصوص الغرض من التأجير^(٢). وهذا ما يستفاد من المادة ١٢ - الفقرة الأولى - من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات باقتصارها

(١) عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني / الإيجار والعارية / دار النهضة العربية / الجزء الأول / المجلد الأول / ١٩٨٨م / ص ٦٨٣ / فقرة ٣٦ - سليمان مرقس / شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر / دار الكتب القانونية شتات - مصر والمنشورات الحقوقية صادر - لبنان / الجزء الثاني / المجلد العاشر / الطبعة التاسعة / ١٩٨٧م / ص ٣٨٦ / فقرة ٢٠٩ - بدر اليعقوب / عقد الإيجار وفقاً للقانون المدني وقانون إيجار العقارات / الطبعة الأولى - الكويت / ١٩٨١م / ص ١٤٠ / فقرة ١٣٦.

P-H. ANTONMATTEI ET J. RAYNARD/Droit civil/Contrat spéciaux/Litec / 3ème. éd. /2002/ p. 282/no 304 - A. BENABENT / Droit civil / Les contrats spéciaux / Montchrestien / 2ème.éd. / 1995 / p. 217/ no 338 - J. HUET / Traité du droit civil / Les principaux contrats spéciaux / L.G.D.J / 1996 / p.684 / no 21185 - F. COLLART-DUTILLEUL ET P. DELEBECQUE / Contrats civils et Commerciaux / Dalloz / 3ème. éd. / 1996 / p. 378 / no 482 - J. BARBIERI / Contrat civils Contrats Commerciaux / Masson - Armand / 1995 / p. 223.

Ph. MALAURIE ET L. AYNES / Les Contrats spéciaux / Cujas / 10ème. éd. / 1997 / p/ (٢) 391 / no 686 - P-H. ANTONMATTEI ET J. RAYNARD / op. cit. / p.282 / no 304.

على النص على أن المستأجر يلتزم " بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له " دون إشارة إلى معيار الشخص العادي^(١).

وبناءً على ذلك يكون حكم المحكمة الكلية، محل التعليق والدراسة، قد أصاب صحيح القانون فيما انتهى إليه من مخالفة المستأجر لالتزامه باستعمال العين في الغرض المؤجرة من أجله والخروج في هذا الشأن على الشروط الواردة في عقد الإيجار. حيث تم الاتفاق على استعمال العين المؤجرة - وهي عبارة عن ملحق كائن بمنطقه سلوى، قطعة ٥ - كسكن خاص نظير أجرة شهرية قدرها ٣٢٥ ديناراً كويتياً، وثبت تخصيص المستأجر لها واستعمالها معبداً لأفراد طائفته من جماعة السيخ مما يبرر - كما سنرى لاحقاً - الحكم بإخلائه من العين تطبيقاً لنص المادة ٣/٢٠ من المرسوم المذكور آنفاً. والحكم في ذلك يتفق مع ما قرره محكمة الاستئناف وما انتهت إليه من مبادئ قانونية في هذا الصدد.

حيث قضت محكمة الاستئناف بأنه لما كان الثابت من حيثيات الحكم المستأنف أن الغرض من استئجار العين هو سكن عائلات، وأن المحكمة قد اطمأنت إلى ما قرره شاهداً المستأنف ضده من أن المستأنف قد قام بإسكان مجموعة من العزاب العين المؤجرة، يكون الحكم قد صدر على الوجه الصحيح في القانون والنعي عليه بأنه لم يرد في قانون الإيجارات ما ينص على تخصيص أماكن سكن للعزاب أو العائلات بسبب استناده إلى أسباب سائغة وكافية ولها أصلها الثابت في الأوراق ومن شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم بإلزام المستأنف بإخلاء العين المؤجرة ورفض ما عدا ذلك من طلبات^(٢).

(١) مع ذلك ليس هناك ما يحظر اتفاق الأطراف على هذا المعيار كأساس لتحديد نطاق الاستعمال وبعد الاستعمال المتفق عليه للعين المؤجرة.

J. BARBIERI / op. cit. / p. 223.

(٢) دائرة الإيجارات / قضية رقم ٨٠-٧٤ / إيجارات / ٢٧ مايو ٢٠٠١م (حكم غير منشور).
انظر أيضاً : محكمة الاستئناف/دائرة الإيجارات/ قضية رقم ٢١٢ - ٩٤ / إيجارات / ٢٨ يونيو ١٩٩٤م (حكم غير منشور) - محكمة الاستئناف / دائرة الإيجارات / قضية رقم ١٠٣٨ - ٧٨ / إيجارات / ٢٥ يناير ١٩٧٩م (حكم غير منشور).

فالعبرة إذن بما تم الاتفاق عليه بشأن الغرض من تأجير العين وليس بطبيعة هذه العين، وهو ما استندت إليه محكمة الاستئناف في رفض الطعن بالحكم الصادر بإخلاء العين. فالعين وإن كانت معدة بحسب طبيعتها لسكن العائلات أو العزاب كما هو عليه الحال بالنسبة للعين محل النزاع، إلا أن المستأجر يتقيد مع ذلك بما تم الاتفاق عليه في هذا الشأن: فإذا اتفق على استعمالها كسكن للعائلات، امتنع عليه استعمالها كسكن للعزاب. وهذا على الرغم من صلاحية العين لهذا الاستعمال وعدم اعتبار ذلك - أي إسكان العزاب - في ذاته سببا من أسباب الإخلاء القضائي لهذه العين^(١). والحكم ذاته واجب التطبيق في حالة إذا ما استعمل المستأجر العين المؤجرة لغرض السكن في مزاوله تجارة أو مهنة أو في أي غرض آخر^(٢)، حتى لو كان ذلك إلى جانب استعمالها أيضا للسكن.

حيث قضي بأن مباشرة مهنة الطب مباحة حتى في محل السكن بشرط أن يكون ذلك بشكل معتاد، ولكن الطبيب الذي يباشر مهنته في منزل يستقبل فيه نوعا خاصا من المرضى، ويجتذبهم بطريق النشر في الصحف، ويعودهم مجانا بحيث يصبح دخول المنزل في ساعات معينة مباحا للجميع، يكون مسئولا لدى المؤجر إذا كان قد استأجر المكان ليكون سكنا له ولأسرته^(٣).

(١) في عدم اعتبار إسكان العزاب في العين المؤجرة سببا لإخلاء العين المؤجرة، انظر : محكمة الاستئناف / دائرة الإيجارات / قضية رقم ١٧٩ - ٢٠٠١م / إيجارات / ١٩ أغسطس ٢٠٠١م (حكم غير منشور) - محكمة الاستئناف / دائرة الإيجارات / قضية رقم ١٣٣ - ٢٠٠٠ / إيجارات / ١٥ يوليو ٢٠٠١م (حكم غير منشور) - محكمة الاستئناف / دائرة الإيجارات / قضية رقم ٢٣٢-٩٨ / إيجارات ٢- / ٣١ أكتوبر ١٩٩٨م (حكم غير منشور) محكمة الاستئناف / دائرة الإيجارات / قضية رقم ٣٩ - ٩٤ / إيجارات / ١٠ مايو ١٩٩٤م (حكم غير منشور).

(٢) في هذا الخصوص، انظر في القانون الفرنسي: Cass. Soc. / 12 juin 1963 / D. / 1963 / 719 - Cass. Civ. / 16 avr. 1969 / Bull. Civ. / III / p. 220 - CA. Paris / 23 sept. 1988 / D. / 1988 / p. 250 - Cass. Civ. / 4 janv. 1991 / Bull.civ. / III / p. 138.

(٣) محكمة الاستئناف / ٤ ديسمبر ١٩٨٥م / م ٨ / ص ٢٤. حكم مشار إليه؛ عبدالرزاق السنهوري / مشار إليه / ص ٦٨٩.

وفي حكم صادر بتاريخ ١٢ فبراير ١٩٨١م، قضت محكمة الاستئناف بأنه "إذا تبين لها أن المستأنف عليه يستعمل عين النزاع كمكتب تجاري بدلا من سكنها، يكون قد استعمل العين في غير الغرض المؤجرة من أجله بما يتنافى مع شروط عقد الإيجار، مما يستوجب إخلاء العين منه" ^(١).

كما قضت محكمة الاستئناف أيضا برفض الطعن بالحكم بإخلاء العين المؤجرة من المستأنف أخذا بالمستندات المقدمة في الدعوى وبأقوال شاهدي الإثبات التي استخلصت منها قيامه باستخدام العين المؤجرة لغرض السكن، وهو الغرض المحدد في عقد الإيجار، ورشة إصلاح سيارات بالمخالفة لنص المادة ١٢/١ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥، مما يتعين معه الحكم بإخلائه من تلك العين عملا بالمادة ٣/٢٠ من ذات القانون دون النظر فيما إذا كانت الورشة قد أقيمت داخل البيت المؤجر أو في الجزء الذي تم ضمه إليه ^(٢).

وفي ذات السياق قضت محكمة الاستئناف في حكم آخر لها بأنه "من حيث ما ينهيه المستأنف على الحكم المطعون فيه بأسباب الاستئناف مردود عليه بأنه يبين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن محكمة أول درجة وفي حدود سلطتها التقديرية أقامت قضاءها في الدعوى اطمئنانا منها لأقوال الشهود الذين سمعته واستخلصت منها أن المستأنف قد خالف شروط عقد الإيجار فاستغل العين المؤجرة لغرض السكن في إصلاح الأجهزة الكهربائية، لما كان ذلك وكانت الأسباب التي أقيم عليها الحكم بإخلاء العين منه سائغة وسليمة ومستمدة من أصل ثابت في الأوراق" ^(٣).

(١) دائرة الإيجارات / قضية رقم ١٤٦٦ - ٨٠ / إيجارات (حكم غير منشور). انظر أيضا في ذات المعنى: محكمة الاستئناف / دائرة الإيجارات / قضية رقم ٢٩٤ - ٨٣ / إيجارات / ١٢ إبريل ١٩٨٣م (حكم غير منشور) - محكمة الاستئناف / دائرة الإيجارات / قضية رقم ٤٢ - ٨١ / إيجارات / ١٩ فبراير ١٩٨١م (حكم غير منشور).

(٢) دائرة الإيجارات / قضية رقم ١٨١ - ٨٨ / إيجارات / ١٤ نوفمبر ١٩٨٨م (حكم غير منشور).

(٣) دائرة الإيجارات / قضية رقم ٨٩١ - ٨٣ / إيجارات / ٦ أكتوبر ١٩٨٢م (حكم غير منشور).

وقد قضت المحكمة ذاتها بأنه "أخذاً بأقوال شاهدي المدعي التي اطمأنت إليها المحكمة والتي تأيدت بظروف الحال من كون المستأجر يستأجر مسكناً آخر، وكون محتويات عين النزاع - حسب أقوال شاهديه أيضاً - وهي عبارة عن كرتين وعدة مقاعد وسرير على حد قولهم، لا تدل على أنها تستعمل سكناً للمدعى عليه وزوجته وطفله على نحو ما هو متفق عليه في عقد الإيجار، ومن ثم يثبت للمحكمة من كل ذلك أن المستأجر يستعمل عين النزاع مخزناً ولا يستعملها سكناً وأنه بذلك قد خالف شروط الاستعمال المتفق عليها في عقد الإيجار، ويكون ذلك سبباً من أسباب الإخلاء متحققاً ويكون الحكم قد صدر صحيحاً متفقاً مع أحكام القانون"^(١).

وبناء على ذلك يتقيد المستأجر باستعمال العين المؤجرة كسكن فقط وعدم استعمالها في غرض آخر سواء أكان ذلك بصورة كلية^(٢) أم إلى جانب سكنه للعين متى ما تم الاتفاق على تحديد الغرض من الإيجار بالسكنى فقط^(٣).

