

استعمال المكان المؤجر : بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار

استعمال المكان المؤجر

تناول المشرع فى قوانين الايجار الاستثنائية آخرها القانون 136 لسنة 1981 موضوع استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار وهى إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك ، وهو نص وجد فى كافة القوانين الاستثنائية.

استعمال المكان المؤجر فى النص

تنص المادة 2 (فقرة جـ) من قانون إيجار الأماكن رقم 121 لسنة 1947 وهى تطابق المادة 18 ق 136/1/1981 على ما يأتي :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية :

(جـ) إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك.

ويتناول هذا النص التزامين من التزامات المستأجر ، هما التزام باستعمال العين فيما أعدت له والتزامه بالمحافظة عليها وببذل العناية الواجبة فى استعمالها

فجعل سببا لإخلاء العين ، ولو أثناء سريان الإيجار الأصلية ، استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، وسبباً آخر استعماله بطريقة تضر بمصلحة المالك . فهذا سببان نتكلم فى كل منهما ، ثم نبحث إجراءات طلب الإخلاء الذى يترتب على أي منهما .



مدونة المحامي الهدنى

القانون الهدنى كما يجب أن يكون

شروحات القانون الهدنى

مكتبة مجانية لهوسوعات القانون الهدنى

استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار
المعقول أو تضر بمصلحة المالك

السبب الأول - استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار
المعقولة

عندما ناقشت الجمعية العامة لمجلس الدولة مشروع المرسوم بقانون
رقم 140 لسنة 1946 - وهو المصدر الذي اشتق منه قانون إيجار
الأماكن رقم 121 لسنة 1947 - رأى احد الأعضاء أن يستبدل بكلمة "أو"
التي تسبق عبارة تضر بمصلحة المالك كلمة واو العطف

واستند في ذلك إلى أن المقصود هنا ليس المغايرة بين العبارتين
اللتين توسطهما كلمة "أو" إذ لا شك في أن ما يضر بمصلحة المالك
داخل فعموم عبارة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة

وإنما المقصود هو التخصيص بعد التعميم ، فاستعمال كلمة واو العطف
أدق .

فأجابه عضو آخر :

أرى استبقاء كلمة أو

فإن ثمة صوراً يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منطوية على مخالفة لشروط الإيجار

وقد وافقت الجمعية العامة لمجلس الدولة على هذا النظر . ويخلص من ذلك أنه كان مقصوداً أن يجعل استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة سبباً مستقلاً عن استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك.

وشروط الإيجار المعقولة تفترض أن هناك شروطاً متفقاً عليها بين المؤجر والمستأجر ، وخالف المستأجر المعقول من هذه الشروط . أما مخالفة المستأجر للالتزامه من استعمال العين فيما أعدت له إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية في هذا الصدد .

ومخالفته للالتزامه من المحافظة على العين وبذل العناية الواجبة في استعمالها ، فلا شأن لنا بهذا هنا ، وهو يدخل في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك . فتقتصر إذن ، في السبب الأول ، على الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر .

وتقضي القواعد العامة في هذا الصدد بأنه إذا كان استعمال العين مينا في العقد ، وجب التزام ما اتفق عليه المتعاقدان . فلا يجوز للمستأجر ، إذا كان عقد الإيجار قد بين في أي شيء تستعمل العين المؤجرة ، أن يستعمل العين في شيء آخر . فإذا اشترط العقد أن العين تستعمل كمقهى أو كمشرب لم يجز استعمالها كمسرح غنائي أو كمطعم

وإذا اشترط استعمالها للسكنى لم يجز استعمالها للتجارة ، وإذا اشترط نوع التجارة لم تجز مباشرة تجارة غيرها . على أن هذه الأحكام تخفف من حدتها في القواعد العامة أن للمستأجر أن يخالف هذه الشروط الاتفاقية إذا لم يكن في مخالفتها ضرر يلحق المؤجر .

فإذا حول المستأجر المكان من مقهى إلى مطعم ، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى ، جاز ذلك ما دام هذا التحول لا ينجم عنه ضرر بالعين المؤجرة ضرر يصيب المؤجر.

