**تغيير وجهة الاستعمال في ضوء الفقه والاجتهاد**

**المحامي الياس ابو عيد**

**مقدمة**

1 - ان مسألة تغيير وجهة الاستعمال هي من الاهمية بمكان بحيث يقتضي بحثها ودراستها في ضوء الفقه والاجتهاد، وتطور مفهوم فكرتها بالاستناد الى احكام القانون العام - قانون الموجبات والعقود - القوانين الاستثنائية المتعاقبة للايجارات.

جاء في المادة 568 من قانون الموجبات والعقود ان على المستأجر ... المحافظة على المأجور واستعماله بحسب الغرض الذي اعد له او الغرض الذي عُيّن في العقد، مع اجتناب الإفراط وسوء الاستعمال.

اما المادة التاسعة فقرة ب من قانون الايجارات الاستثنائيhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png رقم 20/82 الصادر بتاريخ 9 بتاريخ 9 ايلول 1982 فقد جاء فيها:

يسقط حق المستأجر في التمديد، ويُفسخ عقد الايجار، ويُحكم على المستأجر او من يحل محلّه بالإخلاء في الحالات الآتية:

أ - ...

ب - اذا اساء استعمال المأجور بأن احدث فيه تخريباً غير ناشىء عن الاستعمال العادي او استعمله على وجه مضر يتنافى وشروط العقد، دون موافقة المؤجر الصريحة.

... لا تُعتبر اساءة استعمال المأجور التجهيزات التي يقيمها المستأجر على نفقته شرط الاّ تضرّ بمتانة البناء. ويُعتبر من هذا القبيل اعمال تركيب المصعد، تأمين التدفئة او التبريد او تكييف الهواء او الماء الساخن او اشغال الزخرفة والديكور.

بإستثناء اعمال الزخرفة والديكور، على المستأجر الذي يرغب في الافادة من احكام هذه المادة ان يستحضر المؤجر امام القاضي المنفرد المدني لإستذانه بأن يجري الاعمال التي يرغب في اجرائها والتي يجب عليه تحديدها لتمكين المحكمة من تقرير قانونيتها وملاءمتها...

2 - القاسم المشترك الذي يظهر من احكام القانون العام وقانون الايجارات الاستثنائي هو انه يتعيّن على المستأجر ان يستعمل المأجور بحسب الغرض المخصصّ له، المعيّن في عقد الايجار، مع اجتناب الافراط وسوء الاستعمال، دون احداث تحريب غير ناشىء عن الاستعمال العادي الذي يُلحق ضرراً بالمأجور يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الصريحة.

3 - من هنا ان ليس كل تغيير في وجهة الاستعمال يُقضي الى فسخ عقد الايدار. كما وان ليس كل تخريب في المأجور يُعاقب عليه.

4 - ان الملاحظة المذكورة تُثير مسألة معيار التفرقة بين الاستعمال العادة والاستعمال المعاقب عليه، وتفرض استخراج ضابط للتمييز بينهما، توصلاً للقول بوجود او عدم وجود تغيير في وجهة الاستعمال مؤدٍ للفسخ.

**الفصل الاول: استعمال المأجور بحسب الغرض المُعَد له**

**النبذة الاولى: واجب استعمال المأجور**

5 - من اولى واجبات المستأجر ان يَستعمل المأجور استعمال الاب الصالح Bonus Pater Familias وطبقاً للغرض الذي أُعدّ له حسب منطوق عقد الايجارhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. وإلتزام المستأجر بإستعمال المأجور يُعتبر موجب نتيجةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، بحيث اذا أخلّ به اعتبر ناكلاً عن تنفيذ موجباته ومعرضاً حقه في الاشغال للسقوط.

من هنا ان العبرة للإشغال وإستعمال العين المؤجرة. ولهذا الموجب ما يبرّره. فمن يستأجر محلاً معداً لاستثماره كمؤسسة تجارية، يتوجب عليه استعمال المأجور للغرض الذي أعد له. اي لمزاولة تجارته. حتى لا ينصرف عنه العملاءhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، مما قد يضع حداً نهائياً لوجود المؤسسة التجاريةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وإلتزام المستأجر بإستعمال العين المؤجرة يبقى قائماً طوال مدة العقد. وقد ينظمّه القانون او العرف او اتفاق المتعاقدين.

وبالفعل، من العودة الى قانون الايجارات الاستثنائي رقم 10/74، نجد ان المادة الرابعة فقرة "ه" وفقرة "و" نصت على انه يسقط حق المستأجر او من يحل محلّه في التمديد القانوني ويُحكم عليه بإخلاء المأجور:

ه - اذا ترك المستأجر المأجور مدة ستة اشهر دون انقطاع وكان مديناً بشيء من بدل الايجار ولم يَخْتَر مقاماً يُيلّغ فيه الانذار بالدفع...

و - اذا ترك المأجور سنة دون انقطاع.

كذلك فعل المشترع في قانون الايجارات الاستثنائي رقم 20/82 تاريخ 9 ايلول 1982، في المادة التاسعة فقرة "ه" اذ نصّ على انه يسقط حق المستأجر في التمديد، ويُفسخ عقد الايجار، وُحكم على المستأجر او من يحل محله بالاخلاء، في الحالات الآتية:

ه - اذا ترك المأجور مدة ستة اشهر من دون انقطاع وكان مديناً بشيء من بدل الايجار، ولم يخترالمستأجر مقاماً يُبلغ فيه الانذار بالدفع...

6 - ان هذه النصوص التشريعية تشدّد على موجب النتيجة الملقى على عاتق المستأجر والهادف الى الزام الشاغل باستعمال العين المؤجرة تحت طائلة فسخ عقد اجارته، وان كانت قد حدّدت طريقة الاشغال من حيث الزمان. فالمبدأ قائم. وهو يتمثل بوجوب اشغال العين. وقد تسنى للاجتهاد فصل مثل هذه المسائل فاعتبر ان التردّد على المأجور مرة او مرتين، ولمدة خمس دقائق في كل مرة، لا يُشكل اشعالاً فعلياً للمأجورhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. كما اعتبر ان المستأجر الذي يترك المأجور، يسقط حقه بالتمديد. وان عودته اليه فيما بعد، تكون غير مسندة الى سبب شرعي. وان قَبْض المؤجر للبدلات لا يُعتبر تنازلاً عن حقه بالمطالبة بالاخلاءhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

7 - وممّا تجدر الاشارة اليه ان ه يعود للمحاكم - اي لقضاة الاساس - القول عمّا اذا كان تَرْكُ المأجور يثقضي الى اسقاط حق المستأجر من التمديد القانوني، وذلك استناداً الى ظروف كل قضية على حدةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

**النبذة الثانية: استعمال المأجور بحسب الغرض الذي اعد له**

8 - واضح من تعابير المادة 568 من قانون الموجبات والعقود ان على المستأجر ان يستعمل المأجور بحسب الغرض الذي اعد له. واعداد المأجور Destination يصار الى الاتفاق عليه بين طرفي العقد عادة. واذا تغاضى الطرفان عن تحديده، فيعود لقضاة الاساس تفسير نيّة الفريقين وفقاً لظروف كل قضيةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، وسبر غور مقاصدهم الحقيقة التي كانت ساساً للتعاقد ومنطلقاً له. وهذا ما قصدته المادة 366 من قانون الموجبات والعقود.