(١) دائرة الإيجارات / قضية رقم ٤٩٠ - ٧٨ / إيجارات / ٤ يناير ١٩٧٩م (حكم غير منشور). في ذات المعنى، انظر الحكم الصادر بإخلاء العين المؤجرة للسكن - وهو حكم صادر - في ظل القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ م بشأن إيجار العقارات - للاستغلال المستأجر لها في تربية الخيول والأغنام ؛ محكمة الاستئناف / الدائرة العمالية / قضية رقم ٩٥٠ - ٧٧ / إيجارات / ٢٩ مارس ١٩٧٨م (حكم غير منشور).

(٢) قضى بأن تغيير المحل المؤجر من محل سكن إلى فندق فيه تغيير لموضوع عقد الإيجار، فإذا حصل هذا التغيير بغير رضا المؤجر كان له حق فسخ عقد الإيجار. Cass. civ. / 29 mai 1925 / Bull. civ. / p. 270.

(٣) وهو ما يسمى في القانون الفرنسي بـ: "Clause d'habitation bourgeoise".

في هذا الشأن، انظر:

P-H. ANTONMATTEI ET J. RAYNARD / op. cit. / p. 282 / no 304 - Ph. MALAURIE ET L. AYNES / op. cit. / p. 39 / no 686 - A. BENABENT / op. cit. / p. 200 / no 319 - F. COLLART - DUTILLEUL ET P. DELEBECQUE / op. cit. / p. 378 / no 482 - F. DAGOT / "La clause d'habitation bourgeoise" / JCP/ 1967/ I. / 2108.

والشأن كذلك في الحالة العكسية أيضا، أي حالة إذا ما كان الغرض من تأجير العين هو فقط مزاوله تجارة أو مهنة أو لاستعمالها في أي غرض آخر، حيث يمتنع حينها على المستأجر استعمالها كسكن. وهذا ما قضت به محكمة الاستئناف على وجه التحديد في قضية ثبت فيها قيام مستأجر العين - المؤجرة لغرض استعمالها كمخازن - بإسكان عماله في العين، حيث قررت بأن "ما ينعاه المستأنف على الحكم المطعون فيه بأسباب الاستئناف مردود عليه، إنه يبين من مطالعة الحكم أنه أقام قضاؤه، لما قرره"، حيث إنه يبين مما تقدم من شهادة شاهدي المدعين - المستأنف عليهما - واللذين تطمئن إليهما المحكمة أن المدعي - المستأنف - قد خالف شروط عقد الإيجار، إذ إنه أسكن عمالا في العين المؤجرة يربو عددهم على أربعة عشر شخصا، في حين أن العين المؤجرة هي مستأجرة أصلا لتخزين بضائع المدعى عليه، وقد تأيد ذلك من إثبات الحالة التي انتقل الشاهد الأول (رئيس المخفر) من أجلها، وكذلك ما قرره بعض الساكنين للشاهد الثاني أنهم مستأجرين لبعض الغرف من المدعى عليه من الباطن، كما أن أحد شهود المدعى عليه وهو الشاهد الأول الذي يعمل بشركة قد قرر أن العمال الذين كانوا يسكنون في عين النزاع قد غادروها حاليا مما يدل على أن المدعى عليه قد أسكن فعلا مما فيها على خلاف الإيجار. وحيث إنه بالنسبة لقول الحاضر عن المدعى عليه إن وجود بعض عمال شركة المدعي ضروري لتنزيل وتحميل البضائع، فإن هذا القول بفرض صحته فإنه لا يتطلب هذا العدد الكبير من العمال، وهو عدد أربعة عشر شخصا كما ورد بأقوال شاهدي المدعين وبصورة محضر إثبات الحالة المرفقة في الدعوى والذي جاء بها أن بعض العمال لا يعمل بشركة المدعى عليه وإنما بشركات وأماكن أخرى، وحيث إنه متى كان ذلك وقد ثبت للمحكمة بيقين أن المدعى عليه - المستأنف - قد خالف شروط عقد الإيجار بأنه استعمل العين المؤجرة للسكن بدلا من التخزين فإنه يكون بذلك قد استحق الإخلاء من تلك العين طبقا لنص المادة ٢٠/٣ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥... لما كان ذلك وكانت محكمة أول درجة وفي حدود سلطتها التقديرية قد استخلصت من الأوراق أقوال

الشهود الذين سمعهم أن المستأنف لم يتقيد في استعماله العين المؤجرة بالاستعمال المتفق عليه في العقد، ومن ثم رتبت على ذلك إخلاءه منها استناداً إلى نص المادة ٣/٢٠ من المرسوم بقانون ١٩٧٨/٣٥ م على أساس أنه استعمل تلك العين بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة، ولما كانت أسباب الحكم سائغة وسليمة مستمدة من التحقيق الذي تم في الدعوى ومن المستندات المقدمة فيها، فإن النعي على الحكم بمخالفة القانون يكون بلا سند^(١).

إن الغرض المحدد لاستعمال العين المؤجرة بناء على اتفاق طرفي عقد الإيجار من شأنه أن يرسم - بحسب الأصل العام - الحد الأقصى لما هو مسموح به للمستأجر في استعماله للعين، وليس أدنى ما هو مفروض عليه في هذا الشأن^(٢). فإذا كان الاتفاق يسمح باستعمال العين المؤجرة كسكن فقط أو في استعمالها في أي غرض آخر فقط كمزاولة تجارة أو مهنة معينة تقيد المستأجر بهذا الاستعمال دون غيره^(٣).

أما إذا كان الاتفاق يسمح باستعمال العين للسكن وفي أي غرض آخر كمزاولة تجارة أو مهنة معينة - وهذا ما يطلق عليه بالاستعمال المزدوج

(١) دائرة الإيجارات / قضية رقم ١٤٦٥ - ٨٠ / إيجارات ١٩ فبراير ١٩٨١ م (حكم غير منشور). في ذات المعنى، انظر : حكم محكمة النقض المصرية القاضي برفض الطعن في حكم إخلاء عين النزاع التي تم استئجارها لتكون مكتبا للاتحاد بعد ثبوت قيام المستأجر باستعمال العين - شقة - لمكتب عملاء الاتحاد وانتهائها إلى عدم اتفاق ذلك مع الاستعمال المخصص للعين : نقض مدني / ٣٠ ديسمبر ١٩٧٨ م / مجموعة أحكام النقض / السنة ٢٩ / رقم ٤٠٤ / ص ٢٠٧٤.

(٢) “L’usage prévu est en principe un maximum autorisé, mais non un minimum imposé”; A. BENABENT/op. cit. / p. 217 / no 338.

(٣) مع ذلك يظهر القضاء الفرنسي بالنسبة لبعض الحرف والمهن وأنواع معينة من التجارة مرونة كبيرة، حيث يعطي الحق للمستأجر بمزاولة العين المؤجرة للسكن فقط مستخدمة سلطاتها التقديرية في اعتبار مدى مخالفة المستأجر للغرض المحدد للعين من عدمه. انظر تالياً/ ص ٣٩ وما بعدها.

للعين^(١) - جاز للمستأجر استعمالها كسكن واستغلالها أيضا في التجارة، كما يثبت له الحق في الاقتصار على استعمال العين كسكن فقط أو في الغرض الآخر المحدد مع عدم سكن العين دون أن يكون مخلا بالتزامه باستعمال العين في الغرض الذي أجرت من أجله^(٢). ينبغي مع ذلك التنبيه إلى أن تنفيذ الاتفاق المتعلق باستعمال العين يتوقف على ما يقضي به القانون ويقرره من حظر أو من شروط وتراخيص إدارية لمزاولة تجارة أو حرفة أو مهنة معينة في الأماكن السكنية والمناطق النموذجية. فكل اتفاق يخالف الحظر يقع باطلا^(٣)، ليقصر استعمال العين فحسب على السكن^(٤)، ويمتنع على المستأجر استعمالها في التجارة أو الحرفة أو المهنة المتفق عليها قبل حصوله على التراخيص الإدارية اللازمة وإلا حق إخلاؤه من العين^(٥).

والتقيد بأقصى ما يسمح به الاتفاق في استعمال العين واجب المراعاة أيضا لمن استأجر عينا لمباشرة تجارة أو مهنة معينة. حيث يحظر عليه أن يباشر أو يضيف إليها تجارة أو مهنة أخرى. وفي هذا الصدد، قضت محكمة الاستئناف برفض الطعن في الحكم الصادر بإخلاء عين النزاع المؤجرة بغرض استخدامها "دكان" بثبوت تحويل المستأجر لها إلى مخزن لأنايب الغاز، مؤكدة أنه "من المقرر قانونا أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه بأحكام المادة ١٢/١ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ وإلا كان للمؤجر الحق في طلب إخلائه منها طبقا للمادة ٣/٢٠ من القانون

(١) Usage ou destination mixte.

(٢) Cass. civ. / 15 janv. 1992 / Bull. civ. / III / no 11; D. / 1992/ p. 424 / note ABURE; JCP / 1992 / 21970 / obs. STEINMETZ - Cass. Ass. plén. / 2 fév. 1996 / Ann. Loyers / 1996 / p. 166 / obs. VAISSATTE.

(٣) Cass. civ. / 24 juin 1992 / Bull. civ. / III / no 219.

(٤) يبطل عقد الإيجار كله إذا أثبت أحد المتعاقدين أنه ما كان ليبرم العقد بغير الشق الباطل أو المبطل.

(٥) Cass. soc. / 9 mai 1967 / Bull. civ. / IV. / p. 326 - CA. Paris / 2 mai 1984 / D. / 1984 / p. 182.

المشار إليه.. وإذا كان الثابت من العقد المبرم بين الطرفين أنه متفق فيه على استعمال العين كدكان، وكان الثابت أيضا من أقوال شاهدي المستأنف خلاف ذلك باستعماله تلك العين كمخزن لأنابيب الغاز، وكان المستأنف لم ينف حصول هذا الاستعمال المخالف، ومن ثم يجوز للمؤجر بناء على ذلك طلب إخلاء العين، ويكون الحكم الصادر في هذا الخصوص قد جاء على سند صحيح من الواقع والقانون" ^(١).

كما قضت محكمة الاستئناف أيضا بأن "الثابت من مدونات العقد سند الدعوى والتي تحكم علاقة الطرفين أن الغرض من التعاقد إنما هو استعمال المكان المؤجر مكتبا وللتخزين الذي لا يخرج عن كونه عملية حفظ المواد والبضائع وفق ما نظمته العقد في البنود الثالث والرابع والسادس منه، ويختلف تماما عن عملية التصنيع، وهي عملية حركة تصحبها الضوضاء وتساعد الغبار الذي ينتج عن تقطيع الرخام وصقله في واقع النزاع الماثل، وما اقتضاه ذلك من تجهيزات متمثلة في ماكينتي تقطيع الرخام وماكينة صقله، وغير ذلك من أدوات، واستحداث التمديدات المائية وغيرها، على النحو الذي أبانته معاينة الخبرة وأثبتته محاضر أعمالها، بما يوفر في حق المستأنف ضدها مخالفة شروط العقد المبرم بينها وبين المستأنف بتغييرها جوهريا لنوع الاستعمال المتفق عليه في العقد، وقد خلت الأوراق من إجازة صريحة أو ضمنية من المستأنفة لهذا النشاط الذي استصدرت المستأنف ضدها الترخيص به في تاريخ لاحق للتعاقد، ولم يثبت أن المستأنفة ساهمت في استصداره على نحو يمكن معه القول بإقرارها له، وعلى ذلك يكون طلب المستأنفة إخلاء المستأنف ضدها من العين على سند من الواقع وصحيح القانون، بما يتعين به إجابتها إليه" ^(٢).

(١) دائرة الإيجارات / قضية رقم ٧٨٨ - ٨٠ / إيجارات / ١٩ يونيو ١٩٨٠ م (حكم غير منشور).

(٢) دائرة الإيجارات / قضية رقم ٩٨-١٢٣ / إيجارات / ١٢ مايو ١٩٩٨ م (حكم غير منشور).

