

قوانين إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين

المؤجر والمستأجر،

والحكمة الدستورية العليا

أولاً: كانت أجور المساكن خاضعة للعرض والطلب وفق القانون المدني المعمول به أمام المحاكم المختلطة والصادر في ٢٨ يونية سنة ١٨٧٥ والتقنين المدني المعمول به أمام المحاكم الوطنية والصادر في ٢٨ أكتوبر سنة ١٨٨٣.

ثم قامت الحرب العالمية الأولى، وبدأ صدور قوانين استثنائية.

ثانياً: صدر قانون نمرة ١١ لسنة ١٩٢٠ بتقييد أجور المساكن، وتضمن أن:

الحرب العالمية الأولى جعلت تشييد المساكن في البلاد المصرية صعباً لارتفاع أثمان المهمات وصعوبة الحصول عليها، وارتفعت أجور المساكن كثيراً؛ ولتقييد هذا الارتفاع تقييداً مؤقتاً إلى أن يتيسر العودة إلى حرية التعامل على قاعدة العرض والطلب صدر القانون متضمناً:

١- وضع حدٍ أقصى للأجرة بأن يكون مساوياً للأجرة المنصوص عليها في أول أغسطس ١٩١٤ مُضافاً إليها ٥٠٪،

٢- عدم جواز قيام المؤجر بإخراج المُستأجر من المسكن إلا بحكم المحكمة، ولسبب من الأسباب التالية:

- حال عدم سداد الأجرة خلال ١٥ يوماً من تاريخ المطالبة وإخطاره بها على يد مُحضر أو بخطاب موصى عليه،

- أو في حال عدم عناية المُستأجر بالعين،

- أو استعمالها في أغراض تتنافى وطبيعة المسكن.

ثالثاً: صدر القانون نمرة ٤ لسنة ١٩٢١ الخاص بتقييد أجور الأمكنة، وتضمن أن:

معاملة الأمكنة المُستعملة في الأغراض غير السكنية ذات المعاملة الخاصة بالمساكن الواردة بالقانون نمرة ١ لسنة ١٩٢٠، مع إدخال

تعديلات عليه، وسريان التقييد على الأماكن كلها سواء السكنية أو المُستعملة لأي غرض غير سكني نظراً لظروف الحرب.

رابعاً: صدر قانون رقم ٢ لسنة ١٩٢٤ بمد أجل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ الخاص بتقييد أجور الأمكنة:

باستمرار العمل بالقانون نمرة ٤ لسنة ١٩٢١ الخاص بتقييد أجور الأمكنة لغاية ٣٠ يونية سنة ١٩٢٥.

خامساً: صدر قانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ لظروف الحرب العالمية الثانية، وتضمن:

- منع الملاك من زيادة القيمة الإيجارية،

- امتداد العقود تلقائياً لمنع طرد المستأجرين مراعاة لظروف الحرب، حيث كان يتم طرد الملاك للمستأجر المصري وتأجيرها للأجانب بأجرة مرتفعة.

سادساً: صدر قانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وتضمن:

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

(أ) إذا لم يقيم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقاً لأحكام هذا القانون في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بإعلان على يد مُحضر أو بكتاب مسجل يسلم له بإيصال.

(ب) إذا أجرة المستأجر من الباطن المكان المؤجر بغير إذن كتابي صريح من المالك في تاريخ التأجير.

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

(د) إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويُخشى منه على سلامة السكان.

(هـ) إذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لإعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع في الهدم في بحر شهر من تاريخ الإخلاء، ويبدأ في البناء فوراً وإلا كان للمستأجر الحق للعودة إلى إشغال المحل. فضلاً عن مُطالبة المؤجر بالتعويض، ويستثنى من ذلك الأماكن المؤجرة بقصد استعمالها لدور التعليم الحرة أو الحكومة".

سابعاً: صدر القانون المدني (قانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨)،

وتضمّن سريان الأحكام العامة لعقد الإيجار وقواعد المسؤولية المدنية المقررة فيه على الوقائع أو العقود التي تتم في ظلّها

ما لم يرد في التشريعات الاستثنائية نصٌ يتعارض معها،

ومن مواده ذات الصلة:

■ إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو إذا تعدّر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل. مادة (٥٦٢) مدني.

■ إذا عُقد الإيجار دون اتفاق على مُدة أو عُقدَ لمُدّة غير معيّنة أو تعدّر إثبات المُدّة المدّعاة، اعتُبر الإيجار مُنعقداً للفترة المُعيّنة لدفع الأجرة.

وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناءً على طلب أحد المتعاقدين إذا نبّه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها: مادة (٥٦٣) مدني.

■ الوفاء بقسط من الأجرة قرينةً على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك. مادة (٥٨٧) مدني.

■ يجب على المُستأجر أن يردّ العين المؤجّرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان مُلزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر. مادة (٥٩٠) مدني.

■ ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعيّنة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء. مادة (٥٩٨) مدني.

■ ١- إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى

ولكن لمدة غير معيّنة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣.

٢- ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي

كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار

الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك. مادة (٥٩٩) مدني.

■ ١- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

٢- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن

تتحملها مواردُهم، أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تُراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة

٥٦٣، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدّة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر. (٦٠١) مدني.

ثامناً: بعد ثورة ١٩٥٢ بدأت قوانين تخفيض الإيجارات

فصدر قانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، وتضمن:

تخفيض القيمة الإيجارية بنسبة ١٥٪ لجميع الأماكن السكنية وغير السكنية التي أنشئت من أول يناير ١٩٤٤ حتى ١٨

سبتمبر ١٩٥٢، ويسرى من أكتوبر ١٩٥٢.

تاسعاً: صدر قانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨، وتضمن:

تخفيض القيمة الإيجارية بنسبة ٢٠٪ للأماكن المنشأة من ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ حتى ١٢ يونيو ١٩٥٨ اعتباراً من إيجار يوليو

١٩٥٨.

عاشراً: صدر قانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١، وتضمن:

تخفيض القيمة الإيجارية بنسبة ٢٠٪ للأماكن المنشأة منذ ١٢ يونيو ١٩٥٨ حتى ٥ نوفمبر ١٩٦١.

أحد عشر: صدر قانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تضمن:

- تحديد القيمة الإيجارية للأماكن المنشأة بعد نوفمبر ١٩٦١ بأن يُعطى الإيجار عائداً سنوياً قدره ٥٪ من قيمة الأرض

والمباني، و٣٪ من قيمة المبنى مُقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والإدارة،

- وتشكيل لجان خاصة يرأسها القضاة للتظلم من القيمة الإيجارية المُحددة، وذلك نظراً لتراكم الحالات أمام اللجان التي

كان البت فيها يتطلب وقتاً طويلاً مع استمرار المستأجر في سداد الأجر المتفق عليها.

إثنا عشر: صدر قانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥، وتضمن:

تخفيض إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بنسبة ٣٥٪ تؤخذ إما بأثر رجعي من تاريخ التعاقد إذا كان تقدير لجنة الإيجارات نهائيا في تاريخ العمل بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥، أو اعتبارا من أجرة مارس ١٩٦٥ إذا كان تقدير لجنة الإيجارات غير نهائي في تاريخ العمل بالقانون ٧ لسنة ١٩٦٥، إضافة إلى تخفيض الإيجار لجميع الأماكن الخاضعة لقوانين التخفيض السابقة المذكورة في البنود ١، ٢، ٣ بنسبة ٢٠٪ اعتبارا من إيجار مارس ١٩٦٥.

ثلاثة عشر: صدر قانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩

بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين...، وتضمن:

مادة ١٠ - تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية:

(أ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمباني.

(ب) مُقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ من قيمة المباني.

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجار بمقدار الإعفاء، يضاف إلى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم.

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم إلى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة.

مادة ١١ - تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء، كما تقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق في ذلك الوقت.

مادة ١٣ - تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها. وتعتبر نهائية إذا لم يُطعن عليها في الميعاد.

مادة ٢١ - مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المُستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار اقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر ومدة شغله للمسكن أيهما أقل، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لهم.

مادة ٤٣ - يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

مادة ٤٧ - مع مراعاة حكم المادة ٤٣، يلغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقوانين المعدلة لها، كما يلغى القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ في شأن المنشآت الآيلة للسقوط، وكل نص يخالف أحكام هذا القانون.

وحتى ذلك التاريخ لم يكن فى مصر جهة تتولى الفصل فى دستورية القوانين

ثم صدر قانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا

وتحددت اختصاصات المحكمة الدستورية العليا بالمادة (٢٥) من القانون بأن:

* تختص المحكمة الدستورية العليا دون غيرها بما يأتي:

أولاً: الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح.

ثانياً: الفصل في تنازع الاختصاص بتعيين الجهة المختصة من بين جهات القضاء أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي، وذلك إذا رُفِعَت الدعوى عن موضوع واحد أمام جهتين منها ولم تتخلَّ إحداهما عن نظرها أو تخلَّت كلاهما عنها.

ثالثاً: الفصل في النزاع يقوم بشأن تنفيذ حُكمين نهائيين مُتناقضين صادر أحدهما من أية جهة من جهات القضاء أو هيئة ذات اختصاص قضائي والآخر من جهة أخرى منها.

وبالمادة (٢٦) من قانون المحكمة الدستورية العليا بأن:

* تتولى المحكمة الدستورية العليا تفسير نصوص القوانين الصادر من السلطة التشريعية والقرارات بقوانين الصادرة من رئيس الجمهورية وفقاً لأحكام الدستور وذلك إذا أثارت خلافاً في التطبيق وكان لها من الأهمية ما يقتضى توحيد تفسيرها.

وبالمادة (٢٧) من قانون المحكمة الدستورية العليا بأن:

* يجوز للمحكمة في جميع الحالات أن تقضى بعدم دستورية أى نص في قانون أو لائحة يُعرض لها بمناسبة ممارسة اختصاصاتها ويتصل بالنزاع المطروح عليها وذلك بعد اتباع الإجراءات المقررة لتحضير الدعاوى الدستورية.

بشأن طبيعة أحكامها؛ كان نص المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا كما يأتي:

" أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير مُلزِمة لجميع سلطات الدولة ولكافة.

وتُنشر الأحكام والقرارات المشار إليها في الفقرة السابقة في الجريدة الرسمية وبغير مصروفات خلال ١٥ يوما على الأكثر من تاريخ صدورها.

ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم.

فإذا كان الحكم بعدم الدستورية مُتعلقاً بنصٍّ جنائي تعتبر الأحكام التي صدرت بالإدانة استناداً إلى ذلك النص كأن لم تكن، ويقوم رئيس

هيئة المُفوضين بتبليغ النائب العام بالحكم فور النطق به لإجراء مُقتضاه".

وتم تعديل الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها بموجب القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨، وأصبحت كالتالي:

" أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير مُلزِمة لجميع سلطات الدولة ولكافة.

وتُنشر الأحكام والقرارات المشار إليها في الفقرة السابقة في الجريدة الرسمية وبغير مصروفات خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ

صدورها.

ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يُحدّد

الحكم لذلك تاريخاً آخر، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر، وذلك

دون إخلال باستفادة المدّعي من الحكم الصادر بعدم دستورية هذا النص.

فإذا كان الحكم بعدم الدستورية مُتعلقاً بنصٍّ جنائي تعتبر الأحكام التي صدرت بالإدانة استناداً إلى ذلك النص كأن لم تكن، ويقوم رئيس

هيئة المُفوضين بتبليغ النائب العام بالحكم فور النطق به لإجراء مُقتضاه".

بشأن تحويل الدعوى إلى المحكمة الدستورية العليا

- لا يمكن اللجوء مباشرة إلى المحكمة الدستورية العليا للنظر في دستورية نص قانون أو لائحة.
- بل يتعين وجود نزاع مطروح أمام جهة قضائية أخرى، ويدفع أحد الخصوم بعدم دستورية نص يراد تطبيقه عليه.
- إذا وجدت المحكمة المعروض أمامها النزاع أن الدفع جدي، فإنها توقف الإجراءات أمامها، وتسمح لمن أبدى الدفع برفع دعوى دستورية أمام المحكمة الدستورية في خلال ثلاثة أشهر.
- ويمكن للمحكمة المنظور أمامها النزاع أن تُحيل ملف الدعوى من تلقاء نفسها إلى المحكمة الدستورية العليا لتنظر في مدي دستورية النص الواجب تطبيقه.
- يتعين توافر المصلحة الشخصية لدى مُبدى الدفع لقبول الدعوى.
- متى توافر شرط المصلحة الشخصية المباشرة وغدت الدعوى الدستورية مقبولة، فإن المحكمة الدستورية العليا عند الفصل فيها تعرض النصوص المطعون عليها على كافة أحكام الدستور – دون تقييد بمناع محددة سلفاً – لتتوصل إلى اتفاقها وتلك الأحكام أو مخالفتها لبعضها.

أربعة عشر

صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

بشأن تأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

ونتناوله:

أولاً: بشأن الوحدات المؤجرة لأشخاص طبيعيين أو اعتباريين لأغراض السكنى

ثانياً: بشأن الوحدات المؤجرة لأشخاص لغير أغراض السكنى

أولا

بشأن الوحدات المؤجرة لأشخاص طبيعيين أو اعتباريين

لأغراض السكنى

• كان نص الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه:

"وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مُستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقاً للحالات ووفقاً للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يُحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير"

وقضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما تضمّنته من جواز تبادل الوحدات السكنية بين مُستأجر وآخر في البلد الواحد؛ لما تحمّله من انحياز لمصلحة مُستأجرين يُقررون التبادل، على حساب مُؤجّريها،

(قضية رقم ٧١ لسنة ١٩ - دستورية - المحكمة الدستورية العليا - جلسة ١٠/٤/١٩٩٧)

الوقائع

حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل الوقائع في أن المدعى عليها الرابعة ونجلها المدعى عليه الخامس، كانا يقيمان في وحدة سكنية بعقار للمدعى بدائرة قسم مصر القديمة ؛ وقد أبرما مع المدعى عليه الثالث المقيم بالدور الأرضي بالزمالك بالعقار المملوك للمدعى عليهم من السادس إلى الأخير، عقداً تبادلاً بمقتضاه مسكنيهما المؤجرين، على سند من مقتضيات الحالة الصحية للمدعى عليها الرابعة، وتغير الظروف الاجتماعية للمدعى عليه الثالث لازدياد عدد أفراد أسرته. وقد أخطر المتبادلان ملاك العقارين بصور من عقد التبادل، وبمستنداتهما التي تؤكد حقهما في إجراءاته، وذلك وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وبعد مُضى أكثر من ثلاثين يوماً على هذا الإخطار دون رد من الملاك بقبول التبادل، أقام المتبادلان ضدهم الدعوى رقم ٦٢٩ لسنة ١٩٩٥ إيجارات كلى جنوب القاهرة.

وأثناء نظرها دفع المدعى فى الدعوى الماثلة بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، وصرحت بالطعن بعدم الدستورية ، فقد أقام المدعى الدعوى الماثلة.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على ما يأتى:

" ... وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقاً للحالات ووفقاً للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار وزير الإسكان والتعمير.

وعملاً باللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ ، فإن تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الثالثة المشار إليها، يتم فى الأحوال التى حددتها، وهى:

أولاً-

ثانياً- أن تستلزم الحالة الصحية لكل من المستأجرين راغبى التبادل أو كليهما الانتقال من مسكنه إلى آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية التى لايجوز اثباتها إلا بتقرير قاطع من طبييين متخصصين، متضمنا بياناً دقيقاً بها، واقتضائها من تغيير المسكن بسببها.

ثالثاً- أن يقع تغيير في الأوضاع الاجتماعية لأحد راغبي التبادل من المستأجرين أو كليهما، ويندرج تحتها تغير حجم الأسرة ، وما يقتضيه من ضيق أو اتساع مسكنها..

ويكون التبادل في الحالتين المنصوص عليهما في ثانياً وثالثاً في عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التي تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، سواء أكان ذلك في عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلدة الواحدة.

وتشترط المادة (٤) من اللائحة التنفيذية للقانون، لإجراء التبادل- وقبل البدء فيه- وفاء كل من المستأجرين الراغبين في التبادل، بالتزاماته المالية الناشئة عن عقد الإجارة.

وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة في البند (ثانياً) يشترط لجواز التبادل، انقضاء سنة كاملة على الأقل على إقامة كل مستأجر في مسكنه قبل البدء في إجراءات التبادل. ويبقى المستأجران ضامنين متضامنين- كل منهما قبل الآخر وفي مواجهة المؤجر- إيفاء التزاماتهما المالية الناشئة عن عقد الإيجار، وذلك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل. وعملاً بالمادة (٥) من اللائحة التنفيذية ، يحرر المستأجران راغباً التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة.

ويخطران مالكي العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج، على أن تكون موقعاً عليها منهما، ومرفق بها مستنداتها التي تؤكد صحة بياناتها. وعلى كل من الملاك- وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين- إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه في طلباتهم. ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من قبله، بمثابة رفض للتنازل. وتقضى المادتان (٦، ٧) من هذه اللائحة ، بأن يتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص به إلى

المستأجر الآخر، وذلك بعد رضا الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل. ويقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كان قد تضمنها مشروع قانون عرض على مجلس الشعب بجلسته المعقودة في ١٩ يوليو ١٩٧٧، إلا أن لجنة الشئون الدستورية والتشريعية لهذا المجلس ارتأت ضرورة حذفها تأسيساً على انحيازها لمصلحة مستأجرى الأعيان إضراراً بأصحابها الذين سلبهم المشرع الحق في تحديد الأجرة ، وفرض عليهم امتداد الإجارة بعد انتهاء مدتها، وعَرَّضهم كذلك لقيود صارمة نظم بها الروابط الإيجارية في عديد من جوانبها. ولم يبق لهم بعدئذ إلا حق اختيار مستأجر العين التي يملكونها، فإذا أسقط المشرع عنهم هذا الحق، نالتهم مضار كثيرة يندرج تحتها أن يتحول المستأجرون إلى مستغلين من خلال عمليات التبادل التي يجرونها، ويفاجئون بها من يملكون الأماكن التي يشغلونها. بيد أن المجلس رفض إقرار ما انتهت إليه لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ، وأعاد إدراج الفقرة الثالثة المشار إليها بنصها الوارد بمشروع الحكومة ، ثم أقرها.

وحيث إن المدعى ينعى على الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مخالفتها للمواد (٢، ٧، ٣٣، ٣٤) من الدستور، وذلك من عدة أوجه حاصلها أن حكم الفقرة المطعون عليها يناقض الشريعة الإسلامية في أصولها الكلية ، ويتضمن إسقاطاً للملكية عن أصحابها بما فرضه المشرع من قيود عليها، وتحويلاً للإجارة عن طبيعتها الشخصية من خلال أغيار يبادلون الوحدة السكنية التي كانوا يشغلونها، بوحدة أخرى كان مستأجر آخر مقيماً بها، فلا يكون إنفاذ التبادل فيما بين هاتين الوحدتين، إلا إقحاماً عليهما لأشخاص لا تربطهم بصاحبها صلة منطقية.

هذا فضلاً عن أن هذا التبادل لا يتم في الأعم من الأحوال إلا مقابل مبالغ مالية باهظة يدفعها أحد المتبادلين لثانيهما، ولا يحصل المؤجر على شئ منها.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها ارتباطها بصلة منطقية بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي ؛ وكان المدعى وإن قصر الدفع بعدم الدستورية الذي أبداه أمام محكمة الموضوع، على حكم الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أن الخصومة الدستورية الماثلة ، لا تكتمل عناصرها بعيداً عن الشروط والأوضاع التي نظم وزير الإسكان التبادل من خلالها، وهو ما يعنى تكوينها مع الفقرة المطعون عليها، كلا لا يتجزأ.

وحيث إن مؤدى الأحكام التي تضمنتها الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ - وفي إطار ربطها باللائحة التنفيذية لهذا القانون- أن تبادل الوحدات السكنية فيما بين مستأجرين يرغبان فيه، ليس عملاً رضائياً، بل يقع في الأحوال التي حددتها اللائحة التنفيذية ، وبالشروط التي عينتها، ووفق الأوضاع الإجرائية التي حددتها. ومن ثم يكون نص القانون مصدراً مباشراً لتبادل الوحدات السكنية ، يحيط بالأحوال والشروط والأوضاع التي يتم فيها، فلا يحول دون نفاذه اعتراض أصحابها عليه، كلما توافرت الواقعة التي اعتبرها المشرع مصدراً للحق فيه. وهو ما يعنى أن الحق في التبادل، لا ينشأ إلا من النصوص القانونية التي تستنهضها إرادة مستأجرين توافقا على إجراء التبادل، وأرادا أن يتماه وفقاً لأحكامها، فلا يدور إلا معها.

وحيث إن المادة (١٤٤) من الدستور تقضى بأن لرئيس الجمهورية إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها. وله أن يفوض غيره في إصدارها. ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة

وحيث إن من المقرر، أنه لا يجوز للسلطة التشريعية - في ممارستها لاختصاصاتها في مجال إقرار القوانين- أن تتخلى بنفسها عنها، إهما لاً من جانبها لنص المادة (٨٦) من الدستور التي تعهد إليها أصلاً بالمهام التشريعية ، ولا تخول السلطة التنفيذية مباشرتها إلا استثناء، وفي الحدود الضيقة التي بينها نصوص الدستور حصراً، ويندرج تحتها إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين التي لا يدخل في مفهومها، توليها ابتداء تنظيم مسائل خلا القانون من بيان الإطار العام الذي يحكمها، فلا تُفصل اللائحة عندئذ أحكاماً أو ردها المشرع إجمالاً، ولكنها تُشرّع ابتداء من خلال نصوص جديدة لا يمكن إسنادها إلى القانون، وبها تخرج اللائحة عن الحدود التي ضبطتها بها المادة (١٤٤) من الدستور.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه متى عهد القانون إلى جهة بذاتها بتنفيذ أحكامه، كان إجراؤه مما تستقل به هذه الجهة دون غيرها؛ وكان قانون بيع وتأجير الأماكن قد أورد نص الفقرة الثالثة المطعون عليها مجيزاً بموجبها تبادل الوحدات السكنية - في البلد الواحد- بين مستأجر وآخر، ومتسلباً من تحديد القيود والضوابط التي يباشر هذا الحق على ضوئها حتى في خطوطها الرئيسية ، تاركاً إحداثها- لا تفصيلها- للائحة تنفيذية يصدرها وزير الإسكان محدداً بها أحوال هذا التبادل، والشروط التي يتم على ضوئها، والأوضاع الإجرائية التي يلتزمها، وكذلك ضماناته؛ وكان ذلك مؤداه: أنه فيما خلا مبدأ جواز التبادل في البلد الواحد الذي تقرر بالفقرة المطعون عليها، فإن أسس هذا التبادل، والقواعد التي يقوم عليها وإجراءاتها، ظل بيد السلطة التنفيذية تتولاه من خلال لائحة تصدرها، فلا تكون أحكامها تنفيذاً لقانون قائم، بل تشريعاً مبتدئاً يؤثر على الأخص في حرية التعاقد والحق في الملكية ، وهما من الحقوق التي كفلها الدستور.

وحيث إن من المقرر كذلك أن حرية التعاقد فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ؛ وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أيا كان المدين بأدائها. وحيث إن السلطة التشريعية ، وإن ساغ لها استثناء أن تتناول أنواعاً من العقود لتحيط بعض جوانبها بتنظيم أمر يكون مستنداً إلى مصلحة مشروعة ؛ إلا أن هذه السلطة ذاتها لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة حركتها، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر، ذلك أن الإرادة وإن لم يكن دورها كاملاً في تكوين العقود وتحديد الآثار التي ترتبها، إلا أن الدائرة المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، لا يجوز اغتيالها بتمامها، وإلا كان ذلك إنهاءً لوجودها، ومحوً كاملاً للحرية الشخصية في واحد من أكثر مجالاتها تعبيراً عنها، ممثلاً في إرادة الاختيار استقلالاً عن الآخرين، بما يصون لهذه الحرية مقوماتها، ويؤكد فعاليتها.

وحيث إن الأصل في الروابط الإيجابية ، إن الإرادة هي التي تنشئها، فإذا جردها المشرع من كل دور في مجال تكوين هذه الروابط وتحديد آثارها، كان تنظيمها أمراً منافياً لطبيعتها.

ومن البدهى، أن القيود التي فرضها المشرع على الإجارة ، اقتضتها أزمة الإسكان وحدة ضغوطها، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها؛ وقد أصابها هذا التنظيم الخاص في كثير من جوانبها، مقيداً عمل الإرادة في مجالها، وعلى الأخص في مجال تحديد الأجرة وامتداد العقد بقوة القانون، إلا أن الإجارة تظل - حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص - تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد التي أهدرتها النصوص المطعون فيها من خلال إنفاذها التبادل بقوة القانون في شأن الأعيان التي تعلق بها، فلا تكون الإجارة عقداً يقوم على التراضي ، بل إملاء يناقض أسسها ويقوضها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة مطرد على 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 يعدل من طبيعتها أو يزيلها، ولا أن يقيد من مباشرة الحقوق المتفرعة عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ؛وكان ضمان وظيفتها هذه، يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر بنيانها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها؛ وكان صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، فإن هدمها من خلال قيود ترهقها، ينحل عصفاً بها، منافياً للحق فيها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى كذلك، على أن الملكية لا تعتبر حقاً مطلقاً، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها. ومن ثم جاز تحميلها ببعض القيود التي يقتضيها صون وظيفتها الاجتماعية التي لا يجوز أن يتذرع المشرع بها ليجرد الملكية من ثمارها أو منتجاتها أو ملحقاتها؛ وكان الدستور قد كفل للملكية حرمتها ولم يجز المساس بها إلا استثناء. وكان تنظيمها لدعم وظيفتها الاجتماعية لا يجوز إلا بقانون يوازن به المشرع حقوق أصحابها بما يراه من المصالح أولى بالاعتبار؛ وكانت الفقرة المطعون عليها التي تضمنها قانون الإسكان، لا تتناول غير أصل الحق في التبادل في البلد الواحد، على أن تحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التي يتم فيها التبادل وشروط إنفاذه، فإن التنظيم الوارد بها لحق الملكية ، يكون متضمناً فرض قيود عليها تنال من محتواها، وعلى الأخص من خلال الآثار التي ترتبها في مجال استعمالها.

وحيث إن التبادل المقرر بالنصوص المطعون عليها، ليس إلا تنازلاً رخص به المشرع، وبه يحل كل متبادل محل نظيره في الوحدة المؤجرة التي يشغلها؛ وكان تبادل الأعيان على هذا النحو، لا يعدو أن يكون تصرفاً قانونياً كثيراً ما يقترن بمقابل يختص به أحدهما، ولا يعود شئ منه- وأياً كان مقداره - على من يملكها، مما يخل بتساويهم مع نظرائهم في شأن الحقوق التي يستمدونها من تنازل المستأجر الأصلي عن الإجارة إلى غيره وفقاً لنص المادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن

بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ذلك أن من يؤجرون أعياناً يملكونها بالخيار وفقاً لحكمها بين اعتماد تنازل مستأجرها عن إيجارها مع الحصول من المتنازل على ٥٠٪ من مقابل التنازل المعروض عليه؛ أو رفض هذا التنازل استقلالاً منهم بالعين المؤجرة من دون المتنازل، على أن يؤدي إليه مالکها عندئذ النسبة ذاتها من المعروض عليه مقابلاً للتنازل عنها.