ويبدو أن التشريع الاستثنائي في مقابل المزايا التي منحها

المستأجر والتي سبقت الإشارة إليها في كثير من المناسبات ، أراد أن يتشدد في بعض التزاماته ، وقد رأيناه يتشدد في التزامه بالوفاء بالجرة وفي التزامه بعدم الإيجار من الباطن ، وها نحن نراه يتشدد هنا في التزامه بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية المتعلقة باستعمال المكان المؤجر .

فيجب على المستأجر مراعاة هذه الشروط الاتفاقية بدقة تامة ، وإذا خالفها جاز للمؤجر إخلاء العين دون أن تكون للمحكمة في هذا سلطة تقديرية ودون حاجة لأن يثبت المؤجر أن هناك ضرراً أصابه من مخالفة هذه الشروط . فالمتعاقدان قد اتفقا على شروط معينة في خصوص استعمال المكان المؤجر ،

والاتفاق قانوني المتعاقدين ، ومن ثم لا يجوز للقاضي عندما تثبت له مخالفة المستأجر لهذه الشروط أن يبحث هل نجم عن ذلك ضرر للمؤجر أو لم ينجم ، بل يكفي أن يكون المستأجر قد خالف ما اتفق عليه مع المؤجر ليكون ذلك سبباً للحكم بإخلاء المكان المؤجر.

فلا يجوز إذن أن يخالف المستأجر الاتفاق ، ويحول المكان من مقهى إلى مطعم ، أو من التجارة المشروطة إلى تجارة أخرى ، أو من سكن إلى تجارة ، أو من تجارة إلى سكن فإذا فعل ، حكم القاضي حتماً بإخلاء المكان المؤجر .

ولما كان ذلك لا يخلو من قسوة على المستأجر ، فقد أراد المشرع أن يخفف من حدة هذه القسوة ، فتطلب أن تكون الشروط التي إذا خالفها المستأجر حكم عليه بالإخلاء شروطاً معقولة فإذا كانت الشروط غير معقولة .

كما لو اشترط المؤجر على المستأجر ألا يزيد من يسكن معه من أولاده على عدد معين ، أو ألا يزيد خدمه على عدد معين ، أو ألا يقيم كلاباً لحراسة الدار وهي في مكان قصي بمعزل عن العمران ، أو أن يبقى النوافذ التي تطل على حديقة أو دار للمؤجر مغلقة دائماً ، فالمستأجر في حل من مخالفة هذه الشروط غير المعقولة ، ولا يترتب على مخالفتها أن يحكم عليه بالإخلاء .

يؤيد ما نذهب إليه في هذا الشأن المناقشات التي دارت في مجلس الشيوخ في خصوص النص الذي نحن بصدده . فإنه يتبين من هذه المناقشات أن بعض الأعضاء حاولوا حذف كلمة (المعقولة) بحجة أن هذه الكلمة .

لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة ، والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين\” . فأصر المجلس على استبقاء الكلمة حتى يستبعد غير المعقول من الشروط ، وسيتبقى في الوقت ذاته المعقول منها بصرف النظر عما إذا كان ينجم عن مخالفتها ضرر أو لا ينجم.

السبب الثاني استعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك

وهذا السبب متصل بأكثر التزامات المستأجر المتعلقة باستعمال العين وبالمحافظة عليها ، أما ما يتعلق بالالتزام بعدم مخالفة الشروط الاتفاقية فهو خاص بالسبب الأول الذي تقدم بيانه .

والمستأجر ، بحسب القواعد العامة ، ملتزمة باستعمال العين بحسب ما أعدت له ، والظروف وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال وهو ملتزم بعد ترك العين دون استعمال ، إذا كان من وراء عدم الاستعمال ضرر يلحق بالعين.

وهو ملتزم بالا يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر

ويجب على المستأجر أخيراً أن يبذل م العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد

فهذه كلها التزامات تتعلق باستعمال المستأجر للعين ، ويقضي التشريع الاستثنائي بأنه إذا استعمل المستأجر المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك ، وجب على القاضي أن يحكم بالإخلاء . واستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك يؤول في النهاية إلى إخلاء المستأجر بأي من الالتزامات سالفة الذكر ، فإن الإخلال بأي منها معناه أن يكون المستأجر قد استعمل العين بطريقة تضر بمصلحة المالك ،

وفي هذا إساءة لاستعمال العين المؤجرة . وهنا - لا في السبب الأول - يجب على المؤجر حتى يحكم له بالإخلاء أن يثبت أن إساءة استعمال المستأجر للعين ألحقت به ضرراً .