وفي حكم آخر قضت المحكمة بأنه "لما كان الثابت بالأوراق أن المستأنف ضده استعمل العين المؤجرة بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة، وذلك بإنشاء شجرة بحوش القسيمة المؤجرة لاستعمالها لأعمال الميكانيك إلى جانب النشاط الأصلي المتعاقد عليه، وهو محل بنشر. يكون المستأنف والحالة هذه قد خالف المادتين ١٢/١، ٢٠/٣ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ على نحو يستوجب الحكم عليه بالإخلاء"^(١).

وقضت محكمة النقض المصرية بأنه "لما كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن الغرض من استئجار العين مثار النزاع هو بيع أدوات وزيت وأن عقد إيجارها يحظر استعمالها بطريقة تنافي شروط العقد وإنهما قد أضافا إلى النشاط المتعاقد عليه بيع البنزين والسولار من مضختين أقيمتا بالعين، وأن هذا النشاط المستحدث يختلف عن النشاط الأصلي، وأن الحكم قد رتب على اعتبار المستأجر مخالفا لشروط العقد. مما لا وجه معه للنعي على الحكم"^(٢). كما قضت أيضا بأنه إذا كان الحكم قد قضى بإخلاء المستأجرين استنادا إلى مستندات المستأجرين وإلى أقوال شهودهم الذين شهدوا بأن أولهم استعمل عين النزاع "ورشه ميكانيكة" وانتهى الحكم إلى تغيير استعمال العين من مكتبة إلى ورشة، وهو من قبيل المعلومات العامة المفروض علم الكافة بها، فإن النعي يكون غير سديد"^(٣).

بيد أنه لا ينبغي التشدد في أعمال القاعدة السابقة بالنقد بالنشاط المتفق عليه وعدم إضافة نشاط آخر. فكما أوضح أستاذنا الكبير عبد الرزاق السنهوري

(١) دائرة الإيجارات / قضية رقم ٥٥١ - ٩٣ / إيجارات / ٢٨ فبراير ١٩٩٤م (حكم غير منشور).

(٢) نقض مدني / ١٨ يونيو ١٩٨٠م / مجموعة أحكام النقض / السنة ٣١ / رقم ٣٥١ / ص ١٨٩٣. مشار إليه : عبدالرزاق السنهوري / المرجع السابق / ص ٦٨٤.

(٣) نقض مدني / ١٣ فبراير ١٩٨٠م / مجموعة أحكام النقض / السنة ٣١ / رقم ٢٦٥ / ص ١٣٩٣. مشار إليه : عبدالرزاق السنهوري / المرجع السابق / ص ٦٨٦.

فإن "العرف قد يعدل فيها، ويجيز لمن استأجر عينا لمباشرة تجارة معينة أن يضيف إليها تجارة أخرى جرى العرف بإضافتها أو كانت تشبه التجارة المشروطة، أو تعد من مكملاتها"^(١). وهذا ما يدخل في نطاق السلطة التقديرية للقاضي - كما سنرى - في تحديد مدى الالتزام بالغرض الذي أجرت العين من أجله والخروج عنه، وهذا على خلاف سلطته في تحديد هذا الغرض في حال عدم اتفاق طرفي عقد الإيجار عليه صراحة.

الفرع الثاني:

الغرض غير محدد في عقد الإيجار

الأصل أن يتم الاتفاق في عقد الإيجار على الغرض من تأجير العين، وأن يبين هذا الغرض في العقد متى ما كان مكتوباً^(٢). إلا أن هذه المسألة قد تترك دون اتفاق صريح، عندئذ يتقيد المستأجر باستعمال العين المؤجرة "بحسب ما أعدت له"، وذلك وفقاً لما تنص عليه المادة ١٢/١ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له".

وبناءً على ذلك فإن عدم تحديد الغرض من الإيجار صراحة ليس من شأنه أن يؤثر في قيام عقد الإيجار وصحته أو يحرر المستأجر من التزامه باستعمال

(١) المرجع السابق / ص ٦٨٦.

(٢) لا تعد الكتابة ركناً لانعقاد الإيجار لكنها مجرد وسيلة لإثباته: "عقود الإيجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة، ومع ذلك يثبت عقد الإيجار إذا وجدت كتابة من المالك تفيد ذلك"، مادة ٥ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات. في هذا الشأن، انظر: محكمة التمييز / طعن رقم ٢٣٣ - ٨٥ تجاري / جلسة ١٨ يونيو ١٩٨٦م / مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز / وزارة العدل - محكمة التمييز - المكتب الفني / القسم الثاني / المجلد الأول / يونيو ١٩٩٦م / ص ٦٣٣ / رقم ٢.

العين في الغرض الذي أجرت من أجله تحت طائلة إخلائه منها، بل يتحدد هذا الغرض بما اتجهت إليه الإرادة المشتركة الضمنية للمؤجر والمستأجر وقت إبرام العقد والتي يرجع فيها إلى الطريقة التي أعدت بها العين المؤجرة. فالتزام المستأجر باستعمال العين بحسب ما أعدت له هو في حقيقة الأمر التزام باستعمالها على النحو المتفق عليه ضمنا بغياب الاتفاق الصريح في هذا الشأن.

إن حق المستأجر مقصور على استعمال العين المؤجرة فيما لا يجاوز الغرض الذي أجرت من أجله، فلا يمتد إلى سلطة تغيير استعمالها بغير موافقة المؤجر وبالمخالفة لشرط استعمال العين، صريحا كان هذا الشرط بالاتفاق عليه وتضمينه لعقد الإيجار أم ضمنيا بحسب ما أعدت له العين المؤجرة والتي تدل عليها الظروف وقرائن الأحوال^(١).

حيث يرجع بصفة أساسية إلى كيفية إعداد العين المؤجرة وطريقة بنائها وإلى الناحية الموجودة بها في تحديد إذا ما كانت هذه العين تستعمل لغرض السكن أم لغرض خاص كمقهى أو مسرح أو مخبز أو ورشة أو مكتب تجاري^(٢). فإذا كانت العين المؤجرة في منطقة صناعية وكانت معدة لأن تكون مصنعا، لم يستطع المستأجر أن يستعملها لغرض آخر. وإذا كانت العين المؤجرة عبارة عن منزل في منطقة نموذجية سكنية، فإن الغرض يتحدد عندها بالسكن فلا يجوز للمستأجر أن يستعملها كمخزن أو مدرسة.

أما إذا كانت العين عبارة عن شقة في عمارة توجد بها شقق مستعملة للسكن وأخرى مستعملة كعيادة أو مكتب للمحاماة، فإن الغرض لا يتحدد فقط بالسكن بل أيضا بمزاولة مهنة أو حرفة معينة، ويكون للمستأجر الحق في استعمالها في أي من الغرضين المذكورين^(٣)، وذلك ما لم ترجح قرائن أخرى

(١) J. HUET / op. cit. / p. 684 / no 21185 - A. BENABENT / op. cit. / p. 200 / no 319.

(٢) عبد الرزاق السنهوري / مشار إليه / ص ٦٨٩.

(٣) بدر اليعقوب / مشار إليه / ص ١٤٢ / فقرة ١٣٧ / فهمي الدوري وطارق

الطنطاوي / عقد الإيجار في القانون المدني / مركز الأبحاث والدراسات القانونية -

سلسلة العقود المدنية / عقد الإيجار في القانون المدني / ١٩٩٨ / ص ١٩٧.

غرضاً دون آخر: كمهنة المستأجر ولاسيما إذا بينت في العقد، وما كانت العين مستعملة فيه من قبل، وما نشر عنها من الإعلانات قبل الإيجار^(١)، والعرف والعادات المحلية^(٢)، وإلى غير ذلك من القرائن التي تدل على النية المحتملة للمتعاقد^(٣).

وقاضي الموضوع هو الذي يبت في تحديد الغرض الذي أعدت العين المؤجرة من أجله والوقوف في هذا الشأن على الإرادة الضمنية للمتعاقد في حالة قيام نزاع حول ذلك، وللقاضي السلطة التقديرية في تفسير عقد الإيجار وتأويله، أخذاً في ذلك بوقائع الدعوى وظروفها وبالقرائن المحيطة بها، ومستعينا بالخبرة القضائية إن لزم الأمر^(٤).

فإذا حدد الغرض من الإيجار وتبين له استعمال المستأجر للعين في غرض آخر حكم بإخلائه منها، حيث يعد استعمال العين المؤجرة في غير الغرض المؤجرة من أجله، سواء أكان هذا الغرض محدداً في عقد الإيجار أم غير محدد، في ذاته سبباً كافياً وموجباً للإخلاء القضائي.

(١) J.HUET / op. cit. / p. 684 / no 1185.

عبدالرزاق السنهوري / مشار إليه / ص ٦٨٨ / فقرة ٣٧ - محمد السيد عمران / عقد الإيجار في القانون الكويتي / من دون سنة نشر / ص ١٥١.

(٢) عبدالرزاق السنهوري / مشار إليه / ص ٦٨٩.

(٣) F. COLLART DUTILLEUL ET P. DELEBEQUE / op. cit. / p. 378 no 482.

(٤) محكمة التمييز / طعن رقم ١٢٤ - ٨١ تجاري / جلسة ٢٠ يناير ١٩٨٢م / مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز - المكتب الفني / القسم الأول / المجلد الأول / يناير ١٩٩٤م / ص ٣٣٩ / رقم ٥.

المبحث الثاني:

استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله يعد في ذاته سببا كافيا وموجبا للإخلاء

متى تعين الغرض الذي أجرت العين من أجله على التفصيل المتقدم، وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يغيره إلا إذا حصل على إذن المؤجر بذلك. فإن لم يفعل، كان للمؤجر الحق - ما لم يفضل التمسك بالتنفيذ العيني^(١) - في المطالبة بإخلائه من العين المؤجرة عملا بنص المادة ٢٠ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات: "استثناء من أحكام المادة ١٩ لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - إخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء إلا لأحد الأسباب الآتية:

١ -

٢ -

٣ - "إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو المادية".

فبعد أن ضمنت المادة ٢٠ في فقرتها الأولى للمستأجر البقاء في العين المؤجرة - عن طريق تقرير امتداده العقد تلقائيا بقوة القانون- إلى أن ينهيه بمحض إرادته، نصت بعد ذلك على حق المؤجر في المطالبة بإخلاء المستأجر من العين لأسباب معينة وردت على سبيل الحصر، والتي جاء من بينها

(١) يستطيع المؤجر أن يلجأ في ذلك إلى طريق الغرامة التهديدية، بل له عند الاقتضاء أن يطلب وضع العين تحت الحراسة لإدارتها على الوجه المطلوب، وللمؤجر في جميع الحالات أن يطالب المستأجر بالتعويض عما أصابه من أضرار بسبب إخلاله بالتزامه طبقا للقواعد العامة. انظر: عبد الرزاق السنهوري / مشار إليه / ص ٦٩٣ / فقرة ٣٧٢ - بدر اليعقوب / مشار إليه / ص ١٤٣ / فقرة ١٣٩.

استعمال المستأجر للعين أو السماح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة، ليثبت حقه بذلك في الإخلاء عند استعمال المستأجر للعين في غير الغرض المتفق عليه في عقد الإيجار سواء أكان هذا الاتفاق - وعلى النحو سالف الذكر - صريحا بالنص عليه في شروط العقد أم ضمنيا باستخلاصه من الطريقة التي أعدت بها العين. حيث يعد الشرط - صريحا أو ضمنيا - الخاص بتحديد الغرض من الإيجار وتقيد الاستعمال به من شروط عقد الإيجار المعقولة التي يلتزم المستأجر بالتقيد بها وعدم الخروج عليها تحت طائلة إخلائه من العين بمقتضى المادة ٣/٢٠ المذكورة^(١)، وكجزء لإخلاله بالتزامه المنصوص عليه في هذا الشأن بالمادة ١٢/١ من المرسوم بقانون المذكور.