ولا كذلك الفقرة المطعون عليها- مكملاً مضمونها باللائحة التنفيذية - لأنها تجعل تبادل الأعيان المؤجرة وفقاً لأحكامها نافذاً بقوة القانون في شأن أصحابها، ودون مقابل يعود عليهم من إتمام التنازل. وليس ذلك إلا تمييزاً منهياً عنه دستورياً بين فئتين تؤجران أعياناً تملكها، إحداهما تلك التي يتعلق التبادل بأعيانها وفقاً للنصوص المطعون عليها؛ وأخرها تلك التي يكون التنازل عن الإجارة منصرفاً إلى أعيانها في الحدود التي بينها المادة (٢٠) المشار إليها. ولا يستقيم هذا التمييز- وقد افتقر إلى الأسس الموضوعية التي ينهض بها سوياً- ومبدأ تساويهم أمام القانون وفقاً لنص المادة (٤٠) من الدستور التي تكفل صون محتواه، باعتباره مدخلاً للحرية ، وطريقاً إلى العدل والسلام الاجتماعي لا يجوز أن يعاق من خلال أعذار لا اعتبار لها.

وحيث إن تبادل الأعيان المؤجرة وفقاً للنصوص المطعون عليها، لا يحول دون انتقال منافعها بين أكثر من مستأجر يتعاقبون عليها اتصالاً بها، كلما طرأ تغيير على الأوضاع التي قام عليها التبادل الأول.

فما يكون من الأعيان المؤجرة بعيداً عن موقع العمل الأصلي ، قد يصير قريباً منه في وقت لاحق. ومن بادل عيناً بأخرى لاتساعها، قد يظهر ضيقها من بعد. ومن يبادل مستأجراً اعتل صحياً، قد يغدو هو عليلًا، فلا يبقى في الوحدة التي انتقل إليها- والفرض أنها بطابق أعلى - بل يُبدلها بأخرى توافق ظروفه الصحية الجديدة ، فلا يكون التبادل الأول إجراءً نهائياً في كل الأحوال، بل حلاً مرحلياً يتصل بأوضاع بذواتها تفترض ثباتها، فإذا اعتراها التغيير، قام بها مسوغ جديد للتبادل، فلا تخلص

الأعيان المؤجرة لأصحابها، بل تنحدر حقوقهم بشأنها إلى مرتبة الحقوق المحدودة أهميتها، مع انبساط سلطة المستأجرين عليها إلى حد يخل بالملكية الخاصة التي حرص الدستور على صونها؛ تقديراً بأن المزايا التي تنتجها هي التي تبلور جوهرها، فإذا انقض المشرع عليها، صار أمرها صريماً، ومسها بذلك ضرر عظيم.

وحيث إن ما نص عليه الدستور في المادة (٧) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي ، يعنى وحدة الجماعة في بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها، واتصال أفرادها وتربطهم ليكون بعضهم لبعض ظهيراً، فلا يتفرقون بدداً أو يتناحرون طمعاً، أو يتنابدون بغياً، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها، وليس لفريق منهم بالتالي أن يتقدم على غيره انتهازاً، ولا أن ينال من الحقوق قدراً منها يكون به - عدواناً - أكثر علواً. بل يتعين أن تتضافر جهودهم لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتنتهي معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن الفقرة المطعون عليها- ومن خلال مطلق انحيازها لمصلحة من يقررون التبادل- لا تقيم وزناً لتوازن علاقاتهم مع مؤجريها، ولكنها تنحدر بها إلى ما دون مستوياتها المنطقية التي تكفل لعقود الإيجار خصائصها؛ وكانت السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الحقوق، لا يجوز أن ينفلت مداها بما يفقد الملكية مقوماتها، وعلى الأخص من خلال اقتلاع مزاياها أو تهميمها تستراً بتنظيم الحقوق التي يدعيها مستأجرون ما فتئوا يرجحون مصالحهم على ما سواها، إضراراً بحقوق المؤجرين؛ وكان المشرع قد تدخل بالقواعد التي فرضها إطاراً لتبادل الانتفاع بالأعيان المؤجرة ، بما ينال من حق أصحابها في مباشرة سلطتهم في مجال استعمالها، وعلى الأخص عن طريق اختيارهم لمن يشغلونها، مغلباً على مصالحهم حقوقاً لاترجحها، بل تزاخمها وتعلو عليها دون مقتض، فلا يكون المستأجر إلا مناهضاً مؤجرها متحيفاً الحقوق المشروعة

التي كان يجب أن يقتضيها، ليكون صراعهما بديلاً عن التعاون بينهما، مما يخل بتضامنها اجتماعياً، وتوافق مصالحهما اقتصادياً.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن الفقرة المطعون عليها تكون مخالفة لأحكام المواد (٧، ٣٢، ٣٤، ٤٠، ٤١، ٨٦، ١٤٤) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

• **كان نص الفقرة الأولى من المادة (٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أنه:**

"لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مُقتض."

وقضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما نصت

عليه من أنه "لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مُقتض".

(قضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية المحكمة الدستورية العليا "دستورية" جلسة ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧)

وفي الأسباب ذكرت المحكمة:

أولاً: أن الملكية التي يجوز تقرير حدها الأقصى، هي التي تكون الأراضي الزراعية – دون سواها- محلاً لها.

ثانياً: أن الملكية وثيقة الصلة بالحق في التنمية، وبحرية تداول الأموال فيما هو مشروع من أوجهها، ولا يجوز بالتالي فرض قيود عليها تنقض مجال حركتها، ولا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، إذ قد يكون للشخص أكثر من موطن.

ثالثاً: المشرع قرن الحظر المنصوص عليه بالفقرة المشار إليها، بعقوبة مُقيدة للحرية تعدها إلى حد إنهاء العمل بالعقود التي تم إبرامها بالمخالفة لمضمونه، وهو ما يعتبر أخذاً للملكية من أصحابها بغير اتباع الوسائل القانونية السليمة، بعد أن فقد أصحابها سند ملكيتهم بمقتضى قاعدة آمرة لا يملكون منها فكاكاً. وحيث إن حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد يناقض الدستور كذلك، ولو كان من احتجزها قد استأجرها جميعاً، ذلك أن النصوص القانونية تعتبر مجرد وسائل لتحقيق أغراض بعينها قصد إليها المشرع كافلاً من خلالها مصلحة مشروعة يبتغيها، وهذه الصلة التي تقوم بها علاقة منطقية بين مضمون النصوص القانونية وأهدافها، تعتبر شرطاً لدستوريتها، بيد أن الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها، وإن تعلق

باحتراف أكثر من مسكن - في البلد الواحد - ضمانا لتوفير السكنى لمن يطلبها، إلا أن هذه الفقرة ذاتها - وبمفهوم المخالفة لحكمها - لا تحول دون احتجاز الشخص الواحد لأكثر من مسكن بقدر عدد مُدن مصر جميعها إذا اتخذ في كل منها - ولو دون مقتض - مسكنا واحدا مستقلا، كذلك فإن البلد الواحد - في تطبيق الفقرة المطعون عليها - قد يكون شديد الاتساع متراميا أطرافا، ويظل شأن احتجاز أكثر من مسكن فيه، شأن احتجازها في بلدة تضيق رقعتها إلى حد كبير، كذلك قد يكون المسكن الآخر واقعا على حدود التماس بين بلدين، ويظل مع ذلك محظورا.

وحيث إن الدستور كفل صون الأموال دون تمييز بينها باعتبار أن الحقوق جميعها - الشخصية منها والعينية - تُعتبر قيما مالية لا يجوز أن يمسّها المشرع ؛ وكان حق المستأجر في الانتفاع بالشئ المؤجر لمدة محددة ولقاء أجر معلوم، لازال حقا شخصيا حتى في إطار القوانين الاستثنائية التي حدد بها المشرع للإجارة بعض جوانبها بمقتضى قواعد أمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها، ويعتبر بذلك حقا ماليا مكفولا بنصوص الدستور ذاتها. فإذا أهدره المشرع من خلال إنهاء العمل بعقود الإجارة التي يجاوز محلها مسكنا واحدا في البلد الواحد؛ فإن هذا الإنهاء يكون مُتضمنا عدوانا على عقود تتعلق بقيم مالية، ومُعطلا دور الإرادة الحرة في مجال إحداثها، ومُقيدا كذلك حرية الانتقال التي كفل الدستور أصلها بما يُلزمها من حق اختيار الشخص للجهة التي يقيم فيها، فلا يُحمل على أن يتخذ غيرها مقرا.

وحيث إن احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد - مستأجرا كان أم مملوكا - وإن كان جائزا وفقا للنص المطعون فيه، كلما قام هذا الاحتجاز على مقتض مشروع يبرره ؛ وكان تقدير توافر هذا المبرر - وعلى الأخص في نطاق الشئون العائلية - من المسائل التي تدق فيها الأنظار ؛ وكانت الأعذار التي تسوغ هذا الاحتجاز كثيرا ما تكتنفها محاذير تحول دون إعلانها، فلا يكون الحمل علي طرحها من خلال الخصومة القضائية إلا إخلالا بحُرمة الحياة الخاصة التي كفل الدستور صونها بنص

المادة ٤٥، ومن ثم كان كتمان أصحابها لها - مع مشروعيتها - متصلا بدخائلهم وأغوار سرائرهم. وما جوهر الأسرة إلا وحدة بنيانها وترابط مصالح أفرادها وتداخلها، فلا يجوز أن يكون أمرها نهبا لآخرين يميطنون عن أسرارها، أستارها، وحيث إنه لما تقدم تكون الفقرة الأولى المطعون عليها مخالفة لأحكام المواد ٣٢ و ٣٤ و ٤١ و ٤٥ و ٥٠ من الدستور. فلهذه الأسباب حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بسقوط نص المادة ٧٦ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

• كان نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده، أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك * وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسياً ** أو مُصاهرةً *** حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المُستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل".

وصدر بشأن هذه الفقرة حُكمان بعدم الدستورية.

أولاً: قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما تضمنته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن - عند ترك المستأجر الأصلي له - لصالح أقاربه بالمُصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل.

(القضية رقم ٦ لسنة ٩ قضائية "دستورية" - جلسة ١٨/٣/١٩٩٥، المنشورة بالجريدة الرسمية بالعدد ١٤ في ٦/٤/١٩٩٥)

وفي الأسباب:

ذكرت المحكمة أنه حيث إن النص المطعون فيه ينحدر بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، مرجحاً عليها مصالح لا تدانيها ولا تقوم إلى جانبها أو تكافأ معها، ومآل حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرماناً مؤبداً ترتيباً على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالاً متتابعاً متصلاً ممتداً في أغوار الزمن، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر في معدنها الحقيقي، بل يقوم في صورته الأكثر شيوعاً على التحايل على القانون، والتدليس على المؤجر، وهو ما يعد إلتواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها، وإهداراً لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها، وإقحاماً لغرباء عليها إنحرافاً عن الحق، ونكولاً عن الصالح العام، وحيث إن ما تقدم مؤداه؛ أن النص المطعون فيه ينحل إلى عدوان على الملكية من خلال نقض بعض عناصرها، وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها، بل يقوم على إهدار كامل للحق في استعمالها واستغلالها، ملحقاً بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، فقد أنشأ هذا النص حقوقاً مبتدأة - بعيدة في مداها - منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلي، اختصّها دون مُسوغ، واصطفاه في غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدّم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفسد ودرء عواقبها، حال أن دفع المصرة أولى اتقاء لسوءاتها وشروورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها، لازماً دفعاً لأفدحها. وكان ينبغى - من ثم - أن يترسّم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية، بما يكون كافلاً لمصالح أطرافها، غير مؤدّ إلى تنافرها، ليُقيّمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرسّتها المادة (٧) من الدستور، والتي تؤكد الجماعة من خلالها القيم التي تؤمن بها، وترعى استقرارها. وهي حدود ما كان يجوز أن يتخطّاها المشرع، وإلا كان مُنافياً لمقاصد الشرعية التي ينظم ولى الأمر الحقوق في نطاقها، لا سيما وأن النص المطعون فيه - بالصيغة التي أُفرغَ فيها - يفتح للتحايل على القانون أبواباً ينفذ الانتهاز منها دون عائق. ويتحقق ذلك كلما دعا مستأجر العين الأصلي - وقد أضمر نية التخلي عنها - من يطمئن إليه أو يُؤثره من أقربائه الذين عينهم النص المطعون فيه - وبالشروط التي حدّدها -

لِسُكْنَاهَا مدة محدودة قد لا تربو على المدة التي ظل خلالها شاغلاً لها مهما بلغ قصرها، ليكتمل بفواتها حق هؤلاء الأقرباء في الاستقلال بها مع إقصاء المؤجر دوماً عنها، وهو ما يخل بالحدود التي ينبغى أن يتم تنظيم الملكية في نطاقها، ويصم النص المطعون فيه بإهدار أحكام المواد (٢، ٧، ٢٣، ٣٤) من الدستور.

وحيث إن الحكم بعدم دستورية النص المطعون عليه - في الحدود السالف بيانها - يعني سقوط الأحكام التي أحالت إليه، وتضمنتها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

فلهذه الأسباب حكمت المحكمة بعدم دستورية ما تضمنته المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن - عند ترك المستأجر الأصلي له - لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل.

لهذه الأسباب:

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما تضمنته المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن - عند ترك المستأجر الأصلي له - لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتهما أقل، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ثانياً: قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما ورد بالفقرة الأولى من المادة (٢٩) من أنه "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المُستأجر (نسباً) حتى الدرجة الثالثة، يُشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مُدّة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مُدة شغلِهِ للمسكن أَيْتَهُمَا أَقل".

(القضية رقم ٣ لسنة ١٨ قضائية "دستورية" بجلسة ١٩٩٧/١/٤ والمنشورة بالجريدة الرسمية بالعدد ٣ في ١٦/١/١٩٩٧)

وفي الأسباب:

ذكرت المحكمة أن النص المطعون فيه، منحه فئة بذاتها من أقرباء المُستأجر الأصلي، دون مُسوغ، وفي غير ضرورة، معاملة تفضيلية تُلحق بالمُؤجر وحده ضرراً فاحشاً. وكان ينبغي أن يترسّم النص المطعون فيه ضوابط تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكفل مصالح أطرافها، وفق قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرسّتها المادة (٧) من الدستور، وهي بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة في بنيانها، واتساق توجهاتها، وتداخل مصالحها وتوافقها - لا تعارضها أو تنافرها - وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها، وكذلك اتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيراً، وتعاونهم سعيّاً لتقدم مجتمعهم، فلا يتفرقون بدداً، أو يتناحرون بغياً، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبله، لا يملكون التنصل منها أو ازدراءها، فلا يتقدم أحد على غيره انتهازاً، ولا ينال من الحقوق غير تلك التي أذن الدستور بها وحدد تخومها، فإذا جاوزها بعمل تشريعي، كان ذلك توكيداً لعلوه عدواناً، فلا تكون الحقوق التي كفلها الدستور لغيره إلا عصفاً مأكولاً. وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم، الأحكام المنصوص عليها في المواد (٧، ٣٢، ٣٤، ٤٠) من الدستور،

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها، تُلزم المؤجر - وفي كل الأحوال - بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في شغل العين؛ وكان حكمها هذا مرتبطاً بالأجزاء المطعون عليها من فقرتها الأولى، ارتباطاً لا يقبل التجزئة، فإنها تسقط في هذا النطاق، إذ لا يتصور تطبيقها، وقد غدا النص الذي تستند إليه لإعمالها، منعداً.

فلهذه الأسباب:

حكمت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمُستأجر من أن وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل.

• كان نص المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلى:

"لايجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجّر المكان المؤجّر له مفروشا أو خاليا إلا فى الحالات الآتية:

(أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة. وعلى المستأجر الأصى فى هذه الحالة أن يُخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصى وإلا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى. وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليه.

(ب) إذا كان مُزاولا لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة العامة وأجر جزءا من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يُمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته.

(ج) إذا أجّر المكان المؤجّر له كلّهُ أو جزءا منه للطلاب الذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم.

(د) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام وذلك فى المدن التى يعينون بها أو ينقلون إليها.

(د) فى الحالات والشروط المبينة بالبندين (أ، ب) من المادة السابقة وفى جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة فى نفس المدينة.

ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مُستأجرى وحدات الأماكن الخالية".

- بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لما تضمّنته من عدوان على الملكية الخاصة، وظلم

فادح لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجّحون عليهم مصالحهم، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين إستثنائية..

- وبسقوط نص المادة ٤٥ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة للأماكن التي تم تأجيرها مفروشا وفقاً لنص المادة

٤٠ منه.

القضية رقم ١٤٩ لسنة ١٨ قضائية "دستورية" - (الجريدة الرسمية العدد ٤٨ في ٢٧/١١/١٩٩٧)

ومن المبادئ التي وضعتها المحكمة في أسباب الحكم ما يلي:

- ١- السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، حدّها قواعد الدستور التي ينافيها أن ينقل المشرع حقوق الملكية أو بعض عناصرها من يد أصحابها إلى غيرهم دون سند صحيح؛ ويدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين القيود عليها، وضرورة ربطها بالأغراض التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، فلا يكون التدخل لتنظيمها افتئاتاً عليها.
- ٢- حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار، وسلطة التقرير التي ينبغي أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائناً يُحمّل على ما لا يرضاه، بل بشراً سويةً.
- ٣- إن حرية التعاقد هذه، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فإنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أيّ كان الدائن بها أو المدين بأدائها. بيد أن هذه الحرية - التي لا يكفلها إنسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيدٍ عليها، ولا علوّها على مصالح ترجّحها، وإنما يدنيها من

أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها. لا تعطّلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها. ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محدداً بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة حركتها، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر.

٤- الحقوق التي يستخلصها مُستأجر من الإجارة التي دخل فيها - ويندرج تحتها تأجيرها من الباطن عيناً بقصد إستغلالها - تقتضي تدخلاً من مؤجرها لإمكان مباشرتها، ولا يجوز بالتالي مزجها بحق الإنتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، ذلك أن هذا الحق يعتبر واقعاً مباشرة على الأشياء التي تعلّق بها، مُشتملاً على سلطة إستعمالها وإستغلالها، مُتسلطاً عليها من هذين الوجهين دون تدخّل من أصحابها، الذين لا يملكون كذلك الإعتراض على نزول المنتفع نهائياً عن هذا الحق للغير. ومن ثم كان ذلك الحق - وبالنظر إلى ثقل القيود التي يفرضها على الملكية - منتهياً حتماً بوفاة المنتفع، ولو كان ذلك قبل إنقضاء الأجل المحدد إتفاقاً لمباشرة حق الإنتفاع.

٥- النص المطعون فيه خَوَّل كل مستأجر أصلي - في الأحوال وبالشروط التي حددها - أن يحيل من باطنه عيناً كان قد

إتخذها سكناً، إلى مكان مفروش يُؤجّرهُ لغيره، ولو كانت الإجارة الأصلية أو الأوضاع التي لابتستها، تفيد شرطاً صريحاً أو

ضمنياً مانعاً من النزول عنها إلى الغير أو من التأجير من الباطن؛ وكان النص المطعون فيه - وبإعتباره واقعاً في إطار القيود

الإستثنائية التي نَظّم بها المشرع العلائق الإيجارية - ما تقرر إلا لإسقاط إذن المؤجر في الترخيص للمستأجر الأصلي

بالتأجير من الباطن، وهو ما تدل عليه الأعمال التحضيرية لهذا النص؛ وكان من المقرر قانوناً أن حق المُستأجر لا زال

حقاً شخصياً مقصوراً على إستعمال عين بذاتها فيما لا يُجاوز المنفعة التي أُعِدَّت لها، فلا يمتد هذا الحق إلى سلطة

إستغلالها إذا منعها أصحابها عن مستأجرين من خلال شرط أتصل بإجارة أبرموها معهم، صريحاً كان هذا الشرط أم

ضمنياً، وكان حق المُستأجر في التأجير المفروش قد صار بمقتضى النص المطعون فيه قائماً في كل الأحوال التي حدّدها، ومُستنداً بالتالي إلى قاعدة آمرة لا يجوز الإتفاق على خلافها، وبها صار مُنتهياً حق من يملكون الأعيان، في ألا يباشر أغيار سلطة إستغلالها بغير إذنهم، فإن هذا النص يكون متضمناً عدواناً على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية - في صحيح بنيانها - بفواتها، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أسسها.

6- صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجرّدها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يُغير من طبيعتها دون ما 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، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها.

7- إستغلال الأعيان ممن يملكونها، قد يكون غير مباشر من خلال عقود إجارة يختارون بها من يستأجرونها؛ وكان حقهم في هذا الإختيار جزءاً لا يتجزأ من سلطة الإستغلال التي يباشرونها أصلاً عليها، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية - بكامل عناصرها - قيمة مالية يجوز التعامل فيها، وكان الأصل أن يظل مُؤجر العين مُتصلاً بها، فلا يُعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناءً على نص في القانون، وكان النص المطعون فيه قد فرض التأجير المفروش بقوة القانون في إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها، مُهدراً كل إرادة لمُؤجرها في مجال القبول بهذا التأجير أو الإعتراض عليه، ناقلاً بذلك - وبقاعدة آمرة - ثمار الأعيان المُؤجرة إلى من يستحقونها بعد أن إختصهم بمقابل التأجير المفروش كاملاً فيما خلا الأجرة الإضافية التي يدفعونها. وهو بعد مقابل يعينهم في الأعم من الأحوال، على إيفاء الأجرة القانونية والأجرة

الإضافية كليهما مع احتفاظهم بباقيه، فلا يتحملون عبثاً مقابل إنتفاعهم بالأعيان المؤجرة، بل يستخلصونها لأنفسهم إنتهاً لها، فلا تظهر الملكية بوصفها شيئاً مصنوعاً، بل زُكماً وعبثاً عريضاً. وما الملكية إلا المزايا التي تنتجها، فإذا أنقض المشرع عليها، صار أمرها صريماً، ومسّها بذلك ضرر عظيم.

٨- ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي، يعني وحدة الجماعة في بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تراحمها، واتصال أفرادها وترابطهم فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً، ولا يتفرقون بالتالي بدداً، أو يتناحرون طمعاً، أو يتنابدون بغياً، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها. وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره انتهازاً، ولا أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها - عدواناً - أكثر علوّاً، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتتهياً معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

٩- النص المطعون فيه - بالصيغة التي أفرغ فيها - ليس إلا حلقة في إتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم جائزة لا يمكن تبريرها منطقياً ولو أجهد الباحثون أنفسهم لبيان وجه الحق فيها، وكان ذلك بكل المقاييس ظُلماً فادحاً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجّحون عليهم مصالحهم، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين إستثنائية جاوز واضعوها بها - في كثير من جوانبها - حدود الاعتدال، فلا يكون مُجتمعهم معها إلا مُتهاوياً عُمداً، مُتحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها، نائياً بالإجارة عن حدود متطلباتها، وعلى الأخص ما تعلّق منها بتعاون طرفيها إقتصادياً واجتماعياً، حتى لا يكون صراعهما - بعد الدخول في الإجارة - إطاراً لها.

كان نص المادة (٤٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"لا تُسمع دعاوى المؤجر كما لا تُقبل الطلبات المُقدمة منه الناشئة أو المُترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المُبرمة وفقاً لها مُقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة.

ولا يجوز للمؤجر الاسناد إلى العقود غير المُقيدة لدى أى جهة من الجهات".

وقضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لما تضمّنته من حرمان مؤجّرو الوحدات المفروشة الذين لم يُقيدوا عقود إيجاراتهم لدى الوحدة المحلية المختصة من الحق في اقتضاء حقوقهم والدفاع عنها، مقلّصاً دور الخصومة القضائية.

(قضية رقم ١١٦ لسنة ٢٢ ق بجلسة ٥/٦/٢٠١٧) نُشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد ١٩ مكرر (أ) في ١٥ مايو سنة ٢٠١٧.

وأقامت المحكمة حكمها استناداً إلى أن ما نصت عليه المواد (٤، ٥٣، ٩٧، ٩٨) من الدستور القائم الصادر سنة ٢٠١٤، وتردد حكمها في الدساتير المصرية السابقة من أن المواطنين لدى القانون سواء، وهم متساوون في الحقوق والحريات العامة، وأن حق التقاضي من الحقوق العامة المكفولة للكافة، وأن حق الدفاع مكفول، مؤداة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الناس كافة لا يتميّزون فيما بينهم في مجال حقهم في اللجوء إلى قاضيهم الطبيعي، ولا في نطاق القواعد الإجرائية والموضوعية التي تحكم الخصومة عينها، ولا في فعالية ضمانة الدفاع للحقوق التي يطلبونها، ولا في اقتضاءها، وفق مقاييس واحدة عند توفر شروط طلبها، ولا في طرق الطعن التي تُنظمها، بل يجب أن يكون للحقوق ذاتها قواعدٌ موحدة، سواء في مجال التداعي بشأنها، أو الدفاع عنها، أو استئدائها، أو الطعن في الأحكام الصادرة فصلاً فيها، ولا يجوز بالتالي أن يعطل المشرع

إعمال هذه القواعد في شأن فئة بذاتها من المواطنين، ولا أن يقلّص دور الخصومة القضائية التي يعتبر ضمان الحق فيها والنفاذ إليها طريقًا وحيدًا لمباشرة حق التقاضي، ولا أن يجرد هذه الخصومة من الترضية القضائية التي يعتبر إهدارها أو تهوينها إخلالاً بالحماية التي يكفلها الدستور القائم للحقوق جميعها، وأكد عليها بما نص عليه في المادة (٩٢) منه، بأن "الحقوق والحريات اللصيقة بشخص المواطن لا تقبل تعطيلًا ولا انتقاصًا. ولا يجوز لأي قانون ينظم ممارسة الحقوق والحريات أن يقيد بها يمس أصلها وجوهرها". لما كان ما تقدم، وكان المشرع بالنص المطعون فيه قد أوجب على المؤجر قيد عقود الإيجار المفروشة التي تُبرم تطبيقًا لأحكام المادتين (٣٩، ٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه لدى الوحدة المحلية المختصة، على أن تلتزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهريًا بما يتجمّع لديها من بيانات في هذا الشأن، ورُتب على عدم قيد هذه العقود عدم سماع دعاوى المؤجر، وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين المشار إليهما، كما حظرت عليه الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى تلك الجهة. وحيث إن الحق الذي يحميه القانون غير منفك عن وسيلة حمايته، بولوج سبيل الدعوى لطرح المطالبة بالحق على القضاء، وكان حق التقاضي من الحقوق العامة التي كفلت الدساتير المساواة بين المواطنين فيها، وكان النص المطعون عليه قد حرم طائفة من المواطنين هم مؤجّرو الوحدات المفروشة الذين لم يُقيدوا عقود إيجاراتهم لدى الوحدة المحلية المختصة من هذا الحق مع تحقق مناطه - وهو قيام المنازعة حول إخلاء الشقة المؤجرة، معطلاً في شأنهم الحق في اقتضاء حقوقهم والدفاع عنها، مقلّصًا دور الخصومة القضائية، موصدًا لطريق التقاضي أمامهم، ومُجردًا الخصومة القضائية التي تُقام بشأن حقوقهم من الترضية القضائية التي يعتبر إهدارها أو تهوينها إخلالاً بالحماية الدستورية المكفولة للحقوق جميعها بما يعد مصادرة للحق في التقاضي، وإنكارًا للعدالة في أحص مقوماتها، ونكولاً عن الخضوع للقانون. (بوابة الأهرام بتاريخ ٢٠١٧/٥/٧)

• كان نص المادة (٤٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"مع عدم الإخلال بأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدِها قرارٌ من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص، تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار".