فإذا أخل المستأجر بأي من الالتزامات المتقدم ، وكنا في نطاق التشريع الاستثنائي ، لم تسر القواعد العامة ، بل تسري أحكام هذا التشريع . ومن هنا يأتي التشديد في معاملة المستأجر ، فمدى الالتزامات في القواعد العامة لا يختلف عن مداها في التشريع الاستثنائي ، والذي يختلف هو الجزاء المترتب على مخالفة هذه

الالتزامات

وسنرى أنه طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي يجب حتماً على القاضي أن يحكم بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان المؤجر إذا خالف المستأجر أياً من الالتزامات سالفة الذكر ، والحكم الذي يصدر بالإخلاء حكم نهائي لا يقبل الطعن بأي وجه .

وقبل أن ننتقل إلى إجراءات طلب الإخلاء المترتب على أحد السببين المتقدمين الذكر ، نلاحظ أن هناك التزامات أخرى تقع على عاتق المستأجر وتعلق بالمحافظة على العين المؤجرة لم يتناولها التشريع الاستثنائي . من ذلك إخطار المستأجر المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله .

ومن ذلك أيضاً قيام المستأجر بالترميمات التأجيرية .

فهذه التزامات جزاؤها في القواعد العامة جواز فسخ الإيجار مع استبقاء السلطة التقديرية للقاضي . ولكن التشريع الاستثنائي لم يجعلها من بين أسباب فسخ الإيجار وإخلاء المكان لمؤجر ،

ومن ثم يجب استبعادها ما دمنا في نطاق هذا التشريع ، فلا تكون سبباً للحكم بالإخلاء . وتكون أحكام الفسخ القائمة على القواعد العامة قد عطلتها أحكام التشريع الاستثنائي .

إجراءات طلب الإخلاء

وهنا أيضاً ، كما في [الإيجار من الباطن](#) ، لا توجد إلا مرحلة واحدة هي رفع دعوى الإخلاء فلا يلزم إنذار من المؤجر للمستأجر ولا انقضاء مدة معينة إذ بمجرد وقوع المخالفة يثبت للمؤجر الحق في الإخلاء .

وترفع دعوى الإخلاء أمام المحكمة الكلية المختصة طبقاً لأحكام التشريع الاستثنائي وبموجب الإجراءات التي رسمها هذا التشريع ، والحكم الذي يصدر بكون نهائياً غير قابل للطعن فيه بأي وجه

وإذا رفع دعوى الإخلاء ، وثبت للمحكمة أن المستأجر قد خالف شروط الإيجار المعقولة أو أنه أساء استعمال العين فألحق ضرراً بمصلحة المؤجر ، تحتم على المحكمة أن تقضي بفسخ الإيجار وبإخلاء المكان ، ولست لها أية سلطة تقديرية في ذلك .

ولا يستطيع لمستأجر أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا ه بادر إلى الامتناع عن المخالفة والى محو أثرها ، ولا إذا هو عرض على المؤجر

أن يعرضه عنها التعويض الكافي ما لم يقبل المؤجر منه ذلك .

وقد قضي بأنه يجوز للمؤجر بعد وقوع المخالفة أن ينزل عن حقه في طلب الإخلاء ، ويستخلص هذا النزول من تقاضيه من المستأجر تعويضا عن المخالفة دون تحفظ.

وإذا قضي بالإخلاء ، جاز للقاضي أن ينظر المستأجر إلى أجل معقول لتنفيذ حكم **الإخلاء** ، إذا استدعت الحالة ذلك ، ولم يلحق المؤجر من هذا التأجيل ضرر جسيم ، وذلك عملا بأحكام المادة 346 / 2 مدني . وقد تقدم مثل ذلك في الحالتين السابقتين على هذه الحالة الثالثة

المصادر والمراجع القانونية وهوامش للتتمة:

نظر في هذا المعنى كامل محمد بدوي في قانون إيجار الأماكن فقرة 78 - وانظر عكس ذلك وأن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، فيكون استعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي الشروط المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت معاً بالرغم من أن النص ورد فيه العطف بكلمة أولاً بحرف الواو

سليمان مرقص في إيجار الأماكن فقرة 71 ص 198 - منصور مصطفى منصور فقرة 200 ص 515 - محمد لبيب شنب فقرة 217 .