9 - وعلى ذلك، فاذا كانت وجهة استعمال المأجور للسكن، تعيّن على المستأجر التقيد بهذه الوجهة. وليس له ان يُحولها الى مصنع او فندق او عيادة طبيّة او مكتب محاماة، او تجارةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png كذلك الامر بالنسبة للمأجور المُعَد للتجارة. فاذا كفّ المستأجر عن ممارسة نشاطه التجاري، او اذا حوّل وجهة المأجور من تجارة الى سكن، فيمكن القول ان هناك تغييراً في وجهة الاستعمال مفضٍ الى فسخ عقد الاجارة.http://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png

10 - العبرة اذن للاعداد، وفقاً لما جاء في مندرجات العقد. والاعداد وحده يُحدد مفهوم وطبيعة الموجب الملقى على عاتق المستأجر. فاذا استنكف المستأجر عن استعمال المأجور المُعد خصيصاً لاستثماره كمحل تجاري، وكفّ عن مزاولة التجارة فيه، فن توقفه عن ممارسة نشاطه التجاري يُعتبر تغييراً لوجهة الاستعمالhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. والتوقف المقصود هو ذلك الذي من شأنه ان يُفقد المؤسسة اهم عنصر من عناصرها المعنوية - عنصر الزبائن -. اما التوقف الموقت الذي تقتضيه اعمال الترميم مثلاً او اليدور او التحسين وما شاكل، فليس من شأنه ان يُقضي الى القول بحصول تغيير في وجهة الاستعمالhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

11 - وبما ان استعمال المأجور واجبّ وفقاً للوجهة في عقد الايجار، فان سكوت المؤجر عن اي خلل في التنفيذ المذكور لا يعني موافقته عليه، بل يُعتبر على سبيل التسامحhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. مما يُظهر بوضوح، وعن حق، ان الموّل عليه في استعمال المأجور هو الاعداد الفعلي المحدّد في هقد الايجار وتخصيص العين لاستعمال معيّن. وهذا يعني ان الاستمرار في واقع هامشي غير مُستمد من منطوق ومندرجات العقد، ليس من شأنه ان يكرّس حقاً جديداً الا بموافقة المالك الصريحة، بل يُعتبر على سبيل التسامح ولا يُعتد به كونه يصطدم بقوة العقدhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

12 - اكثر من ذلك، من ذلك، من المتعارف عليه انه يعود دائماً لمحاكم الاساس استنباط نية المتعاقدين في العقد، وسبر غور مقاصدهم الحقيقية التي كانت اساساً للتعاقد ودافعاً ومنطلقاً لهhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. وفي عقد الايجار، فان نيّة المؤجر، وحتى المستأجر، انصرفت منذ البدء الى تحديد وجهة استعمال المأجور على وجه معيّن. واي تعدٍ على حدودها، دون موافقة المؤجر، يُعتبر تجاوزاً لمنطوق العقد ولوقوّته الثبوتية.

13 - هذا بالاضافة الى انه يقتضي تنفيذ العقد بنيّة حسنة، اي وفقاً لما اتّفق عليه الفريقان، وتطبيقاً للأهداف التي صبا اليها كل من طرفيه عند التعاقدhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. وكل ما يخرج عن نطاق الاطار الذي حدّده عقد الايجار يُعتبر تعدياً على نية الفرقاء، ويعود للمؤجر عن نطاق الاضار الذي حدّده عقد الايجار يعتبر تعدياً على نية الفرقاء، ويعود للمؤجر المالك توقيف استعماله في اي وقت، واعمال النتائج المترتبة عليهhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. ولا بُدَ من الاشارة الى سلطة محاكم الاساس ودورها في هذا الموضوع بالنظر لكل قضية وظروفها على حدة. اذ ليس كل ما يدّعيه المؤجر، من تغيير في وجهة الاستعمال ومخالفة منطوق العقد ونية طرفيه، يُعتبر صحيحاً ومحقاً.

14 واذا عدنا الى المادة التاسعة فقرة "ب" من قانون الايجارات رقم 20/82 تاريخ 9 ايلول 1982 وجدنا ان المشترع وضع حداً للتساؤل فيما يختص باستعمال المأجور وفقاً للوجهة المُعد لها. فقد جاء في هذه المادة انه اذا اساء المستأجر استعمال المأجور... او استعمله وعلى وجه يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر "الصريحة" سقط حقه بالتمديد.

15 - من هنا ان سكوت المؤجر لم يعد بالامكان تفسيره موافقة ضمنية. فالمشترع نصّ على الموافقة الصريحة. ولا مجال بعد اليوم لتفسير نية الفرقاء، او نيّة القانون، على غير مرماها، خاصة وان قانون الايجارات هو نصّ خاصhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png Les Specialis. والنصوص الاستثنائية اُفسّر خصراً وتفسيراً ضيقاًhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

16 - وعليه، فكل تصرف مخالف لمنطوق العقد يُعتبر عملاً غير مشروع مخالف لقاعدة قانونية معيّنة. وفكرة غير المشروع هي جزء من كل، مصدرها القانون الوضعي. وتطبيقاً لذلك، فان العمل غير المشروع هو كل تعدّ على قاعدة قانونية وضعية ترسم نهجاً خاصاً يتعيّن على الاشخاص سلوكه، والذي من شأنه حماية حق يعود لفرد معيّن بالذات. وبالتالي، فكل اعتداء على مصلحة يحميها القانون، او على حقوق كرستهاا احكامه الوضعية، يُشكل ما يُسمى بالعمل غير المشروع المخالف لقواعد قانونية سلوكيةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

والعمل غير المشروع يستوجب، كي يتّصف بهذه الصفة، ان يكون مزواً الى الفاعل وان يرتكبه هذا الاخير مع علمه بما يقوم به. ولمعرفة نيّة الفاعل يقتضي الرجوع الى فكرة الخطأ الاداريhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png الذي يرتكبه الفاعل مع علمه بأه قواعد القانون واحكامه الوضعية تُحظر عليه اتياه هذا الفعل او ذلك.

17 - يُستبدل من هذه الاقوال ان على المستأجر احترام هذه القواعد السلوكية الوضعية والتصرف من خلال مفهومها ومدلولها. وكل تخطٍ او تعدٍ على النطاق الذي ترسمه، او كل نهجٍ مخالف للسلوك الذي رسمته هذه القواعد، يُعرّض الفاعل سيء النية - الى العقاب باعتباره خالف قواعد القانون الآمرة مما يؤدي، في حالة كهذه، الى اعمال مفاعيل قانون الايجارات لجهة فسخ عقد الايجار واسقاط حق المستأجر من التمديد.

**النبذة الثالثة: استعمال المأجور حسب الغرض المعيّن في العقد**

تنص المادة 568 من قانون الموجبات والعقود ان على المستأجر ... استعمال المأجور بحسب... الغرض الذي يُعين في العقد.

18 - وهذا يحدونا الى الحديث عن مفهوم العلاقة التعاقدية.

العقد هو عمل قانوني ينتج مفاعيل معيّنة. والعمل القانوني هو التعبير عن ارادة معينّة ارتضاها فرقاء العقد واختطتها مشيئتهم، من شأنها منح حقوق لكلا الطرفين والزامهما بمفاعيل تحدّدها ارادتهما المشتركة. من هنا القول ان العقد شريعة المتعاقدين، يتعين عليهم عليهم احترامها عملاً بقاعدة وجوب احترام الاتفاقات PACTA SUNT SERVANDA.

وعليه، فاذا اتفق المؤجر والمستأجر على ان يُستعمل المأجور لغرض معيّن حُدّد في متن العقد، فمن البديهي القول انه يقتضي التقيد بهذا الغرض وعدم استعمال العين المؤجرة لغرض آخرhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. والموجب الملقى على عاتق المستأجر يُعتبر موجب نتيجةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. والجدير بالذكر انه يقتضي ان يكون الاتفاق صريحاً واضحاً يبرر من عبارات العقدhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

19 - مثاله: اذا أُعد المأجور في العقد للحلاقة، وجعله المستأجر محلاً لبيع الالبان والسمانة، كان هذا التغيير في وجهة الاستعمال سبباً قانونياً لفسخ الاجارة لانه يخالف صراحة الاتفاق على وجهة الاستعمالhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. كذلك الامر اذا تضمن العقد صراحة ان وجهة الاستعمال هي مدرسة رسمية للبنات، فاستعملت الدولة المأجور مدرسة للذكور، مخالفة النص الصريح في العقد دون اذن المؤجر، تعرّض العقد للفسخhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

20 - ولا يسوغ للمستأجر اثبات العكس، اي اثبات موافقة المؤجر المالك على التغيير في وجهة الاستعمال، ببيّنة الشهود او بالقرائن لأن عقد الايجار هو سند ذو توقيع خاص، ولا تقبل البيّنات المذكورة على ما يتجاوز او يناقض مضمون السند ذي التوقيع الخاص، وفقاً لأحكام المادة 153 من قانون الموجبات والعقود.