وكان نص المادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي:

(أ) (٤٠٠٪) على الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

(ب) (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١.

(ج) (١٥٠٪) على الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون.

(د) (١٠٠٪) على الأماكن التي يرخص في إقامتها اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

وفي حالة تأجير المكان المفروش جزئياً يستحق المالك نصف النسب الموضحة في هذه المادة".

وقضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة ٤٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لما تضمنته من مساس

بحرية التعاقد، وتخويل مُستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي حق تأجيرها مفروشة بغير موافقة المالك.

(القضية رقم ٤ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" بجلسة ٢٠٠٣/٤/١٣)

وتم النشر بالجريدة الرسمية بالعدد ١٧ في ٢٠٠٣/٤/٢٤

وفي أسباب الحكم ذكرت المحكمة أن المُقرر في قضاء هذه المحكمة، أن حرية التعاقد هي قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التي تمتد حمايتها إلى إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن تتوافر لكل شخص، وهي بذلك تتصل اتصالا وثيقا بحق الملكية الذي قد يكون هو أو بعض من الحقوق التي تنبثق عنه محلا للتعاقد، ومجالا لإعمال إرادة الاختيار وسلطة اتخاذ القرار في شأن هذا التعاقد، بما يغدو معه التدخل بنص أمر يُخالف ما تعاقد عليه صاحب حق الملكية أو أحد الحقوق المتولدة عنه، مُنطويا بالضرورة على مساس بحق الملكية ذاته، حيث يرد النص الأمر مُقيدا لحرية نشأت في أصلها طليقة، ومُنتقضا من مقومات الأصل فيها كمالها، إذ كان ذلك وكان المقرر أيضا في قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كانت الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز المساس بها، أو تقييدها بأي قيد ما لم يستنهض ذلك توافر ضرورة اجتماعية ملحة تجيز إيراد بعض القيود على هذه الملكية وفاءً بأدائها لدورها الاجتماعي، وبما لا يُؤدّي إلى إهدارها أو إفقادها جوهر مقوماتها الأساسية، بما مؤداه أن إيراد المشرع لقاعدة آمرة تنال من حرية المتعاقدين فيما كانت الملكية الخاصة أو أحد مقوماتها محلا للتعاقد، يصبح مرهونا في مشروعيته الدستورية بما إذا كانت هناك ضرورة اجتماعية ملحة قامت لتبرر إيراد مثل هذه القاعدة الآمرة من عدمه، فإن انتفت مثل هذه الضرورة، غدت القاعدة الآمرة عدوانا على إرادة المتعاقدين أو أحدهم، ومن ثم عدوانا على حق الملكية سواء ما تعلق بكامل حق الملكية أو بعنصر من مقوماتها إن كان ما تضمنته سلبا لإرادة المالك في كل أو بعض ما تعاقد عليه.

وحيث إن النص الطعين إذ خَوَّل مُستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدھا قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص سلطة تأجير هذه الأماكن مفروشة، حتى في الأحوال التي لا تجيز لهم عقود الإيجار المبرمة بينهم وبين مؤجري هذه الأماكن ذلك، فإنه يغدو تدخلا تشريعيا آمرا اقتحم إرادة المتعاقدين في هذه العقود، وينفك بتقريره هذا الحق لأحد أطراف التعاقد وهم المستأجرين، قيّدا على حقوق الطرف الآخر في التعاقد وهم المؤجرين، وإذ كان التعاقد قد تم أصلا ليكون المسكن محل هذا التعاقد سكنا شخويا للمستأجر، وكان دافع المستأجر لاستخدام الرخصة التي خوله إياها النص الطعين لتأجير المسكن المؤجر له مفروشا، هو السعي لتحقيق ربح من هذا التأجير، فإن هذا الدافع لا ينهض ضرورة اجتماعية ملحة تبرر المساس بحرية التعاقد، ويتحول بهذا المساس إلى قيد على حق الملكية حيث يجرد المالك وهو صاحب الحق العيني من أحد مقومات هذا الحق، وهو حق الاستغلال، ليمنح للمستأجر وهو صاحب الحق الشخصي فيما لا شأن له بالوظيفة الاجتماعية لهذا الحق، ولا يخفف من عبء هذا القيد أن يقرر المشرع في المادة ٤٥ من ذات القانون زيادة في القيمة الإيجارية، عند التأجير مفروشا، إذ يظل الأمر دائرا في دائرة عدم المشروعية أنها لم تتقرر بإرادة الطرف الآخر في التعاقد.

وحيث إنه إذ كان **النص الطعين قد انحاز لطائفة من المتعاقدين دون طائفة أخرى**، وبما لا تنهض معه ضرورة اجتماعية ملحة تبرر ذلك، فإنه بذلك يكون من بعد مخالفته للمادة ٣٤ من الدستور في مساسه بحق الملكية، قد خالف أيضا المادة ٧ من الدستور فيما نصت عليه من قيام المجتمع على أساس التضامن الاجتماعي

وحيث إن نصوص المواد ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨، ترتبط بالنص المطعون فيه ارتباطا لا يقوم لها بدونه وجود، ولا يكون لها بغيره أثر، ومن ثم فإنها تسقط جميعا بطريق اللزوم تبعا للحكم بعدم دستورية ذلك النص.

وحيث إن مُقتضى حكم المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ هو عدم تطبيق النص المقضي بعدم دستوريته على الوقائع اللاحقة لليوم التالي لتاريخ نشر الحكم الصادر بذلك. وكذلك على الوقائع السابقة على هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها أحكام حازت قوة الأمر المقضي، أو إذا حدّد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخا آخر لسريانه. لما كان ذلك، وكان إعمال الأثر الرجعي للحكم بعدم دستورية المادة ٤٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مؤداه أن العلاقات الإيجارية التي تمت استنادا إلى هذا النص من مُستأجرين بغير مُوافقة المؤجرين، أضحت بغير سند من القانون ومخالفة لما تضمّنته عقود الإيجار الأصلية من شرط المنع من التنازل أو التأجير من الباطن ومن ثم سندا للمؤجرين في طلب إنهاء عقودهم وإخلاء الأعيان المُؤجرة لهم، وهو أمر يحمل إلى جانب عنصر المفاجأة الشديدة، قدرا عاليا من الأضرار الاجتماعية والاقتصادية لفئة من المستأجرين ركنت في تصرفاتها إلى النص الطعين قبل أن يقضى بعدم دستوريته، وهي أضرار ترى المحكمة إمكان تجنّبها بإعمال الرخصة المُخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانونها، وتحدد لإعمال أثر هذا الحكم تاريخا آخر هو اليوم التالي لنشره، بما مؤداه أن جميع عقود الإيجار المفروش التي أبرمت قبل هذا التاريخ تظل خاضعة في آثارها للنص المقضي بعدم دستوريته وللنصوص التي سقطت تبعا لذلك.

فلهذه الأسباب،

حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية المادة ٤٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من تخويل مستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي حق تأجيرها مفروشة بغير موافقة المالك.

ثانياً: بسقوط المادتين ٤٥ من القانون سالف الذكر، و ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من قرار وزير الإسكان رقم ٣٠٣ لسنة ١٩٧٨

ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

رابعاً: بتحديد اليوم التالي لنشر هذا الحكم تاريخاً لبدء أعمال أثره.

• كان نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكةا لمدة خمس سنوات مُتصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء في العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها في العقد، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها بسبب إقامته في الخارج وثبتت عودته نهائيا أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لاحكام البنود (أ، ب، ج، د) من المادة ٣١ من هذا القانون".

وقضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لما تضمنته من تحميل مؤجري الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانوني للعقد لا يتحملها غيرهم من مؤجري الوحدات المفروشة الأخرى، أخصها حرمانهم من مُكنة إنهاء العلاقة الإيجارية بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد،

(في القضية رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ ق. دستورية بجلسة ١١/٢ / ٢٠٠٣)

(الجريدة الرسمية العدد ٤٦ تابع في ١٣ نوفمبر ٢٠٠٣).

ووضعت المحكمة المبادئ التالية في حكمها.

الإجارة تظل - حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص - تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد، وهي أحد روافد الحرية الشخصية التي كفلها الدستور في المادة (٤١) منه، فوق كونها متفرعة كذلك عن حق الملكية المكفول بنص المادتين (٣٢،

(٣٤) من الدستور، لتُحيطها من جوانبها المُختلفة المبادئ التي أقامها الدستور صوناً للحقوق والحريات التي احتضنها، وقيداً على كل تنظيم يتناول أيّاً منها أو يمسها في أحد عناصرها.

والنص الطعين جاء مُتبنيّاً تمييزاً تحكيمياً منهياً عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور، لا يستند إلى أسس موضوعية، ذلك أنه اختص فئة المُستأجرين لوحدة سكنية مفروشة المخاطبين بأحكامه، بحقوق حَجَبَها عن أقرانهم مُستأجري الوحدات السكنية مفروشة المخاطبين بأحكام ذات القانون وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، كما حمّل هذا النص مُؤجري الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانوني للعقد لا يتحمّلها غيرهم من مُؤجري الوحدات المفروشة الأخرى، أخصّها حرمانهم من مُكنة إنهاء العلاقة الإيجارية بانتهاء المدة المُتفق عليها في العقد، بل وضَمَّنَ المشرع النص الطعين استثناءً أجاز بمُقْتَضاه لمُؤجري الوحدات السكنية مفروشة بسبب الإقامة في الخارج طلب إخلائها عند عودتهم النهائية، حال كونهم جميعاً مُستأجرين ومُؤجرين لوحدة سكنية مفروشة، تتماثل العلاقة القانونية التي تربطهم في طبيعتها وتتحّد في جوهرها - جاوز النص - بذلك - نطاق التضامن والتكافل الاجتماعي الذي أقام عليهما الدستور - بنص المادة (٧) منه - بنيان المجتمع، وخرج في هذا الخصوص بالملكية عن نطاق وظيفتها الاجتماعية التي حرص الدستور على توكيدها في المادتين ٣٢، ٣٤ منه.

حيث إن القيود التي فرضها المشرع على الإجارة، واقتضتها أزمة الإسكان وحِدَّة ضغوطها، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية، تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، وقد أصابها هذا التنظيم الخاص في كثير من جوانبها، مُقيداً عمل الإرادة في مجالها، وعلى الأخص في مجال امتداد العقد بقوة القانون، كما هو الحال في النص الطعين، إلا أن الإجارة تظل - حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص - تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد، وهي أحد روافد الحرية الشخصية التي كفلها

الدستور في المادة (٤١) منه، فوق كونها مُتفرعة كذلك عن حق الملكية المكفول بنص المادتين (٣٢، ٣٤) من الدستور، لتحيطها من جوانبها المختلفة المبادئ التي أقامها الدستور صوناً للحقوق والحريات التي احتضنها، وقيداً على كل تنظيم يتناول أيّاً منها أو يمسها في أحد عناصرها.

ومن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن صور التمييز المجافية للدستور وإن تعذر حصرها، إلا أن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكّمية من الحقوق أو الحريات التي كفلها الدستور أو القانون بما يحول دون مباشرتها على قدم المساواة الكاملة بين المؤهلين قانوناً للانتفاع بها، وبذلك غدا مبدأ المساواة قيداً على السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الحقوق، والتي لا يجوز بحال أن تؤول إلى التمييز بين المراكز القانونية التي تتحدّد وفق شروط موضوعية يتكافأ أصحابها من خلالها أمام القانون، والمرجع في موضوعية هذه الشروط هو اتصال النصوص التي تُرتبها، بالحقوق التي تتناولها، بما يؤكد ارتباطها عقلاً بها، وتعلّقها بطبيعة هذه الحقوق، ومُتطلباتها في مجال ممارستها، وأن تأتي تلك الشروط ترجمةً حقيقية وغير منتحلة لكل ذلك. لما كان ذلك وكان لا شبهة في أن المشرع قد عمد بالنص الطعين إلى تقرير معاملة مُتميزة، وامتداداً قانونياً استثناء من القواعد العامة في إنهاء عقود الإيجار المفروش بانتهاء مدتها، وذلك لصالح طائفة من المُستأجرين هم أولئك الذين يتوافر فيهم شرط استمرار سُكنى العين المؤجرة مفروشةً مدة خمس سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وهو شرط لم يكن مقرراً من قبل في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه - كما أنه يستقل بأحكامه عما نص عليه أمر نائب الحاكم العسكري العام رقم ٤ لسنة ١٩٧٦ والذي أُلغى بمقتضى نص المادة (٨٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - ولا متصلاً بمتطلبات قيام العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة عند إبرامها بين أطرافها وغير متفق مع طبيعتها، بل أقحمَ عليها في مُباغته ومُداهمة لم يكن في مُكنة أطرافها توقُّعه،

كما لا تُظهره ضرورة حقيقية تسوغه وتكون علة لتقريره، ومناطاً لمشروعيته، ليغدو معه النص الطعين متبنياً تمييزاً تحكيمياً منهياً عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور، لا يستند إلى أسس موضوعية، ذلك أنه اختصّ فئة المستأجرين لوحدة سكنية مفروشة المخاطبين بأحكامه، بحقوق حَجَبَهَا عن أقرانهم مُستأجري الوحدات السكنية مفروشة المخاطبين بأحكام ذات القانون وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، كما حَمَلَ هذا النص مُؤجري الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانوني للعقد لا يتحمّلها غيرهم من مؤجري الوحدات المفروشة الأخرى، أخصّها حرمانهم من مُكنة إنهاء العلاقة الإيجارية بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، بل وضمّن المشرع النص الطعين استثناءً أجاز بمقتضاه لمؤجري الوحدات السكنية مفروشة بسبب الإقامة في الخارج طلب إخلائها عند عودتهم النهائية، حال كونهم جميعاً مُستأجرين ومُؤجرين لوحدة سكنية مفروشة، تتماثل العلاقة القانونية التي تربطهم في طبيعتها وتتحد في جوهرها، فضلاً عن أنهم جميعاً يواجهون ذات المشكلة التي دفعت إلى سن النص الطعين وهي مشكلة الإسكان، وبالتالي تتماثل مراكزهم القانونية في هذا الشأن، بما يوجب ضماناً للتكافؤ في الحقوق والالتزامات بينهم أن تنتظم قواعد مُوحدة لا تُقيم في مجال تطبيقها تمييزاً بينهم من أي نوع، ومن ثم فإن إقامة النص الطعين ذلك التمييز التحكيمي بين الطوائف المتقدمة يكون مصادماً لمبدأ المساواة الذي فرضته المادة (٤٠) من الدستور، كما يُجاوز هذا النص - بذلك - نطاق التضامن والتكافل الاجتماعي الذي أقام عليهما الدستور - بنص المادة (٧) منه - بنيان المجتمع، ويعد خروجاً في هذا الخصوص بالملكية عن نطاق وظيفتها الاجتماعية التي حرص الدستور على توكيدها في المادتين ٣٢، ٣٤ منه.

وحيث إنه لما تقدم، فإن النص المطعون فيه يكون مخالفاً للمواد ٧، ٣٢، ٣٤، ٤٠، ٤١ من الدستور.

• **كان نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:**

"إذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مُستأجرها الاصلى فإنه يُشترط لاستفادة المُستأجر من الباطن من حُكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مُدة عَشر سنوات مُتصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون".

وقضت المحكمة الدستورية بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لما تضمنته من تمييز تحكّمي منهي عنه فى الدستور.

(القضية رقم ٢٢١ لسنة ٢٤ ق. دستورية بجلسة ٢٠٠٥/ ٣/ ١٣)

ووضعت المحكمة المبادئ التالية فى حكمها.

القيود التي فرضها المشرع على الإجارة، واقتضتها أزمة الإسكان لا تنفي أن الإجارة تظل حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد، وهي أحد روافد الحرية الشخصية التي كفلها الدستور في المادة (٤١) منه فوق كونها متفرعة كذلك عن حق الملكية المكفول بنص المادتين (٣٢ و ٣٤) من الدستور

الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية التي تباشرها هذه المحكمة في مجال تطبيقها لنص المادة الثانية في الدستور لا تمتد لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديلها في ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠ وليس من بينها النص الطعين، أياً ما كان وجه الرأي في مدى اتفاقه وأحكام.

حرية التعاقد هي قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية التي تمتد حمايتها إلى إرادة الاختيار وسلطة التقرير، وهي بذلك تتصل اتصالاً وثيقاً بحق الملكية.

الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز المساس بها أو تقييدها بأي قيد ما لم يستنهض ذلك توافر ضرورة اجتماعية ملحة تجيز إيراد بعض القيود على هذه الملكية وفاءً لأدائها لدورها الاجتماعي وبما لا يؤدي إلى إهدارها أو إفقادها جوهر مقوماتها - مؤدى ذلك.

الفقرة الثانية من المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر عمدت إلى تقرير الامتداد القانوني على عقود الإيجار المفروش المبرمة مع مُستأجر العين الأصلي شريطة استمرار السكن المفروش مدة عشر سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧ / ٩ / ٩ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وهو أمر لم يكن مقررًا من قبل في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ولا متصلاً بمتطلبات قيام العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة عند إبرامها بين أطرافها وغير متفق مع طبيعتها بل أقحم عليها في مباغته ومداهمة لم يكن في مكنة أطرافها توقعه. كما لا تظاھر ضرورة حقيقية تسوغه وتكون علة لتقريره، ومناطقاً لمشروعيته ليغدو معه.

القيود التي فرضها المشرع على الإجارة، واقتضتها أزمة الإسكان وحدة ضغوطها، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، وقد أصابها هذا التنظيم الخاص في كثير من جوانبها، مقيداً عمل الإرادة في مجالها، وعلى الأخص في مجال امتداد العقد بقوة القانون كما هو الحال في النص الطعين، إلا أن الإجارة تظل حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد وهي أحد روافد الحرية الشخصية التي كفلها الدستور في المادة (٤١) منه فوق كونها متفرعة كذلك عن حق الملكية المكفول بنص المادتين (٣٢ و ٣٤) من الدستور ليحيطها من جوانبها المختلفة بالمبادئ التي أقامها الدستور صوناً للحقوق والحريات التي اقتضتها، وقيداً على كل تنظيم يتناول أياً منها أو يمسها في أحد عناصرها.

وحيث إن ما ينعاه المُدعيان من مُخالفة النص المطعون فيه لحكم المادة الثانية من الدستور التي تقيم من الشريعة الإسلامية - في ثوابتها ومبادئها الكلية - المصدر الرئيسي لكل قاعدة قانونية أقرتها السلطة التشريعية أو أصدرتها السلطة التنفيذية في حدود صلاحيتها التي ناطها الدستور بها. مردود بأن الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية التي تباشرها هذه المحكمة في مجال تطبيقها لنص المادة الثانية من الدستور لا تمتد - وعلى ما جرى به قضاؤها - لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديلها في ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠ وليس من بينها النص الطعين، أياً ما كان وجه الرأي في مدى اتفاه وأحكام الشرعية الإسلامية.

وحيث إن المقرر في قضاء هذه المحكمة، أن حرية التعاقد هي قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية التي تمتد حمايتها إلى إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن تتوافر لكل شخص، وهي بذلك تتصل اتصالاً وثيقاً بحق الملكية الذي قد يكون هو أو بعض من الحقوق التي تنبثق عنه محلاً للتعاقد، ومجالاً لإعمال إرادة الاختيار وسلطة اتخاذ القرار في شأن هذا التعاقد، بما يغدو معه التدخل بنص أمر يخالف ما تعاقد عليه صاحب حق الملكية أو أحد الحقوق المتولدة عنه منطوياً بالضرورة على مساس بحق الملكية ذاته. حيث يرد النص الأمر مقيداً لحرية نشأت في أصلها طليقة، ومنتقصة من مقومات الأصل فيها كمالها

إذ كان ذلك، وكان المقرر أيضاً في قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كانت الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز المساس بها أو تقييدها بأي قيد ما لم يستنهض ذلك توافر ضرورة اجتماعية ملحة تُجيز إيراد بعض القيود على هذه الملكية وفاءً لأدائها لدورها الاجتماعي وبما لا يؤدي إلى إهدارها أو إفقادها جوهر مقوماتها الأساسية، بما مؤداه أن إيراد المشرع لقاعدة أمره تنال من حرية المتعاقدين يصبح مرهوناً في مشروعيته الدستورية بما إذا كانت هناك ضرورة اجتماعية ملحة قامت لتبرير مثل

هذه القاعدة الآمرة من عدمه. فإن انتفت مثل هذه الضرورة عُدَّت القاعدة الآمرة عدواناً على إرادة المتعاقدين أو أحدهم، ومن ثم عدواناً على حق الملكية سواء ما تعلق بكامل حق الملكية أو بعنصر من مقوماتها إن كان ما تضمنته سلباً لإرادة المالك في كل أو بعض ما تعاقد عليه.

المشرع قد عمد بالنص المطعون عليه إلى تقرير الامتداد القانوني على عقود الإيجار المفروش المبرمة مع مستأجر العين الأصلي شريطة استمرار السكن المفروش مدة عشر سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧ / ٩ / ٩ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وهو أمر لم يكن مُقررًا من قبل في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ولا مُتصلاً بمتطلبات قيام العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة عند إبرامها بين أطرافها وغير مُتفق مع طبيعتها بل أقحم عليها في مُباغته ومداهمة لم يكن في مُكنة أطرافها توقُّعه. كما لا تُظاهرُه ضرورةٌ حقيقية تسوغه وتكون علة لتقريره، ومناطقاً لمشروعيته ليغدو معه النص الطعين تدخلاً تشريعياً آمراً اقتحم إرادة المتعاقدين في هذه العقود. وينفك بتقريره هذا الحق لأحد أطراف التعاقد وهم المستأجرون، قيلاً على حق الطرف الآخر في التعاقد وهم المؤجرون، وقيلاً على حق الملكية وبما يعتبر انحيازاً لطائفة من المتعاقدين دون طائفة أخرى بغير ضرورة اجتماعية ملحة تبرر ذلك، فضلاً عن أنه بهذا يكون قد تبنى تمييزاً تحكيمياً منهياً عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور لا يستند إلى أسس موضوعية.

• كان نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"لكل من ذوي الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة في موعد لا يُجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار، أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذا القانون."

• وكان نص المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت محدود في المداولة."

ويحلف المهندس يميناً أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة."

وقضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، في مجال أعمالها على نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون ذاته،

وفي الاسباب ذكرت المحكمة أن الحيـدة والاستقلال مُفترضٌ أوّلى في تشكيل كل محكمة سواء في قضائـها أو معاونيهم من الخبراء الذين يلحقون بتشكيلها لإبداء آراء فنية، وبوصف أن حيـدة هؤلاء الخبراء واستقلالهم في أداء عملهم دون الخضوع لأية تأثيرات هو المكمل لعمل المحكمة، ولعناصر المحاكمة القانونية العادلة المنصفة، بوصفها الطريق الوحيد والمباشر للحق في التقاضي، ليضحي عدم تضمين كل من النصين المطعون فيهما الحكم المتعلق باختيار المهندس الملحق بتشكيل المحكمة ممن لا يكون قد اشترك في إصدار القرار المطعون فيه، وكذا تولى المحافظ المختص سلطة اختياره، مناقضاً لمبدأي الحيـدة والاستقلال المتعين توافرهما في كل من يدخل في تشكيل المحكمة، ولو لم يكن له صوت معدود في مداولاتها، ومصادماً - من ثم - للحق في التقاضي ومبدأي سيادة القانون وخضوع الدولة للقانون، وضمانات المحاكمة القانونية العادلة المنصفة، التي كفلها الدستور الصادر سنة ١٩٧١ في المواد (٦٤، ٦٥، ٦٧، ٦٨) منه.

وقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن إسباغ الصفة القضائية على أعمال أية جهة عهد إليها المشرع بالفصل في نزاع معين يُفترض أن يكون اختصاص هذه الجهة مُحدّداً بقانون، وأن يغلب على تشكيلها العنصر القضائي الذي يلزم أن تتوافر في أعضائه ضمانات الكفاءة والحيـدة والاستقلال، وأن يعهد إليها المشرع بسلطة الفصل في خصومة بقرارات حاسمة، دون إخلال بالضمانات القضائية الرئيسية التي لا يجوز النزول عنها، والتي تقوم في جوهرها على إتاحة الفرص المُتكافئة لتحقيق دفاع أطرافها وتمحيص ادعاءاتهم على ضوء قاعدة قانونية نصّ عليها المشرع سلفاً، ليكون القرار الصادر في النزاع مُؤكّداً للحقيقة القانونية؛ مبلوراً لمضمونها في مجال الحقوق المدعى بها أو المتنازع عليها.

وحيث إن المُقرر في قضاء هذه المحكمة - أيضًا - أن استقلال السلطة القضائية مؤداه أن يكون تقدير كل قاضي لوقائع النزاع، وفهمه لحكم القانون بشأنها، مُتحرراً من كل قيد، أو تأثير، أو إغواء، أو وعيد، أو تدخّل، أو ضغوط أيّا كان نوعها أو مداها أو مصدرها، وكان ما يعزز هذه الضمانة ويؤكدّها استقلال السلطة القضائية عن السلطتين التشريعية والتنفيذية، وأن تنبسط ولايتها على كل مسألة من طبيعة قضائية، فيتعين على السُلطة التنفيذية بوجه خاص ألا تقوم من جانبها بفعل أو امتناع يُجهض قراراً قضائياً قبل صدوره، أو يحول بعد صدوره دون تنفيذه تنفيذاً كاملاً، وليس لعمل تشريعي أن يُنقض قراراً قضائياً، ولا أن يحوّر الآثار التي رتبها، ولا أن يعدّل تشكيل جهة قضاء ليؤثر في أحكامها. ومن المقرر أيضاً في قضاء هذه المحكمة أن استقلال السلطة القضائية وإن كان لازماً لضمان موضوعية الخضوع للقانون، ولحصول من يلودون بها على الترضية القضائية التي يطلبونها عند وقوع عدوان على حقوقهم وحرّياتهم، إلا أن حيديتها عنصرٌ فاعل في صون رسالتها لا تقل شأنًا عن استقلالها بما يؤكد تكاملهما.

وحيث إن استقلال السلطة القضائية واستقلال القضاة وإن كفلتهما المادتان (١٦٥، ١٦٨) من دستور سنة ١٩٧١، توقياً لأي تأثير محتمل قد يميل بالقاضي انحرافاً عن ميزان الحق، إلا أن الدستور نصّ كذلك على أنه لا سلطان على القضاة في قضائهم لغير القانون، وهذا المبدأ الأخير لا يحمي فقط استقلال القاضي، بل يحول كذلك دون أن يكون العمل القضائي وليد نزعة شخصية غير متجردة، وهو أمر يقع غالباً إذا فصل القاضي في نزاع سبق أن أبدى فيه رأياً، ومن ثم تكون حيدة القاضي شرطاً لازماً دستورياً لضمان ألا يخضع في عمله لغير سلطان القانون.

وحيث إن ضمانة المحاكمة المنصفة التي كفلها دستور سنة ١٩٧١ بنص المادة (٦٧) منه، تعني أن يكون لكل خصومة قضائية قاضياً - ولو كانت الحقوق المثارة فيها من طبيعة مدنية - وأن تقوم على الفصل فيها محكمةٌ مُستقلة ومُحايدة

يُنشئها القانون، يتمكّن الخصم في إطارها من إيضاح دعواه، وعرض أدلتها والرد على ما يُعارضها من أقوال غرمائه أو حُججهم، على ضوء فرص يتكافئون فيها جميعهم، ليكون تشكيّلها وقواعد تنظيمها، وطبيعة النظم المعمول بها أمامها وكيفية تطبيقها عملاً محدداً للعدالة مفهوماً تقدماً يلتئم مع المقاييس المعاصرة للدول المتحضرة.