ولو صح أن المشرع قصد اجتماع الشرطين ، وأراد ألا يكون الإخلاء إلا إذا استعمل المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة وتضر بمصلحة المالك في وقت معاً ، لوجب استبعاد السبب الثاني كسبب للإخلاء ، ولوجب القول بأن استعمال المكان المؤجر بطريقة تضر بمصلحة المالك لا يكون سبباً للإخلاء إذا لم تكن هناك شروط اتفاقية تحظر هذا الاستعمال . وظاهر ، كما قيل في الجمعية العامة لمجلس الدولة ، أن

ثمة صوراً يتحقق فيها الضرر دون أن تكون منطوية على مخالفة لشروط الإيجار" . ولا شك في أن المشرع ، وهو في صدد تعداد أسباب الإخلاء على سبيل الحصر ، لا يمكن أن يكون قد قصد إلى ذلك . فهو عند ما ذكر استعمال المكان بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة ، وجد أن النص ضيق لا يتسع للحالات التي لا توجد فيها شروط اتفاقية ومع ذلك يسيء المستأجر استعمال المكان ، فأضاف عبارة "أو تضر بمصلحة المالك" للإحاطة بهذه الحالات .

في قضية استأجر المدعي عليه العين لسكنه الخاص ، ثم جعل من إحدى غرفها مصنعاً لعمل الكسكسي وأنشأ فيها فرنًا وموقداً كبيراً لاستعمالها في هذه الصناعة ، وأزال الباب العام للمنزل حتى يتسع المدخل لإدخال العربة التي يستعملها في توزيع الكسكسي فقضت المحكمة بالإخلاء

(مصر الكلية 27 يناير سنة 1960 دائرة 52 رقم 3251 سنة 1958)

وفي قضية أخرى أدار المستأجر العين كمقهى بلدي رقم وجود شرط في العقد يحرم عليه إدارتها كمقهى ، فقضت المحكمة بان في هذا التصرف إضراراً بالمدعين ، لأن في وجود المقهى بالعمارة إقلاقاً لراحة السكان ومضايقه لهم في الدخول والخروج

(مصر الكلية 30 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 195 سنة 1960)

وإذا كانت هناك احكم تذهب إلى اشتراط حصول ضرر للمؤجر حتى يمكن الحكم بالإخلاء ، فهذه الأحكام إنما تعرض لتعسف المؤجر في التمسك بحرفية الشرط الوارد بعقد الإيجار دون أن تكون له مصلحة محققة مشروعة في ذلك ، والتعسف شيء وعدم وقوع ضرر للمؤجر شيء آخر ، فقد لا يقع ضرر للمؤجر ومع ذلك لا يكن متعسفاً في استعمال حقه

وإنما يعتبر المؤجر متعسفاً في طلب الإخلاء إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالمستأجر ، أو إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها من وراء الإخلاء قليلة الأهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب المستأجر من ضرر بسببها ، أو إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها غير مشروعة (مادة 5 مدني) . وليس في هذه الصورة الثلاث صور الثلاث صورة ما إذا كان المؤجر ليصبه ضرر من مخالفة المستأجر لشروط العقد .

وعلى هذا النحو يمكن تبرير ما قضت به محكمة مصر الكية من أنه وإن كان المشرع لم ينص صراحة على شرط الضرر عند مخالفة المستأجر لأحد شرائط العقد المعقولة ، إلا أن ذلك لا يمنع القضاء من بحث ما إذا كانت للمؤجر مصلحة محققة ومشروعة من التمسك بحرفية الشرط الوارد بعقد الإيجار ، أخذاً بنظرية الاعتساف في استعمال الحق

(مصر الكلية الوطنية 11 أكتوبر سنة 1945 المحاماة 27 رقم 257 ص 639)

وأكثر الأحكام الأخرى التي يشار إليها لتأييد الرأي المخالف إنما

هي أحكام وردت ، لا في مخالفة المستأجر للشروط الاتفاقية ، بل في إساءته لاستعمال المكان المؤجر حيث يجب دون شك أن يقع ضرر للمالك ، وسنشير إلى هذه الأحكام عند الكلام في السبب الثاني المتعلق باستعمال المكان بطريقة تضر بمصلحة المالك .