21 - اما اذا انتفى النصّ الصريح في العقد على وجهة الاستعمال، فيتعيّن على المسأجر استعمال المأجور للمنفعة التي اعد لها بحسب ماهيتهhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. وتَدْخُل الظروف في الاعتبار عند هذا التحديد، وطبيعة الشيء المؤجر، كأن يكون هذا الاخير ارضاً زراعية ولا يُتفق على استعمالها للزراعةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. فان هذا السكوت عن تحديد الوجهة يعين انصراف النيّة الى استعمال الارض للزراعة. وقد تؤخذ مهنة المستأجر بعين الاعتبار لتحديد الوجهةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

**النبذة الرابعة: استعمال المأجور مع اجتناب الافراط وسوء الاستعمال**

22 - على المستأجر، وفقاً لأحكام المادة 568 من قانون الموجبات والعقود، ان يستعمل المأجور استعمالاً عادياً مع اجتناب الافراط سوء الاستعمال، اي عليه ان يستعمله كربّ عائلة صالح.

23 - اما المادة التاسعة فقرة "ب" من قانون الايجارات الاستثنائي رقم 20/82 تاريخ 9 ايلول 1982، فقد تحدّثت عن اسقاط حق المستأجر من التمديد وفسخ عقد اجارته اذا اساء استعمال المأجور بان احدث منه تخريباً غير ناشىء عن الاستعمال العادي.

24 - فما هو مفهوم هذه العبارات؟

لا شك ان تفسيرها اختلف ممن محكمة لأخرىhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. والمشكلة تكمن في تحديد التعّي الذي يُشكل واقعة مادية يعود تقديرها لقضاة الاساس. مما يفتح باب الاجتهاد والآراء واسعاً امام كل واقعة تُعرض على المحاكم فبعض الاحكام اعتبرت ان اقدام المستأجر على اجراء تعديلات وتغييرات داخلية في الحمامين، وانشاء ثلاثة بيوت خلاء مع مغاسل وقي قسم من الممر حماماً للخدم، يُعتبر من نوع لتحسين في المأجور ولا يشكل التخريب او استعمال المأجور على وجه مضرّ يتنافى وشروط العقد، كما انه لا يؤثر على متانة البناء ولا على مظهره الخارجي. مما يستوجب ردّ دعوى الفسخhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

اما البعض الآخر من الاحكام فقد اعتبر ان اقدام المستأجر على فتح باب بين الشقتين واكمال حائط وسط الغرفة بحيث اصبحت تُستعمل غرفتين، وتركيب واجهة من الخشب والزجاج في غرفة اخرى وقسمتها الى غرفتين، وسقف قسم من المَنْوَر، وبناء جدار من الحجر في الجهة الشرقية، وفتح باب فيه؛ كل هذه التغييرات لا تؤدي الى تغيير وجهة الاستعمال، ولا تُحدث تخريباً فيه، او تُلحق به اضراراً معينّة، بل تؤدي الى تحسينه. فضلاً عن ان هذه التغييرات اقتضتها طبيعة الاجارة المنطوية على استعمال شقتي الطابق الواحد كمستشفى، وما يترتب على ذلك من ضرورة تسهيل الاتصال بين الشقتين واجراء بعض التجهيزات الداخلية التي توجبها اعمال المستشفى وبعض التعديلات التي لا تؤثر في كيان البناء الاساسي او في هيئة تأثيراً ذات شأن. لذلك فان هذه التغييرات لا يُعتبَر من قبيل المخالفات لعقد الايجار ولا تؤدي لاسقاط حق حق المستأجر من التمديد وفسخ عقد اجارتهhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

في الحقيقة، ان ما ذهبت اليه محكمة الاستئناف في بيروت في دعوى نادي الطيران في لبنان ضد كوكران، لا يمكن الركون اليه كونه منافٍ لروح النص ولارادة المشترع، اذ ان الاعمال التي اقدم عليها المستأجر تخرج عن الاستعمال العادي للمأدور بحسب التعريف البسيط للكلمة، ولأن التغييرات المستحدثة ادخلت تعيدلاً على هيكل البناء الاساسي، فغدت اعمال المستأجر تصرفية من حيث احداث انشاءات جديدة لم يكن يحتويها البناء اصلاً. ولأن الاضافات التي اقدم عليها المستأجر لا يمكن وصفها بالطفيفة، اذ غيّرت تقطيع المأجور ومسّت بأركانه الجوهرية من الداخل. ومثل هذه التغييرات لشكل المأجور الهندسي غير جائزةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png ولا يحق للمستأجر اتيانها. فحق المالك في الحفاظ علة ملكه، بعناصره الجوهرية، حق مقدّس تقف عنده حفوف الغبر. والقانون، اذا اعطى المستأجر حقوقاً على العين المؤجرة، فلم يقصد بذلك منحه حق التعدّي على حقوق الملكية، وخاصة حق التصرف ABUSUS الذي يبقى للمالك فحسب.

اما موقف محكمة الاستئناففي بيروت دعوى صاغية ضد برنس فهو ايضاً محل نظر في اعتقادنا، لأن ما اقدم عليه المستأجر من اعمال تصرفية يُعتبر المثال الصارخ لتغيير هندسة وشكل المأجور.

25 - والحل الامثل في اعتقادنا يمكن في القول انه يُشكل اساءة لاستعمال المأجور كل عمل يأتيه المستأجر يمسّ بحقوق تسري بوجه الجميع Droit opposables à tous تعدياً Empiètement يخرج عن نطاق الاستعمال العادي للمأجور. وهذا الاجاوز Immission لنطاق الاستعمال العادي والمألوف للعين المؤجرة، يُعتبر الضابط المعقول للقول بوجوب فسخ او عدم فسخ عقد الايجارة بسبب التغييرات او الاضافات او السلخ، حسب معطيات كل قضية.

وقد تسنّى للمحاكم، في بعض قراراتها توضيح هذا المعيار. فقضت محكمة استئناف بيروتhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png انه وان كان القانون يجيز ضمناً للمستأجر اجراء تتحسينات تزيد من قيمة المأجور، الا ان هذه الانشاءات الجديدة يجب ان تجري المحافظة على هندسة المأجور الاصلية دون وقوع او ادخال تعديلات اساسية على اقسامه. ولهذا، فإن تغيير هيكل المأجور... يجعل الحمام مطبخاً ونقل الدوش الى بيت الخلاء يُعد من اعمال التصرف من اعمال التحسين، ويؤدي هذا التصرف الى اسقاط المستأجر من حقه بالتمديد.

كذلك فقد اعتبرا قرارات اخرىhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png ان تحويل غرفة الى مطبخ، وفتح الابواب والنوافذ، وبناء صالة للسمك واحواض لها، وبيوت خلاء، وطابق ثالث على السطح، وغير ذلك، لا يمكن وصفه ترميماً وديكوراً. كما لا يمكن وصفه اضافات طفيفة، بل هي اضافات واسعة غيّرت جوهر البناء بدليل انه تحوّل من بيت للسكن وضيع الى مقهى ومطعم فسيحين.