ومجرد استعمال المستأجر للعين بالمخالفة لشروط عقد الإيجار المتعلقة بتعيين الغرض من الاستئجار يعد في ذاته سببا كافيا - شأنه في ذلك شأن بقية أسباب الإخلاء القضائي المنصوص عليها في المادة ٢٠ المشار إليها - لإخلائه منها دون اشتراط أن يسبب ذلك ضررا للمؤجر (الفرع الأول)، كما يعد سببا موجبا للإخلاء يقيد سلطة القاضي التقديرية في هذا الشأن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عدم اشتراط الضرر للإخلاء

قد يترتب على تغيير المستأجر لوجه استعمال العين المؤجرة ثبوت سبب آخر أو أسباب أخرى لإخلائه منها إضافة إلى سبب الإخلاء المتعلق بالتغيير ذاته، وهو الأمر الذي يحدث عندما يستعمل المستأجر العين في غرض

(١) يعد من قبيل هذه الشروط على سبيل المثال أيضا، الاتفاق على أنه لا يحق للمستأجر أن يسكن في العين أكثر من عشرة أفراد : محكمة الاستئناف العليا / دائرة الإيجارات / طعن رقم ١٠٣٨ - ٧٨ / إيجارات / ١٥ يناير ١٩٧٩م (حكم غير منشور). كذلك الاتفاق على عدم تربية الحيوانات بالعين أو اقتنائها : محكمة الاستئناف العليا / الدائرة العمالية / طعن رقم ٩٥٠ - ٧٧ / إيجارات / ٢٩ مارس ١٩٧٨ م (حكم غير منشور).

آخر مغاير لما هو متفق عليه - صراحة أو ضمنا - ويكون هذا الغرض مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة و/ أو يكون من شأنه أن يلحق ضررا بمصلحة المؤجر الأدبية أو المادية. كمن يقوم بإنشاء "شجرة" بحوش العين لاستعمالها لأعمال الميكانيك بالمخالفة للغرض الأصلي المتفق عليه في عقد الإيجار "محل بنشر"، وبما يضر بمصلحة المؤجر المادية لقيامه بإزالة الحائط الفاصل بين المحل والملحق المؤجرين والذي يتعارض مع القوانين المعمول بها. فإخلاء المستأجر من العين في مثل هذه الحالة وإن كان يستند إلى المادة ٣/٢٠ المذكورة، إلا أنه يرجع في حقيقة الأمر إلى توافر أسباب الإخلاء القضائي الثلاثة المنصوص عليها في هذه المادة وهي: استعمال العين بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة، واستعمال العين بطريقة تخالف النظام العام، واستعمال العين بطريقة تضر بمصلحة المؤجر المادية^(١).

وهذا ما عليه الشأن بالنسبة لموضوع الدعوى التي فصل فيها حكم المحكمة الكلية الصادر في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١م محل التعليق والدراسة. حيث استعمل المستأجر العين المؤجرة لغرض السكن كدار للعبادة لطائفة السيخ دون الحصول على تصريح من الجهات الرسمية بالبلاد، بحيث يكون "قد أخل بشروط عقد الإيجار المعقولة وخالف النظام العام" ليثبت - تبعا لذلك - للمؤجر الحق في إخلائه لتوافر سببين من أسباب الإخلاء القضائي المنصوص عليها في المادة ٣/٢٠ من المرسوم بقانون بشأن إيجار العقارات.

إذا كان الأمر كذلك، فإن مجرد استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله يعد سببا كافيا للإخلاء، حتى وإن كان لا يشكل إخلالا بالنظام أو

(١) انظر: محكمة الاستئناف العليا / دائرة الإيجارات طعن رقم ٥٥١ - ٩٣ / إيجارات / ٢٨ فبراير ١٩٩٤م (حكم غير منشور). انظر كذلك في استعمال العين المؤجرة لاستخدامها مخزنا للبضائع كسكن، وبالمخالفة لقرارات المجلس البلدي: محكمة الاستئناف العليا / دائرة الإيجارات طعن رقم ٨٦٧ - ٨٣ / إيجارات / ١ يناير ١٩٨٣م (حكم غير منشور).

الآداب العامة ولم ينجم عنه ضرر للمؤجر^(١). فهو يعد في ذاته سببا كافيا للإخلاء القضائي مستقلا عن سببي الإخلاء المنصوص عليهما في المادة ٢٠ / ٣، وهو ما يتضح جليا من صياغة المادة المذكورة " ... أو ... أو ... ". لذا فإنه حتى على فرض جواز منح ترخيص إنشاء دار للعبادة لطائفة السيخ في دولة الكويت، وحصول المستأجر على هذا الترخيص من الجهات الرسمية في الدولة باستيفائه للشروط اللازمة لذلك، ومن ثم اتفاهه مع قوانين الدولة في هذا الصدد^(٢)، يظل حق المؤجر في إخلائه من العين قائما، ويكون الحكم الصادر بذلك متوافقا مع صحيح القانون لاستعماله العين في غرض آخر غير غرض السكن المحدد في عقد الإيجار والذي يعد في حد ذاته سببا كافيا للإخلاء.

كما لا يقدح في صحة ما انتهى إليه حكم المحكمة الكلية، وللسبب نفسه أيضا، عدم بحثه وتثبته مما إذا كان تغيير الاستعمال على النحو المبين قد ألحق ضررا ماديا أو أدبيا بمالك العين، حيث يكفي مجرد تغيير الاستعمال للحكم بإخلاء المستأجر، لذا فإن عدم التفاته إلى ما أثاره المدعي (مالك العين) بأن الاستعمال المغاير للعين يسىء إليه " بوصفه من الأعيان البارزين في المنطقة ومن أفراد الأسرة الحاكمة " لا يعيبه تبعا لذلك.

واعتبار أن مجرد تغيير وجه استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، حتى ولو لم يمثل إخلالا بالنظام العام والآداب أو يترتب عليه ضرر للمؤجر سببا لإخلاء المستأجر منها، هو ما أكدت عليه جميع أحكام محكمة

(١) والعكس صحيح، إذ إن استعمال المستأجر للعين في الغرض المؤجرة من أجله لا يمنع دون إخلائه منها بسبب مخالفة هذا الاستعمال للنظام العام أو الآداب، أو ترتب عليه ضرر بمصلحة المؤجر المادية أو الأدبية.

(٢) حول مشروعية الترخيص بإقامة معبد لطائفة السيخ من الوجهة الدستورية والقانونية، انظر : شفيق الغبرا / محاولة للفهم.. لماذا كان الالتجاء إلى إغلاق معبد السيخ / مشار إليه - محمد الفيلي / الكويت التزمت دوليا بحرية اعتناق أي دين وإظهاره / مشار إليه - بدرية العوضي / ولنا رأي.. سلبية إنكار حرية الأديان بقرار سياسي / مشار إليه.

الاستئناف العليا في دعاوى الإخلاء - التي استطعنا الحصول عليها- الصادرة في هذا الشأن والتي أشرنا إليها عند الحديث عن التزام المستأجر باستعمال العين في الغرض المؤجرة من أجله. حيث تقضي المحكمة بالإخلاء لمجرد تثبتها من استعمال المستأجر للعين في غرض آخر مغاير لما هو متفق عليه حتى ولو لم ينجم عنه ضرر للمؤجر أو كان متفقا مع أحكام النظام والآداب العامة، ولا ترفض الحكم به إلا في حال عدم إثبات إخلال المستأجر بالتزامه المذكور، أي في عدم استعماله للعين في الغرض المحدد أو حصوله على موافقة المؤجر بذلك أو ورود بند في عقد الإيجار يسمح له بهذا الاستعمال. وهذا كله في نطاق ما تملكه محكمة الاستئناف من رقابة على سلطة قاضي الموضوع التقديرية في هذا الصدد.

وفي ذلك تختلف أحكام المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات عن أحكام القانون المصري رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م في شأن تأجير وبيع الأماكن الذي يقصر جواز الحكم بإخلاء المستأجر بسبب تغيير استعماله للعين المؤجرة على حالة إذا ما ثبت بحكم قضائي نهائي أن هذا الاستعمال مقلق للراحة أو ضار بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو مناف للآداب العامة. فلم يعد يسمح القانون المذكور للمؤجر بطلب الإخلاء لمجرد استعمال المستأجر العين أو سماحه باستعمالها في غير الغرض المؤجرة من أجله وبالمخالفة لشروط عقد الإيجار المعقولة والمتعارف عليها ولو أضر ذلك بمصلحة المؤجر، وقصر حقه في طلب الإخلاء بالمادة ١٨ منه على توافر وثبوت أي من الحالات سالفة الذكر بحكم قضائي نهائي^(١). فما دام تغيير

(١) كانت المادة الثانية فقرة (ج) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧م تقضي بأنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر "إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك". ثم نص على مثل ذلك في المادة ٢٣ فقرة (ج) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩م بعد استبدال عبارة "أو تضر بمصلحة المؤجر" بعبارة "أو تضر بمصلحة المالك". ثم استبدل في المادة ٣١ فقرة (ج) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧م بهاتين العبارتين عبارة "وتضر =

استعمال العين لا يتوافر فيه ما اشترطته المادة ١٨ سالفه الذكر، اقتصر أثره وفقا للقواعد العامة على ثبوت الحق للمؤجر في المطالبة بالتعويض عن ذلك الضرر^(١). كما تختلف أحكام المرسوم المذكور عن أحكام الإيجار الواردة في القانون المدني الكويتي^(٢). حيث يرتبط إخلاء المستأجر من المأجور في حالة إخلاله بالتزامه في استعماله بالغرض الذي أجر من أجله المنصوص عليه في المادة ٥٨٩ من القانون المدني^(٣) والتي يقابلها نص المادة ٥٧٩ من القانون المدني المصري^(٤) بفسخ عقد الإيجار، وهو الأمر الذي يعطي للقاضي عملا

= بمصلحة المؤجر"، كما نص في الفقرة (د) منه على جواز الإخلاء " إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للأداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي ". وأخيرا استبدل القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ م بنص الفقرتين (ج) و (د) من المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ م نصا واحدا ضمنه الفقرة (د) من المادة ١٨ منه استبعد فيه نص الفقرة (ج) من المادة ١٣ سالفه الذكر واستبقى فيه نص الفقرة (د) التي تقضي بأنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا " إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة ". في نص التشريعات السابقة الخاصة ومدى مطابقتها للقواعد العامة والخروج على ذلك بنص المادة (١٨) فقرة (د) من القانون ١٩٨١/١٣٦ م، انظر تفصيلا: سليمان مرقس / مشار إليه / ص ٣٩٢ وما بعدها.

(١) وهذا بالإضافة إلى زيادة الأجرة التي نصت عليها المادة ١٩ من ذات القانون في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكن.

(٢) في نطاق تطبيق أحكام المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات وأحكام الإيجار الواردة في القانون المدني (المواد ٥٦١ - ٦٤٨) وأهمية ذلك، انظر: بدر يعقوب / مشار إليه / ص ٢٨ وما بعدها / محمد السيد عمران / مشار إليه / ص ٢٣ وما بعدها.

(٣) " يلتزم المستأجر بأن يستعمل المأجور على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمله بحسب ما أعد له ووفقا لما يقتضيه العرف " .

(٤) يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له " .

بالقواعد العامة - لغياب النص الخاص - سلطة تقديرية في استلزام شروط معينة للحكم به كطلب أن يترتب على تغيير الاستعمال ضرر للمؤجر، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية^(١) وما يؤيده جانب من الفقه^(٢) من خلال تقرير حق المستأجر في تغيير الاستعمال إذا لم يترتب عليه ضرر للمستأجر.