وعلى أن هذا لا ينفي أن أحكاماً صدرت في معنى الرأي المخالف نذكر منها :

مصر الكلية 12 أبريل سنة 1953 قضية رقم 4525 سنة 1951 - 18 يونيو سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 844 سنة 1953 - 8 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4317 سنة 1952 - 8 فبراير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 2474 سنة 1954 - 15 أبريل سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 288 سنة 1954 (وفي هذه القضية لم يحكم بالإخلاء لأن المخالفة لم ينجم عنها ضرر للعين المؤجرة وإن أحدثت ضرراً ليعن مجاورة مملوكة للمؤجر نفسه) - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 2771 سنة 1954 - 9 يونيو سنة 1955 - 11 أبريل سنة 1957 دائرة 13 قضية رقم 3743 سنة 1956 - 3 مايو سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3913 سنة 1957 .

فإذا أوجر مكان بقصد استعماله محل ألبان أو محلا لكي الملابس أو كبوفيه ، لم يجز تحويله إلى مقهى.

(مصر الكلية 30 يناير سنة 1954 دائرة 4 قضية رقم 5112 سنة 1952 - 27 فبراير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 4607 سنة 1954 - 3 مايو سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3913 سنة 1957)

وإذا أوجر مكان لتقديم المشروبات الروحية ، لم يجز تحويله إلى محل ليع الخردوات

(استئناف مختلط 22 فبراير سنة 1949 م 61 ص 58)

وقضي بأن تأجير مكان إلى جمعية خيرية لا يمنع من استعمالها إياه نادياً لأعضائها

(مصر الكلية 8 أكتوبر سنة 1955 دائرة 4 قضية رقم 2997 سنة 1955 ولا يمنع من إلقاء مواظ على الأطفال في فناءه

(مصر الكلية 3 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5546 سنة 1953)

وبأن وجود بعض آلات وأدوات صغيرة مما تستلزمه حرفة المستأجر في المكان المعد لسكنه لا يعد تغييراً في استعماله

(مصر الكلية 14 مارس سنة 1955 دائرة 12 رقم 2428 سنة 1954)

وبأن وجود ماكينة خياطة تحيك بها المستأجرة ملابس الأطفال لمحلات عمر أفندي لا يعد كذلك تغييراً في استعمال دار السكنى

(مصر الكلية 7 ماس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 2786 سنة 1952)

وقد استعاض المشرع عن اشتراط وقوع الضرر للمؤجر باشتراط أن تكون الشروط الاتفاقيه شروطاً معقولة . والشروط الذي ينطوي على تعسف يعتبر شرطاً غير معقول ، وتمسك المؤجر به يعتبر تمسكاً بشرط غير معقول . ونرى من ذلك أنه لا يجوز للمؤجر من جهة أن يتمسك بشرط تعسفي ، ولا يجوز له من جهة أخرى أن يتعسف في استعمال شرط غير تعسفي والقاضي هو الذي يقدر ما إذا كانت شروط الإيجار شروطاً تعسفية أو شروطاً معقولة

(مصر الكلية 3 مايو سنة 1958 دائرة 4 قضية رقم 3913 سنة 1957)

وقد قضي بأنه يعتبر شرطاً معقولاً ، تجيز مخالفته طلب الإخلاء ، الشرط الذي يحرم على المستأجر أن يتجر في نوع معين من السلع يقوم المؤجر بالإتجار فيه

(مصر الكلية 30 نوفمبر سنة 1949 المحامة 29 رقم 429 ص 790) ،
وبأن مجرد وضع المستأجر أشياء يتجر فيها أو أدوات يعمل بها بمسكنه لا يعتبر منافياً لشروط الإيجار المعقولة (مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 4694 سنة 1953 - 7 مارس سنة 1955 قضية رقم 2786 سنة 1953 - 14 مارس سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 2428 سنة 1954) .

ولكن شرط منع المستأجر من استعمال نوع معين من الوقود بالمخبز يعتبر شرطاً تعسفياً غير معقول ولا تستوجب مخالفته الحكم بالإخلاء

(مصر الكلية 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1472 سنة 1952)

ننقل هنا ما دار في مجلس الشيوخ ، بجلسة 22 أبريل سنة 1947 ، من المناقشات في هذا الصدد :

▪ أحد الأعضاء : ذكر تحت حرف (ج) عبارة "بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة" . وإنني أرى أن كلمة "المعقولة" هنا لا تجعل للشروط المتفق عليها بين المتعاقدين قيمة والقاعدة القانونية تقول إن الاتفاق قانون المتعاقدين . لنفرض أن الطرفين اتفقا على مر ما ، فلو وضعت كلمة "المعقولة" فإننا نهدم جميع الاتفاقات ، ونتخطى القاعدة القانونية المعروفة .