**الفصل الثاني: تغيير وجهة الاستعمال**

26 - نصّت المادة التاسعة فقرة ب من قانون الايجارات الاستثنائي رقم 20/82 تاريخ 9 ايلول 1982 على حالتين تتوافر معهما إساءة استعمال المأجور: الاولى بأن يُحدث المستأجر فيه تخريباً غير ناشىء عن الاستعمال العادي. والثانية بأن يستعمل المأجور على وجه مضر يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الصريحة

ويدخل في ذلك كل استعمال مخالف للوجهة التي أُعد لها المأجور والتي استؤجر من اجلهاhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

**النبذة الاولى: مفهوم عبارة تغيير وجهة الاستعمال**

27 - من المتعارف عليه فقهاً واجتهاداً انه كي يسقط حق المستأجر من التمديد القانوني يجب ان يقوم بتغيير نوعية العمل بالاضافة الى احلال نشاط جديد محل نشاطه الاصلي، يتنافى مع وجهة الاستعمال التي اعد لها المأجور، ويتخلى بذلك عن نشاطه السابق. كل ذلك شرط ان تُلحق هذه التصرفات الضرر بالمؤجرhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وبالفعل، ليس كل تغيير في وجهة الاستعمال الاصلية من شأنه ان يُفضي الى فسخ الاجارة. فهناك ضوابط اساسية جوهرية تؤخذ بعين الاعتبار للقول بأن هذا التغيير او ذلك يؤدي الى اسقاط حق المستأجر من التمديد القانوني. فقد قُضيَ انه "اذا كان المأجور مُعداً لتجارة الجوخ وبيع الالبسة، فإستعمله المستأجر لبيع السجاد ووضع على مدخله طاولة للصيرة، فلا يُعد هذا التغيير لوجهة الاستعمال موجبا لفسخ العقد، لأن تجارة الجوخ لا تختلف اختلافا جوهرياً عن تجارة السجاد. كما ان وضع طاولة صغيرة لتعاطي الصيرفة على مسافة صغيرة من مدخل المحل لا يؤثر في وضعيته وفي وجهة استعماله، ولا يُعتبر تغييراً مُهمّاً لوجهة الاستعمالhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

28 - ومن الشروط الواجب توافرها للقول بوجود تغيير مفضٍ الى فسخ العقد والاسقاط من التمديد ان يَكُفَّ المستأجر عن ممارسة نشاطه الاصلي ويُحل محلّه نشاطاً مستقلاً متميزاًhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وقد جاء قرار محكمة استئناف جبل لبنان المدنية الخامسة، في دعوى الحكيم ضد كالوست، يضع الخطوط العريضة والجوهرية لمسألة تغيير وجهة الاستعمال ويوضع بشكل دقيق الشروط الواجب توافرها للقول بوجود آيل لإسقاط حق المستأجر من التمديد القانوني وفسخ عقد إجارته.

وفي هذه القضية كان عقد الايجار ينص على ان وجهة الاستعمال هي "كاراج ومخرطة وكل الاعمال العائدة لتصليح السيارات فقط". وق تبينّن لقضاة الاساس ان المستأجر قد تخلى تماماً عن تصليخ السيارات والخراطة واحل محلها تجارة قطع الغيار مما يُشكل تغييراً لوجهة الاستعمال - والكلام لمحكمة الاستئناف - مسقطاً من حق التمديد اذ ان المستأجر كفّ عن ممارسة نشاطه الاصلي واحل ّ محله نشاطاً جديدا مميزاً ومستقيلاً تماماً عن النشاط المتفق عليه صراحة في عقد الايجار دون ان يُبقى اي صلة ارتباط او تماسك بينهما.

والجدير بالذكر ان ليس كل نشاط جديد من شأنه ان يؤدي الى فسخ عقد الايجار. وعليه، اذا قام المستأجر بإستحداث نشاط جديد اضافي لنشاطه الاصلي، يسير جبناً الى جنب مع هذا الاخير، ويُعد متكاملاً ومتوافقاً معه دون ان يتعارض واياه، فان ذلك لا يُ قضي الى فسخ عقد الاجارة لتغيير وجهة الاستعمال. الا انه يُشترط في هذه الحالة ان يُبقى المستأجر على نشاطه الاصلي والا يتخلى عنه. ومَرَدُ ذلك الى ان النشاط المتكامل والمتوافق مع النشاط الاصلي يُعتبر تابعاً له، وفرعاً منه. وممارسته مشروعة عملا بقاعدة "الفرع يتبع الاصل"http://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

29 - وهنا تُطرح مسألة معرفة ضابط النشاط المتلازم والنشاط المتمم للنشاط الاصلي. والعودة الى المعاجم اللغوية قد تفي بالمطلوب.

النشاط المتلازم، حسب التعرف اللغوي، هو ذاك الذي له علاقة وثيقة بشيء آخر، هو المرتبط بأصل دون ان يشكل وأياه جزءاً اساسياً. اما النشاط المتمم فهو ذاك الذي يضاف الى شيء ليشكل واياه كُلاً متماسكاً.

30 - وعليه، وبناء على التعريف اللغوي المذكور، فإن بيع العطورات مثلاً من قِبَل الخياط او بائع الفرو، لا يُعتَبَر متلازماً او مكملاً لتجارته الاصلية، بل يُعَدُ اضافياًSupplémentaire، مكرّساً بالعُرف التجاري، وعلى هذا الاساس يُتسامَح به.

من هنا يبقى النشاط المكمل والمتلازم مشروعاً طالما انه يُماءس تبعياً، وبالاضافة الى النشاط الاصلي.

اما اذا مورس مستقلا عنه، وبدون الابقاء عليه، فإنه يُعتبر احلالاً لنشاط جديد محل النشاط الاصلي، مُفضياً الى فسخ عقد الاجارةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

اما بعد، فما هو مفهوم عبارة النشاط الاصلي؟ ومتى يُعتبر التغيير حاصلاً من الوجهة العملية؟

ذهب القاضي المنفرد المدني في بعبدا، الناظر في قضايا الايجارات، الى تحديد مفهوم هذه العبارة، في حكم له صادر بتاريخ 5 كانون الثاني 1983http://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، قائلاً : "وحيث ان اجتهاد المحاكم اللبنانية والفقه اعتمدا معيارا واضحاً للقول بوجود التغيير في وجهة الاستعمال المفضي الى اسقاط المستأجر من حقه في التمديد وفسخ عقد إجارته يتلخص، من ناحية اولى، بتحويل وجهة الاستعمال لجهة طبيعة النشاط الاصلي كمثل تحويل مأجور معدّ للسكم الى محل للتجارة، او محل تجاري تخلّى مستأجره نهائياً عن التجارة او حوّله للصناعة او للسكن؛ ومن ناحية ثانية، بتغيير وجهة الاستعمال ضمن دائرة النشاط الاصلي اذا ما رتّب اعباء او الحق ضرراً بالمأجور، كما اشارت اليه المادة التاسعة الفقرة ب من قانون الايجارات رقم 20/82؛ وحيث ان المجعى عليها ابقت على الوجهة التجارية في استعمال المأجور ولو انها استبدلت الاصناف المعروضة للتجارة، فلا يكون التغيير الحاصل مفضياً لاسقاط المدعى عليها من حقها التمديد".

ومما تجدر الاشارة اليه ان وقائع هذه القضية تتلخص في ان المدعى عليها كانت تشغل محلا معداً كمخزن نوفوتيه، فتخلت عن هذه الوجهة المحدّدة في العقد، واحلّت محلّها بيع الخضار والسمانة والمعلبات والشوكولا وجميع انواع المشروبات الروحية، بالاضافة الى قوارير الغاز. فتقدّم المدعي بدعوى طالباً فسخ عقد الاجارة واسقاط حق المدعى عليها من التمديد للتغيير في وجهة الاستعمال بإعتبار ان المدعى عليها تخلّت كليا عن الوجهة والنشاط الاصليين، واحلّت محلّها نشاطاً جديداً متميزاً ومختلفاً عن النشاط الاصلي، لا يسير جنباً الى جنب معه؛ موضحاً اوجه الضرر على اساس المادة 553 موجبات وعقود (ضمان المؤجر لأعمال المستأجر: بسبب قوارير الغاز) وبالاستناد الى مودب عدم الفعل المتجسد في وجول عدم تغيير وجهة الاستعمال، هذه المخالفة التي تُشكل خطأً وعملا غير مشروع عقابه الفسخ.

ومن العودة الى حثيثة الحكم المذكور يُستدل ان المحكمة شدّدت على مسألة معينة للقول بوجود تغيير في وجهة الاستعمال معتبرة انه كالما ان النشاط يَبقى ضمن دائرة النشاط الاصلي، فلا مجال للحديث عن وجود تغيير في وجهة الاستعمال مفض الى اسقاط حق المستأجر من التمديد.بمعنى انه، طالما ان المدعة عليها وان غيّرت الوجهة من مخزن نوفوتيه الى تجارة البقالة والمسانة والمعلبات والشوكولا والمشروبات الروحية وقوارير الغاز، فإن نشاطها يبقى ضمن الدائرة الاصلية في استعمال المأدور ولو انها استبدلت الاصناف المعروضة للتجارة.