إذا كان الأمر كذلك، فإن التساؤل يثور حول ضرورة تعديل أحكام المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات وعلى وجه الخصوص

(١) قضت المحكمة بأن المشرع أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزامه الخاص باستعمال العين المؤجرة المشار إليها في المواد ٥٧٩ و ٥٨٠ و ٥٨٣ من القانون المدني، ولئن كان المستفاد من هذا النص أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالاً ينافي شروط العقد، فإن النص جاء خلواً مما يقيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ، ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر سبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه، وإذا كان مفاد ما تقضي به المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متى تم تعيين الاستعمال المحدد الذي أجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه وألا يعتمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر على أن يستثنى الحالة التي لا يترتب على هذا التغيير في نوع الاستعمال ضرر للمؤجر، فتنتفي عن ذلك حكمة التقيد ويصبح التغيير جائزاً. لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر وعداً أن مجرد تغيير وجه استعمال العين المؤجرة حتى ولو لم ينجم عنه ضرر للمالك، ولم يجعل للمحكمة سلطة تقديرية في هذا الشأن، فإنه يكون قد خالف القانون. نقض مدني / ٢٣ فبراير ١٩٧٧م / مجموعة أحكام النقض / السنة ٢٨ / رقم ١٠٠ / ص ٥٤٢. كما ذهبت المحكمة إلى أبعد من ذلك بتقرير أن النص في العقد صراحة على منع المستأجر من إحداث أي تغيير في الاستعمال المتفق عليه دون إذن المؤجر لا يخول هذا الأخير حق طلب الفسخ لمجرد مخالفة هذا المنع ودون أن يترتب على المخالفة ضرر له، لأن تمسكه بالنص المانع في هذه الحالة الأخيرة يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ. نقض مدني / ٢٠ مارس ١٩٨٩م / طعن رقم ٢٤١٠ / سنة ٥٢ ق - نقض مدني / ١٠ إبريل ١٩٨٨م / طعن ١٨١٤ / سنة ٥١ ق.

(٢) انظر على سبيل المثال: عبدالرزاق السنهوري / مشار إليه / ص ٦٨٦ - سليمان مرقس / مشار إليه / ص ٢٠١ - بدر اليعقوب / مشار إليه / ص ١٤٢ - محمد السيد عمران / مشار إليه / ص ١٥٢.

المادة ٣/٢٠ منه، وجعلها متفقة مع أحكام القانون المصري رقم ١٣٦/ ١٩٨١م بشأن إيجار وبيع الأماكن أو أحكام الإيجار الواردة في القانون المدني؟ أي حول ضرورة عدم اعتبار تغيير المستأجر وجه استعمال العين المؤجرة سببا للإخلاء في حد ذاته، وإنما تطلب أيضا أن يكون من شأن هذا التغيير أن يلحق ضررا بسلامة العين أو بالصحة العامة أو بالمؤجر و/أو تطلب أن يكون هذا التغيير مقلقا للراحة أو منافيا للآداب العامة، وذلك على الوجه المبين آنفا؟

نحن نعتقد بأن أحكام المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ والتي تجعل من استعمال المستأجر للعين المؤجرة في غير الغرض المؤجرة من أجله مخالفة في ذاتها موجبة الحكم بالإخلاء هي أولى بالتطبيق والإتباع، ومن ثم لا حاجة، من وجهة نظرنا، إلى إجراء تعديل عليها. إذ إن حكمة منع المستأجر من استعمال العين في غير الغرض المحدد - صراحة أو ضمنا - دون الحصول على موافقة المؤجر بذلك ليس، وهذا على خلاف ما ذهب إليه بعض الفقهاء، منع الضرر عن المؤجر بحيث يكون تغيير الاستعمال جائزا بانتفاء حكمة التقييد في حال عدم تضرر المؤجر من هذا الاستعمال^(١)، بل تتمثل الحكمة - في رأينا - في حماية الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها ووصون الملكية الخاصة وعدم تجريدها من لوازمها. فاستغلال العين ممن يملكها من خلال عقد الإيجار يعني حقه في اختيار مستأجر هذه العين من جهة والغرض من استعمالها من جهة أخرى، وقيام المستأجر بتأجير أو التنازل عن العين للغير أو استعماله لها في غير الغرض المحدد يمثل عدوانا على هذا الحق وخروجا عنه مما يستوجب إخلاءه حماية لهذا الحق وضمانا لاحترامه^(٢)، دون

(١) عبد الرزاق السنهوري / مشار إليه / ص ٦٨٧ - سليمان مرقس / مشار إليه / ص ٣٨٧ - بدر اليعقوب / مشار إليه / ص ١٤٢ - جعفر الفضلي / الوجيز في العقود المدنية: البيع، الإيجار، المقاول / مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع / ١٩٩٧ م / ص ٢٦٤.

(٢) بحسب المادة ٢/٢٠ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥، يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين أو جزءا منها أو تنازل عن عقد الإيجار دون الحصول على إذن كتابي من المؤجر بذلك.

حاجه إلى إثبات وقوع ضرر ما من هذا الاستعمال أو إثبات مخالفته للنظام العام، حيث يعد كلا من هذين الأمرين سببا في ذاته للإخلاء - بحكمتين مختلفتين - مضافين إلى سبب الإخلاء الخاص بتغيير وجه استعمال العين.

وفي هذا المقام نجد أنه من الأهمية بمكان الإشارة إلى بعض حيثيات حكم المحكمة الدستورية العليا المتميز في جمهورية مصر العربية الصادر في ٤ مارس ٢٠٠٢م والذي قضى بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى^(١)، مستندا في ذلك إلى حرية التعاقد وضمانها من ناحية، وصون الملكية الخاصة وعدم تجريدها من لوازمها من ناحية أخرى على الوجه التالي:

«حيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقدير التي ينبغي أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائنا يحمل على ما لا يرضاه.

وحيث إن حرية التعاقد - بهذه المثابة - فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فهي كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود - المبنية على الإرادة الحرة - فيما بين أطرافها، بيد أن هذه الحرية - التي لا يكفلها انسيابها دون عائق، وجرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح ترجحها. وإنما يدينها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها - لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها. ويندرج تحتها أن يكون

(١) الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق / دستورية عليا. انظر في التعليق على هذا الحكم: سعيد عبد السلام / دار النهضة العربية / ٢٠٠٠م.

تنظيمها لأنواع من العقود محددا بقواعد أمره تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار - والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير - وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية.

وحيث إن النص المطعون فيه قد خول المستأجر تغيير استعمال عين كان قد استأجرها سكنا إلى غير غرض السكنى، وكان هذا النص - وباعتباره واقعا في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - قد استهدف إسقاط شرط موافقة المالك على قيام المستأجر بهذا التغيير، وكان حق المستأجر ما زال حقا شخصيا مقصورا على استعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز الغرض الذي أجرت من أجله فلا يمتد إلى سلطة تغيير استعمالها بغير موافقة مالكيها ؛ وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرماها معا، صريحا كان هذا الشرط أم ضمنيا ؛ فإن هذا النص يكون متضمنا عدوانا على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، والتي لا تستقيم - الحرية الشخصية - في صحيح بنيانها - بفواتها، فلا يكون الإخلاء إلا إملاء يناقض أسسها.

وحيث إنه من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها أجزاءها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دونما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية. وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها وينحل عسفا بها منافي للحق فيها.

وحيث إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إجارة إنما تعني حقهم في اختيار من يستأجرونها من ناحية، والغرض من استعمالها من ناحية أخرى، وكانت حريتهم في هذا الاختيار جزءا لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلا عليها، وكان من المقرر أن حق الملكية - بكامل عناصره

- قيما مالية يجوز التعامل فيها، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلا بها على نص في القانون، بيد أن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة الحق في تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى، في إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها، مهدرا كل إرادة لمؤجرها في مجال القبول بهذا التغيير أو الاعتراض عليه.

وحيث إن مقتضى ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي، يعني وحدة الجماعة في بنائها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تراحمها، وترابط أفرادها فيما بينهم، فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيرا، ولا يتناحرون طمعا، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها. وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها - عدوانا - أكثر علوا، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتنتهيا معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن النص المطعون فيه، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمدا طويلا في إطار من مفاهيم تمثل ظلما لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفا حقوقا ما كان يجوز الإضرار بها، نائيا بالإجارة عن حدود متطلباتها، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصاديا واجتماعيا، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول في الإجارة - إطارا لها. وحيث إنه لما تقدم يكون النص المطعون فيه مخالفا للمواد ٧، ٣٢، ٣٤، ٤١ من الدستور».

نخلص من ذلك إلى أن مجرد استعمال المستأجر العين في غير الغرض المؤجرة من أجله يعد في ذاته سببا كافيا لإخلائه منها، وذلك دون أن يكون للقاضي سلطة تقديرية عند ثبوت ذلك. فتغيير وجه استعمال العين يعد، أيضا، سببا موجبا للإخلاء.

الفرع الثاني:

تقيد سلطة القاضي التقديرية إزاء طلب الإخلاء

متى ثبت استعمال المستأجر العين المؤجرة في غير الغرض المؤجرة من أجله، ثبت بذلك للمؤجر حق طلب إخلاء العين المؤجرة عملاً بالمادتين ١٢/ ١ و ٣/٢ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات، على الوجه المبين آنفاً.

ويثبت هذا الحق للمؤجر ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة^(١)، كأن يكون مؤجراً من الباطن لهذه العين. كما يثبت له هذا الحق ولو قبل انقضاء مدة عقد الإيجار الأصلية أو الممتدة طبقاً لنص المادة (٢٠) من المرسوم بقانون المشار إليه أو المحددة تحديداً صريحاً أو ضمناً^(٢). وأخيراً، يثبت الحق للمؤجر بإخلاء العين إذا سمح المستأجر باستعمالها في غير الغرض المحدد، كأن يخول المستأجر من الباطن الحق في استعمالها على الوجه المبين، أو حصل هذا الاستعمال من جانب أحد تابعيه: وفي هذا الشأن قضت محكمة الاستئناف العليا بأنه "من المقرر قانوناً على أن المستأجر يقيد في استعمال العين المؤجرة بالاستعمال المتفق عليه في العقد وإلا كان للمؤجر الحق في طلب إخلائه منها طبقاً للمادة ٣/٢٠ من المرسوم بقانون ١٩٧٨/٣٥. كما أن المقرر أيضاً أن مسؤولية المستأجر في استعمال العين بحسب المتفق عليه في العقد تمتد إلى أعمال تابعيه، فلا تقتصر هذه المسؤولية على أعمال المستأجر الشخصية، ومعنى التابع هنا لا يقتصر على التابع الذي يسأل عنه المتبوع مسؤولية تقصيرية بل يمتد إلى كل شخص تكون صلته بالمستأجر هي التي مكنت له

(١) الجيزة الابتدائية / الدائرة الثامنة / ٢٦ يناير ١٩٧٥م / قضيه رقم ٦٥٦ / سنة ١٩٧٤م مدني كلي إيجارات الجيزة ؛ مشار إليه ؛ سليمان مرقس / مشار إليه / ص ٤٢٥.

(٢) استئناف القاهرة / دائرة ١٥ - إيجارات / ٢٣ مايو ١٩٧٤م / استئناف رقم ١٧٨٦ / سنة ٩١ ق.

من استعمال العين، فيكون من اتباع المستأجر أهل بيته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون معه وضيوفه وأصدقائه وخدمه ومستخدميه وعماله والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار..^(١).

ولا بد للمؤجر من استصدار حكم قضائي بالإخلاء، ولو كان عقد الإيجار يشتمل على شرط فاسخ صريح. فإذا نص في العقد على أنه يفسخ بقوة القانون إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة في غير الغرض الذي أجرت من أجله، فإن هذا الشرط يقع باطلا ولا ينتج أي أثر. وهذا ما يستفاد من نص المادة ٢٠ من المرسوم بقانون المذكور التي حددت على سبيل الحصر أسباب إخلاء المستأجر من العين مستوجبة على المؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة على أساسها، والذي ينبغي أن يكون عملا بالمادة ٢٤ من القانون المشار إليه، أمام دائرة الإيجارات لدى المحكمة الكلية^(٢).