إذا اتفقت مع زيد من الناس على شيء ، فلماذا يتدخل القضاء في هذه الاتفاقات المعقولة أو غير المعقولة؟ ولذلك فإنني أرى حذف هذه الكلمة " .

المقرر : إن ملاحظة حرة الشيخ المحترم لا محل لها ، فيجب أن نترك لقضاء تقدير أسباب الخصومة بين الطرفين ، فإذا كان المالك يتمسك على المستأجر بشروط شكلية من الشروط الواردة في عقود مطبوعة يملئها المالك على المستأجر ، فلا يصح أن يكون تحت رحمة المال . وعلى ذلك يجب أن يترك للقضاء تقدير الشروط المعقولة .

العضو : إن القاضي يستعمل حقه الطبيعي ، ولا داعي للنص عليه .

المقرر : هذا التعبير ورد في كثير من مواد القانون المدني ، فلا يصح مطلقاً أن نتخطى هذه القاعدة لأنها قاعدة معقولة .

العضو آخر : إن الاتفاق أصلاً قانون المتعاقدين ، فلا يصح أن نجعل هذا الاتفاق عرضة لتقدير القضاء متى وضعت الشروط وقبلها الطرفان ، لأنها تكون بمثابة حجة عليهما . وحضرة المقرر يقول إن هناك شروطاً مطبوعة ، فعندما تعرض الشروط المطبوعة على القاضي فقد يقول إنها غير معقولة ، وقد يرى القاضي ويقتنع أن هذه الشروط قد قبلها الطرفان ومع ذلك لا يستطيع أن يبين أنها غير معقولة .

المقرر : وإذا كانت غير مستساغة؟

العضو الآخر : أعطني مثلاً .

المقرر : افرض أن هناك مالكاً اشترط على المستأجر ألا يكثر من خدمه في المنزل إلا بموافقة ، فهل يكون هذا الشرط معقولاً

العضو الآخر : وهل رأيت أنت واحداً فقط في حياتك القضائية سرى عليه هذا المثل الذي ضربته الآن

المقرر : إن هذا يحدث ، وهناك شروط تعسفية يجب أن نحتاط لها\ " .

وأكثر الأحكام التي تساق في صدد مخالفة المستأجر لشروط الإيجار المعقولة إنما تأتي هنا في مكانها الصحيح في صدد إساءة المستأجر لاستعمال المكان المؤجر ، وقد سبقت الإشارة إلى ذلك (انظر آنفاً فقرة 652 في الهامش)

ومن هذه الأحكام ما قضت به محكمة مصر الكلية من أنه

إذا ثبت أن كل ما أحدثه المستأجر في **العين المؤجرة** هو إحداث فجوة في حائط مشترك بين مكانين يستأجرهما من مؤجر واحد ويقصد

تسهيل وصوله من أحدهما إلى الآخر ، ولم ينشأ عن ذلك ضرر لسلامة المبنى ، فإن هذا لا يعد إساءة للاستعمال عل وجه ضار بالمالك يبرر الحكم بإخلاء المستأجر

(مصر الكلية 19 أبريل سنة 1954 دائرة 13 قضية رقم 3794 سنة 1953)
(

وما قضت به من أن هدم المستأجر لحائط مملوك للغير لا للمؤجر دون أن يترتب على ذلك ضرر بالمؤجر لا يجيز طلب الإخلاء

(مصر الكلية 30 يناير سنة 1961 دائرة أولى إيجارات قضية رقم 156 سنة 1958)

وما قضت به من أن إعداد المحل لبيع أجهزة الراديو بدلا من الحياكة لا يسبب ضرراً للمؤجر ولا يجيز الإخلاء

(مصر الكلية 26 مارس سنة 1959 دائرة 13 رقم 1401 سنة 1956)

وما قضت به من أن قيام المستأجر بإنشاء غرفة كبيرة لتربية الحمام بها وتفريخه عمل مضر بالصحة العامة ومقلق للراحة وتولد عنه حشرات وتنبعث منه روائح كريهة ويعتبر إساءة لاستعمال العين المؤجرة موجبة للإخلاء

(مصر الكلية 22 أبريل سنة 1956 قضية رقم 740 سنة 1956)