**فهل يستقيم مثل هذا الحل؟**

في اتقادنا ان موقف الحاكم المنفرد في بعبدا، الناظر بقضايا الايجارات، لم يكن موفقاً. وهو يخالف مبادىء عديدة ترعى موضوع التغيير في وجهة الاستعما، نستعرضها تباعاً:

فمن جهة اولى يُعتبر مخالفاً لفكرتي التخصيص Affectation والإعداد Destination، فمتى ورد في خانة وجهة الاستعمال في عقد الاجارة، تحديد معيّن للنشاط، وجَبَ على المستأجر التقيّد به طبقاً لأحكام لمادة 568 من قانون الموجبات والعقود، والا انتفى مغزى هذا التحديد والهدف الكامن وراءه.

فإعداد المأجور لتجارة او صناعة او نشاط معيّه بالذات، من شأنه ان يُلزم المستأجر بإحترام هذا الإعداد.

والاعداد يطال النشاط الاصلي: اي التجارة او الصناعة او السكن.

اما التخصيص فهو نوع النشاط الذي سُمح بممارسته ضمن الدائرة التجارية او الصناعية.

وبمعنى اوضح، اذا كان المأجور معداً للتجارة، فتقوم مشيئتا المؤجر والمستأجر بتحديدوتخصيص التجارة المسموح بممارستها ضمن النشاط الاصلي. فيُخَصَّص المأجورلتجارة الالبسة والنوفوتيه او الاحذية او ما شابه.

وهذا التمييز بين الفكرتين: فكرة الاعداد وفكرة التخصيص، قليلا ما تستند المحاكم. فتخلط بينهما في تحليلها لعملية التغيير في وجهة الاستعمال. لذلك تتضارب مواقف الاجتهاد في هذا الموضوع.

وعليه، وبالعودة الى الحكم المذكور، يتبيّن ان وجهة الاستعمال كانت "مخزن نوفوتيه". وكان يتعيّن على المستأجر التقيّد بالإعداد والتخصيص المذكوريين في العقد، والامتناع عن ممارسة نشاط يختلف اختلافاً جوهرياً عن النشاط الاصلي او لا يسير جنباً الى جنب معه، تحت طائلة فسخ عقد اجارتهhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وذهاب الحاكم الصادر عن الحاكم المنفرد المدني في بعبدا، غرفة الايجارات خلاف هذا المذهب، يُعتبر مخالفاً لأحكام المادة 568 من قانون الموجبات والعقود ولمفهوم عبارتي الاعداد والتخصيص.

من جهة ثانية، ان التقيد بالتخصيص هو موجب Obligation. بل وانه ينضوي تحت لواء موجبات الفعل Facere. والقانون العام والنص الاستثنائي المتعلقان بالايجارات، عندما منعا تغيير وجهة الاستعمال، اعتبرا هذا المنع من قبيل موجبات عدم الفعل، وفرضا على المستأجر إحترام هذا المنع تحت طائلة العقاب. وكل مخالفة لهذا المنع تشكل عملاً غير مشروع (راجع ما سبق رقم 16 ولامراجع المشار اليها)، تستوجب انزال العقاب بمرتكبها عن طريق فسخ الاجارة واسقاط حق المستأجر من التمديد.

ومما تجدر الاشارة اليه ان محكمة الاستئناف في جبل لبنان، غرفتها الرابعة، الناظرة بقضايا الايجارات، قد فسخت الحكم المذكور بقراراها الصادر بتاريخ 28 تموز 1983، تحت رقم 30/1983، قائلة: وحيث ان المحكمة ترى انه ليس من الضروري ان يؤدي تغيير وجهة الاستعمال الى تحويل في طبيعة النشاط الاصلي لكي يكون مفضياً للإسقاط من حق التمديد كما جاء في الحكم المستأنف، فاذا كان هذا التغيير وجها من اوجه اغيير وجهة الاستعمال (قرار هذه المحكمة الصادر في 22/2/75، دعوى الحكيم ضد كالسوت)، فإنه يكون متوفرا كلما كان المستأجر قد خرج عن نطاق العمل بإستثمار المأجور، وتجاوز عمله لعمل آخر، بحيث يكون الاستعمال الفعلي مخالفاً لشروط العقد مخالفة ذات اثر ومن شأنها ان تطغي على جوهر العقد. وحيث في القضية الحاضرة فإن المخالفة التي ارتكبها المستأنف عليها للعقد هي طاغية على جوهره، وخارجة عن نطاق العمل المحدّد فيه، ومتجاوزة لهذا العلم الى عمل آخر وبالتالي فهي تشكل التغيير في وجهة الاستعمال، او بعبارة اخرى الاستعمال الذي يتنافى وشروط العقد المؤدي الى الاستقاط من حق التمديد. وحيث ان الحكم البدائي يكون قد اخطأ في تطبيق القانون على الوقائع التي استثبتها، مما يعرضه للفسخ.

يستدل من هذا القرار لمحكمة الاستئناف في جبل لبنان الناظرة في قضايا الايجارات لم تأخذ بمفهوم "الدائرة الاصلية للنشاط" الذي انتهجه الحاكم البدائي. والاهم من ذلك، فقد اعتمدت محكمة الاستئناف فكرة التمييز بين مبدأي: الاعداد والتخصيص اللذين نقول بهما، وهذا التمييز واضح من العبارات الواردة في متن حيثيات القرار وبالأخص تلك القائلة: "فإن التغيير في وجهة الاستعمال يكون متوافرا كلما كان المستأجر قد خرج عن نطاق العمل باستثمار المأجور، وتجاوز عمله لعمل آخر، بحيث يكون الاستعمال الفعلي مخالفاً لشروط العقد مخالفة ذات اثر... وحيث في القضية الحاضرة فان المخالفة التي ارتكبها المستأنف عليها للعقد هي طاغية على جوهره وخارجه عن نطاق العمل المحدد فيه..." (مجلة العدل 1984 العدد 4 صفحة 501 - 504).

والجدير بالذكر ان موقف محكمة الاستئناف في جبل لبنان ليس جديداً. فإجتهادها ثابت من هذه الناحية. وقد سبق لها وكرّسته في قضية الحكيم ضد كالوست في قرارها الصادر بتاريخ 22 شباط 1975 (يراجع هذا القرار والتعليق عليه في الياس ابو عيد: المؤسسة التجارية والتمثيل التجاري، الجزء الثاني، رقم 208، صفحة 150 وما بعدها).

**النبذة الثانية: معيار التخريب غير الناشيء عن الاستعمال العادي**

31 - يتّضح من احكام المادة التاسعة فقرة ب من قانون الايجارات الاستثنائي رقم 20/82 تاريخ 9 ايلول 1982 انه يعتبر اساءة لاستعمال المأجور احداث تخريب فيه. وهذا ما كانت تنص عليه ايضاً احكام الفقرة ب من المادة الرابعة من قانون الايجارات رقم 10/74.

**فما هو مفهوم التخريب؟**

التخريب هو كل ما يُلحق الضرر بالمأجور ويؤثر في متانة بنائه ويشوّه معالمهhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. وهو الشرط الاساسي الثاني والموّل عليه في اساءة الاستعمال والذي من شأنه ان يفضي الى اسقاط حق المستأجر من التمديد اذا ما توافر.

والتخريب المقصود في قانون 20/82 - كذلك كانت عليه الحال بالنسبة لقانون 10/74 - هو التخريب غير الناشىء عن الاستعمال العاديhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png وقد تسنى للفقه والاجتهاد توضيح المقصود بهذه العبارة بحيث اعتبرا ان التغييرات المادية التي يُحدثها المستأجر في المأجور الذي يشغله، دون رضى المالك، تبقى ضمن الاستعمال العادي طالما انها لا تعرّض متانة البناء للخطر، ولا تغيّر من شكل المأجور الهندسيhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وعلى هذا الاساس يمكن القول انه لا يعتبر اساءة في استعمال المأجور تبليط الفيرندا والممر المؤدي الى المخل بعد ان كانت الاولى من الباطون والثاني من التراب، بإعتبار ان هذه الافعال المادية لم تلحق اي ضرر بالمأجور ولا تُعتبر تخريباً، بل تدخل في عداد اعمال التحسينhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

اما اذا صبُغت الاعمال بالإضافات الواسعة التي من شأنها تغيير جوهر البناء وشكله الهندسي، فتعتبر من قبيل التخريب. ولا يمكن وصفها بالاضافات الطفيفة. وعلى هذا الاساسي اعتبرت محكمة التمييزhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png ان تحويل غرفة الى مطبخ، وفتح الابواب والنوافذ، وبناء صالة للسمك واحواض لها، وبيوت خلاء وطابق ثالث على السطح وغير ذلك، لا يمكن وصفه ترميماً وديكوراً، كما لا يمكن وصفه اضافات طفيفة، بل هي اضافات واسعة غيّرت جوهر البناء بدليل انه تحوّل من بيت للسكن، وضيع، الى مقهى ومطعم فسيحين.

وموقف المحكمة جدير بالتأييد اذ ان مثل هذه الاعمال تعتبر اعمال تصرف يعود للمالك وحده اثيانها ويمتنع على المستأجر القيام بها من دون اذن المؤجر. فيحق التصرف ABUSUS عائد لصاحب العين، مالكها. ام المستأجر فله حق استعمال المأجور USUS وشتّان ما بين الحقّين.

تأسيساً على ذلك يمكن القول ان هدم حائط مشتركhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، وتغيير جذري مهم في المأجور، اوهدمَ سقف والغاء ونقل درج من مكان الى آخر دون موافقة المؤجر المالكhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، يَعتبر من قبيل التخريب لأنه يغيّر في شكل المأجورhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

32 - وفي اعتقادنا ان استنباط المعيار للقول بوجود التخريب منوط بمفهوم حق التصرف، بمعنى انه، لمعرفة ما اذا كانت الاعمال التي اتاها المستأجر تشكل تخريباً او تحسيناً، يقتضي الرجوع الى العمل بحدّ ذاته والسؤال عمّا اذا كان يحق للمستأجر القيام به. والمعلوم ان للمستأجر حق استعمال المأجور Le droit d’user de la chose، لا حق التصرف به Le droit d’en abuser فكل عمل يتّصف بالاضافة الواسعة التي تغيّر في جوهر البناء وهندسته الاصلية، يُعتبر من اعمال التصرف التي يمتنع على المستأجر القيام بها، والتي ان حصلت، تؤدي الى فسخ عقد الايجار لإساءة استعمال المأجورhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

33 - ولكن تبرر الدقة في تقدير التغييرات التي تطرأ على المأجور عندما يُقدم المستأجر على اجرائها بشكل متنوّع وبحسب ما تقتضيه وجهة استعمال المأجور. مثاله ان يقدم المستأجر ببناء مدماك من الاسمنت يُركز واجهة زجاجية تشكل معاً الانشاءات المشكو منها.

**فهل يكن القول بوجود تخريب؟**

لا شك ان الوضع دقيق. وفي اعتقادنا ان الضوابط التي وضعتها محكمة التمييز المدنية، غرفتها الاولى، في قرارها رقم 23 تاريخ 23 تشرين الاول سنة 1969 دعوى الدكاش ضد الدكاش السالفة الذكر، مُعتبر المعيار الذي يقتضي الاسترشاد به لجهة القول ان التغييرات او الاضافات تبقى مقبولة طالما اتصفت الطفيفة، وطالما انها لم تدخل تعديلاً جوهرياً وجذرياً على هيكل البناء الاساسي. وهذا ما يسلّم به الفقه الفرنسي اجمالاًhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وعليه، تعتبر من هذخ النوعية الاعمال التي يقدم عليها المستأجر والتي يمكن بسهولة ازالتها، طأن يبني قاطعاً داخلياً ركيزته من الاسمنت يركز عليه واجهة زجاجية، او ان يبني هذا القاطع الداخلي من الامينوم والزجاج ويثبته في الارض. ففي هذه الحالة لا يمكن وصف هذه الاعمال بالتخريب كما لا يمكن اعتبارها من التغييرات والتعديلات الخطيرة. فضلاً عن انها لا تؤثر على متانة البناء، ولا تدخل تعديلاً جوهرياً على شكله الهندسي، اذ يمكن ازالة هذه الانشاءات بسهولة، عند انتهاء الاجارةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. Remise en état.

واعاد الحال الى ما كانت عليه عند بدء الاجارة، موجب مُلقى على عاتق المستأجر، نصت عليه احكام المادة 577 من قانون الموجبات والعقود. مما يفيد بوضوح ان المشترع تنبّه الى مثل هذه الامور واعتبرها جائزة من حيث المبدأ.

34 - ومما تجدر الاشارة اليه في هذا الصدد، ان لقضاة الاساس سلطة واسعة في هذا الميدان للقول عما اذا كانت الاعمال تشكل تخريباً ام تبقى ضمن النطاق المتسامح به.

لا شك ان هذه السلطة الممنوحة لقضاة الاساس تفتح باب الاجتهاد واسعاً امام الآراء المختلفة لاستنباط الضابط. واجتهاد المحاكم خير دليل على ذلك. فبعض القرارات http://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png اعتبرت ان اقدام المستاجر على تركيب داخون فوق الشواية، بعد ان خرق الحائط الجنوبي للمأجور واخرجه من الحائط وثبته بشناكل لغاية السطح، ورفعه فوقه مترين ونصف تسهيلاً لشرق روائح اللحوم المشوية من داخل المأجور، وان كان يتصف بالتعدي الا انه لا يشكل احدى الحلات التي تؤدي الى اسقاط حق المستأجر من التمديد القانوني، بل انه يلزم المستأجر بإزالته واعادة الحال الى ما كانت عليه وقت انشاء عقد الاجارة.

اما البعض الآخر من القراراتhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png فقد اعتبر ان اقدام المستأجر على اجراء تغييرات داخلية في الحمامين وانشاء ثلاثة بيوت خلاء مع مغاسل، وفي قسم من الممر حماماً للخدم، يعتبر من نوع التحسين في المأجور ولا يُشكل التخريب او استعمال المأجور على وجه مضر يتنافى وشروط العقد، كما انه لا يؤثر على متانة البناء ولا على مظهره الخارجي. مما يستوجب ردّ دعوى الفسخ.

لا مندوحة من القول ان مثل هذا الرأي منافٍ لروح النص ولإرادة المشترع. والاسباب عديدة نذكر منها اولاً انه يخرج بداهة عن الاستعمال العادي للمأجور، بحسب التعريف البسيط للكلمة، وثانياً لكون التغييرات والانشاءات الجديدة قد ادخلت تعديلاً هيكل البناء الاساسي فغذت اعمال المستأجر تصرفية، وثالثاً لكون الاضافات المستحدثة لم تعد تتّصف بالاضافات الطفيفة بل غيّرت جوهر الهندسة الاصلية للبناء وبدّلت تقطيع المأجور ومسّت بأركانه الاساسية من الداخل المتفق عليها في عقد الايجار.

فحق المالك في الحفاظ على ملكه، بعناصره الجوهرية، مقدّس، تقف عنده حقوق الغير. والقانون، اذا اعطى المستأجر حقوقاً معينة على العين المؤجر، لم يقصد بذلك منحه حق التصرف الذي يبقى من حقوق المالك المؤجر، والتي تسري بوجه الجميع Droits opposables erga omnes.

وفي اعتقادنا ان كل عمل يأتيه المستأجر يمسّ بحقوق تسري بوجه الجميع، يشكل اساءة لاستعمال المأجور ويسبغ بصبغة التعدي ويخرج عن نطاق الاستعمال العادي للعين.

فلا يمكن مجاراة محكمة الاستئناف المدنية الثانية في بيروت في قرارها المتعلق بدعوى صاغية ضد برنس والتي اعتبرت فيه ان فتح باب بين الشقتين واكمال حائط وسط الغرفة بحيث اصبحت تستعمل غرفتين، وتركيب واجهة من الخشب والزجاج في غرفة اخرة وقمستها الى غرفتين، وسقف قسم من المنور، وبناء جدار من الحجر في الجهة الشرقية وفتح باب فيه؛ لا يمكن القول ان هذه الاعمال والانشاءات تدخل ضمن نطاق التحسين، وان طبيعة الاجارة - وهي - مستشفى - إقتضتها. فالانشاءات المستحدثة تدخل ضمن نطاق اعمال التصرف التي تعود للمالك فحسب. فضلاً عن ان هناك تغييرا لهندسة المأجور الاساسيى وهيكليته. ولا يسوغ القول ان طبيعة الاجارة تبرّر هذه الاعمالـ، اذ ان هذه الطبيعية لا يمكن ان تخالف الخقوق المعترف بها للمالك والتي تسري بوجه الجميع، عنينا الموافقة على اجراء مصل هذه التغييرات، والا لصار الاتفاق عليها ضمن خانة الشروط الخصوصية، ولَنَصَّ عقد الايجار على ذلك في متنه.

منم هنا انه كان يتعين على محكمة الاستئناف اعتبار هذه الانشاءات تخرج بداهة عن الاستعمال العادي للمأجور. وانها تشكل تعدياً على حقوق المؤجر، وتطال حق التصرف بالذات، بإعتبارها ادخلت تعديلاً على هيكل البناء الاساسي وغيّرت جوهر الهندسة الاصلية للمأجور وبدّلت تقطيعه الداخلي.

وفي اعتقادنا ان مثل هذه الاعمال تتجاوز نطاق الاستعمال العادي والمألوف للعين المؤجرة وتجر الى الفسخ. والقول بعكس ذلك يؤدي الى تعطيل مفعول النص ويخالف المبادىء التي ترعى حق الملكية، ومن ضمنه حق التصرف العائد للمالك والساري بوجه الجميعhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وهذا التجاوز لنطلق الاستعمال العادي والمألوف للعين المؤجرة يعتبر الضابط المعقول للقول بوجوب الفسخ من عدمه بسبب التغييرات او الاضافات او السلخ، حسب معطيات كل قضية.

35- ومن اجل وضع حدّ للتأويل، جاءت المادة التاسعة، فقرة ب، من قانون الايجارات رقم 20/82 الصادر بتاريخ 9 ايلول 1982، تنص على وجوب استئذان القاضي المنفرد في الاعمال التي يبغي المستأجر اجراءها- والتي لا تعتبر من اعمال الزخرفة والديكور- وفرضت على المستأجر تحديدها لتمكين المحكمة من تقدير قانونيتها وملاءمتها.

وهذا النص الجديد جاء يكرس ما سمّيناه حقوقاً سارية بوجه الجميع عائدة اصلا للمالك، ويضع حداً لتضارب الآراء ومواقف المحاكم بشأن تفسير مسألة الاضافات والتغييرات.

كما ان المشترع في قانون الايجارات رقم 20/82 اعتبر ان يسقط حق المستأجر في التمديد، ويفسخ عقد الايجار، ويحكم على المستأجر او من يحل محله بالاخلاء، اذا اساء استعمال المأجور بان احدث فيه تخريبا غير ناشىء عن الاستعمال العادي...دون موافقة المؤجر الصريحة.

فاشتراط موافقة المؤجر الصريحة تكمن وراءها اعتبارات مهمة (خاصة وان قوانين الايجار السابقة لم تكن تنص على هذه الموافقة الصريحة) تصب في خانة التفسيرات التي كانت تلجأ اليها المحاكم لتوضيح نية المتعاقدين فيما يتعلق بالاعمال التي يقوم بها المستأجر على العين المؤجرة.

وفي اعتقادنا ان نص المادة التاسعة من قانون الايجارات رقم 20/82 يسهل الكثير على المحاكم لفصل النقاط المتعلقة بالاستعمال العادي للمأجور ومفهومه القانوني.

النبذة الثالثة: استعمال المـأجور على وجه مضر.

36- لا شك ان عنصر الضرر مهمٌ في موضوعنا. وقد يلحق بالمأجور و/او بالمالك.

فما هو مفهومه، وما هي شروط الاعتداد به؟

الضرر قد يكون ماديا اقتصاديا، او ادبيا معنوياhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png

37- فالضرر المادي هو ما يصيب الانسان بماله اصابة تسبب له الاذى المادي او تضطره الى صرف مال. وقد ينتج هذا الضرر عن الاخلال بحق ثابت للانسان او عن الاخلال بمصلحة ذات قيمة ماليةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. اذن فهو يطال الكيان المالي، اي جميع الحقوق العينية والديون.

38- اما الضرر الادبي او المعنوي، فهو يستهدف الحقوق المتعلقة بذاتية الانسان وشخصيته، والحقوق العائلية، وكل ما يتعدى الناحية المادية من ثروتهhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png (اهانة الشرف والسمعة والاعتداء على الحرية الشخصية، الحرمان من الهدوء والطمأنينة..)

39- وجدير بالذكر ايضا ان الضرر هو نتيجة موجب عدم فعلhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، ضار، يلحق الاذى الجسدي او المادي بالشخص. ومخالفة هذا الموجب سندها الخطأ والعمل غير المشروع.

من هنا يستدل ان ليس كل تغيير في وجهة الاستعمال يفضي حكما الى فسخ عقد الاجارة، بل يقتضي، لاعمال عقاب الفسخ، ان يلحق هذا التغيير ضرراً بالمالكhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png و/او الماجورhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وعليه، فان من تستعمل العين المؤجرة للسكن، كمأجور لتسهيل الدعارة السرية، يكون قد غير وجهة الاستعمال تغييرا هاما مسقطا من حق التمديدhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، لان مثل هذا التغيير يلحق الضرر بالمالك وبسمعته وسمعة بنائه.

كما ان احلال نشاط تجاري ومؤسسة تجارية محل نشاط صناعي ومؤسسة صناعية، بشكل تام ناجز دون ابقاء اي صلة او ارتباط او تماسك بينهما، يعتبر تغييراً جوهرياً لوجهة الاستعمال يلحق ضرراً بالغاء بالمجر من حيث انه يرتب عليه اعباء ثقيلة خاصة اذا رغب في استرداد المأجور للهدم مثلا او لاي سبب آخرhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

فاستعمال المأجور بحسب الوجهة المعدة له واجبhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png ملقى على عاتق المستأجر. ومن واجباته التعاقدية ايضا ان لا يضر بالمأجور ويحدث تخريبا غير ناشىء عن الاستعمال العادي. ومثل هذه الواجبات تدخل ضمن نطاق موجبات النتيجة. وكل اخلال بهذه الالتزامات الناتجة عن موجبات فعل او عدم فعل تشكل مخالفة سندها الخطأ والعمل غير المشروع المخالف لشروط العقد.

وهذا يعني على الصعيد القانوني ان الاحكام الوضعية تفرض على المستأجر موجبات فعل او عدم فعل. فاذا نهج المستأجر سلوكا مخالفا لهذه القواعد يعتبر قائما بعمل غير مشروع، خاطىء ينتج عنه ضرر يتعين على مرتكبه تحمل تبعتهhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

40- اذن للقول بوجود ضرر يجب ان يكون هناك عمل غير مشروع، يطال مصلحة يحميها القانون ويخالف حقوقا كرستها احكامه الوضعيةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وعليه، فالاخلال بحق ثابت للانسان او بمصلحة ذات قيمة مالية، يحمل في طياته عناصر الخطأ والعمل غيلر المشروعhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. لذلك فان اخلال المستأجر بشروط العقد لجهة تغيير وجهة الاستعمال يشكل مخالفة لموجب عدم سنده الخطأ او العمل غير المشروع الذي يحمل في طياته عنصر الضرر. وبمجرد ان يثبت المالك هذه الافعال، يتعين على المحكمة فسخ العقد واعتبار عنصر الضرر متوافراً.

41- والضرر المقصود لا يعني، ولا يمكن ان يعني التخريب فحسب، بل هو العبء الذي يلحقه التغيير في وجهة الاستعمال. ويعتبر عبئا على كاهل المؤجر/ المالك كل استعمال مخالف للوجهة التي اعد لها المأجور والتي استؤجر من اجلهاhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

وبالفعل،

اذا عدنا الى المادة التاسعة فقرة ب من قانون الايجارات الجديد رقم 20/82 الصادر بتاريخ 9 ايلول 1982، وجدنا ان المشترع ميز بين الضرر الناتج عن التخريب والضرر الناتج عن استعمال المأجور على وجه يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الصريحة. وهذا التمييز واضح من حرفية النص بحيث جاء فيه:

اذا استعمل المأجور بان احدث فيه تخريبا غير ناشئ عن الاستعمال العادي،

او،

استعمله على وجه مضر يتنافى وشروط العقد دون موافقة المؤجر الصريحة.

مما يعني ان الضرر يمكن ان ينتج عن التخريب "أو" عن استعمال المأجور بشكل مخالف لشروط العقد.

فالتغيير بحد ذاته في وجهة الاستعمال يشكل مخالفة لشروط العقد، تحمل في طياتها الضرر المطلوب في المادة التاسعة فقرة ب من قانون 20/82. فالمشترع اعتبر الضرر حاصل بمجرد الاخلال بالقانون التعاقدي. وهذا الاخلال هو اخلال بمبدأ التخصيص المنصوص عنه في المادة 568 من قانون الموجبات والعقود التي فرضت استعمال الماجور بحسب الغرض الذي اعد له. وهذا ما اوضحه القرار الصادر عن محكمة استئناف بيروتالناظرة بقضايا الايجارات، تاريخ 3 نيسان 1963، المشار اليه سابقا. وقد جاء فيه:"... اما ما ورد في الشرط من استعمال المأجور بطريقة تتنافى مع شروط العقد، فقد استقر الاجتهاد على اعتبار المقصود بهذا الشرط هو استعمال المأجور خلافا للوجهة التي اعد لها والتي استؤجر من اجلها."

ولا مندوحة من التذكير ان التغيير المقصود هو ذاك المتعلق بنوعية التجارة او النشاط المنصوص عليه في عقد الاجارة، خانة وجهة الاستعمال، وضمن هذه الدائرة بحد ذاتهاhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png. وكل تفسير معاكس يؤدي الى تعطيل مفهوم قاعدة الفرع يتبع الاصل، والذي بموجبها يتسامح بممارسة نشاط يسير جنبا الى جنب مع النشاط الاصلي المنصوص عليه في العقد، اي بممارسة نشاط متلازم ومتمم للنشاط الاصلي.

والجدير بالذكر ان النشاط المتلازم والمتمم للنشاط الاصلي هو نشاط نسبيhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، بمعنى انه يصار الى تحديده بالنسبة للنشاط الاصلي، خلافا لما اعتمده القرار رقم 1/83 تاريخ 5 كانون الثاني سنة 1983 الصادر عن الحاكم المنفرد المدني في بعبدا الناظر بقضايا الايجارات، في قضية ريمون خوري ضد افلين غاريوس، المومه اليه سابقاً.

42- اذن، وكما سبق القول، فالضرر قد ينتج عن اختلال التوازن التعاقدي بسبب التغييرhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png في وجهة الاستعمال او بسبب مخالفة شروط جوهرية ذات شأن تتعلق بموضوع المؤسسة باعتبار انه اذا تبدل موضوع الاستثمار بصورة جوهرية، تعتبر المؤسسة القديمة زالت وحلت محلها مؤسسة جديدة. وهذا ما يحصل مثلا اذا تحول التاجر من تجارة الحلويات الى تجارة الالبسة، او من تجارة الكتب الى تجارة الفواكهhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png.

43- وقد نصت المادة التاسعة من المرسوم الاشتراعي رقم 11 الصادر بتاريخ 11 تموز سنة 1967، المتعلق بقانون الملكية التجارية- المؤسسة التجارية- :" بالرغم من كل بند مخالف في عقد الايجار، تنتقل اجارة الامكنة المخصصة لاستثمار المؤسسة التجارية لمنتنتقل اليه تلك المؤسسة شرط ان لا يغير طبيعة الاستثمار السابقة وان يقوم بكافة الموجبات الناتجة عن العقد المذكور..."

من هنا يستدل ان المحافظة على طبيعة الاستثمار للمؤسسة التجارية مسألة جوهرية. ومخالفة هذا الشرط الجوهري تلحق الضرر الاكيد بالمؤجر. لذلك عمد المشترع في قانون الملكية التجارية الى ادراج بند خاص بوجوب المحافظة على موضوع الاستثمار وطبيعته عند انتقال الاجارة من مالك المؤسسة الى متفرغ له.

وهدف المشترع الحد من الاضرار التي قد تلحق بمالك المأجور حيث تستثمر المؤسسة اذا عمد المتفرغ له على تغيير طبيعة الاستثمار.

ونص المادة التاسعة من المرسوم الاشتراعي رقم 11/67 يهدف الى منع حصول هذا الضرر الذي قد يترتب من جراء تغيير طبيعة الاستثمار عند التفرغ عن المؤسسة. مما يعني بكل وضوح ان التغيير في وجهة الاستعمال يعتبر بحد ذاته مضراً، كما اوضحت ذلك محكمة الاستئناف الناظرة بقضايا الايجارات في بيروت، في قرارها المؤرخ في 3 نيسان سنة 1963. اذ ان مثل هذا التغيير الجوهري في طبيعة الاستثمار يحمل المؤجر اعباء هو بغنى عنها، فيختل التوازن التعاقدي، وينتج عنه الضرر الاكيد بحق المالك المؤجر.

من هنا ان كل تخل عن النشاط الاساسي للمؤسسة التجارية، واحلال نشاط جديد محله، لا يسير جنبا الى جنب مع النشاط الاصلي، ولا يعتبر متلازما زمتمما لهذا النشاط الاخير، يعتبر تغييرا جوهريا لوجهة الاستعمال، يحمل في طياته، وبحد ذاته الضرر بالمؤجر، كونه يرتب عليه اعباء ثقيلة وجديدةhttp://data.lebaneselaws.com/Images/footnote.png، لا يمكن التغاضي عنها.

44- وهذا الضرر متوافر باركانه مجتمعة، ان لجهة حقيقته، او لكونه مباشراً او لاتصاله اتصالا وثيقا بالفعل الذي سببه.

- فالضرر الحقيقي هو الذي لا شك في صحته. فاذا اخذنا مثلا دعوى الحكيم ضد كالوست حيث تم تغيير الوجهة من كاراج ومخرطة الى بيع وتجارة قطع السيارات، يتبين لنا ان الضرر اللاحق بالمؤجر حقيقي. فتحويل المأجور من صناعة وعمل يدوي الى تجارة، قد رفع من قيمته نسبة ملحوظة خاصة اذا رغب المالك في استرداده للهدم والبناء. فيرتفع معه خلو المحل، مما يلحق ضررا اكيدا بالمالك.

- اما الضرر المباشر فهو ذاك الذي يمس بمصلحة مشروعة يحميها القانون. فمصلحة المالك المؤجر تكمن في الابقاء على وجهة الاستعمال الاصلية للمأجور، حسبما هو منصوص عليها في عقد الاجارة. ومجرد التغيير الجوهري في الوجهة المذكورة يمس بمصلحة المالك المؤجر، ويلحق به الضرر الاكيد والمباشر.

- اما العلاقة السببية بين الضرر والفعل الذي سببه، فهي متوافرة ايضا وناتجة عن التخلي عن الوجهة الاصلية للاستعمال واحلال وجهة جديدة مكانها لا تسير جنبا الى جنب مع الوجهة الاساسية. فلولا هذا التغيير (الفعل)، لما وقع الضرر. مما يجيز القول ان الضرر الحاصل يتصل اتصالا وثيقا بالفعل الذي سببه. فهناك ترابط وتشابك بينهما، بين الفعل والنتيجة المضرة.

45- ومع توافر الضرر بعناصره، يقتضي اعمال النص القانوني الذي يفرض الفسخ واسقاط حق المستأجر من التمديد القانوني اذا اساء استعمال المأجور بان... استعمله على وجه مضر يتنافى وشروط العقد (مادة 4 فقرة ب من قانون 10/74) دون موافقة المؤجر الصريحة (مادة 9 فقرة ب من قانون 20/82).

❖ ❖ ❖