وحيث إن دستور سنة ١٩٧١ بما نص عليه في المادة (٦٨) من أن "لكل مواطن حق الالتجاء إلى قاضيه الطبيعي" قد دل على أن هذا الحق في أصل شرعته هو حق للناس كافة، تتكافأ فيه مراكزهم القانونية في سعيهم لرد العدوان على حقوقهم دفاعاً عن مصالحهم الذاتية. وقد حرص الدستور على ضمان أعمال هذا الحق في محتواه المقرر دستورياً بما لا يجوز معه مباشرته على فئة دون أخرى، أو إجازته في حالة بذاتها دون سواها. كما أن هذا الحق باعتباره من الحقوق العامة التي كفل ذلك الدستور بنص المادة (٤٠) المساواة بين المواطنين فيها، لا يجوز حرمان طائفةٍ منهم من هذا الحق مع تحقق مناطه - وهو قيام مُنازعة في حق من الحقوق - وإلا كان ذلك إهداراً لمبدأ المساواة بينهم وبين غيرهم من المواطنين الذي لم يحرموا من الحق ذاته.

وحيث إن التنظيم الذي أورده المشرع في المواد (٥٧، ٥٨، ٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، قد ناط بالمحافظ المختص تشكيل لجان الهدم والترميم والصيانة في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي، تضم كل لجنة اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين، تتولى دراسة التقارير المقدمة من الجهة المختصة بشئون التنظيم في شأن المباني المبينة في المادة (٥٥)، وإجراء المعاينات على الطبيعة، وإصدار قرارات في شأنها على وجه السرعة، تعلن إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق، ويكون لأى منهم الطعن في القرار أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذا القانون، والتي يلحق بتشكيّلها مهندسٌ معماري أو مدني، من غير القائمين بتحديد الأجرة، يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة

للتجديد، ولا يكون له صوت معدود في المداولة، وحيث إن إلحاق مهندس - معماري أو مدني - يختاره المحافظ، بتشكيل المحكمة التي تنظر الطعن على قرارات لجان الهدم والترميم والصيانة، وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه في مجال أعمالها على نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون ذاته، يخالف أحكام دستور سنة ١٩٧١ من أوجه عدة:

أولها: إن المهندس الملحق - وجوباً - بتشكيل المحكمة، "و لا يكون له صوت معدود في المداولة"، مؤداه مشاركته في المداولة، حال كونه من غير القضاة، ولا يتوافر في شأنه شرط التأهيل القانوني، ويفتقد لضمانتي الحيدة والاستقلال اللازم توافرها في القاضي، وذلك بحكم تبعيته للمحافظ الذي قام باختياره، وكونه أكثر انحيازاً لتأييد القرار المطعون فيه الصادر من قرنائه من المهندسين، المختارين - أيضاً - من المحافظ، هذا إن لم يكن منهم، لعدم اشتراط النص ألا يكون المهندس الملحق بتشكيل المحكمة التي تنظر الطعن على قرارات لجان الهدم والترميم والصيانة، ضمن أعضاء تلك اللجنة، إذ اقتصر الحظر - وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون المشار إليه - على ألا يكون من القائمين بتحديد الأجرة.

ثانيهما: وجود مهندس يختاره المحافظ ضمن تشكيل المحكمة التي تنظر الطعن على القرارات المشار إليها، يحمل في طياته تمثيلاً لأحد الخصوم - الجهة الإدارية المطعون على قرارها - في هيئة المحكمة التي تفصل في الطعن، بما يخل بمبدأ المساواة بين خصوم الدعوى، فضلاً عما يمثله من افتئات على استقلال القضاء وحيدته.

ثالثها: وجود المهندس - المختار من المحافظ - ضمن تشكيل المحكمة التي تنظر الطعن، ولا يكون له صوت معدود في المداولة، مؤداه اتصال علمه بما يجري في المداولة، وإفشاء لسريتها، فضلاً عن أنه يتيح له فرصة التأثير على قضاة الدعوى بالانحياز لرأيه.

رابعها: ما ورد بالذاكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، من أن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة، كان "مراعاة لما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية، لسرعة الفصل في مثل هذه الموضوعات التي قد تهدد الجيران والمارة والشاغلين أنفسهم"، لا يصلح سنداً لتبرير مسلك المشرع في أن يكون اختيار ذلك المهندس عن طريق المحافظ، وأن يلحق المهندس بتشكيل المحكمة، وأن يحضر المداولة، ولم لم يكن له صوت معدود فيها، ذلك أنه ليس لعمل تشريعي أن يعدل من تشكيل جهة قضاء بما يؤثر في أحكامها، لما ينطوي عليه ذلك من افتتات على استقلال القضاة وحيدتهم. وإخلالاً بمبدأ المساواة بين خصوم الدعوى. ولا يرفع هذا العوار كون رأى المهندس قاصر على المسائل الفنية - الهندسية - دون القانونية، ذلك أن الاستعانة بأهل الخبرة يجب أن يكون قاصراً على مُعاونة المحكمة من خلال تقديم الرأي الفني، وأن يُطرح هذا الرأي على خصوم الدعوى لإبداء ملاحظاتهم بشأنه، ليخلص القضاة، وحدهم، دون إقحام أغيار عليهم في مداولتهم، إلى الحكم في الدعوى وفقاً للعقيدة التي يخلصون إليها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن النص المطعون فيه، في النطاق السالف تحديده، يكون قد خالف أحكام المواد (٤٠) و(٦٤) و(٦٥) و(٦٨) و(١٦٥) من دستور سنة ١٩٧١، ومن ثم فإن القضاء بعدم دستوريته يكون متعيناً.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية عبارة " ويلحق بتشكيل المحكمة مهندس معماري أو مدني يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد، ولا يكون له صوت معدود في المداولة"، الواردة في نص المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، في مجال أعمالها على نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون ذاته.

• كان نص المادة (٧٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تُجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٧ / ١ ، ٨ ، ١٣ / ١ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون.

ويُحكم فضلاً عن ذلك في حالة مُخالفة حكم المادة (٨ / ١) بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المُحتجزة بالمخالفة لحكم القانون".

وقد سبق عرض حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بشأن احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد وسقوط نص المادة (٧٦) في هذا الشأن.

(في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية "دستورية" بجلسة ١٥/١١/١٩٩٧)

وتم نشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد ٤٨ في ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٩٧.

• كان نص الفقرة الأولى من المادة (٨٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من أجّر مكاناً أو جزءاً منه أو باعه، ولو بعقد غير مُشهر، أو مَكَّن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مُقتضى عقد سابق، ولو غير مُشهر، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، ويُفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم".

وقضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢ والتي توقع عقوبة الحبس فيما تضمّنته من افتراض علم مُؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم.

(القضية رقم ٢٩ لسنة ١٨ ق. دستورية بجلسة ١٩٩٨/١/٣)

(بالجريدة الرسمية العدد ٣ في ١٩٩٨/١/١٥).

وفي أسباب الحكم:

ذكرت المحكمة أن الفقرة الأولى من المادة (٦٧) من الدستور تنص على أن المتهم برئ حتى تثبت إدانته في محاكمة قانونية تكفل له فيها ضمانات الدفاع عن نفسه.

وحيث إن القرائن القانونية جميعها تعتبر من عمل المشرع، وهو يفرضها في مجال الجريمة باعتبارها قواعد تتعلق بإثباتها Evidentiary rules غايتها افتراض واقعة بذاتها – لا تكتمل أركان الجريمة بعيداً عنها – واعتبارها ثابتة بحكم القانون، فلا يكون أمام المتهم إلا نفيها، وهي بذلك تقصر عن أن تؤكد بصفة نهائية صحة الواقعة التي افترضها المشرع باعتبار أن الأصل هو جواز هدمها. Rebuttable presumption.

وحيث إن افتراض براءة المُتهم، لا يعدو أن يكون استصحاباً للفِطرة التي جُبِلَ الإنسان عليها، وشرطاً لازماً للحرية المُنظمة يُكرس قيمها الأساسية التي لا يُتصور أن تنفصل الجماعة عنها، وهو كذلك وثيق الصلة بالحق في الحياة، وبدعائم العدل التي تقوم على قواعدها النظم المدنية والسياسية جميعها. ومن ثم كان أصلُ البراءة جزءاً من خصائص النظام الاتهامي لازماً لحماية الحقوق الرئيسية التي كفلتها المادة (٦٧) من الدستور لكل مُتهم، مرددة بها نص المادة (١١) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، والفقرة الثانية من المادة (١٤) من العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية، بما مؤداه: أن هذه البراءة لا يجوز تعليقها على شرط يحول دون إنفاذ محتواها؛ ولا تعطيلها من خلال اتهام يكون متهاوياً، ولا نقضها سواء بإعفاء النيابة من إلزامها بالتدليل على صحة اتهامها، أو عن طريق تدخّلها هي أو غيرها للتأثير دون حق في مسار الدعوى الجنائية ومحصلتها النهائية، بل إن الإخلال بها - وباعتبارها مبدأً بدهياً - يُعد خطأ لا يغتفر مُستوجباً نقض كل قرار لا يتوافق معها.

وحيث إن أصل البراءة يعتبر بذلك جزءاً لا يتجزأ من مُحكمة تتم إنصافاً باعتباره مُتسانداً مع عناصر أخرى تشكل مقوماتها، وتمثل في مجموعها حداً أدنى من الحقوق اللازمة لإدارتها، ويندرج تحتها أن يكون لكل من المتهم وسلطة الاتهام، الوسائل عينها التي يتكافأ بها مركزيهما سواء في مجال دحض التهمة أو إثباتها؛ وهي بعد حقوق لا يجوز الحرمان منها أو تهميشها سواء تعلق الأمر بشخص يُعتبر مُتهدماً أو مُشتبهاً فيه. وقد أقرتها الشرائع جميعها - لا لتُظَل المذنبين بحمايتهم - وإنما لتدراً بمُقتضاها وطأة الجزاء الجنائي في شأن جريمة غير مقطوع بوقوعها ممن أُسند إليهم الاتهام بإتيانها، إذ لا يعتبر هذا الاتهام كافياً لهدم أصل البراءة، ولا مثبتاً لواقعة تقوم بها الجريمة، ولا حائلاً دون التدليل عليها، بل يظل هذا الأصل قائماً إلى أن يُنقض من خلال حكم قضائي صار باتاً بعد أن أحاط بالتهمة عن بصر وبصيرة، وخلص إلى أن الدليل على صحتها - بكل مكوناتها - كان نقياً متكاملًا. وهو ما يعنى أن كل جريمة يُدعى ارتكابها، لا يجوز القول بثبوتها دون دليل جازم ينبسط على عناصرها

جميعاً، ولا يجوز كذلك افتراض ثبوتها - ولو في أحد عناصرها ما كان منها مادياً أو معنوياً - من خلال قرينة قانونية ينشئها المشرع اعتسافاً. ودون ذلك لا يكون أصل البراءة إلا وهماً.

وحيث إن من المقرر كذلك أن دستورية النصوص القانونية التي يُنشئها المشرع في المجال الجنائي، تفترض صدور قانون يكون محدداً للجرائم التي أنشأتها، ومقرراً عقوباتها بما لا تجهيل فيه وبما لا يجاوز الضرورة ؛ ودون إخلال كذلك بحقوق الدفاع بشأن نفيها، وبمراعاة أن النصوص العقابية الأكثر سوءاً - بالنظر إلى مضمونها - لا يجوز سريانها بأثر رجعي. وكلما أهدر المشرع - من خلال قرينة قانونية أحدثها - افتراض براءة المتهم من التُّهمة الموجهة إليه، كان ذلك إخلالاً بوسائل دفعها، وإهداراً لتوازن بين الحقوق التي يملكها لدحضها، وتلك التي تحوزها سلطة الاتهام لإثباتها. وحيث إن افتراض البراءة يبدو أكثر ضرورة في مجال حقوق الدفاع بالنظر إلى أن الوسائل الإجرائية التي تملكها النيابة العامة في مجال إثباتها للجريمة، تدعمها موارد ضخمة يقصر المتهم عنها، ولا يوازنها إلا افتراض البراءة لضمان ألا يُدان عن الجريمة ما لم يكن الدليل عليها مبرئاً من كل شبهة لها أساسها، ولا يجوز بالتالي أن تفسر النصوص العقابية، باعتبارها نافية لأصل براءة المتهمين بمخالفتها، ولا منهية لضرورة أن يكون الدليل على الإخلال بها منتجاً ومؤثراً، بل يكون لكل متهم - وارتكنا إلى هذا الأصل - أن يظل ابتداءً صامتاً، وأن يفيد انتهاء مما يعتبر شكاً معقولاً محيطاً بالتهمة من جهة ثبوتها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة (٨٢) المطعون عليها، تدل على أن الجريمة المنصوص عليها فيها عمدية، مناطها قيام شخص بتأجير عين بذاتها أو جزء منها ولو بعقد غير مُشهر كلما كان هذا التأجير يناقض عقداً سابقاً صادراً عنه، أو عن نائبه، أو عن أحد شركائه، أو نائبهم. ومن ثم يكون القصد الجنائي ركناً معنوياً في هذه الجريمة لازماً لثبوتها. بيد أن المشرع قدّر أن التعاقد الجديد المناقض للعقد السابق، قد لا يكون صادراً عمن دخل في العقد الأول، بل عن نائبه أو أحد شركائه أو عن وكيل

لأيهما، فافتراض علم هؤلاء جميعاً بالعقد السابق، وكأنهم جميعاً شخصٌ واحد يقدر لأموره عواقبها، ويزنها في إطار من القيود التي حدد بها المشرع نطاق الأعمال التي يجوز أن يباشرها، وهو افتراض لا دليل عليه، ومؤداه: إعفاء النيابة العامة من إلزامها بتقديم الدليل على علم المؤجر بالتعاقد السابق الصادر من نائبه أو من شريكه في العين التي يملكها. وتلك هي القرينة القانونية التي اقحمها المشرع على افتراض البراءة بما ينال من الحرية الشخصية التي تمثل النصوص العقابية أخطر القيود عليها، والتي يعتبر ضمانها ضد كل صور التحامل والتسلط لازماً لصونها، وعلى الأخص في إطار محاكمة جنائية يعتبر إنصافها شرطاً لاستقامتها من الناحية الدستورية، وتوكيداً لضرورة أن يكون زمامها بيد محكمة الموضوع وحدها، فلا يكون قضاؤها فيها من فصلاً عن أعمال التحقيق التي تجريها بنفسها، والتي تستخلص منها قناعتها بقيام الجريمة المدعى بها أو انتفائها.

وحيث إنه لما تقدم، تكون الفقرة المطعون عليها مخالفة لأحكام المواد (٤١، ٦٧، ٦٩، ٨٦، ١٦٥) من الدستور. والقول بأن الأحكام التي تضمنها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في شأن سريان قواعد القانون المدني على صور بذواتها من العلاقات الإيجارية، وإهدار كل قاعدة على خلافها، تعتبر أصلح للمتهم في مجال تطبيقها على النزاع الماثل، مردود بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة من أن اتفاق القانونين اللاحق والسابق مع أحكام الدستور يعتبر شرطاً مبدئياً للنظر في أصلحهما للمتهم. ولا كذلك الفقرة الثانية المطعون عليها التي خلص قضاء هذه المحكمة إلى تعارضها مع بعض الأحكام التي تضمنها.

فلهذه الأسباب:

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٨٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما تضمنته من افتراض علم مؤجر المكان أو جزء منه بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ثانيا

بشأن الوحدات المؤجرة

لُزَاوِلَة نَشَاط تِجَارِي أَوْ صِنَاعِي أَوْ مِهْنِي أَوْ حِرَفِي

بِالْقَانُون رَقْم ٤٩ لِسَنَةِ ١٩٧٧

• **كان نص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:**

"إذا كانت العين مُؤَجَّرة لمُزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المُستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال".

وقضت المحكمة الدستورية بعدم دستورية ما ورد بالفقرة الثانية من المادة (٢٩) من استمرار شركاء المُستأجر الأصلي للعين التي كان يُزاوّل فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً، في مُباشرة ذات النشاط بها بعد تخلّي هذا المُستأجر عنها، لأن النص لا يتضمن قيداً يحول دون انتقالها من بعد - حال تخلّيهم عن هذه العين - إلى من يُشركونهم معهم في استعمالها، فلا تُردّ لصاحبها أبداً - ولو كان في أمس الاحتياج لها - ما ظل زمامها بيد من يتداولونها.

وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء.

(القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق. دستورية - جلسة ١٩٩٦ / ٧ / ٦) - (تم النشر بالجريدة الرسمية بالعدد ٢٨ في ١٨ / ٧ / ١٩٩٦)

وفي أسباب الحكم ذكرت المحكمة أنه:

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنص على أن مُؤجر العين التي كان مستأجرها الأصلي يباشر فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو حرفياً أو مهنياً، ملتزماً قانوناً - إذا تركها مُستأجرها هذا - بأن يحرر لشركائه في ذات نشاطها عقداً جديداً تؤوّل إليهم أصلاً بمقتضاه الحقوق عينها التي كانت لمُستأجرها الأول؛ وكان النص المطعون فيه لا يتضمن قيداً يحول دون انتقالها من بعد - حال تخلّيهم عن هذه العين - إلى من يشركونهم معهم في استعمالها، وبوصفهم

كذلك مستأجرين لها؛ فقد غدا من المتصور اطراد اتصال أجيالهم بها لا يفارقونها، ولو بَعَدَ العهد على العقد الأول، فلا تُرَدُّ لصاحبها أبداً - ولو كان في أمس الاحتياج لها - ما ظل زمامها بيد من يتداولونها، لا يتحولون عنها، وليس ذلك إلا تعظيماً لحقوقهم يكاد أن يلحقها بالحقوق العينية التي يباشر صاحبها بموجبها - ووفقاً للقانون - سُلطة مباشرة عن شيء معين، ليستخلص منه فوائده دون وساطة أحد، وهو ما يناقض خصائص الإجارة؛ باعتبار أن من المفترض أن يكون طرفاها في اتصال دائم طوال مدتها، مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتها، وهي فوق هذا تقع على منفعة الأموال المؤجرة لا على ملكيتها، ولا تُرتَّب للمستأجر غير مجرد حقوق شخصية يباشرها قبل المدين.

وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، لتعلو عليها مصالح المُستأجر التي رجحها المشرع، وجعل كَقَّتْها هي الأثقل، ومن شأن حمايتها، حرمان مُؤجر العين منها حرماناً مؤبداً ترتيباً على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالاً مُتتابعاً مُتصلاً ومُمتداً في أغوار الزمن، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر في معدنها الحقيقي، بل يُعتبر العقد - بعد تخلي مُستأجر العين الأصلي عنها - ممتداً بقوة القانون بنفس شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة، وهي بعد شروط ما كان المؤجر ليقبلها في شأن هذه العين، لو لم يفرضها المشرع ملغياً حقه في استعمالها واستغلالها من جديد في الأوجه التي يراها.

وحيث إن النص المطعون فيه، يفتح فوق هذا أبواباً عريضة للتحايل ينفذ الانتهاز منها، ويتعذر دفعها أو توقيها، ذلك أن مباشرة أشخاص جدد لذات النشاط الذي كان مزاولاً في العين المؤجرة لغير أغراض السكنى، قد لا يكون مُنبئاً عن قيام اتفاق فيما بين مُستأجرها الأصلي وبينهم لتكوين شركة يضيفون من خلالها حصصهم إلى أموال يستغلها هذا المستأجر فعلاً في نشاطها، متقاسمين أرباحها وخسائرهما، كل بقدر نصيبه فيها بما يوحد مصالحهم في شأنها ويكتل جهودهم من أجل صون

أهدافها، بل ساتراً لعقد حقيقي يتغيا مستأجر العين الأصلي بمقتضاه - ومقابل عوض يختص به من دون المؤجر - إحلل آخرين محله في الاستئثار بهذه العين، تسلطاً منهم على نشاطها وانفراداً بتسييره، فلا يقوم أصلاً العقد الظاهر في نية عاقيه، بل تعود على هؤلاء الأغيار وحدهم منافعها، ليكون القول بانضمامهم إليه في مباشرة هذا النشاط من خلال شركتهم، منتحلاً. وحتى في الأحوال التي يقوم الدليل فيها على أن وجود شركاء في العين المؤجرة ليس صورياً، وإن استمراهم في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي المستأجر الأصلي عنها، يكفل استثماراً أفضل للأموال التي رصدوها عليها، إلا أن هذا الاعتبار وحده لا يسوغ العدوان على الملكية، ولا يجوز أن ينال من الحقوق المتفرعة عنها بما يجرّد أصحابها كلية من مباشرة سلطتهم في استعمال الشيء محلها في الأغراض التي يطلبونها، ذلك أن تراكم الثروة لا يتأتى إلا بحمايتها والتمكين من أسبابها، وليس من بينها أن تكون حقوق الأغيار في الانتفاع بالعين المؤجرة، أولى من سلطان أصحابها عليها، ما لم يكن ذلك لمصلحة اجتماعية جوهرية لا يجوز الإخلال بها.

ولا كذلك النص المطعون فيه الذي فرض على مؤجر العين - ودون ما ضرورة - امتداداً قانونياً لعقد إيجارها، ولو كان ذلك لخدمة ذات نشاطها، بل يتعين أن يكون العقد - وباعتباره تصرفاً قانونياً وعملاً إرادياً - بديلاً عن هذا التدخل التشريعي، ليحدد المؤجر بمقتضاه من يدخلون إلى العين بعد تخلي مستأجرها الأصلي عنها، والشروط التي يتراضون عليها لمباشرة مهنتهم أو حرفتهم أو تجارتهم أو صناعتهم فيها، إذا لم يؤثر هو أن تعود إليه لاستعمالها واستغلالها في الأوجه التي يراها.

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه، ينحل إلى عدوان على الملكية من خلال نقض بعض عناصرها. وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها، بل يقوم على إهدار كامل للحق في استعمالها واستغلالها، ملحقاً بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، فقد أنشأ هذا النص حقوقاً مبتدأه - بعيدة في مداها - منحها لشركاء المستأجر الأصلي الذي اختصهم دون مسوغ، واصطفاهم

في غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفسد ودرء عواقبها، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها، لازماً دفعاً لأفدحها. وكان ينبغي - من ثم - أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلاً لمصالح أطرافها غير مؤد إلى تنافرها، ليُقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرستها المادة ٧ من الدستور، والتي تؤكد الجماعة من خلالها القيم التي تؤمن بها، وترعى استقرارها. وهي حدود ما كان يجوز أن يتخطاها المشرع، وإلا كان منافياً المقاصد الشرعية التي ينظم ولي الأمر الحقوق في نطاقها، بما يصم الفقرة الثانية من النص المطعون فيه - في الحدود المتقدم بيانها - بعيب مخالفة أحكام المواد ٢ و ٧ و ٣٢ و ٣٤ من الدستور.

وحيث إن الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثانية - في هذا النطاق - يعني سقوط فقرتها الثالثة - المرتبطة بها ارتباطاً لا يقبل التجزئة - في مجال تطبيقها بالنسبة إلى شركاء المستأجر الأصلي الذين يباشرون ذات النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو المهني في العين التي تخلى عنها. فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاوّل فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً، في مُباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها، وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

• بشأن الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونصها:

"فإذا كانت العين مُؤَجَّرة لمُزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المُستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال".

قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما ورد بالفقرة الثانية من المادة (٢٩) فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المُستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته، لما تضمنته من انحدار بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، وإنشاء حقوق مُبتدأة -بعيدة في مداها- لفئة بذاتها لمجرد إنضوائها في عداد ورثة المستأجر الأصلي، دون مسوغ.

(القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق. دستورية - جلسة ١٩٩٧/٢/٢٢)

وفي أسباب الحكم ذكرت المحكمة أنه:

وحيث إن مُؤدى النص المطعون فيه، أنه إذا كان مستأجر العين الأصلي يباشر فيها نشاطاً تجارياً أم حرفياً، فإن العقد بعد وفاته يمتد امتداداً قانونياً إلى ورثته جميعهم، سواء أكان هؤلاء يباشرون في هذا المكان المهنة أو الحرفة ذاتها التي قام عليها مورثهم، أم كانوا يزاولون غيرها؛ يعتمدون عليها كلية في معاشهم بوصفها مورداً رئيسياً أو وحيداً لرزقهم، أم يفيئون إليها عرضاً باعتبارها تغل دخلاً جانبياً مضافاً إلى عملهم الأصلي ؛ يعاونون أسرة مورثهم في أعباء حياتها، أم يناهضونها ويستقلون بنشاطهم في هذا المكان عنها؛ يعملون فيه بأنفسهم استصحاباً لمهنة أو حرفة مورثهم، أم ينيبون عنهم أغياراً في مباشرتها بعد انفصالهم عنها، وما لذلك فرض المشرع القيود الاستثنائية على العلائق الإيجارية التي لا يتصور أن ترتبط بغير الضرورة

التي اقتضتها، ولا أن يكون أثرها محوراً من بنيان حق الملكية ، فلا تخلص لأصحابها، بل يتسلط آخرون عليها حتى تصير ركماً، إنحرافاً بالإجارة عن مقاصدها.

وحيث إن مفاد ما تقدم، أن القيود الاستثنائية التي حمل بها المشرع العلائق الإيجارية ، لايجوز النظر إليها باعتبارها حلاً نهائياً ودائماً لمشكلاتها، ولا أن يمد المشرع تطبيقها إلى صور لا تسعها، ولا يمكن التسليم بها إلا بافتراض أن الدستور يغلب دوماً مصالح مستأجر العين -وكذلك ورثته- على حقوق مؤجرها وهو يملكها في الأعم من الأحوال- فلا يتساويان أو يتوازنان؛ حال أن الأصل في عقود القانون الخاص، ابتناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها، فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها؛ إلا بقدر الضرورة التي لا يجوز أن ينفصل عنها مضمون النص المطعون فيه أو الآثار التي يترتبها. ويتعين بالتالي أن تخلص مكانها -عند فواتها- لحرية التعاقد بحسبانها الأصل في العقود جميعها؛ ولأن صون الحرية الشخصية لا يعتبر مجرد ضمان ضد التدابير غير المبررة التي تنال من البدن، كتلك التي تتعلق بالقبض أو الاعتقال غير المشروع، بل صمام أمن كذلك ضد أشكال القهر على اختلافها، فلا يكون جوهر هذه الحرية إلا مجالاً حياً لإرادة الاختيار.

وحيث إن الورثة - وفي مجال تطبيق النص المطعون فيه- يتخذون من وفاة مورثهم، وزوال صلته بالتالي بالعين بالمؤجرة، موطئاً لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم، فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها؛ مهما بعد العهد على العقد الأول، ما ظل زمامها بيد من يتداولها، فلا يتحولون عنها إلا بعد انتهابهم من المؤجر مقابلاً لتركها، فإذا لم يبذل، صار المكان المؤجر إرثاً يختص هؤلاء بثماره دون وساطة من أحد؛ وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأييد. ومن غير المتصور أن يكون

مُؤجر العين قد عطل مختاراً ونهائياً حق استعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر، ولا أن تكون إرادتا طرفي الإجارة قد تلاقيتا - ابتداءً - على أن يقحما عليها أشخاص غرباء عنها، دخلاء عليها.

وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، ويحيلها إلى مسوخ مشوهة لا تتعدى تقاضيه عائداً نقدياً دورياً ضئيلاً؛ مرجحاً على ملكيته بمكانتها التي أقامها الدستور سوية لاعوج فيها، مصالح لا تدانيها، ولا تقوم إلى جانبها، أو تتكافأ معها، ترتيباً على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالاً متتابعاً متصلاً ممتداً في أغوار الزمن؛ وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة مالكيها في معدنها الحقيقي، بل يقوم في صورته الأكثر شيوعاً، على ابتزاز أموال المؤجر، والتدليس عليه، وهو ما يعد إلتواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها؛ وإهدار لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها.

وحيث إن ما تقدم مؤداه: أن النص المطعون فيه، أنشأ حقوقاً مُبتدأة -بعيدة في مداها- منحها لفئة بذاتها لمجرد إنضوائها في عداد ورثة المستأجر الأصلي، اختصها دون مسوغ، واصطفها في غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفساد ودرء عواقبها، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازماً دفعاً لأفدحها.

وكان ينبغى - من ثم - أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلاً لمصالح أطرافها، غير مؤد إلى تنافرها، ليُقيّمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرسنها المادة (٧) من الدستور. وهي بعد قاعدة مؤداه: وحدة الجماعة في بنيانها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيراً، فلا يتفرقون بدداً، أو يتناحرون طمعاً، أو يتنابدون بغياً. وهم بذلك شركاء

فى مسئؤلئتهم قبلها؁ لا يملكون التئصل منها أو التلى عنها. ولىس لفريق منهم بالتالى أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها عدواناً أكثر علواً؁ ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعى.

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم؁ الأحكام المنصوص عليها فى المواد (٧؁ ٣٢؁ ٣٤؁ ٤٠؁ ٤١) من الدستور؁ وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها؁ تلزم المؤجر - وفى كل الأحوال - بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى شغل العين؁ وكان حكمها هذا مرتبطاً بفقرتها الثانية المطعون فيها؁ ارتباطاً لا يقبل التجزئة؁ فإنها تسقط فى هذا النطاق؁ إذ لا يتصور تطبيقها؁ وقد غدا النص الذى تستند إليه لإعمالها؁ منعدماً؁

فلهذه الأسباب:

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمُستأجر؁ وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التى عقدها المُستأجر فى شأن العين التى استأجرها لمزاولة نشاط حِرَفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته.

وعليه قامت الحكومة بعرض مشروع قانون

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمُستأجر

وصدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية متضمناً:

(المادة الأولى):

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتى:

"فإذا كانت العين مُؤجَّرة لمُزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهني أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المُستأجر، ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المُستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قُصْرٍ وُبُلَّغٍ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم".

"واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المُعدَّل، لا يستمر العقد بموت أحدٍ من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المُستفيدين من ورثة المُستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة".

(المادة الثانية):

استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة، يستمرُّ العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المُستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يدهُ على العين فى تاريخ نشر هذا

القانون تستند إلى حَقِّه السابق فى البقاء فى العَيْن، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يُمارسه المُستأجر الأصلى طبقا للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.

(المادة الثالثة):

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

٨ أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المُنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

٥ أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المُنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١.

٤ أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣.

٣ أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

وتُزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المُنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة

١٠٪ اعتبارا من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، فى نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من

قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آفة الذكر.

(المادة الرابعة):

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم

٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمُستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا

تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

(المادة الخامسة):

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها. صدر برئاسة الجمهورية فى ١٧ ذى القعدة سنة ١٤١٧ هـ (الموافق ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧ م)

وتم نشر القانون بالجريدة الرسمية بالعدد ١٢ (مكرر) فى ٢٦ مارس سنة ١٩٩٧.

وورد بالمذكرة الإيضاحية لمشروع هذا القانون أنه

جاء نتيجة لما صدر عن المحكمة الدستورية العليا من عدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ونصّها "فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بوفاة المُستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال."

فبتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق "دستورية" بعدم دستورية الفقرة المشار إليها، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المُستأجر الأصلي للعين التي كان يزاوّل فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلّي هذا المُستأجر عنها.

وبتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ حكمت المحكمة في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق "دستورية" بعدم دستورية الفقرة آنفة الذكر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المُستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته. وكانت القضية الأخيرة المطروحة على المحكمة خاصة باستئجار محل استعماله في حرفة النجارة، وجاء بتدوينات الحكم أن نص الفقرة المشار إليها "اعتبر عقد الإيجار ممتدا بقوة القانون لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكنى على إطلاقهم، ولو كانوا جميعا لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر، أو كان من يزاوّلها نائبا عنهم في ممارستها"، وأن المشرع آثر أن ينقل منفعة العين إلى ورثة المُستأجر جملة ودون قيد، وسواء أكان هؤلاء يباشرون فيها الحرفة أو المهنة ذاتها أم كانوا يزاوّلون غيرها، وخلص الحكم إلى قوله "إن الورثة - وفي مجال تطبيق النص المطعون فيه - يتّخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالتالي بالعين المؤجرة موطنًا لاستلابها من خلال مُكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم، فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بَعَدَ العهد على العقد الأول." وحرصا على تحقيق المساواة بين الأنشطة المتنوعة، حرفية كانت أو تجارية أو صناعية أو مهنية، وكذا على استقرارها - لما لها من أبلغ الأثر على الأوضاع الاقتصادية في البلاد - ومُراعاة للبعد الاجتماعي، ووصولا إلى قدر مقبول من التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فقد رُئي إعداد مشروع القانون.

ثم صدر قانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١

بتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية

من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، متضمناً:

(المادة الأولى):

يُستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، النص الآتي:

"ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مُستحقة من الأعوام

التالية بنسبة:

(٢٪) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

(١٪) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ ."

(المادة الثانية):

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من أول أبريل سنة ٢٠٠١.

وتم نشر القانون بالجريدة الرسمية بالعدد ١٣ (تابع) في ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١.

وورد بالمذكرة الإيضاحية لمشروع هذا القانون أن

التداعيات الاقتصادية والاجتماعية التي نشأت في أعقاب الحرب العالمية الأولى القت بظلالها على تفشي أزمة السكن، مما اضطر المشرع إلى التدخل لتنظيم العلاقة الإيجارية حيث صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ بتقييد أجر الأمكنة، واستمر العمل به حتى الأول من يوليو سنة ١٩٢٥ ، ليعود بعدها التقنين المدني القديم حاكما لهذه العلاقة القانونية.

ومع بداية الحرب العالمية الثانية ظهرت الحاجة إلى العودة مرة أخرى للتدخل في تنظيم العلاقة الإيجارية، حيث صدر عدد من الأوامر العسكرية تحظر على الملاك زيادة الأجرة، إلا في أضيق الحدود، مع التأكيد على امتداد العقود تلقائيا بعد انتهاء مدتها ، ثم عمد المشرع إلى تقنين هذه الأوامر العسكرية من خلال إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ متضمنا جوهر الأحكام التي وردت بالأوامر العسكرية، وأعقب ذلك صدور حزمة من التشريعات في خمسينيات وستينيات القرن المنصرم عنت بتخفيض القيم الإيجارية في محاولة لمواجهة التداعيات الاجتماعية والاقتصادية المترتبة على الحرب العالمية الثانية. وإزاء الحاجة إلى وضع تنظيم قانوني متكامل ينظم تأجير وبيع الأماكن صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن مُستهدفا تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، في محاولة لوضع هذه العلاقة في مكان يبتعد بها عن أوضاع الاستغلال، وكفالة إسهام رأس المال الخاص جنبا إلى جنب مع رأس المال العام في الاستثمار العقاري للخروج بالبلاد من أزمة الإسكان التي تفشت في سبعينيات القرن المنصرم،

وقد أسفر التطبيق العملي للقانون سالف الذكر عن قصور في بعض أحكامه، وعجزه عن تحقيق الأهداف المرجوة من إصداره، الأمر الذي ألجأ المشرع إلى إصدار القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ بغية معالجة أوجه القصور التي أسفر عنها التطبيق العملي للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فضلا عن إضافة أحكام قانونية جديدة لتنظيم إيجار وبيع الأماكن.

بيد أن استتالة تطبيق تلك القوانين الاستثنائية الحاكمة لإيجار الأماكن؛ قد نجم عنها ظواهر سلبية عديدة؛ مما ألقى بظلاله على الإنتاج والاستثمار العقاري، وأدى إلى تفاقم أزمة الإسكان؛ حيث حرص بعض المواطنين من طائفة المُستأجرين على الاحتفاظ بالوحدات المُستأجرة وإن تغيرت ظروفهم الاجتماعية والاقتصادية، وأصبحوا في غير حاجة إليها، فضلا عن مُزاحمتهم لغيرهم في الحصول على المساكن التي تطرحها الدولة،

وفي المقابل عزف الكثير من المواطنين من طائفة المُؤجرين عن تأجير الأماكن المملوكة لهم لضالة الأجرة القانونية، ولتلافي الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وهو ما نجم عنه تزايد عدد المساكن المُغلقة غير المُستغلة، كما أعرض الملاك عن صيانة عقاراتهم المؤجرة لضالة عوائدها، واتجه المستثمرون إلى البناء بقصد التملك، حتى أضحى من المتعذر - إن لم يكن مستحيلا - الحصول على مساكن إلا من خلال التملك الذي ينوء بعبئه الغالبية العظمى من أفراد الشعب محدودي الدخل.

وحكمت المحكمة الدستورية العليا برفض دعوى عدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة الأولى وصدور المادة الرابعة

والمادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

(قضية ٢٠٣ لسنة ٢٠ ق جلسة ٢٠٠٢/٤/١٤ دستورية عليا مكتب فني ١٠ دستورية ق ٥١ ص ٣٠٨)

تمثّلت الوقائع في أن المُدَّعي كان قد أقام الدعوى رقم ١٢٥٤ لسنة ١٩٩٧ مدني كلي المنصورة ضد المدعى عليهم من الرابع حتى الرابع عشر بطلب الحُكم بإخلائهم من العين المؤجرة لمورّثهم بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٦/١١/١ وتسليمها، وقال بياناً لدعواه أنه بعد وفاة المُستأجر الأصلي قام الورثة بوضع يدهم على المحل، ولذا أقام الدعوى بطلباته سالفه البيان. وحكمت محكمة الدرجة الأولى برفضها، فأقام الاستئناف رقم ٤١١ لسنة ٥٠ ق أمام محكمة استئناف المنصورة، وأثناء نظره دفع بعدم دستورية القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وبعد تقدير المحكمة لجديّة دفعه صرّحت للمُدَّعي بإقامة دعواه الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية تنص على ما يلي:

"يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتي:

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، لا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصّر وبلّغ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.

واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذه القانون المعدّل، لا يستمر العقد بموت أحد أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة.

كما ينص صدر المادة الرابعة على أنه: "تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما."

وتنص المادة الخامسة على أنه: "ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه."

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها

وحيث إن المدّعي ينعي على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مخالفة أحكام المادتين (١٨٧، ١٨٨) من الدستور، لعدم صدوره بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب رغم ما نصت عليه المادة الخامسة من أثر رجعي، كما ينعي على اللائحة التنفيذية للقانون مخالفتها المادة (١٤٤) من الدستور، لصدورها بقرار من رئيس الجمهورية، في حين أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ناط بوزير الإسكان إصدار اللوائح التنفيذية المتعلقة بهذا القانون.

وحيث إن هذا النعي مردود في وجهه الأول، بأن الثابت من مضبطة الجلسة الخمسين لمجلس الشعب المعقود بتاريخ ٢٤ مارس سنة ١٩٩٧ والمرافقة بالأوراق، أنه عند الاقتراع على مشروع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ محل الطعن، أوضح رئيس

المجلس أن أحكامه تسري بأثر رجعي مما يتطلب طبقاً للمادة (١٨٧) من الدستور توافراً أغلبية خاصة الأمر الذي يقتضي عملاً بالمادة (٣٠٥) من اللائحة الداخلية للمجلس أن يكون أخذ الرأي النهائي عليه نداءً بالاسم، وبعد ذلك نودي على الأسماء - التي أثبتت في ملحق المضبطة - ثم أعلن رئيس المجلس أن أخذ الرأي النهائي أسفر عن موافقة (٢٧٩) عضواً على مشروع القانون. لما كان ذلك، وكان عدد أعضاء مجلس الشعب في تلك الدورة التشريعية (٤٥٤) عضواً طبقاً لما جاء بكتاب السيد أمين عام مجلس الشعب المؤرخ ٣١ مارس سنة ٢٠٠٢، وكان قد توافر بذلك لهذا القانون - وهو تشريع في غير المواد الجنائية - ما تتطلبه المادة (١٨٧) من الدستور من موافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب على سريان أحكامه بالنسبة للماضي فإن ما ينعاه المدعي بشأن مخالفته أحكام الدستور يكون على غير أساس. والنعي في وجهه الثاني مردود أيضاً، ذلك أن الدستور حدّد على سبيل حصر الجهات التي تختص بإصدار اللوائح التنفيذية، فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه في ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها؛ بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستوري وإلا وقع عمله اللائحي مخالفاً لنص المادة (١٤٤) المشار إليها. متى كان ذلك، وكان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ لم يعهد إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه، فإن صدور اللائحة المطعون عليها بقرار من رئيس الجمهورية في الحدود التي رسمتها المادة (١٤٤) في شأن اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين لا ينطوي على ثمة مخالفة دستورية ويكون النعي بأكمله في غير محله.

وحيث إن المدعي ينعي على نصوص المطعون فيها - محددة نطاقاً على النحو سالف البيان - مخالفة المواد (٢، ٤، ٧، ٨، ٣٢، ٣٤) من الدستور بقاله تعارضها مع أحكام الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع، وإهدارها حق الملكية، وإخلالها بمبدأ التضامن الاجتماعي، كما ينعي عليها أيضاً مخالفتها المواد (٣٨، ٤٠، ٤٤، ٦٤) من الدستور.

وحيث إن النعي بمخالفة النصوص الطعينة لحكم المادة الثانية من الدستور مردود، ذلك أن - المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة الثانية من الدستور - بعد تعديلها في سنة ١٩٨٠ - على أن مبادئ الشريعة الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع، إنما يتجلى عن دعوة المشرع كي يتخذ من الشريعة الإسلامية مصدراً رئيسياً فيما يسنّه من تشريعات تصدر بعد العمل بالتعديل الدستوري المشار إليه، فلا يجوز منذ ذلك التاريخ لنص تشريعي أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية في ثبوتها ودلالاتها، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي التي لا تحتل اجتهداً، ومن ثم لا يُقبل إقرار أية قاعدة قانونية تخالفها. وليست كذلك الأحكام الظنية في ثبوتها أو دلالتها أو فيهما معاً، وهي التي تتسع لدائرة الاجتهاد يسطع فيها تنظيمًا لشئون العباد، وضمناً لمصالحهم، وهو اجتهاد وإن كان حقاً لأهل الاجتهاد، فأولى أن يكون هذا الحق مُقررًا لولي الأمر، يبذل جهده في استنباط الحكم الشرعي من الدليل التفصيلي، ويُعمل حكم العقل فيما لا نص فيه توصلاً لتقرير قواعد عملية يقتضيها عدلُ الله ورحمته بعباده، وتسعها الشريعة الإسلامية التي لا تُضفي قدسية على آراء أحد من الفقهاء في شأن من شئونها، ولا تحول دون مراجعتها وتقييمها وإبدال غيرها بها بمراعاة المصلحة الحقيقية التي لا تُناقض المقاصد العليا للشريعة، فالآراء اجتهادُ لا تُجاوز حجيتها قدرَ اقتناع أصحابها بها، ولا يُساغ بالتالي اعتبارها شرعاً مقررًا لا يجوز نقضه، وإلا كان ذلك نهياً عن التأمل والتبصر في دين الله تعالى وإنكاراً لحقيقة أن الخطأ مُحتمل في كل اجتهاد، ومن ثم صح القول بأن اجتهاد أحد من الفقهاء ليس بالضرورة أحق بالإتباع من اجتهاد غيره، وربما كان أضعف الآراء أكثرها ملائمة للأوضاع المتغيرة، ولو كان مخالفاً لأقوال كثيرة امتد العمل بها زمناً.

وحيث إنه ليس ثمة نص قطعي يقرر حكماً فاصلاً في شأن جواز امتداد عقد إيجار الأماكن غير السكنية بعد وفاة المستأجر الأصلي إلى ورثته، ومن ثم يكون سبيل الاجتهاد في هذا الشأن طليقاً طالما التزم مقاصد الشريعة العليا. آية ذلك أن **غالبية**

مذاهب جمهور الفقهاء "المالكية والشافعية والحنابلة" قد اتفقت على أن وفاة المستأجر لا يفسخ بها عقد الإيجار، لأنه تملك بهذا العقد من المنافع ما يورثه لورثته عند وفاته، فيقومون مقامه في استيفاء ما ورثوه من منافع، في حين أن الأحناف ومن سائرهم خالفوا هذا الرأي، والخلاف بين الرأيين إن هو إلا تعبير عن جواز الاجتهاد وجواز الخلاف فيما هو أقرب لتحقيق مصالح الناس بحسب ظروف الزمان والمكان، وإذا كان المقرر - في قضاء المحكمة الدستورية العليا - أنه يجوز لولي الأمر أن يشرع على خلاف اجتهادات السابقين، وأن ينظم شئون العباد تبعاً لما طرأ على مصالحهم من تغيير وتطوير، ومن ثم كان حقاً عند الخيار بين أمرين مُراعاة أيسرهما ما لم يكن مؤثماً، وألا يشترع حكماً يضيق على الناس أو يرهقهم من أمرين عنتاً. وإذا كانت النصوص المطعون فيها لا تخالف - على ما تقدم - نصاً قطعياً في أمر عقد الإيجار، فإنه لم يعد هناك ما يسوغ القول بمخالفتها للمادة الثانية من الدستور.

وحيث إن - من المُستقر عليه في قضاء هذه المحكمة - أن الدستور حرص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء وفي الحدود وبالقيود التي أوردّها، إلا أن تلك الملكية لم تعد حَقاً مُطلقاً يتأبى على التنظيم التشريعي، بل غدا تنظيمها لازماً، ضمناً لأداء وظيفتها الاجتماعية التي يتحدد نطاقها ومرماها وفقاً لطبيعة الأموال محلها، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها، وبذلك يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المنافع دون أن تتنافر، وإذا كانت الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تبرز على وجه الخصوص في مجال العلائق الإيجارية، فقد كان خليقاً بالمشروع أن يتدخل لأداء هذه الوظيفة، مُراعاة لخصائص الأعيان المؤجرة وطبيعة المصالح التي تتزاحم من حولها، وضرورة موازنتها لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المعدة بمباشرة الأنشطة التجارية أو الصناعية أو المهنية أو الحرفية، المقابلة للزيادة المطردة في الطلب عليها، بما يضمن التوفيق بينها، حفظاً لمصلحة الجماعة وتأميناً للاستقرار الاجتماعي، وهو في

ذلك يُؤثر المصالح الأولى بالرعاية والأجدر بالحماية. متى كان ذلك، وكان البين من نصوص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، التي انتظمت العلاقة الإيجارية بين المؤجر ومستأجر الأماكن غير السكنية، أنها تؤلف تديراً فيه مُزاوجة بين حقوق المؤجرين ومصالح المُستأجرين، فقد قصر المشرع امتداد عقد إيجار تلك الأماكن على زوج وأقارب المُستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية فقط (١)، وأثقل ذلك الامتداد بقيود عدة، حينما استلزم أن يكون شغل الورثة المذكورين للعين المؤجرة مُرتبطاً بحاجتهم إليها بوصفها مكاناً يُباشرون فيه ذات المهنة أو الحرفة أو ذات النشاط الذي كان يباشره مورثهم الأصلي، سواء كان ذلك بأنفسهم أو بمن ينوب عنهم، ضماناً لأن يكون شغلهم للعين ناشئاً عن ضرورة حقيقية لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم، وتأكيداً في الوقت ذاته على تواصل نشاط هذه المراكز الحرفية والصناعية والتجارية، مما يوفر استثماراً أفضل للأموال المرصودة عليها، ويحفظ المردود الاقتصادي العائد منها، ولم يغفل المشرع الضرورة التي تفرضها الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية للدولة، فقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الإسكان والمرافق والتعمير المشكلة بمجلس الشعب لدراسة مشروع القانون: "أن عدد الوحدات الإيجارية القائمة التي سيشملها تطبيق النص تصل إلى ٧٧٦ ألف وحدة إيجارية وكل منها تمثل نشاط أسرة بأكملها، أي ما يقترب من ثلاثة ملايين مواطن". وبذلك فإن أي تشريع يتعلق بهذه الوحدات سوف يمس قطاعات عريضة من المنتفعين بهذه الأنشطة، ويتعداهم

١ أقارب الدرجة الأولى هم الأب والأم، والأبناء الذكور والإناث، والزوج والزوجة.

وأقارب الدرجة الثانية هم الإخوة والأخوات والجد والجدة وأحفاد الأبناء والأحفاد من الأبناء (أي أحفاد الشخص)، وهم الأشخاص الذين يرتبطون بك برابطة دم مباشرة من خلال الأجيال السابقة أو اللاحقة، باستثناء الوالدين والأبناء.

أما أقارب الدرجة الثالثة فهم الأعمام، والعمت، والأخوال، والخالات، وأولاد الإخوة وأولاد الأخوات، بالإضافة إلى أبناء وبنات العمومة والخوولة في بعض التصنيفات.

إلى فئات أوسع من المرتبطين بنشاطهم أو المنتفعين بهذا النشاط، وهو ما ينجم عنه تداعيات بالغة الخطورة من الكساد والبطالة والتشريد. ولم يكتف المشرع بالاعتبارات المتقدمة وإنما جَهِدَ لتحقيق التوازن في العلاقة الإيجارية والمساواة بين طرفيها وعدم مضارة المؤجرين، فقد تضمنت نصوص القانون المذكورة زيادة القيمة الإيجارية للعين عقب نشر القانون، ثم توالي الزيادة بعد ذلك بصفة دورية، وهو ما راعى فيه المشرع مصالح المؤجر. كما أن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تضمنت النص على عدم استمرار العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة فقط ومن ثم يكون ما ذهب إليه المدعي بشأن إهدار النصوص المطعون فيها لحق الملكية مفتقداً لأساسه.

وحيث إن ما يثيره المدعي بشأن مخالفة النصوص الطعينة لمواد الدستور أرقام (٤، ٧، ٨، ٣٨، ٤٠، ٤٤، ٦٤) فهو مردود بأن ما قرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكي الديمقراطي على الكفاية والعدل وبناء مصر لمجتمعها وفقاً لمفهوم العدالة الاجتماعية والتضامن الاجتماعي، لا يعني الإخلال بحق المشرع في مباشرة سلطته التقديرية في مجال تنظيم الحقوق إتباعاً لضوابط الدستور، وهو ما يقوم به بالمفاضلة بين البدائل المتاحة، مرجحاً من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التي قصد حمايتها. كما أن مبدأ تكافؤ الفرص المنصوص عليه في المادة (٨) من الدستور يتصل بالفرص التي تتعهد الدولة بتقديمها، ويجرى إعماله عند التزاحم عليها، وغاية الحماية الدستورية أن تقرر أولوية المنتفعين بها وفق أسس موضوعية يقتضيها الصالح العام. لما كان ذلك، وكان مبدأ المساواة أمام القانون الذي تضمنه نص المادة (٤٠) من الدستور يفترض تماثل المراكز القانونية في نطاق الموضوع محل التنظيم التشريعي، ومعاملتها على ضوء قاعدة موحدة لا تفرق بين أصحابها بما ينال من مضمون الحقوق التي يتمتعون بها. لما كان ما تقدم، وكانت النصوص الطعينة لا صلة لها بفرض قائمة يجرى

التراحم عليها، كما أن تلك النصوص تناولت تنظيم بعض جوانب العلاقة الإيجارية لأغراض مشروعة ووفق أسس موضوعية تنأى عن التمييز المهني عنه بين المخاطبين بها، كما أن ذات النصوص لا تتضمن مساساً بالمواد (٣٨، ٤٤، ٦٤) من الدستور المتعلقة بقيام النظام الضريبي على العدالة الاجتماعية، وحرمة المساكن، وسيادة القانون، فإن النعي عليها يكون حرياً بالالتفات عنه.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكانت نصوص القانون المطعون عليها بالصيغة التي اشترعها المشرع لا تناقض أحكام الدستور، فإنه يتعين الحكم برفض الدعوى.

فلهذه الأسباب حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعي المصروفات، ومبلغ مائتي جنييه مقابل أتعاب المحاماة.

حُكْم صدر سنة ٢٠٠٢ ولم يأخذ حظه من الدراسة

• كان نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كما يلي:

"وفي جميع الأحوال يلتزم المُؤَجَّر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد".

وقضت المحكمة الدستورية بعدم دستورية ما ورد بالفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المُؤَجَّر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين، بأنتهاء إقامة آخرهم بها، سواء بالوفاة أو الترك.

(في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق. دستورية - جلسة ٢٠٠٢/١١/٣)

وتم نشر الحكم بالجريدة الرسمية - العدد ٤٦ في ١٤ نوفمبر سنة ٢٠٠٢.

كان قانون الإيجار القديم يسمح بامتداد عقد إيجار العقار أو الوحدة إلى ورثة المُستأجر (حتى الجيل الخامس في بعض الأحيان)،

واستمر ذلك حتى قضت المحكمة الدستورية العليا بتنظيم مسألة "التوريث" وحدها، حيث أصبح التوريث مُمكنًا لجيل واحد فقط بعد وفاة المستأجر.

فمن استفاد بالامتداد لا يمكنه الاستفادة مرة أخرى، بمعنى أن يكون الامتداد لجيل واحد في عقد الإيجار من المستأجر إلى أول طبقة من زوجته أو أبنائه.

وذكر البعض أنه كان على المشرع - بعد صدور هذا الحكم - أن يعيد نظر في قوانين تحديد القيمة الإيجارية وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بكاملها، بما يحقق للملكية استعادة حقوقها.

ولكنه لم يفعل إلا بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية" بجلسة ٩ نوفمبر سنة ٢٠٢٤، بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين (١ و ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنته من ثبات الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

وفي أسباب الحكم في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق. دستورية - جلسة ٢٠٠٢/١١/٣ ذكرت المحكمة أنه:

وحيث إنه عن النعي بمخالفة نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للشريعة الإسلامية، ومساسه بحق الملكية الخاصة، ومخالفته لمبدأ التضامن الاجتماعي، فإنه إذا جرى حكم هذا النص على أنه "وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد"؛ فإن حقيقة هذا الحكم، وفي إطار عبارات النص، لم تتجاوز حدود حكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) الذي انتهت المحكمة - على ما سلف - دستوريته، ذلك أن الأمر لم يتجاوز بهذا الحكم أن يمنح من استمر عقد الإيجار

لمصلحته من أقارب المستأجر الأصلي الذين عينتهم الفقرة الأولى سنداً لشغله العين المؤجرة، ويتمثل هذا السند في عقد الإيجار الذى ألزم النص المؤجر بتحريره، كما قرر تضامنا بين الأقارب شاغلى العين فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن هذا العقد، وفي هذا الإطار وحده تغدو الأسباب التى كشفت عن موافقة حكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، للدستور وعدم تعارضها مع أى من أحكامه، هى بذاتها الأسباب التى يتساند إليها الإبقاء على نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها فى حدود العبارات التى أوردتها .