ما قضت به من أن استعمال العين المؤجرة لإخفاء المخدرات بها يضر بالعين وبمصلحة المالك ضرراً أدبياً ويسوغ الإخلاء

(مصر الكلية 9 أكتوبر سنة 1955 دائرة 19 قضية رقم 2253 سنة 1955)
(

وما قضت به من أن الإضرار الأدبية تكفي في بعض الحالات لتبرير الطلب بإخلاء المكان المؤجر بسبب إساءة استعماله ، وأنه إذا كان المستأجر قد أسكن ابنه في العين المؤجرة ، فاغتصب الابن إحدى حجرات المنزل وأدخل تغييراً في بعض معالم العقار ، ودأب على مضايقة السكان بتصرفاته وحماقته حتى هدد بعضهم بالإخلاء إثارة للعافية ، فإن هذه الأفعال كلها تعد إساءة استعمال مبررة لإخلاء المستأجر الأصلي ، ولا يعفيه من ذلك أن يكون وقت حصول أفعال الإساءة مقيماً في جهة أخرى

(مصر الكلية 26 فبراير سنة 1955 المحاماة 36 رقم 566 ص 1385)

وما قضت به من أنه يجب أن يكون الضرر الأدبي مما يعد إساءة من المستأجر لاستعمال حقه في الانتفاع بالمكان المؤجر على وجه تنشأ

عنه فضيحة أو تأذ لناموس وكرامة عائلات باقي السكان ا توجب مضايقتهم ، وعليه فمجرد وقوع شجار بين المستأجر وبين أحد سكان المنزل ، مستأجراً كان هذا الآخر أو مالكاً ، لا يرتفع إلى رتبة الاستعمال الضار في القانون

(مصر الكلية الوطنية 18 يناير سنة 1947 المحاماة 27 رقم 282 ص 648) .

وما قضت به من أنه إذا كانت التعديلات التي أجراها المستأجر في العين المؤجرة لا تتعدى إقامة حاجز من الخشب والزجاج في شرفة الشقة التي يشغلها المدعي عليه ليتسنى له الانتفاع بها كحجرة ، فإن هذا التعديل لا يلحق أي ضرر بالمؤجر ولا يخول طلب الإخلاء

(مصر الكلية 15 أكتوبر سنة 1950 المحاماة 31 رقم 179 ص 610)

وما قضت به من أن إقامة المستأجر سندرة علوية داخل دكان بقصد استعمالها ورشة أحذية لكي يزاول العمال صناعة عملهم اليومي فيها لا ينطوي على تغيير ضار بالمالك

(مصر الكلية 6 فبراير سنة 1950 لمحاماة 29 رقم 565 ص 1238) .

وما قضت به من أنه إذا أزال المستأجر بعض أجزاء مما يقوم بين حجرات الشقة من فواصل تسهيلا لمباشرة العمل التجاري الذي أوجرت الشقة لمزاولته فيها ، فإن ذلك لا يعتبر إساءة استعمال للعين المؤجرة ولا يبرر طلب الإخلاء

(مصر الكلية 26 مارس سنة 1953 قضية رقم 1260 سنة 1952)

وما قضت به من أن المعيار الذي يبين ما إذا كان المستأجر مقصراً في واجب الرعاية هو معيار مادي مجرد لا معيار شخصي

(مصر الكلية 25 يناير سنة 1945 دائرة 12 قضية رقم 196 سنة 1954)

ويستوي أن تكون المخالفة قد وقعت من المستأجر نفسه أو ممن يشاركه في الانتفاع بالعين من أقارب أو أتباع أو ضيوف أو مستأجرين من الباطن أو نحو ذلك

(مصر الكلية 26 فبراير سنة 1955 المحاماة 36 رقم 466 ص 1385)

وإذا أصاب العين ضرر ولم يكن ذلك راجعاً إلى إساءة الاستعمال ، لم يجز للمؤجر طلب الإخلاء . مثل ذلك أن يرجع الضرر إلى استعمال الشيء استعمالاً مألوفاً

(مصر الكلية 9 مارس سنة 1954 قضية رقم 3226 سنة 1952)

اضطرار المؤجر إلى كسح العين مرة في الشهر ، ولكن ثبت للمحكمة أن المستأجر يستعمل العين الاستعمال المألوف - 29 مارس سنة 1953 دائرة 12 قضية رقم 2816 سنة 1952 : يقيم المستأجر في العين أذكاءً دينية تقلق راحة الجيران ، ولكن المحكمة قضت بان عباد الله في المكان المؤجر يعتبر استعمالاً مألوفاً .