فإذا أقام المؤجر دعوى قضائية لإخلاء المستأجر من العين بسبب استعماله لها في غير الغرض المحدد، تعين على المحكمة أن تقضي به متى ما ثبت لديها ذلك دون أن يكون لها سلطة تقديرية، على خلاف الحكم بالفسخ وفقا للقواعد العامة^(٣).

(١) قضيه رقم ٧٨٨ - ٨٠ / مشار إليها.

(٢) "تنشأ دائرة إيجارات لدى المحكمة الكلية تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالإيجار والتعويضات الناشئة عنه، وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة وتصدر أحكامها من ثلاثة قضاة، وفيما عدا الدعاوى التي يطلب فيها الإخلاء لرئيس المحكمة أن يندب أحد أعضائها للفصل نهائيا في الدعوى التي لا تتجاوز قيمتها خمسة آلاف دينار، كما لا يجوز له أن يحدد نطاق عمله بمحافظة معينة أو أكثر، وتكون جميع الأحكام مشمولة بالنفاذ المعجل، فيما عدا الأحكام الصادرة بالإخلاء".

(٣) "ويجوز للقاضي، عند طلب الفسخ، أن ينظر المدين إلى أجل يحدده إذا اقتضت الظروف، كما أن له أن يرفض الفسخ، إذا كان ما لم يوف به المدين قليلا بالنسبة إلى التزاماته في جملتها" مادة ٢/٢٠٩ مدني.

فإذا كان استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله يعد في ذاته سببا كافيا للإخلاء دون حاجة إلى إثبات وقوع ضرر ما للمؤجر أو إثبات مخالفة هذا الاستعمال للنظام العام أو الآداب العامة، فإنه يعد كذلك سببا موجبا للإخلاء القضائي بمجرد ثبوته. وهذا ما حرصت المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون المشار إليه على تأكيده في شرحها للمادة ٣/٢٠ منه بالآتي: " .. وانطلاقا من هذا أجاز القانون للمؤجر أن يطلب الإخلاء إذا أساء المستأجر استعمال المكان المؤجر بأن خالف ما يوجد في عقد الإيجار من شروط معقولة غير تعسفية تتعلق بالاستعمال، كأن يستأجر محلا لبيع البقالة فيحواله إلى مقهى.. ومتى اعتبر المستأجر مسيئا استعمال المكان وثبتت في حقه المخالفة على الوجه المقرر وجب الحكم بالإخلاء"^(١). وبهذه المفردات الأخيرة " وجب الحكم بالإخلاء " قضت محكمة الاستئناف العليا^(٢)، والتي ذهبت أيضا إلى أبعد من ذلك بتقريرها على التزام المحكمة بالحكم بإخلاء المستأجر من العين حتى مع قيامه بإزالة المخالفة، رافضة أن يكون ذلك سببا لرفض دعوى الإخلاء المقامة ضد مستأجر عين مؤجرة لغرض استعمالها " محل بنشر " بسبب استعمالها في أعمال الميكانيك بعد قيامه بإزالة الحائط الفاصل بين المحل والملحق وعمل شبره بحوش القسيمة. فبعد أن أكدت محكمة الاستئناف على تقيد المستأجر في استعماله العين على النحو المتفق عليه ووجوب الحكم بإخلائه متى ما ثبت في حقه مخالفة الاستعمال، قررت على أن المستأجر لا يستطيع " أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا هو بادر إلى الامتناع عن المخالفة وإلى محو آثارها لأن حق المؤجر في الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة، ولا ينقضي بإزالتها طالما لم ينزل عن حقه في طلب الإخلاء. لما كان ذلك، وكان الحكم المستأنف قد خالف هذا النظر واتخذ من مجرد قيام المستأنف

(١) الكويت اليوم / العدد ١٢٠٢ / السنة الرابعة والعشرون / ص ٣٠.

(٢) قضية رقم ٥٥١ - ٩٣ / مشار إليه - قضية رقم ٩٨٧ - ٨٦ / دائرة الإيجارات /

١٩ فبراير ١٩٨٧م (حكم غير منشور).

ضده بإزالة المخالفة - الحائط الفاصل والشبيرة - سببا لرفض دعوى الإخلاء، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ويتعين إلغاؤه" (١).

يتضح من ذلك أن حكم المحكمة الكلية محل التعليق والدراسة قد جانب الصواب بتأكيد - بعد تثبته من استعمال المستأجر للعين كدار للعبادة لطائفة السيخ بالمخالفة للغرض المتفق عليه في عقد الإيجار والمحدد بالسكن - على أنه " .. يحق للمدعي طلب الإخلاء، وللمحكمة إجابة المدعي بطلباته لتوافقه مع صحيح الواقع والقانون ". فليس للمحكمة سلطة تقديرية في الحكم بالإخلاء حتى يمكن القول بأن " للمحكمة " الحق في إجابة المؤجر في طلبه بالإخلاء، بل يتعين عليها إصدار هذا الحكم متى ما ثبت في حق المستأجر مخالفة استعمال العين في الغرض المؤجرة من أجله على الوجه المقرر في القانون والتي يكون للمحكمة هنا فقط السلطة التقديرية في استخلاصه والتثبت منه.

لذا كان من الأهمية بمكان التمييز في نطاق سلطة المحكمة التقديرية التي تنتظر دعوى إخلاء المستأجر من العين لاستعمالها في غير الغرض المحدد صراحة أو ضمناً (٢) بين إصدار الحكم بالإخلاء والتثبت من مخالفة تغيير استعمال العين. فإصدار الحكم بإخلاء العين لهذا السبب، والذي لا يجوز للمحكمة فيه إمهال المستأجر مدة معينة يتدبر فيها أمره لتنفيذ الحكم بنص المادة ٢١ - الفقرة الأولى - من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ (٣)، هو أمر يخرج عن سلطة المحكمة التقديرية، بيد أن ذلك مشروط بتثبت المحكمة من المخالفة في حق المستأجر بما تملكه هنا من سلطه تقديرية. وبناء على ذلك

(١) قضية رقم ٥٥١ - ٩٣ / مشار إليها.

(٢) في سلطة المحكمة التقديرية تحديد الغرض من الإيجار واستنباط الإرادة الضمنية للمتعاقد في هذا الشأن في حالة عدم النص عليه في عقد الإيجار أو الاتفاق عليه / انظر ما سبق / ص ١٨ وما بعدها.

(٣) " فيما عدا الحالات المنصوص عليها في البنود (١، ٢، ٣، ٥، ١١) من المادة السابقة، يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تتجاوز ستة أشهر".

فإن سلطة المحكمة التقديرية مقصورة فقط على التثبت من استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله، فإن فعلت ذلك تعين عليها الحكم بالإخلاء.

وللمحكمة كامل السلطة في التثبت من صحة ما يدعيه المؤجر من مخالفة المستأجر بتغيير استعمال العين، آخذة في ذلك بوقائع الدعوى وظروفها وما اتجهت إليه نية المتعاقدين وفقاً للشواهد والأسانيد^(١). وفي هذا الشأن قضت محكمة الاستئناف العليا بتأييد حكم محكمة أول درجة برفض دعوى إخلاء العين المؤجرة لغرض سكن عائلي، والتي زعم المؤجر فيها استعمال المستأجر للعين كسكن عزاب على سند مما ثبت للمحكمة وفي حدود سلطتها التقديرية وبأسباب سائغة وكافية ولها أصلها الثابت بالأوراق "أن إعلان صحيفة الدعوى تم بمسكن المستأنف ضده وأن ابنه هو الذي تسلم صورة ورقة الإعلان ووقع على الأصل بما يفيد ذلك الأمر الذي يدل على أن عائلة المستأنف ضده تقيم معه بما تكون معه الدعوى على غير سند.."^(٢).

وفي حكم آخر أيدت محكمة الاستئناف حكم رفض إخلاء عين مؤجرة لغرض السكن في دعوى تمسك فيها المؤجر بالإخلاء بزعمه استعمال المستأجر لها كمؤسسة تجارية مقررة أن "ما ينعاه المستأنف في أسباب استئنائه على الحكم المطعون فيه مردود عليه بأن محكمة أول درجة وبما لها من سلطه تقديرية قد أقامت قضاءها على ما استخلصته من أوراق الدعوى وظروفها وملابساتها وما قدم فيها من مستندات وبيانات وبعد أن أحالت الدعوى إلى التحقيق واستمعت لشهادة شهود طرفي النزاع ما كون لديها القناعة على عدم إخلال المستأنف ضده بشروط عقد الإيجار، وأنه لم يطرأ تغيير على العين

-
- (١) محكمة التمييز؛ طعن رقم ١٢٤ - ٨١ تجاري / مشار إليه؛ طعن رقم ١٢٥ - ٨٦ تجاري / ١١ فبراير ١٩٨٧م / مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز / وزارة العدل - محكمة التمييز - المكتب الفني / القسم الثاني / المجلد الأول يونيو ١٩٩٦م / ص ٦٣٣ / رقم ٣.
- (٢) دائرة الإيجارات / قضية رقم ١٠٤ - ٩٥ الإيجارات / ٢٤ إبريل ١٩٩٥م (حكم غير منشور).

المؤجرة أو وجه استعمالها كمسكن للمستأنف ضده. ومن ثم انتهت إلى الحكم برفض الدعوى لعجز المستأنف عن إثباتها" ^(١).

كما تم رفض الاستئناف المرفوع ضد الحكم الصادر بإخلاء عين مؤجرة لغرض السكن لثبوت استعمال المستأجر لها مخزنا "للكراتين" استنادا إلى أنه "أخذا بأقوال شاهدي المدعي التي اطمأنت إليها المحكمة والتي تأيدت بظروف الحال من كون المدعى عليه يستأجر له سكنا آخر. وكون محتويات عين النزاع - حسب أقوال شاهديه أيضا، وهي عبارة عن عدة كراتين وعدة مقاعد وسرير على حد قولهم، لا تدل على أنها تستعمل سكنا للمدعى عليه وزوجته وطفله على نحو ما هو متفق عليه في عقد الإيجار، ومن ثم فيثبت للمحكمة من كل ذلك أن المدعى عليه يستعمل عين النزاع مخزنا ولا يستعملها سكنا، وأنه بذلك قد خالف شرط الاستعمال المتفق عليه في عقد الإيجار. ويكون ذلك السبب من أسباب الإخلاء متحققا، وتكون دعوى المدعي بالتالي قد جاءت صحيحة ويتعين إجابته إلى طلب إلزام المدعى عليه بإخلاء تلك العين" ^(٢).

وبناءً على ذلك يتضح أن للمحكمة سلطة تقديرية واسعة في التثبت من صحة ما يدعيه المؤجر من مخالفة المستأجر لوجه استعمال العين من أوراق الدعوى وظروفها وملابساتها، كما لها في سبيل ذلك الاستماع إلى شهادة الشهود ^(٣) أو إحالة الدعوى إلى التحقيق ^(٤). إلى جانب ذلك، للمحكمة الحق في ندب خبير في الدعوى، ويكون لها وحدها تقدير لزوم هذا الإجراء أو عدم لزومه

(١) دائرة الإيجارات / قضية رقم ٤٢ - ٨١ / إيجارات / ١٩ فبراير ١٩٨١م (حكم غير منشور). في ذات المعنى، انظر : محكمة أول درجة / إيجارات / قضية رقم ١٠٢١ - ٦٨ / ١٥ أكتوبر ١٩٧٨م (حكم غير منشور).

(٢) محكمة الاستئناف العليا / قضية رقم ٦٨-٤٩٠ / مشار إليها.

(٣) محكمة الاستئناف العليا ؛ دائرة الإيجارات / قضية رقم ٨٩١ - ٨٣ / مشار إليها - قضية رقم ١٤٦٥ - ٨٠ / مشار إليها / قضية رقم ٧٨٨ - ٨٠ / مشار إليها.

(٤) محكمة التمييز / طعن رقم ٥٧ - ٨١ تجاري / ٩ ديسمبر ١٩٨١م / مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة التمييز / وزارة العدل - محكمة التمييز - المكتب الفني / القسم الأول / المجلد الأول / يناير ١٩٩٤م / ص ٣٣٩ / رقم ٤.

والحق بعد ذلك في الأخذ ببعض أو كل ما جاء في التقرير المقدم من الخبير متى ما اطمأنت إليه. وفي هذا الصدد، قضت محكمة الاستئناف العليا بما يلي:

"وحيث إن المستأنف ينعى على الحكم المستأنف الخطأ في تطبيق القانون، والفساد في الاستدلال، وفي بيان ذلك بقول، إن الحكم أخطأ في استناده إلى تقرير الخبير المنتدب في الدعوى، في نفيه استعمال المستأنف ضدها العقار المؤجر كمخازن، بالمخالفة لشروط عقد الإيجار، رغم ما يتضح من خطاب البلدية - المؤرخ ٢٢/١١/١٩٨٢م من قيام هذه المخالفة ورغم إقرار المستأنف ضدها في دفاعها من حدوثها، ومما لم يكن معه من مبرر لندب خبير في الدعوى، وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أنه لما كان تعيين الخبير في الدعوى، هو من الرخص المخولة لقاضي الموضوع، فله وحده تقدير لزوم أو عدم لزوم هذا الإجراء، وكان من حق محكمة الموضوع - في حدود سلطتها التقديرية - الأخذ بالتقرير المقدم من الخبير في الدعوى، متى اطمأنت إليه، واقتنعت بالأسباب التي بنى عليها الخبير النتيجة التي انتهى إليها في تقريره، وكان في أخذ الحكم بهذا التقرير دلالة على أن المحكمة قد طرحت ما عدها من حجج الخصوم، وهي من بعد، ليست مكلفة بأن تورد في حكمها كل حجج الخصوم، وأن تقوم بالرد استقلالا على كل حجة، ما دامت قد أقامت حكمها على أسباب سائغة، وتضمن التقرير الرد عليها، لما كان ذلك، وكان الحكم المستأنف قد قضى برفض طلب إخلاء المستأنف ضدها من عقار النزاع أخذا بتقرير الخبير المنتدب في الدعوى، وفي حدود سلطة محكمة الموضوع، من أن المستأنف ضدها إنما تستخدم عين النزاع في الغرض المخصصة من أجله والوارد بعقد الإيجار وهو استعماله كمكاتب وسكنا لعاملاتها، وأن ما وجد بالملحق الأول للمبنى من بعض الأثاث أو مخلفات البناء ربما تكون بقايا عملية إصلاح أو صيانة للعين المؤجرة ليست بكميات تدل على أنها مواد مخزونة، فضلا عن وجوده مغلقا وتعذر فتحه بعدما قرر الحاضر عن المستأنف ضدها بأن المؤجر يحتفظ بمفتاحه، وعن الملحق الثاني فهو فضاء وغير مستعمل، والملحق الثالث غير صالح مطلقا للاستعمال لعدم وجود باب له، فضلا عن أنه

لم يتم تشطيه، والثابت أن نشاط الشركة المستأنف ضدها هو الاتجار في المواد الغذائية، وكان ما انتهى إليه الحكم من رفض الدعوى تأسيسا على هذا التقرير يتفق وصحيح القانون، وله أصله الثابت في الأوراق، ومن شأنه أن يؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها، وكاف للرد على ما يثيره المستأنف من أوجه الدفاع، هذا إلى أنه ليس في دفاع المستأنف ضدها ما يتضمن إقرارا صريحا بمخالفتها شروط عقد الإيجار، ومن ثم يكون النعي على غير أساس^(١).

كما قضت محكمة الاستئناف، أيضا، بأنه "يكفي لصحة الحكم أن يقوم على أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق ومن شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها فإذا كان يبين من مدونات الحكم المستأنف أنه قد بنى قضاءه بالإخلاء على نص المادة ٣/٢٠ من المرسوم بالقانون ١٩٧٨/٣٥م آخذا بالكتب الموجهة من بلدية الكويت إلى طرفي الخصومة وبأقوال شاهدي الإثبات التي اطمأن إليها وكان من شأن هذه الأدلة أن تؤدي عقلا إلى أن المستأنف استعمل العين المؤجرة بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة، فلا يعيب الحكم بعد ذلك أن يكون قد التفت عن طلب المستأنف ندب خبير لتحقيق ما إذا كانت الورشة قد أقيمت داخل البيت المؤجر، أو في الجزء الذي تم ضمه إليه، ذلك أن الحكم فيما انتهى إليه من قيام مخالفة شروط العقد بأسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق يكون قد صدر صحيحا وتكون أسبابه قد رفضت ضمنها هذا الطلب"^(٢).

ويدخل في نطاق سلطة القاضي التقديرية في التثبت من مخالفة المستأجر من تغيير في استعمال العين، أيضا، تقرير إذا ما كان الغرض أو

(١) قضية رقم ٨٦٧ - ٨٣ / إيجارات / ديسمبر ١٩٨٣م (حكم غير منشور). في المعنى ذاته، انظر أيضا: محكمة الاستئناف العليا: قضية رقم ١٢٣ - ٩٨ / مشار إليها - قضية رقم ٣٦١ - ٩٤ / مشار إليها - قضية رقم ١٦٢ - ٩٨ / إيجارات ١٢/٢ يوليو ١٩٩٨م (حكم غير منشور).

(٢) قضية رقم ١٨١ - ٨٨ / مشار إليها.

النشاط الذي يستعمل المستأجر العين فيه قد جرى العرف على إضافته إلى الغرض أو النشاط المحدد المؤجرة من أجله العين، أو كان يشبهه، أو يعد من مكملاته^(١).

وهذا ما أكد عليه القضاء الفرنسي في بعض من أحكامه التي عدت أن تحديد الغرض من الاستئجار بالسكن فقط "Clause d'habitation bourgeoise" لا يتعارض مع استعمال العين في ممارسة بعض الأنشطة المهنية والحرفية بشكل محدود كإعطاء الدروس الخصوصية أو لتقديم الاستشارات القانونية^(٢). وقد رفض مع ذلك، في أحكام أخرى، مثل هذا الأمر^(٣).

وقضت محكمة النقض المصرية بأنه إذا كان الواقع في الدعوى أنه أشير في العقد المبرم إلى أن التأجير بقصد استعمال المحل المؤجر في التجارة، وكان نوع التجارة الذي يمارسه الطاعن هو "تجارة العطاره"، وإذا كانت هذه التجارة بطبيعتها تقتضي طحن بعض مواد العطاره طبقا لرغبات العملاء، فإن استعمال ماكينة لهذا الغرض لا يمكن اعتباره من قبيل عمليات التصنيع^(٤).

وقضت محكمة أول درجة باعتبار أن أعمال تقطيع الرخام وصقله قد تعارف عليها السوق المحلي الكويتي على أنها من ضمن أعمال تخزين الرخام مما يستتبع رفض دعوى إخلاء العين المؤجرة بغرض استعمالها مخزنا

(١) عبدالرزاق السنهوري / مشار إليه / ص ٦٨٦ - بدر اليعقوب / مشار إليه / ص ١٤١ - محمد السيد عمران / مشار إليه / ص ١٥٠.

(٢) V.: Cass. soc. / 10 fév. 1956 / Bull. ci. / IV. / no 145 - Cass. soc. / 16 janv. 1958 / Bull. civ. / IV. / no 99 - Cass. soc. / 7 mars 1958 / Bull. civ. / IV. / no 647 / Cass. soc. / 9 Jull. 1959 / Bull. civ. / IV. / no 353 - Paris / 23 sept. 1988 / D. 1988 / I.R. / p. 250.

(٣) V.: Cass. soc. / 13 janv. 1956 / Bull. civ. / IV. / no 46 - Cass. soc. / 19 déc. 1958 / Bull. civ. / IV. / no 1383 - Cass. soc. / 11 mars 1956 / Bull. civ. / IV. / no 233.

(٤) نقض مدني / ١٣ ديسمبر ١٩٧٨ م / مجموعة الأحكام القضائية / مجموعة أحكام النقض / السنة ٢٩ / رقم ٣٧ / ص ١٩٢٤.

للرخام^(١). وقضت محكمة الاستئناف العليا باعتبار أعمال الكافتيريا من مكملات مطعم للمأكولات الفلبينية في العين محل النزاع مما يستوجب رفض طلب الإخلاء بسبب مزاوله هذه الأعمال في المطعم استنادا إلى المادتين ١/١٢ و ٣/٢٠ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥^(٢).

كما قضت محكمة الاستئناف، أيضا، بإلغاء حكم أول درجة بإخلاء العين المؤجرة من غرفتين لغرض استخدامها كمرسم بسبب استغلال المستأجر لإحدى الغرفتين كمرسم والثانية للسكن، مقرر أن استعمال العين كسكن بجانب الاستعمال المبين بعقد الإيجار "مرسم" لا يعد استعمالا منافيا لشروط عقد الإيجار المعقولة ولا يتعارض معها^(٣).

إن حكم الإلغاء السابق وإن كان يمثل تطبيقا عمليا لما يعد عرفا من مكملات الغرض الأصلي من الإيجار وما يضاف إليه من أغراض أو أنشطة أخرى، يبين أيضا أن سلطة قاضي الموضوع التقديرية في هذا الشأن ليست مطلقة بل تخضع - شأنها في ذلك شأن سلطته في التثبت من مخالفة تغيير الاستعمال - لرقابة محكمة الاستئناف والتي تمثل محكمة قانون. ولذلك وإلى جانب الحكم المذكور وعلى النقيض منه، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء حكم المحكمة الكلية المشار إليه الذي رفض إخلاء العين المؤجرة بغرض استعمالها مخزنا للرخام معتبرة أعمال تقطيع الرخام وصقله قد تعارف عليها السوق المحلي الكويتي على أنها من ضمن أعمال تخزين الرخام^(٤).

(١) قضية رقم ١٠٦٩ - ٩٦ / إيجارات كلي ١٧-٥ / مارس ١٩٩٨ م (حكم غير منشور).

(٢) قضية رقم ٣٦١ - ٩٤ / إيجارات / ٢١ ديسمبر ١٩٩٤ م (حكم غير منشور).

(٣) دائرة الإيجارات / قضية رقم ٩٨٧ - ٨٦ / إيجارات / ١٩ فبراير ١٩٨٧ م (حكم غير منشور).

(٤) انظر ما سبق / ص ٤٠.

وإلى جانب سلطة محكمة الموضوع التقديرية في التثبت من استعمال العين في غير الغرض المحدد وما يعد من مكملات هذا الغرض أو مضافا إليه أو شبيها له، يثبت لها، أخيرا، سلطة تقدير حصول المستأجر على إذن أو موافقة المؤجر على هذا الاستعمال، ومن ثم نفي المخالفة عن هذا الاستعمال ورفض الإخلاء^(١).

وفي هذا الشأن قضى برفض استئناف الحكم الصادر برفض دعوى إخلاء العين المؤجرة لغرض استعمالها "بقالة"، تأسيسا على عدم وجود ثمة مخالفة في استعمال العين من جانب المستأجر كمحل "مطحنة" بسبب علم المؤجر بذلك وموافقته الثابتة في قيامه باستصدار التراخيص اللازمة من البلدية والصحة لمزاولة هذا النشاط^(٢).

على النقيض قضت محكمة الاستئناف في حكم آخر بإلغاء حكم محكمة أول درجة الذي رفض طلب إخلاء العين من المستأنف ضدها لاستعمالها المكان المؤجر مكتبا وللتخزين في تقطيع الرخام وصقله، حيث عدت أن ذلك يشكل مخالفة لشروط العقد مع خلو الأوراق من إجازة صريحة أو ضمنية من المستأنفة لهذا النشاط الذي استصدرت المستأنف ضدها الترخيص به في تاريخ لاحق للتعاقد، ولم يثبت أن المستأنفة أسهمت بسهم في الترخيص على نحو يمكن معه القول بإقرارها له^(٣).

على أنه لا يصح، مع ذلك، الاستناد فقط إلى علم المؤجر بواقعة تغيير استعمال العين وعدم اعتراضه على ذلك أو عدم طلبه إخلاء المستأجر للقول

(١) نقض مدني ؛ ١٩ ديسمبر ١٩٨٤م / طعن رقم ٩٨٧ / سنة ٤٩ ق - ٢ ديسمبر ١٩٨٠م / طعن رقم ١٦٩١ / سنة ٤٨ ق.

(٢) محكمة الاستئناف / دائرة الإيجارات / قضية رقم ٩٩-١ / إيجارات ١ / ٢٦ فبراير ١٩٩٩م (حكم غير منشور). في ذات المعنى، انظر : محكمة الاستئناف العليا / قضية رقم ١٧٩-٢٠٠١ / مشار إليه.

(٣) قضية رقم ١٢٣ - ٩٨ / مشار إليها.

بوجود موافقة ضمنية من جانب المؤجر على هذا التغيير. فموافقة المؤجر أو إنذنه في هذا ينبغي أن يكونا ناتجتين عن إرادة واضحة، وهو الأمر الذي لا ينطبق على السلوك السلبي من جانبه.

وهذا ما أكد عليه الفقه في فرنسا^(١)، واستقر العمل عليه في قضاائه^(٢):
"L'autorisation doit résulter d'une manifestation non équivoque de la volonté du bailleur, l'attitude passive de celui-ci relevant de la simple tolérance ne suffisant pas,,.

وبالرجوع إلى القواعد سالفه الذكر بشأن سلطة المحكمة التقديرية في التثبت من واقعة التغيير وما يعد عرفاً من مكملات الغرض من استئجار العين وما يضاف إليه ويشبهه من أغراض أخرى، وأخيراً من موافقة المؤجر على هذا التغيير، وإنزالها على حكم محكمة أول درجة محل التعليق والدراسة يتضح اتفاق ما انتهت إليه هذه المحكمة، في رأينا، مع هذه القواعد وعدم الخروج عنها.

فمن جهة ثبت لدى المحكمة مخالفة المستأجر لاستعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله، بأن استخدامهما كدار للعبادة لطائفة السيخ بالمخالفة للغرض المتفق عليه في العقد والمحدد "بالسكن"، وذلك في حدود ما تملكه من سلطة تقديرية في هذا الشأن وبأسباب سائغة لها أصلها الثابت في الأوراق والمتمثلة، أولاً، فيما هو منشور في الصحف العامة والتي يبين فيها أن الملحق المؤجر قد تم تحويله إلى معبد للسيخ. وثانياً، في عدم نفي المستأجر لهذه المخالفة بتقاعسه عن حضور جلسات المرافعة وعدم تقديمه ثمة دفعة أو دفاعاً في الدعوى. ولا تثريب على المحكمة في عدم إحالتها للدعوى إلى التحقيق أو في ندب خبير للتحقق من واقعة التغيير، فلم يحضر المستأجر ويتقدم بطلب

(١) F. COLLART DUTILLEUL ET P. DELEBECQUE / op. cit. / p. 686 - P. MALAURIE ET L. AYNES / op. cit. / p. 391 / A. BENABENT / op. cit. / p. 217.

(٢) Cass. Ass. plén. / 3 mai 1956 / Gaz. pal. / 1956 / 1. / p. 394 - Cass. civ. / 17 avr. 1969 / Bull. civ. / III. / p. 227.

بذلك مع نفيه لمخالفة الاستعمال، كما أنه بفرض حضور المدعى عليه وطلبه الإحالة إلى التحقيق أو ندب خبير فإن طلبه هذا يخضع للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع والتي لا تكون - كما أسلفنا - ملزمة بإجابة هذا الطلب ما دامت قد وجدت في أوراق الدعوى وعناصرها الأخرى ما يكفي لاقتناعها بالرأي الذي انتهت إليه^(١). ولا تثريب على المحكمة أيضا، في رأينا، إن هي استندت إلى ما نشر في الصحف العامة، حيث ارتبط بذلك وعضده عدم نفي المستأجر لواقعة التغيير وعدم حضوره جلسات المرافعة والتقدم بأي دفع أو دفاع في هذا الشأن على الرغم من إعلانه بصحيفة الدعوى إعلانا قانونيا.

من جهة أخرى لا يمكن بأي حال من الأحوال، من وجهة نظرنا، اعتبار استعمال العين كدار للعبادة لطائفة السيخ عرفا من مكملات الغرض المتفق عليه "وهو السكن" أو شبيها به أو مضافا إليه حتى يمكن القول بنفي المخالفة عن هذا الاستعمال. وأخيرا فإنه على الرغم من صحة ما أثير بشأن علم المؤجر باستعمال المستأجر للعين كدار للعبادة لطائفة السيخ وعدم اعتراضه على ذلك خلال فترة زمنية طويلة نسبيا (من ١٩٨٥م وحتى رفع دعوى^(٢)) فإن ذلك ليس من شأنه - فيما نرى - أن يعيب الحكم، والذي يؤخذ عليه فقط بالنسبة لهذه المسألة عدم ذكره لتاريخ إبرام عقد الإيجار في الحكم، في عدم استخلاصه من ذلك موافقة المؤجر التي تنفي المخالفة عن هذا الاستعمال، ومن ثم رفضه لطلب الإخلاء لهذا السبب. فموافقة المؤجر - كما أسلفنا - ينبغي أن

(١) طعن تمييز رقم ٥٧ - ٨١ تجاري / مشار إليه.

(٢) انظر على سبيل المثال : علي البغلي / جرة قلم.. معالي الشيخ صباح أوقف هذا العيب الوطني / مشار إليه. حيث يشير الكاتب إلى أن المعبد كان موجودا منذ سنة ١٩٨٥ م. انظر كذلك : تقرير صحفي عن المعبد للكاتب طلال العنزي / القبس / العدد ١٢٤١١ / ١٤ يونيو ٢٠٠١م، حيث ذكر فيه أن كاهن المعبد " ارغين سينج " صرح بأن طائفة السيخ موجودة في الكويت منذ خمسين عاما وتمارس عبادتها بكل حرية لافتا إلى أن " هذا المعبد موجود منذ مدة طويلة "، وأوضح أن مقره الأول كان في منطقة النقرة، ثم انتقل إلى منطقة سلوى في عام ١٩٨٥م.

تكون ناتجة عن إرادة واضحة لا لبس فيها ولا غموض سواء أكان التعبير عنها صريحا أم ضمنيا، وعدم اعتراضه مع علمه بواقعة التغيير لا يكفي في حد ذاته لتقرير موافقته في هذا الصدد. لذا فإنه حتى على فرض علم المؤجر باستعمال المستأجر للعين كدار للعبادة لطائفة السيخ منذ تاريخ إبرام عقد الإيجار أو تالياً له وعدم اعتراضه على ذلك، فإن ذلك لا يمثل قرينة قاطعة على موافقته، حيث ينبغي أن تكون مؤيدة بأدلة وشواهد أخرى، وهو الأمر الذي لم يبرهن عليه المستأجر والذي يقع عليه عبء إثبات ذلك. فلم يحضر ولم يدفع بموافقة المؤجر ويضع البراهين والأدلة الكافية على ذلك، الأمر الذي يمتنع معه على المحكمة التعرض لهذه المسألة والبت فيها من تلقاء نفسها.

خاتمة

رأينا فيما سبق أن المحكمة الدستورية العليا في جمهورية مصر العربية قد قضت في ٤ مارس ٢٠٠٢م بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١م في شأن إيجار وبيع الأماكن فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكن، مؤكدة على أن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إجارة إنما تعني حقهم في اختيار من يستأجرونها من ناحية، والغرض من استعمالها من ناحية أخرى، وبأن تقرير الحق للمستأجر بإرادته المنفردة في تغيير استعمال العين إلى غير الغرض المؤجرة من أجله يمثل هدرا لإرادة مؤجرها في مجال القبول بهذا التغيير أو الاعتراض عليه.

هذا الحكم، والذي أشرنا سلفا إلى جزء كبير من حيثياته في متن التعليق والدراسة^(١)، يمثل أهمية كبيرة في التأكيد على الصلة بين القيد المفروض على المستأجر في عدم استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله من جهة، وحرية التعاقد والملكية الخاصة من جهة أخرى، وهو في حقيقة الواقع ما دفعنا إلى اختيار موضوع هذه الدراسة واختيار حكم محكمة أول درجة الصادر في ٣١ ديسمبر ٢٠٠١م محالا للتعليق.

لقد سعينا من خلال هذه الدراسة والتعليق على حكم أول درجة الذي أخذ بعدا إعلاميا كبيرا لحسمه جدلا طويلا وتساؤلات واسعة حول مشروعية وجود دار للعبادة لطائفة الشيخ في دولة الكويت، وذلك بإخلاء العين من مستأجرها الذي استخدمها لهذا الغرض، إلى الوصول أولا إلى مفهوم شامل للالتزام المستأجر باستعمال العين في الغرض المؤجرة من أجله بتحديد أساسه القانوني ونظامه، والوقوف ثانيا على أثر تغيير هذا الاستعمال في العلاقة

(١) انظر ما سبق / ص ٢٩ وما بعدها.

الإيجارية ومداه. وهذا بالاستناد إلى التطبيقات القضائية لمحكمة الاستئناف العليا، وبالرجوع إلى أحكام القانون المقارن.

حيث أوضحنا أن الغرض الذي يتعين على المستأجر الالتزام به في استعماله للعين هو، وبحسب ما تقضي به المادة ١/١٢ من المرسوم بقانون رقم ٧٨/٣٥ بشأن إيجار العقارات، الغرض المتفق عليه وقت إبرام عقد الإيجار صراحة، بالنص عليه في العقد المكتوب، أو ضمنا، وذلك بالنظر إلى الطريقة التي أعدت بها العين وفي حدود سلطة محكمة الموضوع التقديرية.

بعد ذلك حددنا الأثر المترتب على عدم تقييد المستأجر بالتزامه، وذلك بتغييره للاستعمال دون الحصول على موافقة المؤجر، فبينما أن المادة ٣/٢٠ من المرسوم بقانون المشار إليه تجعل من هذا التغيير في ذاته سببا للإخلاء القضائي دون حاجة لإثبات وقوع ضرر للمؤجر أو مخالفة هذا التغيير للنظام العام أو الآداب العامة، وسببا موجبا للحكم بالإخلاء بمجرد ثبوته بحيث تقتصر سلطة محكمة الموضوع فحسب على التثبت من واقعة التغيير وتقدير إذا ما كان الغرض الذي يستعمل المستأجر العين فيه مما جرى العرف على إضافته إلى الغرض المحدد في العقد أو من مكملاته أو شبيها له.

ومن خلال ذلك اجتهدنا قدر المستطاع في التعليق على حكم محكمة أول درجة - الذي لم يستأنف - حيث أوضحنا، كل في موضعه، صحة ما انتهى إليه إخلاء المستأجر للعين المؤجرة لغرض السكنى بعد أن ثبت للمحكمة وفي حدود سلطتها التقديرية استعماله لهذه العين دارا للعبادة لطائفة السيخ بالمخالفة لنص المادة ٣/٢٠ من المرسوم بقانون المشار إليه.