وحيث إنه ولئن كان ما تقدم إلا إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن عينتهم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) المشار إليها، وبالشروط الواردة فى هذه الفقرة، وتوقف نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) عند هذا الحد، من شأنه أن يقضى بهذا النص إلى دائرة عدم الدستورية، ذلك أن الانتقال بالعقد الذى حرر لمصلحة أى من أقارب المستأجر الأصلي المحددين على النحو سالف الذكر من أن يكون سنداً لشغله العين، لأن يصبح عقدا منشأ لعلاقة إيجارية جديدة، المستأجر الأصلي فيها هو القريب الذى حرر العقد لمصلحته، مؤاده أن يسرى حكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) على أقارب هذا القريب المقيمين معه - حسبما حددهم هذا النص - عند وفاته أو تركه العين، بما يترتب عليه نهوض حكم الفقرة الثالثة ليُلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد لهم أو لأبيهم، ثم يستمر الأمر متتابعاً فى حكمه، متعاقباً من جيل إلى جيل، لتحل به نتيجة محققة هى فقدان المؤجر حق الملكية فيما يملكه، وفيما يتجاوز أية ضرورة اجتماعية تجي تحميل حق الملكية بهذا القيد ، ذلك أن القيد الذى يحتمله حق الملكية فى هذا الشأن، هو قرينة امتداد قانونى لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأصلي وفقاً لحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما يستفيد منه ذوو قريبه المقيمون معه من زوج وأبناء ووالدين، وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، حيث كانت إقامتهم معه محل اعتبار جوهري عند التعاقد، بما ينهض

مبررا لهذا القيد وفي إطار أزمة الإسكان التي جعلت المعروض من وحداته دون حجم الطلب عليها، فإذا تجاوز الأمرها الحد، وانقلب القيد الذي تبرره هذه الضرورة الاجتماعية إلى فقدان المؤجر جل خصائص حق الملكية على العين المؤجرة، ولمصلحة من تشملهم الفقرة الأولى من ذات النص ولم يكن محل اعتبار عند التعاقد على التأجير، فإن الأمر يغدو عدوانا على حق الملكية الخاصة، وهو ما يتعارض مع الأوضاع الخاصة بهذا الحق والحماية المقررة له بموجب أحكام المادتين (٣٢ ، ٣٤) من الدستور، ويوقع حكم الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حماة مخالفة الدستور، وهي مخالفة توجب القضاء بعدم دستوريته فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لأقارب المستأجر الأصلي المقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين والمحددin في الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من ذات القانون ، بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب، سواء بالوفاة أو تركه العين.

وحيث إن مقتضى حكم المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، هو عدم تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته على الوقائع اللاحقة لليوم التالي لتاريخ نشر الحكم الصادر بذلك، وكذلك على الوقائع السابقة على هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها أحكام حازت قوة الأمر المقضى، أو إذا حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخا آخر لسريانه ، لما كان ذلك، وكان أعمال الأثر الرجعى للحكم بعدم دستوريته الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلى ما انتهت إليه المحكمة في هذه الأسباب، مؤاده إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة، تصيب فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا في إقامتهم بها إلى حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته ،وهى خلخلة تنال من الأسرة فى أهم مقومات وجودها المادى، وهو المأوى الذى يجمعها وتستظل به، بما تترتب عليه أثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعى التى يقوم عليه المجتمع وفقا لما نصت عليه المادة السابعة

من الدستور، إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى أعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخاً آخر هو اليوم التالى لنشره، بما مؤاده أن جميع العقود التى أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وتنزل منزلتها الوقائع التى ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار، فتعد عقوداً قائمة حكماً - حيث كان يجب تحريرها - وتظل قائمة ومنتجة لكافة أثارها القانونية وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها.

فلهذه الأسباب حكمت المحكمة:

أولاً : بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذى يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق فى شغل العين ، بانتهائه إقامة آخرهم بها ، سواء بالوفاة أو الترك ، ورفضت ما عدا ذلك من طلبات، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماه .

ثانياً: بتحديد اليوم التالى لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره.

خمسة عشر:

صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

ونتناوله:

أولاً: بشأن الوحدات المؤجرة لأشخاص طبيعيين أو اعتباريين لأغراض السكنى

ثانياً: بشأن الوحدات المؤجرة لأشخاص **لغير أغراض السكنى**

أولا

بشأن الوحدات المؤجرة لأشخاص طبيعيين أو اعتباريين

لأغراض السكنى

• كان نص الفقرة الأولى من المادة (١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه:

"فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المُرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني، وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار."

ولا تسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (١٤) والفقرة الأولى من المادة (١٥) والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيمها لعلاقة بين المؤجر والمستأجر. ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر من الوزير المختص بالإسكان .

• وكان نص المادة (١٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما يلي:

"يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو بدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى."

ويسرى هذا القيد ولو تعدّد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويمتنع على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما شئت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة.

ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا.

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة.

وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة".

وقد حكمت المحكمة الدستورية العليا:

أولا: بعدم دستورية ما نص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه "وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار."

ثانيا: بعدم دستورية نص الفقرة الأولى والثالثة من المادة (١٣) من القانون ذاته، وبسقوط باقي فقراتها.

ثالثاً: بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١.

رابعاً: بإلزام الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتي جنية مقابل أتعاب المحاماة.

(القضية ٥٠ لسنة ٢١ ق جلسة ٢٠٠٢/ ٥/ ١٢ دستورية عليا مكتب في ١٠ دستورية ق ٥٢ ص ٣٢٧)

الإجراءات

في الثالث عشر من شهر مارس ١٩٩٩، أودع المدعيان قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبين الحكم بعدم دستورية نص المادة (١٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة خلصت إلى طلب الحكم برفض الدعوى، وطلبت المدعى عليها الرابعة أصلياً: عدم قبول الدعوى واحتياطياً: رفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما بين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدَّعين كانا قد اشتريا من المدَّعى عليها الرابعة شقة كائنة بالعقار رقم ٩ شارع ٢٧٦ بالمعادي الجديدة، وذلك بموجب عقد ابتدائي مؤرخ ١٩٨٩/٣/٢٩ وقاما بسداد كامل الثمن للبائعة، كما قاما بتنشيط الشقة على نفقتهما، وإذ طالبا المدعى عليها بتسليمها مُستندات ملكية العقار ليتمكنا من إشهار عقد شرائهما رفضت، فأقاما ضدها الدعوى رقم ٤٢١٧ لسنة ١٩٩٣ مدني كلي جنوب القاهرة بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد سالف الذكر، غير أن المدَّعى عليها الرابعة أقامت ضدهما دعوى فرعية بطلب الحكم ببطلان العقد المذكور على سند من مُخالفته لحكم المادة (١٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن، فقضى برفض دعواهما الأصلية وفي الدعوى الفرعية ببطلان ذلك العقد، فطعن المدعيان بالاستئناف رقم ١١٥٩ لسنة ١١٥ قضائية وأثناء نظره دفعا أمام محكمة استئناف القاهرة بعدم دستورية نص المادة (١٣) المشار إليها، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعها وصرحت لهما بالطعن بعدم الدستورية فقد أقاما الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (١٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تنص على أنه:

"يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتملك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مُكون من أكثر من وحدة واحدة يُرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.

ويسري هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلاً كل تصرف يُخالف ذلك ولو كان مُسجلاً.

ويعد تأجير النسبة المقررة طبقاً لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقاً للقواعد العامة.

وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة."

وحيث إن الحاضر عن المدعى عليها الرابعة دفع بعدم قبول الدعوى الماثلة بقالة انتفاء مصلحة المدعين في إقامتها، على سند من أن النص المطعون عليه لا يخاطبهما وإنما يخاطب الأفراد وشركات الأشخاص ملاك المباني التي تحتوي على أكثر من وحدة، ومن بين هؤلاء الملاك المدعى عليها الرابعة، ومن ثم تكون الدعوى الماثلة مقامة من المدعين لا للدفاع عن مصالحهما بل دفاعاً عن مصالح طرف آخر غيرهما، ومثل هذه الدعاوى لا تكون مقبولة - وفقاً لبعض القضاء والفقه المقارن - إلا بتوافر شرطين أولهما ألا يكون هذا الطرف الآخر مُمثلاً في الدعوى، وأن يكون غير قادر على الدفاع عن مصالحه.

وحيث إن الدفع السابق مردود بأن النص الطعين يفرض تنظيماً معيناً للعقارات المشار إليها باستلزامه أن يتم تأجير ثلثي وحداتها تأجيراً عادياً للسكنى، أما الباقي فهو ما يمكن بيعه أو تأجيره مفروشاً، ومن ثم فإن هذا النص إنما يخاطب ملاك تلك العقارات وراغبى تملك وحداتها وكذلك الراغبين في استئجارها مفروشة، بل ويخاطب أيضاً من يرغبون في استئجار وحداتها تأجيراً عادياً، ومن ثم فإن المدعين في الدعوى الماثلة من المخاطبين بهذا النص، بما يجعل دفاعهما دفاعاً عن مصالحتهما وليس عن مصالح طرف آخر، حيث استهدفا بدعواهما الموضوعية إشهار عقد تملكهما للوحدة محل النزاع وبيتغيان بدعواهما الماثلة إزالة النص التشريعي الذي يحول بينهما وتحقيق مُبتغاهما، إذ كان ذلك، وكانت المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها قيام علاقة منطقية بينها وبين المصلحة القائمة في دعوى الموضوع وذلك بأن يكون الحكم في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المطروحة على محكمة الموضوع، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن مفهوم المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية قوامه شرطان، أولهما أن

يُقيم المُدَّعي الدليلَ على أن ضرراً واقعياً مُباشراً ممكناً إدراكه قد لحق به، وثانيهما أن يكون مَرَدُّ هذا الضرر إلى النص التشريعي المطعون عليه، وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول صِحَّة ونفاذ عقد شراء المُدعين للوحدة المتنازع عليها أو بطلان هذا العقد على سند من مُخالفة التحديد الوارد بالمادة (١٣) المطعون عليها للوحدات التي يجوز تملكها للغير، وكان الثابت من الأوراق أن النص المطعون عليه قد طُبِّقَ على المُدعين وأنتج آثاره القانونية قبلهما، مما ألحق بهما ضرراً مَرَدُّه إلى النص ذاته، فإنه تتوافر لهما بذلك مصلحة شخصية مُباشرة في الطعن على الفقرتين الأولى والثالثة من المادة المشار إليها، كما أنه بإحالة النص الطعين إلى ما ورد بعجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من "وعلى ألا تقل المساحة المُؤجرة لهذه الأغراض (السكن) عن ثلثي مساحة مباني العقار"؛ فإن هذه العبارة وقد تَضَمَّنت ذات القيد، وغدت تلك الإحالة مندمجة فيها، فتحول بين المدعين ومُبتغاهما من دعواهما الموضوعية، مما يجعل هذه العبارة مُندرجة في نطاق الدعوى الماثلة، وتكون هذه المحكمة مدعُوَّة للفصل أيضاً في دستوريتهما، والجدير بالذكر أنه متى توافر شرط المصلحة الشخصية المباشرة وغدت الدعوى الدستورية مقبولة، فإن المحكمة الدستورية العليا عند الفصل فيها تعرض النصوص المطعون عليها كافة أحكام الدستور - دون تقييد بمناح محددة سلفاً - لتتوصل إلى اتفاقها وتلك الأحكام أو مخالفتها لبعضها.

وحيث إن المُدَّعين ينعين على النص الطعين مُخالفته للحماية الدستورية المقررة للملكية الخاصة إذ فرض قسراً على المالك أسلوباً معيناً لاستغلال ملكه والتصرف فيه بإقامته قيوداً على سلطة المالك تحرمه من اختيار الأسلوب الأمثل لانتفاعه بهذا الملك الانتفاع وفيما أعد له، وذلك دون أن تكون هناك ضرورة اجتماعية مُلجئة لفرض هذا القيد الذي يظل عبئاً على المالك ما ظل العقار قائماً، كما أن النص الطعين قد أخلَّ بمبدأ المُساواة إذ خصَّ بالقيد الذي فرضه الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص فلا يسري على شركات الأموال وشركات القطاع العام كما لا يسري على الحكومة ذاتها، كما وأنه قصر

هذا القيد على الإسكان غير الفاخر فقط، وأضاف المدعيان أن النص المطعون عليه يتيح لبعض الملاك أكل أموال غيرهم بالباطل ويحلل لهم التحلل من عقود أبرموها ويحول لهم الفكاك من التزاماتهم واغتصاب حقوق من تعامل معهم، ويخلص المدعيان إلى أن النص الطعين يخالف أحكام المواد (٣٢ و ٣٤ و ٤٠) من الدستور.

وحيث إن الدستور قد حرص في مادتيه الثانية والثلاثين والرابعة والثلاثين على حماية الملكية الخاصة التي تتمثل في رأس المال غير المستغل، فأوجب صونها وحمايتها، فلا يسوغ للمشرع أن ينال من عناصرها أو يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها أو يفصلها عن أجزائها أو يقيد - في غير ضرورة اجتماعية حتمية - من مباشرة الحقوق والمكنات التي تتفرع عنها.

وحيث إن الملكية - في ظل القانونية الحديثة - لم تعد حقاً مطلقاً عصبياً على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة المال محل الكلية والأغراض التي ينبغي توجيهه لها، وأنه وإن كانت الوظيفة الاجتماعية للملكية تبرز في مجال الإسكان نظراً للأزمة التي يواجهها، غير أنه يتعين لدستورية التنظيم التشريعي في هذا المجال أن يتقيد بالضرورة الموجبة له فيقدرها بقدرها ومعها تدور القيود النابعة عنها وجوداً وعدماً، فلا يسوغ للمشرع أن يَهْوِلَ في تقدير هذه الضرورة مُبالغاً في آثارها فيحد من السلطات النابعة عن الملكية متغولاً عليها، كما لا يجوز له أن يَهْوَنَ في تقدير الضرورة متقاعساً عن مستلزمات مواجهتها مُرتداً إلى إطلاق حق الملكية متناسياً وظيفته الاجتماعية، وإنما يتعين على المشرع أن يكون تقديره لتلك الضرورة عادلاً وحقيقياً ومتوازناً دون إفراط أو تفريط.

وحيث إن مقتضى أعمال النصوص السالف الإشارة إليها، أنه إذا ما سكن مالك العقار في أحد أو بعض وحدات المبنى واتخذ من وحدة أو وحدات أخرى مقراً لمباشرة عمله أو مهنته، أو أجراها لغير أغراض السكنى فإن كل تلك الوحدات تستنزل من حساب ثلث الوحدات الجائز له عرضه للغير للتمليك أو تأجيرها مفروشا.

وحيث إن النصوص الطعينة - حسبما سلف تحديدها - إنما قصدت إلى إلغاء حق مالك العقار في التصرف في ثلثي وحداته بتمليكها للغير - أو استغلالها عن طريق الإيجار مفروشا. بل تجاوزت ذلك إلى إلزامها المالك باستغلال الثلث الباقي من وحدات المبنى بطريق وحيد هو تأجيرها تأجيراً عادياً للسكنى، ومن ثم فقد أهدرت هذه النصوص أهم مقومات حق الملكية وهو سلطة التصرف في ثلثي الوحدات، وقيدت السلطة الثانية في حق الملكية وهي سلطة الاستغلال تقييداً شديداً أعدمته به إرادة المالك في خيارات استغلال ما يملكه، وهو ما يشكل نقضاً لمقومات حق الملكية وانتقاصاً بيناً من المكنات المتولدة عنه.

وحيث إن هذه القيود التي وردت على حق الملكية لا تجد لها تبريراً في ضرورة اجتماعية ملجئة إليها، تستند إلى دواعي مواجهة أزمة الإسكان، ذلك أن من العناصر الأساسية في حدة أزمة الإسكان قلة المعروض من الوحدات عن مواجهة الطلب عليها، متى كان ذلك وكان ملاك العقارات المشار إليها في النص الطعين إنما يسهمون - بما يُشيّدونه من مبانٍ - في مواجهة الأزمة بزيادة المعروض من وحداته، غير أن النص المطعون عليه تجاوز هذه الحقيقة ليخوض في أمر آخر يتعلق بالتصرف في وحدات هذه المباني وسُبل استغلالها، مهدراً إرادة المالك ومُفرغاً حق الملكية من مضمونه الأساسي بالنسبة للغالبية العظمى من وحدات المبنى، مُجبراً المالك على استغلال باقي الوحدات بطريق لا يحيد عنه، بما مؤداه أن القيود التي أوردها

النص الطعين تخرج عن إطار الضرورة الاجتماعية المُلجئة إلى تقييد حق الملكية لتتصادم فيما قرّرت مع الحماية الدستورية المقررة لهذا الحق.

وحيث إنه يتصل بالمساس بالحماية الدستورية المُقررة لحق الملكية، تلك الحماية المقررة للحقوق الشخصية والعينية، ذلك أنه بشراء المدعين - بعقد ابتدائي - الوحدة السكنية من المدعى عليها الرابعة مالكة المبنى، وإقامتهما ضدها دعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ هذا التعاقد، فإن لهما حقاً شخصياً قبل البائعة، وإذ جرى قضاء هذه المحكمة على أن الحماية التي أسبغها الدستور على حق الملكية تمتد إلى الحقوق جميعها الشخصية منها والعينية وكذلك حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية، وجاء النص الطعين فرضاً بطلان هذا العقد رغم أن محله أصلاً من الأشياء المشروعة التي يجوز التعامل فيها بيعاً وشراءً وقد أُعدت بطبيعتها لتكون محلاً لهذا النوع من التعامل أو غيره، وأنه ليس ثمة ضرورة اجتماعية ملجئة تبرر هذا البطلان، فإن النص الطعين يكون والحالة هذه منتهكاً - من وجهة دستورية - لحق الملكية.

وحيث إن الدستور قد حرص على النص على مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره الوسيلة الأساسية لتقرير الحماية القانونية المتكافئة للحقوق والحريات جميعاً سواء التي نص عليها الدستور أو تلك التي يكفلها التشريع، وإذا كانت صور التمييز المُخالف لمبدأ المساواة لا تقع تحت حصر؛ فإن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد بصورة تحكمية من التمتع بالحقوق المكفولة دستورياً أو تشريعياً، ومناطق أعمال مبدأ المساواة هو تماثل المراكز القانونية بالنسبة للتنظيم التشريعي محل البحث. وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النص الطعين قد قصر القيد الذي فرضه على الأفراد وشركات الأشخاص، بينما غير ذلك من الجهات كشركات الأموال وشركات القطاع العام والجهات الحكومية والجمعيات التعاونية لا تخضع للقيد الوارد بالنص المطعون عليه، بالرغم من تماثل مراكز مراكزهم القانونية جميعاً من حيث إنهم ملاك لمبان

ويتعين خضوعهم لذات القاعدة القانونية التي تحكم عرض وحدات المبنى للملك للغير، فأنشأ النص الطعين بهذه التفرقة تمييزاً تحكيمياً غير مبرر مما يوقعه في حماة الخروج على مبدأ المساواة.

وحيث إنه فضلاً عما تقدم، فإن النص المطعون عليه يفتح باباً للتحاليل لبعض ذوي ضعف النفوس للتحلل من التزاماتهم التعاقدية، فتهتز الثقة في العقود ويتوارى مبدأ حسن النية في تنفيذها، مما يوقع الضغائن بين ملاك المباني ومشتري وحداتها - أو مستأجريها مفروشا - ليحل التنافر والتباغض محل التضامن الاجتماعي الذي أقامه الدستور أساس للمجتمع.

وحيث إن خلاصة ما تقدم جميعه أن النص الطعين جاء ماساً بالحماية الدستورية للملكية، متجاوزاً مبدأ المساواة مناقضاً للتضامن الاجتماعي، فيقع مخالفاً للمواد (٧ و ٣٢ و ٣٤ و ٤٠) من الدستور، مما يتعين معه الحكم بعدم دستوريته، وإذ كانت باقي فقرات المادة (١٣) المشار إليها وكذلك الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية من القانون المذكور ترتبط كلها ارتباطاً لا يقبل التجزئة بالنص الطعين، فإنه يتعين الحكم بسقوط هذه الفقرات.

فلهذه الأسباب حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية ما نص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه "وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار."

ثانياً: بعدم دستورية نص الفقرة الأولى والثالثة من المادة (١٣) من القانون ذاته، وبسقوط باقي فقراتها.

ثالثاً: بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١.

رابعاً: بإلزام الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتي جنية مقابل أتعاب المحاماة.

ووضعت المحكمة المبادئ التالية:

١- نص المادة رقم (١٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يفرض تنظيمياً معيناً للعقارات المشار إليها فيه باستلزامه أن يتم تأجير ثلثي وحداتها تأجيراً عادياً للسكنى، أما الباقي فهو ما يمكن بيعه أو تأجيره مفروشاً، ومن ثم فإن هذا النص إنما يخاطب مُلاك تلك العقارات وراغبى تملك وحداتها وكذلك الراغبين في استئجارها مفروشة، بل ويخاطب أيضاً من يرغبون في استئجار وحداتها تأجيراً عادياً.

٢- حيث إن المُدَّعين استهدفوا بدعواهما الموضوعية إشهار عقد تملكهما للوحدة محل النزاع وبيتيغيان بدعواهما الماثلة إزالة النص التشريعي الذي يحول بينهما وتحقيق مبتغاهما، إذ كان ذلك، وكانت المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها قيام علاقة منطقية بينها وبين المصلحة القائمة في دعوى الموضوع وذلك بأن يكون الحكم في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المطروحة على محكمة الموضوع، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن مفهوم المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية قوامه شرطان، أولهما أن يقيم المدعي الدليل على أن ضرراً واقعياً مباشراً ممكناً إدراكه قد لحق به، وثانيهما أن يكون مرد هذا الضرر إلى النص التشريعي المطعون عليه، وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول صحة ونفاذ عقد شراء المدعين للوحدة المتنازع عليها أو بطلان هذا العقد على

سند من مخالفة التحديد الوارد بالمادة (١٣) المطعون عليها للوحدات التي يجوز تملكها للغير، وكان الثابت من الأوراق أن النص المطعون عليه قد طبق على المدعين وأنتج آثاره القانونية قبلهما، مما ألحق بهما ضرراً مردّه إلى النص ذاته، فإنه تتوافر لهما بذلك مصلحة شخصية مباشرة في الطعن على الفقرتين الأولى والثالثة من المادة المشار إليها.

٣ - إحالة النص الطعين إلى ما ورد بعجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من "وعلي ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض (السكن) عن ثلثي مساحة مباني العقار" فإن هذه العبارة وقد تضمنت ذات القيد وغدت تلك الإحالة مندمجة فيها، فتحول بين المدعين ومبتغاهما من دعواهما الموضوعية، مما يجعل هذه العبارة مندرجة في نطاق الدعوى الماثلة، وتكون هذه المحكمة مدعوة للفصل أيضاً في دستوريته، والجدير بالذكر أنه متى توافر شرط المصلحة الشخصية المباشرة وغدت الدعوى الدستورية مقبولة، فإن المحكمة الدستورية العليا عند الفصل فيها تعرض النصوص المطعون عليها على كافة أحكام الدستور - دون تقييد بمناع محددة سلفاً - لتتوصل إلى اتفاقها وتلك الأحكام أو مخالفتها لبعضها.

٤ - حيث إن الدستور قد حرص في مادتيه الثانية والثلاثين والرابعة والثلاثين على حماية الملكية الخاصة التي تتمثل في رأس المال غير المستغل فأوجب صونها وحمايتها، فلا يسوغ للمشرع أن ينال من عناصرها أو يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها أو يفصلها عن أجزائها أو يقيد - في غير ضرورة اجتماعية حتمية - من مباشرة الحقوق والمكناات التي تتفرع عنها. وحيث إن الملكية - في ظل النظم القانونية الحديثة - لم تعد حقاً مطلقاً عصبياً على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها وممرها على ضوء طبيعة المال محل الملكية والأغراض التي ينبغي توجيهه لها، وأنه وإن كانت الوظيفة الاجتماعية للملكية تبرز في مجال الإسكان نظراً للأزمة

التي يواجهها، غير أنه يتعين لدستورية التنظيم التشريعي في هذا المجال أن يتقيد بالضرورة الموجبة له فيقدرها بقدرها ومعها تدور القيود النابعة عنها وجوداً وعدماً، فلا يسوغ للمشرع أن يهول في تقدير هذه الضرورة مبالغاً في آثارها فيحد من السلطات النابعة عن الملكية متغولاً عليها، كما لا يجوز له أن يهون في تقدير الضرورة متقاعساً عن مستلزمات مواجهتها مرتداً إلى إطلاق حق الملكية متناسباً وظيفته الاجتماعية، وإنما يتعين على المشرع أن يكون تقديره لتلك الضرورة عادلاً وحقيقياً ومتوازناً دون إفراط أو تفريط.

٥ - حيث إن مقتضى أعمال النصوص السالف الإشارة إليها، أنه إذا ما سكن مالك العقار في أحد أو بعض وحدات المبنى واتخذ من وحدة أو أخرى مقراً لمباشرة عمله أو مهنته، أو أجراها لغير أغراض السكنى فإن كل تلك الوحدات تستنزل من حساب ثلث الوحدات الجائز له عرضه للغير للتمليك أو تأجير مفروشاً. وحيث إن النصوص الطعينة - حسبما سلف تحديدها - إنما قصدت إلى إلغاء حق مالك العقار في التصرف في ثلثي وحداته بتمليكها للغير - أو استغلالها عن طريق الإيجار مفروشاً. بل تجاوزت ذلك إلى إلزامها المالك باستغلال الثلث الباقي من وحدات المبنى بطريق وحيد هو تأجيرها تأجيلاً عادياً للسكنى، ومن ثم فقد أهدرت هذه النصوص أهم مقومات حق الملكية وهو سلطة التصرف في ثلثي الوحدات، وقيدت السلطة الثانية في حق الملكية وهي سلطة الاستغلال تقييداً شديداً أعدمته به إرادة المالك في خيارات استغلال ما يملكه، وهو ما يشكل نقضاً لمقومات حق الملكية وانتقاصاً بيناً من المكنات المتولدة عنه وهذه القيود التي وردت على حق الملكية لا تجد لها تبريراً في ضرورة اجتماعية ملجئة إليها، تستند إلى دواعي مواجهة أزمة الإسكان، ذلك أن من العناصر الأساسية في حدة أزمة الإسكان قلة المعروض من الوحدات عن مواجهة الطلب عليها، متى كان ذلك وكان ملاك العقارات المشار إليها في النص الطعين إنما يسهمون - بما يشيدوه من مبان - في مواجهة الأزمة بزيادة المعروض من وحداته، غير أن النص

المطعون عليه تجاوز هذه الحقيقة ليخوض في أمر آخر يتعلق بالتصرف في وحدات هذه المباني وسبل استغلالها، مهذراً إرادة المالك ومفرغاً حق الملكية من مضمونه الأساسي بالنسبة للغالبية العظمى من وحدات المبنى، ومجبراً المالك على استغلال باقي الوحدات بطريق لا يحيد عنه، بما مؤداه أن القيود التي أوردها النص الطعين تخرج عن إطار الضرورة الاجتماعية الملجئة إلى تقييد حق الملكية لتتصادم فيما قررته مع الحماية الدستورية المقررة لهذا الحق.

٦ - حيث إنه يتصل بالمساس بالحماية الدستورية المقررة لحق الملكية، تلك الحماية المقررة للحقوق الشخصية والعينية، ذلك أنه بشراء المدعين - بعقد ابتدائي - الوحدة السكنية من المدعى عليها الرابعة مالكة المبنى، وإقامتهما ضدها دعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ هذا التعاقد، فإن لهما حقاً شخصياً قبل البائعة، وإذ جرى قضاء هذه المحكمة على أن الحماية التي أسبغها الدستور على حق الملكية تمتد إلى الحقوق جميعها الشخصية منها والعينية وكذلك حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية، وجاء النص الطعين فاربضاً بطلان هذا العقد رغم أن محله أصلاً من الأشياء المشروعة التي يجوز التعامل فيها بيعاً وشراء وقد أعدت بطبيعتها لتكون محلاً لهذا النوع من التعامل أو غيره، وأنه ليس ثمة ضرورة اجتماعية ملجئة تبرر هذا البطلان، فإن النص الطعين يكون والحالة هذه منتهكاً - من وجهة دستورية - لحق الملكية.

٧ - حيث إن الدستور قد حرص على النص على مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره الوسيلة الأساسية لتقرير الحماية القانونية المتكافئة للحقوق والحريات جميعاً سواء التي نص عليها الدستور أو تلك التي يكفلها التشريع، وإذا كانت صور التمييز المخالف لمبدأ المساواة لا تقع تحت حصر فإن قومها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد بصورة تحكمية من التمتع بالحقوق المكفولة دستورياً أو تشريعياً، ومناطق أعمال مبدأ المساواة هو تماثل المراكز القانونية بالنسبة للتنظيم التشريعي محل البحث، وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النص الطعين قد قصر القيد الذي فرضه على الأفراد وشركات

الأشخاص، بينما غير ذلك من الجهات كشركات الأموال وشركات القطاع العام والجهات الحكومية والجمعيات التعاونية لا تخضع للقيد الوارد بالنص المطعون عليه، بالرغم من تماثل مراكز مراكزهم القانونية جميعاً من حيث إنهم ملاك لمبان ويتعين خضوعهم لذات القاعدة القانونية التي تحكم عرض وحدات المبنى للتملك للغير، فأنشأ النص الطعين بهذه التفرقة تمييزاً تحكيمياً غير مبرر مما يوقعه في حماة الخروج على مبدأ المساواة.

٨ - حيث إنه فضلاً عما تقدم، فإن النص المطعون عليه يفتح باباً للتحاليل لبعض ذوي ضعف النفوس للتحلل من التزاماتهم التعاقدية، فتهتز الثقة في العقود ويتوارى مبدأ حسن النية في تنفيذها، مما يوقع الضغائن بين ملاك المباني ومشتري وحداتها - أو مستأجريها مفروشا - ليحل التنافر والتباغض محل التضامن الاجتماعي الذي أقامه الدستور أساساً للمجتمع.

• كانت المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من فقرتين كالتالى:

"لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب

الآتية:

(أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا

للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

(ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك

بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد مُحضر ولا يُحكم بالإخلاء

إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من

مصاريف ونفقات فعلية، ولا يُنفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير

فى سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب

عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر.

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدّرهما المحكمة حكم

عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال.

(ج) إذا ثبت أن المُستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجزأه من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً وذلك دون إخلال بالحالات التي يُجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقاً لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المُستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مُقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض مُنافية للآداب العامة. ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة".

وأصدرت المحكمة الدستورية العليا بشأن المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حُكمان،
الأول بشأن وحدة سكنية، تم فيها **رفض دعوى عدم الدستورية**، فى القضية رقم ١٠٥ لسنة ١٩ ق
"دستورية" - جلسة ١١/٣ / ٢٠٠٢ مكتب فني ١٠ دستورية ق ١٠١ ص ٧٠٢،

والثانى بشأن بوحدة مُستخدمة **فى غير السكنى** ، نتناوله لاحقاً.

أولاً. حكم بشأن وحدة سكنية برفض دعوى عدم الدستورية المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

قضت المحكمة الدستورية العليا برفض الدعوى فيما طالبت به من عدم الدستورية، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعية المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

(القضية ١٠٥ لسنة ١٩ ق جلسة ١١/٣/ ٢٠٠٢ مكتب فني ١٠ دستورية ق ١٠١ ص ٧٠٢ - موقع رواق الجمل)

فقد ذكرت المحكمة أن المدّعية تنعى على نص الفقرة الأولى مخالفتها للمادة الثانية من الدستور وخروجها على أحكام الشريعة الإسلامية لما يترتب على حكمها من تأييد لمدة عقد الإيجار فضلاً عن إخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعي الذي أقره الدستور في مادته السابعة، ومساسه بالملكية الخاصة التي كفلها الدستور في مادتيه (٣٢)، (٣٤).

وحيث إنه عن النعي بمخالفة النص الطعين للشريعة الإسلامية، فهو مردود، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة، إنه إذ نصت المادة الثانية من الدستور على أن مبادئ الشريعة الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع، فإن مقتضى هذا النص، أنه لا يجوز لنص تشريعي يصدر في ظلّه أن يُناقض الأحكام الشرعية القطعية في ثبوتها ودلالاتها معاً، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي التي يمتنع الاجتهاد فيها، لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التي لا تحتل تأويلاً أو تبديلاً، أما الأحكام غير القطعية في ثبوتها أو في دلالتها أو فيهما معاً، فإن باب الاجتهاد يتّسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد، وهو اجتهاد إن كان جائزاً ومندوباً من أهل الفقه، فهو في ذلك أوجب وأولى لولي الأمر، ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءاً لمفسدة أو جلباً لمنفعة أو درءاً وجلباً للأمرين معاً. إذ كان ذلك، وكان الحكم قطعي الثبوت في شأن العقود كافة، هو النص القرآني الكريم: "يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود" - آية رقم (١) سورة المائدة -، وقد اختلف الفقهاء

اختلافاً كبيراً فيما هو مقصود بالعقد في تفسير الآية الكريمة، ونضحت كُتب المفسرين بهذا الاختلاف الذي كشف عن ظنية دلالة النص بالرغم من قطعية ثبوته، ورجح متفقاً عليه بعد كل خلاف أن النص قد تضمّن أمراً بتنفيذ العقود قاطبة وإنفاذ آثارها، هو أمر يشمل عقد الزواج الذي عنى العزيز الحكيم بترتيب أحكامه، كما يشمل العقود المالية التي اتفق الفقهاء على أن إرادة المتعاقدين فيها لها سلطات ما دامت لا تُخالف أمراً مُقررّاً بنص قطعي في ثبوته ودلالته.

وحيث إن عقد الإيجار قد رُحِبَت الآفاق فيه لاجتهاد الفقهاء وحدهم، وقادهم اجتهادهم في شأن مُدَّتِهِ إلى القول بوجوب أن يكون مُؤَقَّتاً، أما المُدة التي يُؤَقَّت إليها فقد اختلفوا فيها اختلافاً شديداً، ومن ذلك قولهم أنه يجوز أنه يجوز إجارة العين المُدة التي يعيش إليها المُتعاقدان عادة، وأن التأكيد قد يكون بضرب أجل ينتهي بحلوله العقد، أو يجعل أجله مرهوناً بحدوث واقعة محمولة على المستقبل،

وحيث إن النص الطعين لم يعمد إلى تأييد عقد الإيجار، وإنما هو قصد تقرير امتداد لهذا العقد يتجاوز المُدة المُتفق عليها فيه، وهو امتداد وإن كان غير مُحدد بِمُدَّة معينة، إلا أن مُدَّتَهُ تتحدد بوقائع عدة، منها تلك الوقائع التي عدّتها باقي أحكام المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فيما أعقب صدر الفقرة الأولى المطعون عليها، والتي يلزم إذا توافرت إحداها إنهاء العقد، ويتصل بالتأقيت أن يطلب المستأجر نفسه إنهاء العقد، ثم يتحقق التأقيت النهائي للعقد بوفاة المستأجر إذا وقعت هذه الوفاة خلال مُدة الامتداد القانوني له، وذلك دون خوض في حكم المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لخروجه عن نطاق الدعوى. إذ كان ذلك وكان النص الطعين فيما أتاه من حكم، لم يخرج عن دائرة ما اجتهد فيه الفقهاء - وكان له أن يخرج - ولم يُخالف حكماً شرعياً قطعي الثبوت والدلالة، وإنما هو قرر أمراً لا يجوز الاتفاق على مُخالفته، وهو أمر يندمج مع باقي ما

تراضى عليه المتعاقدان من شروط، لتصبح في مجموعها هي أحكام العقد من حقوق والتزامات، يمثل العاقدان فيه معاً للأمر القرآني الكريم "أوفوا بالعقود"، فإنه بذلك لا يكون قد خالف أحكام الشريعة الإسلامية من أي وجه من الوجوه.

وحيث إنه عن النعي بمساس النص الطعين بحق الملكية وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعي، فإنه نعي مردود، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة، وحوّطه بسياج من الضمانات التي تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه في ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعي لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها الضرورة الاجتماعية، وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية في جوهره أو يعدم جُلّ خصائصه، إذ كان ذلك وكان ما أملى على المشرع المصري تقرير قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، هو ضرورة اجتماعية شديدة الإلحاح تمثلت في خلل شديد في التوازن بين قدر المعروض من الوحدات السكنية وبين حجم الطلب عليها، وهو خلل باشرت ضغوطه الاجتماعية آثارها منذ الحرب العالمية الثانية، وكان تجاهلها يعني تشريد ألوف من الأسر من مأواها بما يعنيه ذلك من تفتيت في بنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته ممن لا يملكون المأوى ومن يملكونه، وهو ما يهدر مبدأ التضامن الاجتماعي، مما دعا المشرع المصري إلى تبني قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار، منذ التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن الصادرة أثناء الحرب العالمية الثانية وحتى النص الطعين، كي يصون للمجتمع أمنه وسلامته محمولين على مبدأ التضامن الاجتماعي.

وحيث إنه مما تقدم يبين أن النص الطعين لا يكون قد تضمن مساساً بحق الملكية الخاصة أو إخلالاً بمبدأ التضامن الاجتماعي، وإذ كان لا يخالف أي نص دستوري آخر فإنه يتعين القضاء برفض الطعن.

• كان نص الفقرة الأولى من المادة (١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه:

"فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المُرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني، وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار".

وقضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أنه "وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار"

(القضية رقم ٥٠ لسنة ٢١ ق. دستورية بتاريخ ١٢ / ٥ / ٢٠٠٢)

ووضعت المحكمة المبادئ التالية:

١- حيث حرص الدستور في المادتين ٣٢، ٣٤ على حماية الملكية الخاصة التي تتمثل في رأس المال غير المستغل فأوجب صونها وحمايتها، فلا يسوغ للمشرع أن ينال من عناصرها أو يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها أو يفصلها عن أجزائها أو يقيد - في غير ضرورة اجتماعية حتمية - من مباشرة الحقوق والمكثات التي تتفرع عنها.... وحيث إن الملكية لم تعد حقاً مطلقاً عصباً على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها وممرها على ضوء طبيعة المال محل الملكية والأغراض التي ينبغي توجيهه لها، وأنه وإن كانت الوظيفة الاجتماعية للملكية تبرز في مجال الإسكان نظراً للأزمة التي يواجهها، غير أنه يتعين لدستورية التنظيم التشريعي في هذا المجال أن يتقيد بالضرورة الموجبة له، فيقدرها بقدرها، ومعها تدور القيود النابعة عنها وجوداً وعدماً، فلا يسوغ للمشرع أن يهول في تقدير هذه الضرورة مبالغاً في آثارها؛ فيحد من السلطات النابعة عن الملكية متغولاً عليها، كما لا يجوز له أن

يُهوّن في تقدير الضرورة مُتقاعساً عن مُستلزمات مُواجهتها مرتداً إلى إطلاق حق الملكية متناسباً وظيفته الاجتماعية، وإنما يتعين على المشرع أن يكون تقديره لتلك الضرورة عادلاً وحقيقياً ومُتوازناً دون إفراط أو تفريط.

٢- حيث إن مقتضى أعمال النصوص السالف الإشارة إليها، أنه إذا ما سكن مالك العقار في أحد أو بعض وحدات المبنى واتخذ من وحدة أو أخرى مقراً لمباشرة عمله أو مهنته، أو أجَرها لغير أغراض السكنى فإن كل تلك الوحدات تُستنزل من حساب ثلث الوحدات الجائز له عرضها للغير للتمليك أو تأجير مفروشا. وحيث إن النصوص الطعينة - حسبما سلف تحديدها - إنما قصدت إلى إلغاء حق مالك العقار في التصرف في ثلثي وحداته بتمليكها للغير - أو استغلالها عن طريق الإيجار مفروشا، بل تجاوزت ذلك إلى إلزامها المالك باستغلال الثلث الباقي من وحدات المبنى بطريق وحيد هو تأجيرها تأجيراً عادياً للسكنى، ومن ثم فقد أهدرت هذه النصوص أهم مقومات حق الملكية وهو سلطة التصرف في ثلثي الوحدات، وقيدت السلطة الثانية في حق الملكية وهي سلطة الاستغلال تقييداً شديداً أعدمت به إرادة المالك في خيارات استغلال ما يملكه، وهو ما يشكل نقضاً لمقومات حق الملكية وانتقاصاً بيناً من المُكنات المُتولدة عنه وهذه القيود التي وردت على حق الملكية لا تجد لها تبريراً في ضرورة اجتماعية مُلجئة إليها، تستند إلى دواعي مُواجهة أزمة الإسكان، ذلك أن من العناصر الأساسية في حِدّة أزمة الإسكان قلة المعروض من الوحدات عن مُواجهة الطلب عليها، متى كان ذلك وكان ملاك العقارات المشار إليها في النص الطعين إنما يُسهمون - بما يشيدوه من مبان - في مُواجهة الأزمة بزيادة المعروض من وحداته، غير أن النص المطعون عليه تجاوز هذه الحقيقة ليخوض في أمر آخر يتعلق بالتصرّف في وحدات هذه المباني وسبل استغلالها، مهدراً إرادة المالك ومُفرغاً حق الملكية من مضمونه الأساسي بالنسبة للغالبية العظمى من وحدات المبنى، ومجبراً المالك على

استغلال باقي الوحدات بطريق لا يحيد عنه، بما مؤداه أن القيود التي أوردها النص الطعين تخرج عن إطار الضرورة الاجتماعية الملجئة إلى تقييد حق الملكية، لتتصادم فيما قرّرت مع الحماية الدستورية المقررة لهذا الحق.

٣- حيث إنه يتصل بالمساس بالحماية الدستورية المقررة لحق الملكية، تلك الحماية المقررة للحقوق الشخصية والعينية، ذلك أنه بشراء المدعين - بعقد ابتدائي - الوحدة السكنية من المدعى عليها الرابعة مالكة المبنى، وإقامتهما ضدها دعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ هذا التعاقد، فإن لهما حقاً شخصياً قبل البائعة، وإذ جرى قضاء هذه المحكمة على أن الحماية التي أسبغها الدستور على حق الملكية تمتد إلى الحقوق جميعها الشخصية منها والعينية وكذلك حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية، وجاء النص الطعين فاربضاً بطلان هذا العقد رغم أن محله أصلاً من الأشياء المشروعة التي يجوز التعامل فيها بيعاً وشراء وقد أعدت بطبيعتها لتكون محلاً لهذا النوع من التعامل أو غيره، وأنه ليس ثمة ضرورة اجتماعية ملجئة تبرر هذا البطلان، فإن النص الطعين يكون والحالة هذه منتهكاً - من وجهة دستورية - لحق الملكية.

٤- حيث إن الدستور قد حرص على النص على مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره الوسيلة الأساسية لتقرير الحماية القانونية المتكافئة للحقوق والحريات جميعاً سواء التي نص عليها الدستور أو تلك التي يكفلها التشريع، وإذا كانت صور التمييز المخالف لمبدأ المساواة لا تقع تحت حصر فإن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد بصورة تحكمية من التمتع بالحقوق المكفولة دستورياً أو تشريعياً، ومناطق أعمال مبدأ المساواة هو تماثل المراكز القانونية بالنسبة للتنظيم التشريعي محل البحث، وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النص الطعين قد قصر القيد الذي فرضه على الأفراد وشركات الأشخاص، بينما غير ذلك من الجهات كشركات الأموال وشركات القطاع العام والجهات الحكومية والجمعيات التعاونية لا تخضع للقيد الوارد بالنص المطعون عليه، بالرغم من تماثل مراكز مراكزهم القانونية جميعاً من حيث إنهم ملاك لمبان

ويتعين خضوعهم لذات القاعدة القانونية التي تحكم عرض وحدات المبنى للتملك للغير، فأنشأ النص الطعين بهذه التفرقة تمييزاً تحكيمياً غير مبرر مما يوقعه في حماة الخروج على مبدأ المساواة.

٥- حيث إنه فضلاً عما تقدم، فإن النص المطعون عليه يفتح باباً للتحاليل لبعض ذوي ضعف النفوس للتحلل من التزاماتهم التعاقدية، فتتهتز الثقة في العقود ويتوارى مبدأ حسن النية في تنفيذها، مما يوقع الضغائن بين ملاك المباني ومشتري وحداتها - أو مستأجريها مفروشاً - ليحل التنافر والتباغض محل التضامن الاجتماعي الذي أقامه الدستور أساساً للمجتمع. لهذه الأسباب حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية ما نص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه "وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار."

ثانياً: بعدم دستورية نص الفقرة الأولى والثالثة من المادة (١٣) من القانون ذاته، وبسقوط باقي فقراتها.

ثالثاً: بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١.

رابعاً: بإلزام الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتي جنية مقابل أتعاب المحاماة.

• كان نص الفقرة الأولى من المادة (١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما يلي:

"فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني، وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار".

• وكان نص الفقرة الأولى من المادة (٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما يلي:

"تقدّر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء، فإذا ثبت تراخي المالك عمداً عن إعداد المبنى للاستغلال، تُقدّر تكلفة المباني وفقاً للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدراً لإنهاء أعمال البناء وذلك دون إخلال بحق المحافظة المختصة في استكمال الأعمال وفقاً للقواعد المنظمة لذلك".

وقضت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين (١ و ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من ثبات الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون،

وحددت المحكمة اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي لمجلس النواب تاريخاً لإعمال أثر حكمها.

(الدعوى رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية" بجلسة ٩ نوفمبر سنة ٢٠٢٤)

وفي أسباب الحكم ذكرت المحكمة أنه:

وحيث إنه ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعًا لها مترامية في زمن تطبيقها، فإنه يتعين النظر إليها دومًا بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطال أمدها، وأنها لا تمثل حلًا دائمًا ونهائيًا للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة، بل يتعين دومًا مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية، فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها إلا بقدر الظروف التي أملت وجودها.

وحيث إن المشرع قد حرص في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على تنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر تنظيمًا تشريعيًا آمنًا بنصوص راعت - حسب ما أوردته المذكرة الإيضاحية للقانون، وتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق والتعمير، ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية - علاج القصور الذي كشف عنه التطبيق العملي للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ومنه إعادة التوازن في العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر بما استحدثته من قواعد في شأن تحديد الأجرة، مخالفًا التنظيم القانوني المعمول به بالقانونين رقمي ٥٢ لسنة ١٩٦٩، و٤٩ لسنة ١٩٧٧، إذ فضلًا عما جرت عليه قوانين الإيجار الاستثنائية من عدم خضوع الأراضي الفضاء وعقود الإيجار المفروشة لقواعد تحديد الأجرة، استبعد أيضًا من هذه القواعد الإسكان الفاخر، والأماكن المستغلة لغير أغراض السكنى المنشأة اعتبارًا من تاريخ العمل بهذا القانون، قاصرًا هذه القواعد على الأماكن المُستغلة لأغراض السكنى، جاعلاً تحديد أجرتها معقودًا للمالك على ضوء أسس التكاليف المنصوص عليها بالفقرتين الأوليين من المادتين (١ و ٢) من القانون ذاته، فإذا لم يوافق المُستأجر على هذا التحديد يكون له

أن يلجأ إلى لجنة تحديد الأجرة طعنًا على هذا التقدير، بمُراعاة المواعيد والإجراءات المنصوص عليها في المادتين (٢ و ٥) منه.

وحيث إن البين من استتصاف الأحكام الآمرة في القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى - التي لم يخرج عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السالف البيان- انطواؤها على خصيصتين رئيسيتين؛ أولاهما: الامتداد القانوني لعقود إيجار هذه الأماكن، والأخرى: التدخّل التشريعي في تحديد أجرتها، وكلاهما لا تستعصي على التنظيم التشريعي، ولا يُعد حكمها مطلقًا من كل قيد، فالامتداد القانوني لعقود الإيجار المار ذكرها حُدّد نطاقًا بفئات المستفيدين من حكمه دون سواهم، فلا يفيد منه غير المُخاطبين به، أما تحديد أجرة هذه الأماكن فلئن انتظمه النصان اللذان تحدد بهما نطاق الدعوى المعروضة، وما يرتبط بهما من نصوص أخرى، فإن تحديد أجرة هذه المباني يتعين دومًا أن يتساند إلى ضوابط موضوعية تتوخّى تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية، فلا يمتنع المشرع عن التدخل، فيُمكّن المؤجر من فرض قيمة إيجارية سمتها الغلو والشطط، استغلالًا لحاجة المستأجر في أن يأوي إلى مسكن يعتصم به وذووه، تلبية لحاجة توجبها الكرامة الإنسانية، أو يهدر عائد استثمار الأموال التي أنفقت في قيمة الأرض والمباني المقامة عليها بثبات أجرتها، بخسًا لذلك العائد، فيحيله عدمًا، بل يكون بين الأمرين قوامًا.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان المشرع - بمقتضى النصين اللذين تحدد بهما نطاق الدعوى المعروضة - قد حظر زيادة الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارًا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني، وثبّت عائد استثمارها بتقدير قيمة الأرض، وفقًا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وقيمة المباني وفقًا للتكلفة الفعلية وقت البناء - بحسب الأصل - فإنه بذلك يكون قد حادّ عن الأهداف التي غاير بسببها فلسفة تحديد

الأجرة في قوانين الإيجار السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السالف البيان، ذلك أنه ولئن صح القول بأن أسس تحديد أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى يدخل في إطار السلطة التقديرية للمشرع في تشريعات الإيجار ذات الطابع الاستثنائي، فإن الصحيح كذلك أن ربط أجرة هذه الأماكن بالتاريخ المُحدد بنص الفقرة الأولى من المادة (٢) من القانون المشار إليه، مؤداه ثبات القيمة الإيجارية عند لحظة من الزمن ثباتاً لا يُزايله مُضي عدة عقود على التاريخ الذي تحددت فيه، كلما امتدت العلاقة الإيجارية بقوة القانون، ولا يؤثر فيه زيادة معدلات التضخم مهما بلغت نسبتها، ولا يُزحزحه نقصان القوة الشرائية لقيمة الأجرة السنوية، وإن اضمحل عائد استثمار الأعيان المؤجرة بما يُدنيه من العدم؛ الأمر الذي يشكل عدواناً واضحاً على قيمة العدل، وإخلاقاً ظاهراً بمقتضيات التضامن الاجتماعي، وإهداراً أكيداً لحق الملكية الخاصة المتعين صونها، وافتئاتاً غير مبرر على مبدأ خضوع الدولة للقانون، بما يوقع هذين النصين في حمة مخالفة المواد (٤ و ٨ و ٣٥ و ٩٤) من الدستور.

وحيث إن المحكمة بعد أن انتهت إلى عدم دستورية النصين اللذين تحدد بهما نطاق هذه الدعوى، وتقديرًا منها لحاجة المشرع إلى مُدة زمنية كافية ليختار من بين البدائل المتاحة ما يتناسب مع الدراسات والبيانات الإحصائية التي يتطلبها تشريع ضوابط حاكمة لتحديد أجرة الأماكن المرخص بإقامتها لأغراض السكنى، الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السالف البيان، فإن المحكمة تُعمل الرخصة المُخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨، وتحدد اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي لمجلس النواب تاريخاً لإعمال أثر هذا الحكم، وذلك دون إخلال باستفادة المدعي في الدعوى المعروضة منه.

لهذه الأسباب حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين (٢١ و ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنته من ثبات الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكني اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

ثانياً: بتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي لمجلس النواب تاريخاً لإعمال أثر هذا الحكم.

ثانياً

بشأن الوحدات المؤجرة لغير أغراض السكنى

بموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

حكم بعدم دستورية المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية
”دستورية“ بجلسة ٢٠١٨/٥/٥

• كانت المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير
وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من فقرتين كالتالى:

"لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب
الآتية:

(أ) الهدم الكلى أو الخزئ للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا
للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

(ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال ١٥ يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى
عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد مُحضر، ولا يُحكم بالإخلاء إذا قام
المُستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف
ونفقات فعلية، ولا يُنفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد
الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدّد المُستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ
الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المُستأجر.

فإذا تكرر امتناع المُستأجر أو تأخُّره فى الوفاء بالأجرة المُستحقة دون مبررات تقدِّرها المحكمة حُكِمَ عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال.

(ج) إذا ثبت أن المُستأجر قد تنازل عن المكان المُؤجر، أو أجرة من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمُستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون إخلال بالحالات التى يُجيزُ فيها القانون للمُستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

(د) إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المُستأجر استعمل المكان المُؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مُقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض مُنافية للأداب العامة.

ومع عدم الإخلال بالأسباب المُشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة".

وقضت المحكمة الدستورية العليا بما يأتى:

أولاً: عدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المُؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من إطلاق عبارة "لا يجوز للمُؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المُدة المُتفق عليها فى العقد،..."، لتشمل عقود إيجار الأماكن المُؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى. وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مُقابل أتعاب المُحاماة.

ثانيًا : بتحديد اليوم التالى لانتهاء دور الانعقاد التشريعى العادى السنوى لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخًا لإعمال أثره.

(القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية " دستورية " بجلسة ٢٠١٨/٥/٥)

وتم النشر بالجريدة الرسمية – العدد ١٩ مكرر (ب) فى ١٣ مايو سنة ٢٠١٨.

وفى أسباب الحكم ذكرت المحكمة أن:

صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه لم يُجز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مُدّة الإجارة المُتفق عليها فى العقد، لتصير مُمتدّة بقوة القانون، ما لم يتحقق أحد أسباب الإخلاء المنصوص عليها حصراً بتلك المادة، وقد جاءت عبارة ذلك النص، فى شأن الامتداد القانونى لمُدّة عقد إيجار الأماكن، بصيغة عامة ومُطلقة، لتشمل الأماكن المؤجّرة لغرض السُكنى أو لغير هذا الغرض، المؤجرة لأشخاص طبيعيين، أو لأشخاص اعتبارية، عامة كانت، أم خاصة. ولم يرد بنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تقييداً لهذا الإطلاق، فيما خلا عقود إيجار الأماكن المفروشة، فلا يسرى عليها الامتداد القانونى لمُدّة عقد الإيجار.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية اقتضتها المادة (٥٤) من الدستور؛ صوناً للحرية الشخصية، التى لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال مُتعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائنٌ يُحمَلُ على ما لا يرضاه، وحرية التعاقد بهذه المثابة، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، فإنها كذلك وثيقة الصلة بالحق فى 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، ولا جرفها 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 تنظيمها لأنواع من العقود محددًا بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تُدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يُجنّنها 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 - محددًا نطاقًا على النحو المتقدم - إذ أجاز للشخص الاعتباري المستأجر لعين لاستعمالها في غير غرض السكنى، البقاء فيها بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد، فإنه على هذا النحو - وباعتباره واقعًا في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - يكون قد أسقط حق المؤجر - مالك العين في الأعم من الأحوال - في استرداد العين المؤجرة بعد انتهاء مدة إيجارتها، حال أن حقَّ المُستأجر لآزال حقًا شخصيًا مقصورًا على استعمال عين بذاتها في الغرض الذي أُجِّرت من أجله خلال المدة المتفق عليها في العقد، فلا يتم مدُّ تلك المدة بغير موافقة المؤجر، وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرماها معًا، صريحًا كان هذا الشرط أم ضمنيًا. ومن ثم، فإن ما تضمنه ذلك النص من امتداد قانوني لمدة عقد إيجار الأماكن المؤجرة لأشخاص اعتبارية، لاستعمالها في غير غرض السكنى، يكون متضمنًا عدوانًا على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية - في صحيح بنيانها - بفواتها، فلا تكون الإجارة إلا إملاء يناقض أساسها، وذلك بالمخالفة للمادة (٥٤) من الدستور.

وحيث إنه من المقرر - أيضًا - في قضاء هذه المحكمة أن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز له أن يُجَرِّدَها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما 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، ذلك أن صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، وأن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها، ينحل عصفًا بها منافيًا للحق فيها.

وحيث إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها، من خلال عقود إيجارها، إنما تعنى حقُّهم في تحديد مدة العقد، ليكون العقد وحده - وبحسبانه تصرفًا قانونيًا وعملاً إراديًا - بديلاً عن التدخُّل التشريعي لتحديد هذه المدة، باعتبار أن تأقيت هذا العقد يُعدُّ جزءًا لا يتجزء من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلاً عليها، إذ كان ذلك، وكان النص المطعون فيه، بما قرره من امتداد قانوني لمُدَّة عقد إيجار الأماكن للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكني، قد سلب حقَّ المؤجر في طلب إخلائها بعد انتهاء مُدَّة الإيجار المتفق عليها في العقد، لتصير يد المُستأجر على العين مؤبَّدة، باقية مدة بقاء الشخص الاعتباري - عامًا كان أم خاصًا - ولو كان المؤجر في أمس الحاجة لها، فإن هذا النص، فضلاً عن إخلاله بالتوازن الواجب بين أطراف العلاقة الإيجارية، مُغلبًا مصالح أحد أطرافها - المُستأجر - على الطرف الآخر - ولغير ضرورة تقتضيها الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة - يكون قد انتقص من إحدى عناصر تلك الملكية، بما فرضه من قيود تنال جوهر مقوماتها، من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها واستغلالها، فضلاً عما يترتب على ذلك من تصادم المصالح، والمساس بالتوافق والسلام الاجتماعي بين أفراد المجتمع، وهو ما يُجاوز نطاق السلطة التقديرية المقررة للمُشرع في مجال تنظيم

الحقوق، لينحل التنظيم الذى أتى به تقييداً لها، بما ينال من أصل الحق فى الملكية وجوهره، ويهدد التضامن الاجتماعى باعتباره أحد مقومات المجتمع، وذلك كله بالمخالفة لأحكام المواد (٨، ٣٣، ٣٥، ٩٢) من الدستور.

وحيث إن الدستور الحالى قد اعتمد بمقتضى نص المادة (٤) منه مبدأ المساواة، باعتباره إلى جانب مبدأى العدل وتكافؤ الفرص أساساً لبناء المجتمع وصيانة وحدته الوطنية، وتأكيداً لذلك حرص الدستور فى المادة (٥٣) منه على كفالة تحقيق المساواة لجميع المواطنين أمام القانون، فى الحقوق والحريات والواجبات العامة، دون تمييز بينهم لأى سبب، وكان مبدأ المساواة أمام القانون - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - لا يعنى معاملة المواطنين جميعاً وفق قواعد موحدة، ذلك أن التنظيم التشريعى قد ينطوى على تقسيم أو تصنيف أو تمييز، سواء من خلال الأعباء التى يُلقىها على البعض أم من خلال المزايا التى يمنحها لفئة دون غيرها، إلا أن مناط دستورية هذا التنظيم ألا تنفصل النصوص التى ينظم بها المشرع موضوعاً معيناً عن أهدافها؛ ليكون اتصال الأغراض التى توخى تحقيقها بالوسائل التى لجأ إليها، منطقياً، وليس واهياً أو واهناً أو منتحلاً، بما يخل بالأسس التى يقوم عليها التمييز المبرر دستورياً، كما حرص الدستور فى المادة (٩) منه على كفالة تكافؤ الفرص بما يستوجبه ذلك من ترتيب المتزاحمين على الفرص التى كفلها الدستور للمواطنين على ضوء قواعد يملئها التبصر والاعتدال، وهو ما يعنى أن موضوعية شروط النفاذ إليها مناطها تلك العلاقة المنطقية التى تربطها بأهدافها، فلا تنفصل عنها، ولا يجوز بالتالى حجبها عن يستحقها، ولا إنكارها لاعتبار لا يتعلق بطبيعتها ومتطلباتها.

وحيث إنه من المقرر - كذلك - فى قضاء هذه المحكمة أن العبرة فى تقرير دستورية التشريع هى بتوافق أو تصادم نصوصه وأحكام الدستور ومقتضياتها، فإذا ما قرر المشرع حقاً معيناً، وجب عليه - وفقاً لمبدأى المساواة وصون الملكية الخاصة، وقد أنزلهما الدستور مكاناً عالياً - أن يضع القواعد التى تكفل المعاملة المتكافئة لأصحاب المراكز القانونية التى تتكافأ فى

العناصر المكونة لها، مع عدم المساس بحماية الملكية الخاصة، وسبيله إلى ذلك الأداة التشريعية الملائمة، وإنفاذها من التاريخ المناسب، فلا يسوغ - من زاوية دستورية - أن يعطى هذا الحق لفئة دون أخرى من ذوى المراكز المتحدة في أركانها وعناصرها، أو أن يعتدى على الملكية الخاصة، فالدستور يسمو ولا يُسمى عليه، فإذا كان مُقتضاه فتح بابٍ إلى حق، امتنع على المشرع أن يمنحه لبعض مستحقيه ويقبضه عن البعض الآخر، إذ كان ذلك، وكان جميع مؤجرى الأماكن لاستعمالها في غير غرض السكنى، في علاقاتهم بمستأجريها، في خصوص الامتداد القانونى لمدة عقد الإيجار، تتكافأ مراكزهم القانونية، مما يستوجب - من زاوية دستورية - وحدة القاعدة القانونية التى ينبغى تطبيقها فى حقهم. إلا أن المشرع - بموجب النص المطعون فيه - قد خالف ذلك، إذ اختص فئة المؤجرين لهذه الأماكن لأشخاص اعتبارية، بمعاملة أدنى من قرنائهم المؤجرين لها لأشخاص طبيعيين، بأن حرم الفئة الأولى، من استرداد العين المؤجرة ما بقى الشخص الاعتبارى قائماً عليها، سواء كان المستأجر شخصاً اعتبارياً عاماً أم خاصاً. حال أن الفئة الثانية من المؤجرين سترد إليهم العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر الأصلي، أو انتهاء امتداد العقد، لمرة واحدة للفئات التى حدّدها المشرع من ورثته الذين يستعملون العين المؤجرة فى النشاط ذاته الذى كان يمارسه طبقاً للعقد، على نحو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه بعد استبدالها بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. وهذا التمييز فى المعاملة بين طائفتى المؤجرين لأماكن لاستعمالها فى غير غرض السكنى، بحسب ما إذا كان المستأجر شخصاً اعتبارياً أو شخصاً طبيعياً، رغم تكافؤ مراكزهم القانونية، باعتبارهم جميعاً مؤجرين لأماكن مخصصة لغير أغراض السكنى، مما كان يوجب أن تنتظمهم جميعاً قواعد قانونية واحدة، لا تُقيم فى مجال تطبيقها تمييزاً بينهم من أى نوع، ومن ثم، فإن إقامة النص المطعون فيه هذا التمييز التحكمى بين هاتين الطائفتين من المؤجرين فى هذا الخصوص، وبالنظر لكونه يعد الوسيلة التى اختارها المشرع لتنظيم العلاقة بين

مُؤجَرى ومُستأجَرى هذه الأماكن، والتي لا ترتبط ارتباطًا منطقيًا وعقليًا بالأهداف التي رصدها لهذا التنظيم، فإنه يكون مصادمًا لمبدأى المساواة وتكافؤ الفرص، ويقع - من ثم - فى حومة مخالفة نصوص المواد (٤، ٩، ٥٣) من الدستور.

وحيث إنه لما تقدم، فإن النص المطعون عليه - فى النطاق السالف تحديده - يكون مخالفًا للمواد (٤، ٨، ٩، ٣٣، ٣٥، ٥٣، ٥٤، ٩٢) من الدستور.

وحيث إنه عن طلب الحكم بسقوط نص المادتين الأولى والثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه، لارتباطهما بنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فيما لم تتضمناه من النص على تحديد أو تقييد الامتداد القانونى لمدة عقد الإيجار الصادر للمستأجر إذا كان شخصًا اعتباريًا، فمن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن طلب السقوط لا يعتبر طلبًا جديدًا مُنبت الصلة بما دُفع به أمام محكمة الموضوع، وإنما هو من قبيل التقديرات القانونية التى تملكها المحكمة الدستورية العليا فيما لو قضت بعدم دستورية نص معين، ورتبت السقوط للمواد الأخرى المرتبطة به ارتباطًا لا يقبل التجزئة، وهو أمر تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يطلبه الخصوم.

إذ كان ذلك، وكان النص المقضى بعدم دستوريته فى هذه الدعوى - فى النطاق السالف تحديده، وبقدر انعكاسه على النزاع المردد أمام محكمة الموضوع - ينصرف إلى ما تضمّنه ذلك النص من إطلاق عبارته لتشمل امتدادًا قانونيًا لمُدَد عقود إيجار الأماكن المؤجرة لأشخاص اعتبارية لاستعمالها فى غير غرض السكنى، حال أن نص المادتين الأولى والثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه تتناولان مسألة الامتداد القانونى لمدة عقد إيجار تلك الأماكن، المؤجرة لأشخاص طبيعيين، لفريق من ورثة المستأجر الأصلى، وفقًا للضوابط والشروط الواردة فى ذلك القانون، فإن مُؤدى ذلك، عدم وجود محل لإعمال

أحكام هذين النصين على وقائع النزاع الموضوعي، لعدم ارتباط أحكامهما بالنص المقضى بعدم دستوريته في الدعوى المعروضة، ومن ثم لا يكون هناك محل للقضاء بسقوطهما تبعاً لهذا القضاء.

وحيث إن هذه المحكمة تقديرًا منها لاتصال النص المطعون فيه بنشاط الأشخاص الاعتبارية، وتأثيره على أداء هذه الأشخاص لدورها في خدمة المجتمع، والاقتصاد الوطني، فإن المحكمة تُعمل الرخصة المُخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها، وتُحدد لإعمال أثر هذا الحكم اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب، التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية طبقًا لنص المادة (١٩٥) من الدستور، والمادة (٤٩) من قانون هذه المحكمة الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، وهو الدور الذي سيعقد خلال عام (٢٠١٨/٢٠١٩) طبقًا لنص المادة (١١٥) من الدستور، وذلك دون إخلال باستفادة المدعى - في الدعوى المعروضة - من هذا الحكم.

فلهذه الأسباب حكمت المحكمة:

أولاً : بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد،..."، لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى. وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

ثانيًا : بتحديد اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخًا لإعمال أثره.

ووفقاً لمحكمة النقض فإن:

قضاء المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق "دستورية"، مؤداه، انحسار الامتداد القانوني عن عقود الإيجار متى كان مُستأجر العين لغير غرض السُكنى شخصاً اعتبارياً دون تلك التي يكون المستأجر لها شخصاً طبيعياً واستعملها لغير غرض السُكنى بعد استئجاره لها.

فقد قضت محكمة النقض بأن مُقتضى حكم المحكمة الدستورية العليا رقم ١١ لسنة ٢٣ ق "دستورية" والذي أُعمل به اعتباراً من ٢٠١٩/٧/١٦ - اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره - انحسار الامتداد القانوني عن عقود إيجار الأماكن المؤجرة لغير غرض السُكنى متى كان مُستأجرها شخصاً اعتبارياً ، سواءً كان عامّاً أو خاصّاً، دون تلك التي يكون المُستأجر لها شخصاً طبيعياً واستعملها لغير غرض السُكنى بعد استئجاره لها، وذلك لاعتبارات ارتأتها المحكمة الدستورية العليا، وهي عدم تكافؤ المراكز القانونية للمؤجر في الحالة الأولى والذي لا يستطيع استرداد العين المؤجرة ما بقي الشخص الاعتباري قائماً عليها، في حين أنه في الحالة الثانية لا يمتد العقد بعد وفاة المُستأجر إلا لمرة واحدة للفئات التي حدّدها المشرع من ورثته الذين يستعملون العين المؤجرة في النشاط ذاته الذي كان يُمارسه مورّثهم قبل وفاته إعمالاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، كما أنه لا محل لامتداد العقد للشريك لذات القانون، وأن البيع بالجدك الصادر من المُستأجر من شأنه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن ينقل حقوقه للمُتنازل إليه بما في ذلك عقد الإيجار، ويصبح بدوره مُستأجراً مثله بموجب هذا البيع ما لم يُبرم المالك مع المُستأجر الجديد عقد إيجار يتضمن شروطاً جديدة، فيصبح العقد شريعة المتعاقدين الذي ارتضيا التعامل على أساسه، وأن مخالفة الثابت بالأوراق التي تبطل الحكم هي تحريف محكمة الموضوع للثابت مادياً ببعض المستندات، أو ابتناء الحكم على فهم حصّلته المحكمة مُخالفاً

لما هو ثابت بأوراق الدعوى من وقائع لم تكن محل مناضلة بين الخصوم، وأن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط أو ابتناء الحكم على فهم حصّلت المحكمة مُخالفاً لما هو ثابت بأوراق الدعوى، ويتحقق ذلك إذا استندت المحكمة في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها، أو إلى عدم فهم العناصر الواقعية التي ثبتت لديها، أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة عدم اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناءً على تلك العناصر التي ثبتت لديها. لما كان ذلك، وكان الثابت من صورة عقد بيع الجدك المؤرخ ١٩٧٨/٧/١ أن من يُدعى / اشترى بشخصه العين محل النزاع من مستأجرها السابق والذي يدعى / - وهو ما لم يكن محل طعن من المطعون ضده / ، فحلّ محل المستأجر الأصلي في كافة حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد إيجاره قبل المطعون ضده كمستأجر لها منذ التاريخ المشار إليه، مما مفاده أنه وإن كانت العين محل النزاع مؤجرة لغير غرض السكنى - محلاً - ، إلا أن مستأجرها ليس شخصاً اعتبارياً، بما لا محل معه لإعمال حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه، وإذ تنكّب الحكم المطعون فيه هذا النظر، وأجاب المطعون ضده إلى طلبه بإخلاء العين محل النزاع تأسيساً على أن مستأجرها شخصٌ اعتباريٌّ، فإنه يكون قد خالف الثابت بالأوراق، وشابه الفساد في الاستدلال، بأن اعتدّ بإنذارات عرض أجرة العين محل النزاع المُرسله من الممثل القانوني للشركة الطاعنة إلى المطعون ضده للتدليل على صفته في استئجارها، رغم عدم قبض الأخير للأجرة المعروضة عليه، بما ينتفي معه قيام ثمة علاقة إيجارية جديدة يختلف طرفاها عن العلاقة الإيجارية التي نشأت بين مشتري العين بالجدك المشار إليه والمطعون ضده، وقد جرّه ذلك للخطأ في تطبيق القانون بإعماله حكم المحكمة الدستورية رقم لسنة ٢٣ ق " دستورية " دون محلٍ له ، بما يعيبه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أوجه الطعن .

وحيث إن الموضوع صالح للفصل فيه ، ولما تقدم فإنه يتعين تأييد الحكم المستأنف، لذلك نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه، وألزمت المطعون ضده المصاريف، ومائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة، وقضت في موضوع الاستئناف رقم ١٣٧ لسنة ١٣٧ ق القاهرة بتأييد الحكم المستأنف، وألزمت المستأنف المصاريف، ومائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة. (الطعن رقم ٣٨٣٢ لسنة ٩١ ق - جلسة ٢٠٢٣/٢/٢)

وما زالت هناك طعون بعدم دستورية بعض نصوص قوانين الإيجار القديم، لم يتم الفصل فيها بعد.

ومنها الدعوى رقم ٩٠ لسنة ٤٢ دستورية، التي تطالب بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قانون الإيجار القديم الخاصة بحالات طرد المصريين وغير المصريين المستأجرين بنظام الإيجار القديم بعد انتهاء مُدَّة العقد.

وقررت المحكمة الدستورية العليا، برئاسة المستشار بولس فهمي، بجلستها المنعقدة يوم ٢ أغسطس ٢٠٢٥، إعادة الدعوى التي تطالب بعدم دستورية حالات طرد السكان في ذلك القانون إلى هيئة المُفوضين بالمحكمة لاستكمال التحضير.

بموجب المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فانه:

"اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، تُزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير

أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الإيجارية المُتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الإنشاء حتى لو أُدخلت عليها تعديلات جوهرية.

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويُعتبر بمثابة أمانة تحت يده، ويصدر قراراً من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض.

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية:

(أ) ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤.

(ب) ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١.

(ج) ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣.

(د) ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧."

وانصياعاً لما أصدرته المحكمة الدستورية العليا في حكمين متتاليين؛

- (١) في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق "دستورية" بجلسة ١٩٩٦/٧/٦ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها.
- (٢) القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق "دستورية" بجلسة ١٩٩٧/٢/٢٢ بعدم دستورية الفقرة أنفه الذكر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المُستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري الصالح ورثته بعد وفاته؛

صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، مُتضمنا:

- (١) تخفيف وطأة الامتداد القانوني للأماكن المؤجرة لغير غرض السكني، (٢) امتداد الإجارة لصالح من يستعملون العين من ورثة المستأجر الأصلي في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثا من قصر وبلغ، وسأوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم، (٣) أجاز استثناء امتداد الإجارة لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الأصلي الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين قبل تاريخ العمل بأحكامه تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، (٤) وبانتهاء العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها، (٥) تخفيف وطأة التحديد التشريعي للأجرة القانونية، بإقرار زيادة سنوية دورية للأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكني، وهي الزيادة التي جرى تخفيضها لاحقا بموجب القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بتعديل قانون إيجار الأماكن غير السكنية رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام.

القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية

مادة ١: يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتى :

” فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكوراً أو إناثاً من قصر وبلّغ، يستوى في ذلك أن يكون الإستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم ”
واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من اصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة .

مادة ٢: استثناء من الفقرة الأولى من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار اليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه اياها.

مادة ٣: تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين ايجار الأماكن بواقع:

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤

- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .

- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون .

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة

١٠٪ اعتباراً من ذات الموعد . ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من الأعوام

التالية بنسبة ١٠ ٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة البيان .

مادة ٤: تسرى احكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى التى يحكمها القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير

وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن المذكورة التى

يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق

تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود ايجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

مادة ٥: ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره، عدا الفقرة

الأولى فيعمل بها من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه .

^{١٥}يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

قانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تأجير الأماكن

مادة ١:

يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، النص الآتي:

"ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة:

- (٢٪) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧

- (١٪) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة

١٩٩٦."

مادة ٢:

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من أول أبريل سنة ٢٠٠١.

وإزاء صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق "دستورية" بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكني،

وكذا بمناسبة تفشي فيروس كورونا المستجد في شتى أنحاء العالم، وما صاحبه من تدابير وإجراءات احترازية اضطرت الدولة لاتخاذها حفاظاً على صحة وأرواح المواطنين مما كان له عظيم الأثر على الاقتصاد القومي؛

فقد صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكني في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد، وتم نشر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بالجريدة الرسمية - العدد ٩ مكرر (أ) في ٦ مارس سنة ٢٠٢٢.

وتضمنت أحكامه محددات واضحة بزيادة القيمة الإيجارية القانونية للأماكن الخاضعة لأحكامه المؤجرة للأشخاص الاعتبارية **لغير غرض السكني** وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما) بجعلها خمسة أمثال القيمة القانونية السارية وقت صدوره، مع إقرار زيادة سنوية دورية بنسبة (١٥٪)، وتنظيم إخلاء الأماكن الخاضعة لأحكامه بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، ومنح المؤجر أو المالك الحق في اللجوء إلى قاضي الأمور الوقفية حال امتناع المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار في الإخلاء في الأجل الذي حدده القانون، كالاتي:

قانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢

**بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى
في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد**

باسم الشعب. رئيس الجمهورية. قرر مجلس النواب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه

مادة (١):

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (٢):

مع عدم الإخلال بالأسباب الأخرى للإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، يكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون، ما لم يتم التراضى على غير ذلك.

مادة (٣):

اعتبارًا من تاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكامه خمسة أمثال القيمة القانونية السارية، ثم تُزاد سنويًا وبصفة دورية آخر قيمة قانونية مُستحقة وفق هذا القانون بنسبة (١٥٪).

مادة (٤):

يلتزم المُستأجر بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في اليوم التالي لانتهاء المدة المُبينة بالمادة (٢) من هذا القانون، وفي حالة امتناع المُستأجر عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار إصدار أمر بطرد المُمتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق فى التعويض إن كان له مقتضى.

مادة (٥):

يُنشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، ويُنفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣ شعبان سنة ١٤٤٣هـ - (الموافق ٦ مارس سنة ٢٠٢٢م)

عبد الفتاح السيسى

وانصياعاً لحكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية"

بجلسة ٢٠٢٤/١١/٩

وإيماناً بأن استتالة تطبيق قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية، وأثارها السلبية على الإنتاج والاقتصاد القومي والثروة العقارية، وعلى الأسرة والمجتمع ككل، على نحو شكلت معه هذه القوانين الاستثنائية مشكلة مُزمنة تأبى أن تنكمش، وتستعصى على أي حل قويم من شأنه أن يعيد التوازن إلى العلاقات القانونية الخاضعة لها، وذلك ما لم يشتمل هذا الحل على إنهاء العمل بها، والعودة بالعلاقة الإيجارية إلى شريعتها العامة (القانون المدني)، لا سيما في ظل ما تشهده الدولة المصرية من نهضة تنموية في القطاع العقاري الحكومي أو الخاص،

وعلى هدي مما تقدم جميعه، عكفت الحكومة على إعداد مشروع القانون المائل، والذي قصد من وراء إعدادهِ معالجة الإشكالية التي كشف عنها حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه بإعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكني،

كما استهدف المشروع إعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني أسوة بالتنظيم الذي سبق إقراره بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢،

على أن يكون هذا التنظيم للأجرة القانونية سواء للأماكن المؤجرة لغرض السكني أو تلك المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني، لينتهي ببلوغها العمل بالقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن بالنسبة للأماكن المعدة لغرض السكني لأجل غايته سبع سنوات من تاريخ العمل بالقانون،

ولينتهي ببلوغها العمل بالقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن بالنسبة للأماكن المعدة لغير غرض السكني لأجل غايته خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون، وذلك بعد أن رزحت تحت وطأتها العلاقة الإيجارية قرابة قرن من الزمن، وذلك إيداناً بعودة التوازن المنشود إلى العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر.

وعليه تم إعداد مشروع قانون، وافق عليه البرلمان، وصدر ما يلي.

صدر قانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن

وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر التالي

باسم الشعب. رئيس الجمهورية. قرر مجلس النواب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه؛

مادة (١):

تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكني والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

مادة (٢):

تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.

مادة (٣):

تُشكل بقرار من المحافظ المُختص لجان حصر في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مُؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، على أن يُراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية:

١. الموقع الجغرافي ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار.
٢. مُستوى البناء ونوعية مواد البناء المُستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة.
٣. المرافق المُتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق.
٤. شبكة الطُّرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المُتاحة.
٥. القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، الكائنة في ذات المنطقة.

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بقواعد ونُظم عمل هذه اللجان.

وتنتهي هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون/ ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء مدُّ مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مُماثلة، ويصدر قراراً من المحافظ المختص

بما تنتهي إليه اللجان يتم نشره في الوقائع المصرية ويُعلن بوحديات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة.

مادة (٤):

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه، وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمائة جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتين وخمسون جنيهاً للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية.

ويلتزم المستأجر أو من امتدَّ إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع مائتان وخمسون جنيهاً شهرياً، علي أن يلتزم المستأجر أو من امتدَّ إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مُساوية للمدة التي استُجِبت عنها.

مادة (٥):

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.

مادة (٦):

تُزاد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٤، ٥) من هذا القانون سنوياً بصفة دورية بنسبة ١٥٪.

مادة (٧):

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، يلتزم المُستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المُؤجر وردّه إلى المالك أو المُؤجر بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (٢) من هذا القانون، أو حال تحقُّق أي من الحالتين الآتيتين:

١- إذا ثبت ترك المُستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المُؤجر مُغلق لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

٢- إذا ثبت أن المُستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال قابلة للاستخدام في ذات الغرض المُعد من أجله المكان المُؤجر

و حال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المُؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد المُمتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتضى.

ومع عدم الإخلال بحُكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمُستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المُختصة وفقاً للإجراءات المعتادة، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه.

مع عدم الإخلال بحكم المادتين (٢)، (٧) من هذا القانون، يكون لكل مُستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقًا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المُشار إليهما، وقبل انقضاء المدة المُحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجارًا أو تملكًا، من الوحدات المُتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يُقدمه المُستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مُرفقًا به إقرارًا بإخلاء وتسليم العين المُستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة.

ويُصدر مجلس الوزراء بناءً على عرض الوزير المُختص بشئون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون قرارًا بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقي الطلبات أو البت فيها، وترتيب أوليات التخصيص وجهات الدولة المنوط بها تخصيص الوحدات المُتاحة، وتلتزم الجهات المُشار إليها بعرض الوحدات المُتاحة لديها ونتيجة ترتيب الأولويات على مجلس الوزراء لاعتمادها، على أن يتم الالتزام بتخصيص الوحدات السكنية للمُستأجر الأصلي للوحدة السكنية الذي تحرر له عقد إيجار من المالك أو المؤجر ابتداءً وكذلك زوجه الذي امتد إليه العقد قبل العمل بأحكام هذا القانون، وذلك قبل عام كحد أقصى من انقضاء المدة المُحددة بالمادة (٢) من هذا القانون.

وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية، إيجارًا أو تملكًا، يكون للمُستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة، بمجرد تقدّمه بطلب مرفقًا به إقرار إخلاء الوحدة المُستأجرة المُشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يُراعى في الأولوية حال التزام طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المُستأجرة، ويُحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص.

مادة (٩):

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون، تُلغى القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون.

كما يلغى كل حكم يخالف أحكامه.

مادة (١٠):

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يُبصم هذا القانون بخاتم الدولة، ويُنفَّذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ١٠ صفر سنة ١٤٤٧ هـ (الموافق ٤ أغسطس سنة ٢٠٢٥)

عبد الفتاح السيسي