ويبدو أن المحكمة تأثرت بنوع الاستعمال وأنه عبادة ، ولم تلق بالآ إلى أنه حتى العبادة تكون استعمالاً غير مألوف إذا كان من شأنها إقلاق راحة **الجيران** : انظر في هذا المعنى سليمان مرقص في إيجار الأماكن فقرة 71 ص 202 هامش

ومثل ذلك أيضاً أن يرجع الضرر إلى قدم العين

(مصر الكلية 30 يناير سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 599 سنة 1954)

أو إلى رطوبتها

(مصر الكلية 19 مارس سنة 1953 قضية رقم 3226 سنة 1952) .

ورفض طلب الإخلاء لإساءة استعمال العين لأن المؤجر عجز عن إثبات أن العين المؤجرة استعملت للدعارة بعد استبعاد محضر قضى بطلانه

(مصر الكلية 16 ديسمبر سنة 1953 دائرة 13 قضية رقم 3693 سنة 1953)

أو لأن الضرر الذي أصاب العين كان بسيطاً ولول يكن بإهمال المستأجر

(مصر الكلية 25 يناير سنة 1954 دائرة 12 قضية رقم 1953 - 11 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 1472 سنة 1952)

مصر الكلية 3 أبريل سنة 1955 دائرة 12 قضية رقم 5915 سنة 1953 :

وقد قضى بأن اتفاق الطرفين في عقد الإيجار على ما يتعين عمله في حالة الإتلاف وعدم ترتيب الفسخ على ذلك يجعل دعوى الإخلاء غير مقبولة ، لأن المتعاقدين قد اتفقا سلفاً على أن يقوم المستأجر بإصلاح ما يصيب العين من إتلاف

فإذا توانى المستأجر عن تنفيذ ذلك حق للمؤجر أن يقوم بإصلاح الإتلاف على نفقة المستأجر

(مصر الكلية 28 أبريل سنة 1954 دائرة 13 رقم 2042 سنة 1953)

وقضى أيضاً بأنه إذا كانت شروط العقد تحرم البناء في العين وبني المستأجر مخالفاً لشروط العقد فإنه إذا أقر المؤجر الوضع الجديد بعد إقامة البناء وحصل غرامة في مقابل إنشائه وفرض إيجاراً جديداً مقابل ما أنشئ ، كل هذا يسقط حق المؤجر في الإخلاء

(مصر الكلية 3 أبريل سنة 1955 دائرة 12 رقم 5915 سنة 1953)



مدونة المحامي الهدني

القانون الهدني كما يجب أن يكون

شروحات القانون الهدني

مكتبة مجانية لهوسوعات القانون الهدني

- انتهى البحث القانوني ويمكن لحضراتكم التعليق في صندوق التعليقات بالأسفل لأي استفسار قانوني.
- زيارتكم لموقعنا تشرفنا ويمكن الاطلاع علي المزيد من المقالات والأبحاث القانونية المنشورة للأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض في القانون المدني والملكية العقارية من خلال [أجندة المقالات](#) .
- كما يمكنكم التواصل مع الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من

- خلال الواتس اب شمال الصفحة بالأسفل.
- كما يمكنكم حجز موعد بمكتب الأستاذ عبدالعزيز عمار المحامي من خلال الهاتف (01285743047) وزيارتنا بمكتبنا الكائن مقره مدينة الزقازيق 29 شارع النقراشي - جوار شوادير الخشب - بعد كوبري الممر - برج المنار - الدور الخامس زيارة مكتبنا بالعنوان الموجود على الموقع.
 - يمكن تحميل الأبحاث من أيقونة التحميل pdf في نهاية كل مقال وكل بحث ، ونعتذر لغلط امكانية النسخ بسبب بعض الأشخاص الذين يستحلون جهد الغير في اعداد الأبحاث وتنسيقها ويقومون بنشرها علي مواقعهم الالكترونية ونسبتها اليهم وحذف مصدر البحث والموقع الأصلي للبحث المنشور ، مما يؤثر علي ترتيب موقعنا في سيرش جوجل ، أغانهم الله علي أنفسهم .



المقالة حصرية ومحمية بحقوق النشر محفوظة © لمكتب
الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض