محكمـــة النقـــض

المكتـــب الفنـــي

مجموعـة الإيجارات

الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في شأن قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة

إعداد

المكتب الفني لمحكمة النقض

مجموعة الإيجارات

مراجعة

القاضي / محمد أيمن سعد الدين

نائب رئيس محكمة النقض

رئيس المكتب الفني المساعد

إشـــراف

القاضـي / حسـني عبـد اللـطيـف

نائـب رئيـس محكمـة النقـض

رئيس المكتب الفني لمحكمة النقض

الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في شأن بعض مواد قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة

حتى نهاية عام ٢٠٢٠

فهرس الموضوعات

بسم الله الرحمن الرحيم

تقديم

ينهض المكتب الفني للمبادئ القانونية بمحكمة النقض برسالة جليلة ؛ هي إتاحة المبادئ القانونية التي تقررها المحكمة لكافة المشتغلين والمهتمين بالقانون ، وتنبع رسالة المكتب الفني من اختصاصاته التي خولها له قرار إنشائه الصادر من رئيس محكمة النقض بتاريخ ١٢/١٠/١٩٥٠ ثم قوانين السلطة القضائية المتعاقبة ، وتتمثل اختصاصات المكتب الفني كما جاء بنص المادة الخامسة من قانون السلطة القضائية الحالي في استخلاص المبادئ القانونية من أحكام المحكمة وتبويبها ونشرها ، وكذا إصدار مجموعات الأحكام والنشرة التشريعية ، بالإضافة للإشراف على أعمال المكتبة وجدول المحكمة ، وإعداد البحوث الفنية ، وسائر ما يطلبه رئيس المحكمة .

وإذ يضطلع المكتب الفني لمحكمة النقض برسالته ، ويستمر في ممارسة اختصاصاته التي عهد بها القانون إليه ، ونفاذاً لتكليفات **معالي القاضي الجليل / عبد الله عمر رئيس محكمة النقض** ، ومن هذا المنطلق كان الإصدار المطروح " الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في شأن قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة " ييسر على القارئ الإلمام بما أصدرته المحكمة الدستورية العليا من أحكام بعدم دستورية بعض مواد قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة .

والشكر موصول **لمعالي القاضي / محمد أيمن سعد الدين " نائب رئيس محكمة النقض – رئيس المكتب الفني المساعد "** الذي راجع الإصدار ونقحه ، كما لا يدخر سيادته جهداً فيما يسند إليه من عمل .

والله من وراء القصد ... ،

القاضي /

حسني عبد اللطيف

نائب رئيس محكمة النقض

رئيس المكتب الفني لمحكمة النقض

فهرس الموضوعات

جلسة ٤ من ديسمبر سنة ١٩٧١

برئاسة السيد القاضي / بدوي إبراهيم حمودة رئيس المحكمة وحضور السادة القضاة / محمد عبد الوهاب خليل نائب رئيس المحكمة وعمر حافظ شريف نائب رئيس المحكمة وحسين حسين قاسم وحسين زاكي وأحمد طوسون حسين ومحمد بهجت عتيبة أعضاء .

(١)

الطعن رقم ٥ لسنة ١ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع الإيضاحات والمداولة .

ومن حيث إن الدعوى قد استوفت الأوضاع الشكلية المقررة قانوناً .

ومن حيث إن المدعين يطلبون الحكم بعدم دستورية الفقرة السادسة من المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ – بتحديد إيجار الأماكن – المعدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ – فيما تضمنته من منع الطعن في قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل في التظلمات من قرارات لجان تقدير القيمة الإيجارية للمباني الخاضعة لذلك القانون ، وذلك استناداً إلى مخالفة هذه الفقرة للدستور الذي نص على وجود السلطة القضائية واستقلالها ، ومن ثم فلا يجوز للسلطة التنفيذية أو التشريعية أن تحد من اختصاصها .

ومن حيث إن الحكومة دفعت الدعوى استناداً إلى سببين ، أولهما : أن المادة ١٦٦ من دستور سنة ١٩٦٤ تقضي باستمرار نفاذ القوانين والقرارات واللوائح والأوامر السابقة على صدور هذا الدستور حتى تعدل أو تلغى وفقاً للقواعد والإجراءات التي تضمنها ، ولما كان القانون المطعون فيه صادراً قبل صدور الدستور فإنه يظل نافذاً ، والسبب الثاني : أن المشرع لم يفرض بالنص المطعون فيه أي قيد على السلطة التشريعية ذلك أن المادة ١٤ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٣ لسنة ١٩٦٥ تنص على أن " تختص المحاكم بالفصل في كافة المنازعات

والجرائم إلا ما استثني بنص خاص " وهو ما كانت تقضي به القوانين المتعاقبة في شأن استقلال القضاء والسلطة القضائية ، ويؤخذ من هذا النص أن اختصاص المحاكم بنظر النزاع مقيد بأن لا يكون ثمة نص يمنعها من ذلك ومن ثم فإن نص الفقرة السادسة من المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ إذ يقضي بأن قرار مجلس المراجعة غير قابل للطعن أمام أية جهة لا ينطوي على اعتداء على السلطة القضائية لأنه لم يخالف نص المادة ١٤ من قانون السلطة القضائية المتقدم ذكره ، الذي أجاز الاستثناء من اختصاص المحاكم .

ومن حيث إن هذا الدفاع مردود في شقيه : أولاً : بأن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أن ما نصت عليه المادة ١٦٦ من دستور سنة ١٩٦٤ من أن " كل ما قررته القوانين والأوامر واللوائح من أحكام قبل صدور هذا الدستور يبقى نافذاً ... " ، وكذلك ما جاء بالمادة ١٩١ من الدستور القائم من أن هذه التشريعات تبقى نافذة وصحيحة – كلاهما لا يعني سوى مجرد استمرار نفاذ تلك القوانين والأوامر واللوائح دون تطهيرها مما قد يشوبها من عيوب ودون تحصينها ضد الطعن بعدم دستوريتها شأنها في ذلك شأن التشريعات التي تصدر في ظل الدستور القائم – فليس معقولاً أن تكون تلك التشريعات بمنأى عن الرقابة التي تخضع لها التشريعات التي تصدر في ظل هذا الدستور ونظمه وأصوله المستحدثة مع أن رقابة دستوريتها أولى وأوجب – ذلك أن نصوص الدستور تمثل القواعد والأصول التي يقوم عليها نظام الحكم ولها مقام الصدارة بين قواعد النظام العام التي يتعين التزامها ومراعاتها باعتبارها أسمى القواعد الآمرة ، وإهدار ما يخالفها من التشريعات ، ثانياً : بأن الدستور إذ ينص في المادة ١٦٥ منه على أن : " السلطة القضائية مستقلة وتتولاها المحاكم على اختلاف أنواعها ودرجاتها ... " ، وإذ ينص في المادة ١٦٧ على أن : " يحدد القانون الهيئات القضائية واختصاصاتها ... " فإنه يعهد إلى المحاكم بولاية الفصل في المنازعات كاملة شاملة كما يفوض المشرع العادي في تحديد الهيئات القضائية وتوزيع الاختصاص بين جهات القضاء المختلفة لممارسة هذه الولاية دون مساس بها بحيث لا يتخذ من ذلك وسيلة لعزل المحاكم عن نظر منازعات معينة مما تختص به ذلك أن المشرع الدستوري إنما يفوض المشرع العادي في تنظيم الهيئات القضائية ،

وتحديد اختصاص كل منها ، لا في إهدار هذا الاختصاص أو الانتقاص منه ، وإلا كان مجاوزاً حدود التفويض مخالفاً للدستور .

حيث إن المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ – بتحديد إيجار الأماكن – كانت تنص على أنه " يجوز للمالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ – المشار إليه – على أن يعدل تشكيله بحيث يكون برئاسة قاضٍ يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم إلى عضوية المجلس اثنان من مهندسي الإدارات الهندسية بالمحافظة يصدر بتعيينهما قرار من المحافظ . ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوماً تسري بالنسبة للمالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق ، أو من تاريخ إبرام عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر الأول ويكون قرار المجلس غير قابل لأي طريق من طرق الطعن ، ولا يترتب على الطعن في قرارات اللجان وقف تنفيذها . ولا يجوز لأي مستأجر آخر المنازعة في أجرة الوحدة السكنية متى صار تحديدها نهائياً " . وقد عدلت هذه المادة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على النحو الآتي : " يجوز لكل من المالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ... على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برياسة قاضٍ يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم إلى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ . ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان ، وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين ... ويجب تقديم التظلم إلى المجلس خلال ستين يوماً تسري بالنسبة إلى المالك من تاريخ إخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ إخطاره على النحو السابق ... وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها . كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل في التظلم نهائياً ، وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة ، ولا يجوز لأي

مستأجر آخر المنازعة في الأجرة متى صار تحديدها نهائياً . " ثم صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن تحديد إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، ونص في المادة ٤٧ منه على أنه : " مع مراعاة حكم المادة ٤٣ يلغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، والقوانين المعدلة لها ... وكل نص يخالف أحكام هذا القانون . " ونصت المادة ٤٣ – المشار إليها على أنه " يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة ، والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ... والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ... والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ... والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها . " كما نصت المادة ١٣ من القانون المذكور على أن " تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها . وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد . ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة ... " .

ومن حيث إنه وإن كانت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد تضمنت إلغاء النص المطعون فيه ، غير أن هذا الإلغاء لا يحول دون النظر والفصل في الطعن بعدم دستوريته ، ذلك لأن الأصل في تطبيق القاعدة القانونية أنها تسري على الوقائع القانونية التي تتم في ظلها أي خلال الفترة من تاريخ العمل بها حتى تاريخ إلغائها ، فإذا ألغيت قاعدة قانونية وحلت محلها قاعدة قانونية جديدة ، فإن القاعدة الجديدة تسري من الوقت المحدد لنفاذها ، ويقف سريان القاعدة القديمة من تاريخ إلغائها وبذلك يتحدد النطاق الزمني لسريان كل من القاعدتين القانونيتين ، ومن ثم فإن المراكز القانونية التي نشأت وترتبت آثارها في ظل أي من القانونين – القديم أو الجديد – تخضع لحكمه ، فما نشأ منها وترتبت آثاره في ظل القانون القديم يظل خاضعاً له ، وما نشأ من مراكز قانونية وترتبت آثاره في ظل القانون الجديد يخضع لهذا القانون وحده .

وحيث إنه بتطبيق هذه القواعد على واقعة الدعوى يبين أن قرار مجلس المراجعة المطعون فيه أمام محكمة القضاء الإداري قد صدر وترتبت آثاره بالنسبة

إلى المدعين في ظل القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ومن ثم يكون المركز القانوني الذي ترتب على هذا القرار خاضعاً لذلك القانون .

ومن حيث إن القانون المشار إليه يقضي في الفقرة السادسة من المادة الخامسة منه بأن القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل في التظلم من قرار لجنة التقدير غير قابل للطعن فيه أمام أية جهة – وهي الفقرة المطعون بعدم دستوريتها – ومن ثم تكون للمدعين مصلحة شخصية مباشرة في الطعن بعدم دستورية ذلك النص الذي يحول دون نظر دعواهم أمام محكمة القضاء الإداري .

ومن حيث إنه يبين من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ – المعدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ – أن تشكيل مجلس المراجعة يغلب عليه العنصر الإداري وأنه لا يتبع الإجراءات القضائية في نظر التظلمات التي تعرض عليه ، ومن ثم فإنه يعتبر هيئة إدارية ذات اختصاص قضائي ، وتكون قراراته ، قرارات إدارية تخضع للطعن بالإلغاء أمام مجلس الدولة بهيئة قضاء إداري ، وذلك طبقاً لنص المادة ١١ من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ ، يؤيد هذا النظر ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أن نهائية قرارات مجلس المراجعة لا تحول دون التجاء صاحب الحق إلى القضاء الإداري للطعن على هذه القرارات بصفتها قرارات إدارية .

ومن حيث إن المادة ٦٨ من الدستور القائم تنص على أن " التقاضي حق مصون ومكفول للناس كافة ، ولكل مواطن حق الالتجاء إلى قاضيه الطبيعي ... ويحظر النص في القوانين على تحصين أي عمل أو قرار إداري من رقابة القضاء " وظاهر من هذا النص أن المشرع الدستوري لم يقف عند حد تقرير حق التقاضي للناس كافة ، كمبدأ دستوري أصيل ، بل جاوز ذلك إلى تقرير مبدأ حظر النص في القوانين على تحصين أي عمل أو قرار إداري ضد رقابة القضاء ، وقد خص المشرع الدستوري هذا المبدأ بالذكر رغم أنه يدخل في عموم المبدأ الأول الذي يقرر حق التقاضي للناس كافة ، وذلك توكيداً للرقابة القضائية على القرارات الإدارية ، وحسماً لما ثار من خلاف في شأن عدم دستورية التشريعات التي تحظر الطعن في هذه القرارات ، وقد ردد النص المشار إليه ما أقرته الدساتير السابقة ضمناً – من كفالة

حق التقاضي للأفراد وذلك حين خولتهم حقوقاً لا تقوم ولا تؤتي ثمارها إلا بقيام هذا الحق باعتباره الوسيلة التي تكفل حمايتها والتمتع بها ، ورد العدوان عليها ، وأيضاً حين نصت على أن المواطنين لدى القانون سواء ، وأنهم متساوون في الحقوق والواجبات العامة (المادة ٣١ من دستور سنة ١٩٥٦ – والمادة ٧ من دستور سنة ١٩٥٨ – والمادة ٢٤ من دستور سنة ١٩٦٤) – وهو ما نص عليه الدستور القائم في المادة ٤٠ منه ، ولما كان حق التقاضي من الحقوق العامة التي كفلت الدساتير جميعها المساواة بين المواطنين فيها ، فإن حرمان طائفة معينة من هذا الحق – مع تحقق مناطه – وهو قيام المنازعة في حق من الحقوق ، ينطوي على إهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين غيرهم من المواطنين الذين لم يحرموا من هذا الحق .

ومن حيث إنه يخلص مما تقدم أن الفقرة السادسة من المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ – المعدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ – إذ تقضي بأن القرارات الصادرة من مجلس المراجعة بالفصل في التظلمات من قرارات لجان التقدير غير قابلة للطعن فيها أمام أية جهة ، وهي قرارات إدارية – فإنها تكون منطوية على مصادرة لحق ملاك ومستأجري المباني – الخاضعة لأحكام ذلك القانون – في الطعن في تلك القرارات ، أو التقاضي بشأنها ، فضلاً عن إهدارها لمبدأ المساواة بين المواطنين في الحقوق ، مما يخالف المادتين ٤٠ ، ٦٨ من الدستور القائم ، وكذلك الدساتير السابقة – على النحو المتقدم بيانه – ومن ثم يتعين القضاء بعدم دستورية شطرها المذكور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن – المعدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ – فيما نصت عليه من عدم جواز الطعن في قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل في التظلم من قرارات لجنة التقدير ، وألزمت محافظ القاهرة المصروفات ومبلغ عشرين جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٢٩ من أبريل سنة ١٩٨٩

برئاسة السيد القاضي / ممدوح مصطفى حسن رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / منير أمين عبد المجيد وفوزى أسعد مرقس وشريف برهام نور ود. عوض محمد عوض المر ود. محمد ابراهيم أبو العنين وواصل علاء الدين أعضاء .

(٢)

الطعن رقم ٢١ لسنة ٧ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٣ مدني كلي جنوب القاهرة طالبين الحكم بإلزام المدعى عليه الرابع بصفته بقيمة الزيادة في الأجرة المقررة بمقتضى البند (ب) من الفقرة الثانية من المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، وذلك اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٨٢ ، وبتاريخ ٢٦ يناير سنة ١٩٨٤ قضت محكمة أول درجة برفض الدعوى ، فطعن المدعون على هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٠١ قضائية ، ودفعوا بعدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، فصرحت لهم المحكمة برفع الدعوى الدستورية ، فأقاموا الدعوى الماثلة .

وحيث إنه مما ينعاه المدعون على نص المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المطعون عليها أن هذا القانون وإن كان قد اخضع المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى للزيادة المنصوص عليها في المادة (٧) منه ، فقد أعفت المادة ٢٧ من هذه الزيادة المباني المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبية على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة

على المهن غير التجارية رغم أن هذه الأماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى ، ومن ثم وبهذه المعاملة الاستثنائية يكون النص قد ميز بين طائفتين من الملاك تماثلت ظروفهم القانونية مما يعيبه بعدم الدستورية لمخالفته مبدأ المساواة المنصوص عليه في المادة (٤٠) من الدستور .

وحيث إن المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد في 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 المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية . ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض – وتحدد الزيادة المشار إليها وفقاً للنسب الآتية : ... " وتنص المادة (٢٧) من ذات القانون على أن " تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى ، الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية ... " ، وحيث إن مؤدى هذين النصين أن المشرع أبقى أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضي به القوانين السابقة ، فلم تشملها قاعدة الزيادة ولم يضف إليها جديداً في هذا النطاق ، أما المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى ، فقد وضع المشرع بشأنها في المادة (٧) من القانون قاعدة عامة مجردة تقضي بإخضاعها لزيادة دورية تحددت فئاتها بنسبة معينة من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية ، تختلف باختلاف تاريخ إنشاء المبنى ، واعتبرها في حكم الأجرة طبقاً لما تقضي به المادة (٨) من القانون ، ثم عاد واستثنى في المادة ٢٧ من القاعدة العامة الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية ، مما

أدى إلى إعفاء المباني المستعملة في هذه الأغراض من الزيادة في الأجرة وبالتالي حرمان ملاكها منها .

وحيث إن الدساتير المصرية بدءاً بدستور ١٩٢٣ ، وانتهاء بالدستور القائم ، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعي ، وعلى تقدير أن الغاية التي يستهدفها تتمثل أصلاً في صون حقوق المواطنين وحرياتهم في مواجهة صور التمييز التي تنال أو تقيد ممارستها ، وأضحى هذا المبدأ في جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التي لا يقتصر تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها في الدستور ، بل ينسحب مجال إعمالها كذلك إلى الحقوق التي يكفلها المشرع للمواطنين في حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التي يراها محققة للمصلحة العامة ، وأن صور التمييز التي أوردتها المادة (٤٠) من الدستور التي تقوم على أساس من الأصل أو الجنس أو اللغة أو الدين أو العقيدة لم ترد على سبيل الحصر ، فهناك صور أخرى من التمييز لها خطرها ، مما يحتم إخضاعها لما تتولاه هذه المحكمة من رقابة قضائية تطبيقاً لمبدأ المساواة أمام القانون ولضمان احترامه في جميع مجالات تطبيقه ، ويندرج تحتها زيادة الأجرة التي تقررها بعض النصوص التشريعية كنص المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه التي يتعين إعمال حكمها على جميع المؤجرين الذين تتماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة إلى الحق في طلبها ، ذلك أن المساواة التي تعنيها المادة (٤٠) من الدستور تنحصر في عدم جواز التمييز بين المواطنين الذين تتساوى مراكزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التي تقوم عليها .

وحيث إنه لما كان من المقرر أن للمشرع سلطة تقديرية في تنظيم الحقوق بما لا معقب عليه في تقديره ما دام أن الحكم التشريعي الذي قرره لتلك الحالات قد صدرت به قاعدة عامة مجردة لا تنطوي على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولا تهدر نصاً في الدستور ، كما أنه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية تتحدد بها المراكز القانونية التي يتساوى بها الأفراد أمام القانون بحيث يكون لمن توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم أن يمارسوا الحقوق التي كفلها لهم

المشرع . لما كان ذلك ، وكان المشرع قد توخى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة في الأجرة – وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية – " المحافظة على المباني القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وإطالة أعمارها ، وأن ضآلة إيجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها ، وأنه لما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن ، فضلاً عن الصالح العام الذي يتمثل في كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها ، وفي نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها وذلك كله في إطار من التكافل الاجتماعي ، فقد خلصت اللجنة إلى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ إنشاء المبنى " ، ومن ثم فإن هذه الاعتبارات التي استند إليها المشرع في تقرير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى ، وهي تحقيق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها واعتبارها من عناصر الثروة القومية إنما تنسحب كذلك إلى المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها إحدى عناصر الثروة القومية التي يجب الحفاظ عليها وأن استقلال هذه المباني الأخيرة بأنواع معينة من النشاط اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية لا يخرجها عن كونها مبان مؤجرة لغير أغراض السكنى ، طبقاً للغرض المقصود من تأجيرها ، وكان ينبغي أن تندرج في إطار القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون فيسري عليها حكم الزيادة .

وحيث إن هذه المعاملة الاستثنائية التي أوردتها المادة (٢٧) المطعون عليها ، أدت إلى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة ، تجعلهم جميعاً يقفون على قدم المساواة وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة ، بحيث تنصرف الزيادة في الأجرة المقررة في القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة (٧) من القانون إلى ملاك المباني المؤجرة لغير أغراض السكنى دون استثناء ، وأياً كانت طبيعة النشاط الذي يتم ممارسته فيها ، ما دام أن هذه التفرقة التي أوجدها

المشرع في المادة (٢٧) سالفة البيان لا ترتكز في واقعها على أساس تتصل بالهدف الذي تغياه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ، ومن ثم ، فإن حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق في زيادة الأجرة ، مع تحقق مناطه يعد تفرقة تؤدي إلى الإخلال بمراكز قانونية متماثلة وينطوي على إهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرموا من هذا الحق .

وحيث إنه لما تقدم ، يتعين الحكم بعدم دستورية المادة (٢٧) المشار إليها فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبية على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة .

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٢٧ من مايو سنة ١٩٩٢

برئاسة السيد القاضي الدكتور / عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / محمد ولي الدين جلال وفاروق عبد الرحيم غنيم وحمدي محمد علي وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف ود. عبد المجيد فياض أعضاء .

(٣)

الطعن رقم ٢٥ لسنة ١١ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعى عليه الأول استأجر الشقة رقم ... التى يملكها المدعي والكائنة في العقار رقم ... الكائن بشارع ... بالزمالك قسم قصر النيل بالقاهرة – وذلك بموجب عقد إيجار مؤرخ ٢٠ من نوفمبر سنة ١٩٧٩ وبغرض استغلالها مسكناً خاصاً ، وبتاريخ أول مايو سنة ١٩٨٨ غير الغرض لتصبح مكتباً للمحاماة ، وفي الثاني من مارس سنة ١٩٨٩ تنازل المدعى عليه الأول عن إيجار الشقة المذكورة إلى المدعى عليه الثاني للانتفاع بها كعيادة طبية اعتباراً من أول يونيو سنة ١٩٨٩ ، وأقام كلاهما الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٩ أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية (دائرة الإيجارات) ضد وكيل المدعي طالبين الحكم بصحة التنازل المشار إليه وإلزامه بتحرير عقد إيجار إلى المتنازل إليه بذات شروط عقد الإيجار المتنازل عنه وذلك استناداً إلى الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ التي تجيزه ، وأثناء نظر الدعوى دفع وكيل المدعى بعدم دستورية هذه المادة ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع فقد صرحت له بجلسة ٢٦ من مارس سنة ١٩٨٩ برفع دعواه الدستورية ، فأقام الدعوى الماثلة ، وعقب قيدها قضت المحكمة المذكورة بجلسة ٢٨ من مايو سنة ١٩٨٩ بوقف الدعوى الموضوعية حتى يصدر حكم من هذه المحكمة .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المدعى عليه الأول دفع بعدم قبول الدعوى الماثلة على أساس أنها طعن مباشر بعدم دستورية النص التشريعي المطعون فيه بالمخالفة للمادة ٢٩ من قانون هذه المحكمة الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ التي لا تجيز ذلك سواء عن طريق الدعوى الأصلية أو الطلب العارض ، ولا يجدي في ذلك الدفع بعدم الدستورية الذي أثاره المدعي أمام محكمة الموضوع ذلك أنها لم توقف الدعوى بعد تقديرها لجديته وتصريحها له بإقامة الدعوى الدستورية .

وحيث إن هذا الدفع غير سديد ، ذلك أن المادة ٢٩ سالفة البيان تنص على أن " تتولى المحكمة الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح على الوجه الآتى : (أ) ... (ب) إذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر دعوى أمام أحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع جدي أجلت نظر الدعوى وحددت لمن أثار الدفع ميعاداً لا يجاوز ثلاثة أشهر لرفع الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية العليا ، فإذا لم ترفع الدعوى في الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن " ، متى كان ذلك ، وكان البين من هذا النص أن محكمة الموضوع إذ ترخص لمن أثار الدفع بعدم الدستورية – بعد تقديرها لجديته – برفع الدعوى الدستورية إلى المحكمة الدستورية العليا ، فإن هذا الترخيص لا يلزمها سوى بتأجيل الدعوى الموضوعية المنظورة أمامها ، وبالتالي لا يكون وقفها شرطاً لقبول الدعوى الدستورية ، ولا يغير من هذا النظر أن تستعيض محكمة الموضوع في حالة بذاتها وفي حدود سلطتها التقديرية عن تأجيل الدعوى الموضوعية المطروحة عليها ، بوقفها لأن ذلك منها لا يعدو أن يكون تربصاً بقضاء المحكمة الدستورية العليا في شأن دستورية النصوص التشريعية المطعون عليها ، وهي عين النتيجة التي قصد المشرع إلى بلوغها من وراء تأجيل الدعوى الموضوعية إثر التصريح برفع الدعوى الدستورية ، ومن ثم يكون الدفع بعدم قبول الدعوى الماثلة على غير أساس حرياً بالرفض .

وحيث إن المدعي ينعي على الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ – وهي الفقرة المطعون عليها – إيثارها المحامي أو ورثته بميزة النزول عن حق إيجار مكتب المحاماة لمن حددتهم من الغير

دون أن تكفل لمالك العين الحق في أن يتقاسم مع المتنازل المقابل المعروض للتنازل عنها ، وهو ما يخرج بالفقرة المطعون عليها على عمومية القاعدة القانونية وتجردها باعتبارها استثناء غير مبرر من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، هذا بالإضافة إلى انطوائها على مخالفة لمبدأ تكافؤ الفرص ، وإخلالها بمبدأ مساواة المواطنين أمام القانون ، والمنصوص عليهما في المادتين ٨ و٤٠ من الدستور .

وحيث إنه من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن مناط المصلحة في الدعوى الدستورية – وهي شرط لقبولها – أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية ، وذلك أن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات المرتبطة بها المطروحة على محكمة الموضوع ، متى كان ذلك ، وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بنزول المدعى عليه الأول عن إجارة العين التي اتخذها مكتباً للمحاماة إلى المدعى عليه الثاني بوصفه طبيباً لتمكينه من الانتفاع بها كعيادة طبية ، وكان الدفع بعدم الدستورية الذي أبداه المدعي أمام محكمة الموضوع منحصراً في هذا النطاق وحده ، فإن مصلحته الشخصية المباشرة إنما تتحدد في المسألة الدستورية المتصلة بالنزاع الموضوعي ، وهي تلك المتعلقة بنزول المحامي أو ورثته عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة غيرها من المهن الحرة أو لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، ومن البديهي أن انحصار الطعن الماثل في النطاق المتقدم لا يعني أن ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة من أحكام تجاوز هذا النطاق وتتعداه ، قد أضحى مطهراً مما قد يكون عالقاً بها من مثالب موضوعية ، إذ لا يزال مجال الطعن فيها مفتوحاً لكل ذي مصلحة .

وحيث إن حق المدعي في الحصول على ٥٠٪ من مقابل التنازل لا يعدو أن يكون أثراً مترتباً بقوة القانون على النزول عن الحق في الإجارة ، وكل ما قررته الفقرة المطعون عليها من حرمان المدعي من هذا الحق ، يثير بالضرورة مسألة سابقة على نشوئه قانوناً ، هي ما إذا كان النزول عن الإجارة في ذاته لمزاولة غير مهنة المحاماة من المهن الحرة أو لممارسة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة يعتبر جائزاً من الناحية الدستورية . متى كان ذلك ، وكان مناط جريان الآثار التي يرتبها المشرع على الأعمال القانونية أن تتوافر لهذه الأعمال ذاتها مقوماتها من الناحية الدستورية

والقانونية على حد سواء ، فإن مدى اتفاق التنازل في ذاته وأحكام الدستور يكون مطروحاً بقوة النصوص الدستورية على هذه المحكمة لتقول كلمتها فيه .

وحيث إن المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين . وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن مخصوماً منه نسبة ال ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان . وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة ال ٥٠٪ المشار إليها ، وتنص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ – وهي الفقرة المطعون عليها – على أنه " استثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامي أو لورثته التنازل عن حق إيجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة " .

وحيث إن مؤدى نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه أنه في الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى ، قرر المشرع قاعدة عامة مجردة يستحق المالك بموجبها ٥٠٪ من مقابل التنازل بعد خصم قيمة ما يكون في هذه الوحدة من منقولات ، وهي قاعدة عدل بها المشرع عما كان معمولاً به قبلها من تخويل المستأجر الأصلي المرخص له بالنزول عن الإجارة – سواء في عقد إيجار أو في ترخيص لاحق – حق التنازل عنها إلى الغير بمقابل لا ينال منه المالك شيئاً أياً كان قدره ، وقد توخى المشرع بالعدول عن انفراد المستأجر بمقابل التنازل أن يعيد إلى العلاقة الإيجارية توازنها الذي كان قد اختل ، وأن يكفل ذلك من خلال أمرين : أولهما : إلزامه المستأجر بأن يتقاسم مع المالك مقابل التنازل المعروض عليه لمواجهة نزول الأول عن المكان المؤجر نزولاً نافذاً

فورياً في حق المالك وبغير رضاه ، ثانيهما : تقرير أولوية لمالك العين المؤجرة في الانتفاع بها دون المتنازل إليه وذلك إذا أفصح المالك عن رغبته في ذلك عن طريق إيداع خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ٥٠٪ من مقابل التنازل المعروض بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين ، وعلى أن يكون هذا الإيداع مشروطاً بالتنازل عن عقد إيجارها وتسليمها . غير أن قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ انتظم بأحكامه موضوع النزول عن الإيجار إذا كان محل التنازل حق إيجار مكتب المحاماة ، وكان المتنازل محامياً أو أحد ورثته ، فأجاز – بنص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ منه – هذا التنازل لمن كان مزاولاً لمهنة حرة أو لحرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وأورد بمقتضاها – واستثناء من نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه – حكماً مؤداه حرمان المالك من حقين كانت المادة ٢٠ سالفة البيان قد كفلتهما له بغية أن تعيد إلى العلاقة الإيجارية – بإقرارها لهذين الحقين – توازناً مفقوداً هما حق المالك في الحصول على ٥٠٪ من مقابل التنازل عن العين المؤجرة إذا اتجهت إرادته إلى إنفاذه ، وحقه – إذا عمد إلى إهدار التنازل – في أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة ، ومن ثم يكون المشرع قد فرض بالأحكام التي قررتها القفرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ – وفي حدود نطاق الطعن الماثل – التنازل على من يملكون هذه الأماكن بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم عليها عن طريق حرمانهم من الاستئثار بمنافعها .

وحيث إن الدستور حرص على النص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وفي الحدود وبالقيود التي أوردها ، باعتبار أنها في الأصل ثمرة مترتبة على الجهد الخاص الذي بذله الفرد بكده وعرقه ، وبوصفها حافز كل شخص إلى الانطلاق والتقدم ، إذ يختص دون غيره بالأموال التي يملكها ، وتهيئة الانتفاع المقيد بها لتعود إليها ثمارها ، وكانت الأموال التي يرد عليها حق الملكية تعد كذلك من مصادر الثروة القومية التي لا يجوز التفريط فيها أو استخدامها على وجه يعوق التنمية أو يعطل مصالح الجماعة ، وكانت الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة لم تعقد حقاً مطلقاً ، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي ، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وهي وظيفة

يتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها ، وبمراعاة الموازنة التي يجريها المشرع ويرجح من خلالها ما يراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية على ضوء أحكام الدستور . متى كان ذلك ، تعين أن ينظم القانون أداء هذه الوظيفة مستهدياً بوجه خاص بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها ، وبمراعاة أن القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها ، لا تعتبر مقصودة لذاتها ، بل غايتها خير الفرد والجماعة ، ولقد كفل الدستور في مادته الثانية والثلاثين حماية الملكية الخاصة التي لا تقوم في جوهرها على الاستغلال ، وهو يرد انحرافها كلما كان استخدامها متعارض مع الخير العام للشعب ، ويؤكد دعمها بشرط قيمها على أداء الوظيفة الاجتماعية التي يبين المشرع حدودها مراعياً أن تعمل في خدمة الاقتصاد القومي ، وفي إطار خطة التنمية .

وحيث إن الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية تبرز – على الأخص – في مجال الانتفاع بالأعيان المؤجرة ، ذلك أن كثرة من القيود تتزاحم في نطاق مباشرة المالك لسلطته المتعلقة باستغلاله لملكه ، وهي قيود قصد بها في الأصل مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى وغيرها من الأماكن لمقابلة الزيادة المطردة في الطلب عليها ، تلك الأزمة التي ترتد جذورها إلى الحربين العالميتين الأولى والثانية وما ترتب عليهما من ارتفاع أجرة الأماكن على اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين إلى المدن ، بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية في سكانها ، وكان أن عمد المشرع إلى مواجهة هذه الأزمة بتشريعات استثنائية مؤقتة – لا يجوز التوسع في تفسيرها أو القياس عليها – خرج فيها على القواعد العامة في عقد الإيجار مستهدفاً بها – على الأخص – الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة واعتبار العقد ممتداً بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة ، غير أن ضراوة الأزمة وحدتها جعلت التشريعات الاستثنائية متصلة حلقاتها ، مترامية في زمن تطبيقها ، محتفظة بذاتيتها واستقلالها عن القانون المدني ، متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها ولضمان سريانها بأثر مباشر على الآثار التي رتبتها عقود الإيجار القائمة عند العمل بها ولو كانت مبرمة قبلها ،

وزايلتها بالتالي صفتها المؤقتة ، وآل الأمر إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها مكملاً بقواعد القانون المدني باعتباره القانون العام ، إذ كان ذلك ، وكان الضرورة الموجهة لهذا التنظيم الخاص تقدر بقدرها ، ومعها تدور القيود النابعة وجوداً وعدماً باعتبارها علة تقريرها ، وكان حق المستأجر في العين المؤجرة – حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص – لا زال حقاً شخصياً تؤول إليه بمقتضاه منفعة العين المؤجرة ، وليس حقاً عينياً يرد على هذه العين في ذاتها ، تعين أن يكون البقاء في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة مرتبطاً بحاجة المستأجر إليها بوصفها مكاناً يأويه هو وأسرته أو يباشر مهنته أو حرفته فيها ، فإذا انفكت ضرورة شغل العين عن مستأجرها ، زايلته الأحكام الاستثنائية التي بسطها المشرع عليه لحمايته ، ولم يعد له من بعد حق في البقاء في العين المؤجرة ، ولا النزول عنها للغير بالمخالفة لإرادة مالكها ، وهو ما رددته هذه التشريعات ذاتها بإلقائها على المستأجر واجبات ثقيلة غايتها ضمان أن يكون شغله العين المؤجرة ناشئاً عن ضرورة حقيقية يقوم الدليل عليها ، لا أن يتخذها وسيلة إلى الانتهاز والاستغلال ، ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع على حق الملكية لضمان أدائها لوظيفتها الاجتماعية يتعين أن تظل مرتبطة بالأغراض التي تتوخاها ، دائرة في فلكها ، باعتبار أن ذلك وحده هو علة مشروعيتها ومناط استمرارها ، متى كان ذلك ، وكانت سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق لا تعني ترخصه في التحرر من القيود والضوابط التي فرضها الدستور كحدود نهائية لهذا التنظيم لا يجوز تخطيها أو الدوران من حولها ، وكان كل نص تشريعي لا يقيم وزناً للتوازن في العلاقة الإيجارية عن طريق التضحية الكاملة بحقوق أحد طرفيها – وهو المؤجر – يعتبر مقتحماً الحدود المشروعة لحق الملكية ومنطوياً على إهدار الحماية الدستورية المقررة لها ، وكان الأصل في مهنة المحاماة التي نظمها القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون المحاماة المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ أنها مهنة حرة قوامها مشاركة السلطة القضائية في تحقيق العدالة ، وفي توكيد سيادة القانون وفي كفالة حق الدفاع عن حقوق المواطنين وحرياتهم ، ويمارسها المحامون وحدهم في استقلال ولا سلطان عليهم في ذلك إلا لضمائرهم وأحكام القانون ، ولتحقيق هذا الغرض حظر المشرع – وعلى ما قررته المادة ١٤ من هذا القانون – الجمع بينها

وبين الأعمال التي عددتها والتي قدر المشرع منافاتها لها ، كما كفل بالمادة ٥١ من ذلك القانون عدم جواز التحقيق مع محام أو تفتيش مكتبه إلا بمعرفة أحد أعضاء النيابة العامة ، ولم يجز كذلك بنص الفقرة الأولى من المادة ٥٥ منه الحجز على مكتبه وكافة محتوياته المستخدمة في مزاولة المهنة ، متى كان ذلك ، وكانت النصوص التي أوردها قانون المحاماة على النحو السالف بيانه تتضافر مع غيرها من النصوص التي بسطها في مجال توجهها نحو دعم مهنة المحاماة والتمكين من أداء رسالتها على الوجه الذي يكفل إرساء سيادة القانون ، وبمراعاة ما يقتضيه تنظيم أصول المهنة سعياً للنهوض بها ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٥٥ منه – وهي النص التشريعي المطعون فيه – تبدو غريبة في بابها منفصلة عن مجموع الأحكام التي اشتمل عليها هذا القانون ، منافية للتنظيم المتكامل لمهنة المحاماة ، وهو تنظيم خاص توخى تحديد حقوق المحامين وواجباتهم بصورة دقيقة بما لا يخرج على أصول المهنة أو يخل بمتطلباتها محددة على ضوء الأغراض التي ترمي هذه المهنة إلى بلوغها ، بما مؤداه انفصال الفقرة الثانية من المادة ٥٥ – في جوانبها المطعون عليها – عن الأحكام التي تقتضيها مزاولة مهنة المحاماة والقيام على رسالتها ، ذلك أنها تقرر لكل محام – ولو بعد تخليه حال حياته عن مزاولة المهنة – ولورثته من بعده – ولو كانوا من غير المحامين ، – مزية استثنائية تنطوي على إسقاط كامل لحقوق المالك المرتبطة بها ، وتقدم المنفعة المجلوبة على المضرة المدفوعة بالمخالفة لمبادئ الشريعة الإسلامية ، ويظهر ذلك على الأخص من وجهين : أولهما أن الفقرة المطعون عليها تتجاهل كلية موجبات التوازن في العلاقة الإيجارية التي استهدفتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بحرمانها من قام بتأجير عين يملكها لآخر لاستخدامها مكتباً للمحاماة – دون غيره من المؤجرين – من الحصول على ٥٠٪ من مقابل التنازل إذا أراد إنفاذه ومن الانتفاع بالعين إذا أراد إهداره مقابل أداء هذه القيمة ، ثانياً : أن مؤدى الفقرة المطعون عليها أن تنازل المحامي أو ورثته عن حق إيجار مكتبه يعتبر نافذاً في حق المالك بغير رضاه ، إذ يظل عقد الإيجار قائماً ومستمراً لمصلحة المتنازل إليه ، ودون مقابل يؤديه المتنازل إلى المالك ، ولو كان المتنازل إليه لا يزاول مهنة المحاماة بل مهنة أخرى أو يمارس حرفة – أياً كان نوعها – شريطة أن

فهرس الموضوعات

تكون غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وكلا الوجهين ينطوي على مخالفة للدستور ، ذلك أن النص التشريعي المطعون فيه ليس له من صلة بالأغراض التي يتوخاها تنظيم مهنة المحاماة أو التمكين من أداء رسالتها ، هذا بالإضافة إلى إسقاطه الكامل لحقوق المالك وتجاهلها بتمامها تغليباً لمصلحة مالية بحتة لمن يمارسون مهنة بذاتها هي مهنة المحاماة ، ولا يدخل ذلك في نطاق التنظيم التشريعي لحق الملكية ، بل هو عدوان عليها لا يختار أهون الشرين لدفع أعظمهما ، بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش منافياً بذلك المقاصد الشرعية التي ينظم ولي الأمر الحقوق في نطاقها ، ومجاوزاً الحدود المنطقية لعلاقة إيجارية كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح توازناً دقيقاً ، لا أن ينحدر الميزان كلية في اتجاه مناقض للمصالح المشروعة لأحد طرفيها ، وهي حدود لا يجوز تخطيها بالنزول عن العين إلى الغير بعد انتفاء حاجة المتنازل إليها ، ورغماً من مالكها ، وبمقابل يختص به مستأجرها من دونه وأياً كان مقداره ، ولا محاجة في القول بأن النص التشريعي المطعون عليه يوفر مزيداً من الرعاية للمحامين عند اعتزالهم المهنة ولورثتهم من بعدهم تقديراً لدور المحامين في الدفاع عن حقوق المواطنين ، لا محاجة في ذلك ، ذلك أن قيام المحامين على واجباتهم الأصلية ونهوضهم بتبعاتها ، لا يصلح سنداً لإهدار الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية في المادتين ٣٢ ، ٣٤ منه وهما تكفلان دعم الملكية الخاصة ممثلة في رأس المال غير المستغل وتقرران صونها في إطار وظيفتها الاجتماعية ، وباعتبار أن الحماية الدستورية لحق الملكية تمتد إلى عناصره المختلفة ويندرج تحتها استعمال المالك للشيء في كل ما أعد له واستغلاله استغلالاً مباشراً أو غير مباشر جنياً لثماره .

وحيث إنه متى كان ذلك ، تعين الحكم بعدم دستورية ما قررته الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، لما ينطوي عليه التنازل عن الإجارة في هذه الأحوال من عدوان على الملكية الخاصة التي كفل الدستور حمايتها في المادتين

٣٢ ، ٣٤ منه ، وبما مؤداه زوال الآثار القانونية التي يرتبها النص المطعون فيه على هذا التنازل ترتيباً على بطلانه في ذاته من الناحية الدستورية .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية على التنازل المشار إليه ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ١٨ من مارس سنة ١٩٩٥

برئاسة السيد القاضي الدكتور / عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / فاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله أعضاء .

(٤)

الطعن رقم ٦ لسنة ٩ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أنه بتاريخ الأول من مارس سنة ١٩٦٩ ، استأجر المدعى عليه الثالث من المدعين شقة يملكونها بالعقار رقم ... شارع ... بمدينة نصر القاهرة لاستعمالها سكنا خاصا ، وإذ فوجئوا بتركه لها وتنازله عنها للمدعى عليه الرابع ، فقد أقاموا ضدهما الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٤ إيجارات شمال القاهرة ، بطلب الحكم بإخلائهما من الشقة وتسليمها إليهم خالية ، فأقام المدعى عليه الرابع دعوى فرعية طلب فيها إلزام المدعين بتحرير عقد إيجار له عن هذه الشقة ، استناداً إلى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ، بمقولة إنه شقيق لزوجة مستأجرها الأصلي وأقام معه بها منذ سنة ١٩٧٥ ، وإذ دفع المدعون أثناء نظر النزاع الموضوعي بعدم دستورية نص المادة ٢٩ المشار إليها ، وصرحت لهم محكمة الموضوع باتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية ، فقد أقاموا الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى

الوفاة أو الترك . وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين ، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل . فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أوصناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال . وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين . ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " .

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت الدعوى الماثلة بعدم قبولها بمقولة إن النص المطعون عليه تقرر لمصلحة المؤجرين لا المستأجرين ، ذلك أنه قيد امتداد عقد الإيجار – في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين – بقيود تتعلق بالمساكنة ودرجة القرابة ، إذ اشترط – بالنسبة لغير زوجة المستأجر الأصلي وأولاده ووالديه – أن يكون المستفيد من امتداد عقد الإيجار قريباً له حتى الدرجة الثالثة نسباً أو مصاهرة ، وأن يكون مساكناً له في العين المؤجرة مدة لا تقل عن سنة سابقة على الوفاة أو الترك ، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل ، بما مؤداه أن استمرار عقد الإيجار لهؤلاء ، جاء محاطاً بالقيود التي فرضها المشرع لصالح المدعين ، مما تنتفي به مصلحتهم الشخصية المباشرة في الدعوى الراهنة .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها ، والمطروحة على محكمة الموضوع . متى كان ذلك ، وكان النزاع الموضوعي يدور حول أحقية المدعين في استرداد العين المؤجرة بعد أن تركها مستأجرها الأصلي لشقيق زوجته ، وكان هذا الشقيق قد أقام بدوره ضد المدعين دعواه الفرعية لإلزامهم بأن يحرروا لصالحه عقد إيجار جديد ، وكان إبطال النص المطعون عليه في مجال تطبيقه بالنسبة إليه ، مؤداه أن تعود العين المؤجرة إلى المدعين باعتبار أن ذلك الشقيق قد صار شاغلاً لها بغير سند ، فإن مصلحتهم الشخصية المباشرة في الدعوى الماثلة تكون قائمة ، ويكون الدفع بعدم قبولها على غير أساس حرياً بالرفض .

فهرس الموضوعات

وحيث إن البين من النص المطعون عليه – فيما قرره من أحكام تتعلق بالأعيان المؤجرة لأغراض السكنى – أنه فيما عدا الزوجة التي يستمر لصالحها عقد إيجار زوجها بعد تخليه عن العين المؤجرة أياً كانت مدة إقامتها مع زوجها فيها ، فإن غيرها من أقرباء هذا المستأجر مصاهرة لا يبقون في هذه العين بعد تخلي مستأجرها الأصلي عنها – وبوصفهم مستأجرين أصليين لها – إلا بشرطين أولهما : أن تكون قرابتهم بالمصاهرة لهذا المستأجر حتى درجة معينة ، هي الدرجة الثالثة ، وثانيهما : ألا تكون إقامتهم في العين التي كان يشغلها عرضية أو عابرة أو مؤقتة ، بل مستقرة لا يتخللها انقطاع غير عارض ، وأن تقترن بنية الاستيطان ، فلا يشوبها غموض أو يُداخلها خفاء ، توقياً لالتباس أمرها وانبهام المقصود منها على المؤجر ، ويجب دوماً أن تستغرق إقامتهم فيها – بأوصافها تلك – زمناً محدداً لا تقل عنه حتى يمكن الاحتجاج بها على المؤجر ومجابهته بها ، إذ يجب وفقاً للنص المطعون فيه ، أن يكون هؤلاء الأقرباء قد أقاموا بها – متخذين منها – وحتى تاريخ التخلي عنها – سكناً على وجه الاعتياد لمدة تستطيل على الأقل إلى سنة سابقة على تخلي المستأجر الأصلي عنها ، أو لمدة تماثل المدة التي شغل خلالها هذه العين ، أيتهما أقل .

وحيث إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، قد نص في المادة ١٨ منه على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الأتية : – ... (ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ؛ أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً ، وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشاً أو التنازل عنه ، أو تأجيره من الباطن ، أو تركه لذوي القربى وفقاً لأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " .

وحيث إن القاعدة التي أرستها المادة ١٨ المشار إليها ، وإن دلت على جواز إخلاء العين المؤجرة للسكنى إذا تخلى المستأجر الأصلي عنها للغير ، إلا أن هذه المادة ذاتها تقيم استثناء من تلك القاعدة ، مؤداه امتناع إخلائها كلما تركها هذا المستأجر لصالح الأقرباء الذين عينتهم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في

شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وبالشروط التي حددتها .

وحيث إنه متى كان ما تقدم ، فإن نطاق الطعن الماثل لا ينحصر فيما قررته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، من استمرار عقد إيجار العين المؤجرة لصالح أقرباء المستأجر الأصلي مصاهرة حتى الدرجة الثالثة رغم تخلي هذا المستأجر عنها ، وإنما يمتد هذا النطاق كذلك إلى الأحكام ذاتها التي تبنتها المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ ، لصالح هذه الفئة – عينها – .

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه في النطاق المتقدم مخالفته لحكم المادة الثانية من الدستور التي تقضي بأن مبادئ الشريعة الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع ، وذلك من عدة وجوه : أولها : أن الشريعة الإسلامية وإن حثت على صلة الرحم ، إلا أنها لا تعتبر أقارب أحد الزوجين أقرباء للآخر . ومن ثم يكون اعتداد النص المطعون عليه بقرابة المصاهرة مخالفاً للدستور . ثانيها : أن إجماع فقهاء الشريعة الإسلامية منعقد على أن عقد الإيجار ينصب على استئجار منفعة لمدة مؤقتة يحق للمؤجر بانتهائها أن يطلب إخلاء العين من مستأجرها ، بما مؤداه امتناع تأبيد هذا العقد . ثالثها : أن عقد الإيجار ينقلب بالنص المطعون فيه ، من عقد يقوم على التراضي ، إلى عقد يُحمل فيه المؤجر على تأجير العين بعد انتهاء إجارتها ، إلى شخص لم يكن طرفاً في الإجارة ، بل يعد غريباً عنها ، ولا يتصور أن يُقحم عليها .

وحيث إن الدعوى الموضوعية كانت قد أقيمت في ظل العمل بأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، الصادر بعد تعديل الدستور في ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠ .

حيث إن الدستور – إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة ، وتوكيداً لإسهامها في صون الأمن الاجتماعي – كفل حمايتها لكل فرد – وطنياً كان أم أجنبياً – ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وفي الحدود التي يقتضيها تنظيمها ، باعتبارها عائدة – في الأعم من الأحوال – إلى جهد صاحبها ، بذل من أجلها الوقت والعرق والمال ، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها ، وأحاطها بما قدره ضرورياً لصونها ، مُعبداً بها الطريق إلى التقدم ، كافلاً للتنمية أهم أدواتها ، محققاً من خلالها إرادة الإقدام ، هاجعاً إليها لتوفر ظروفاً أفضل لحرية الاختيار والتقرير ، مطمئناً في

كنفها إلى يومه وغده ، مهيمناً عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، فلا يرده عنها معتد ، ولا يناجز سلطته في شأنها خصيم ليس بيده سند ناقل لها ، ليعتصم بها من دون الآخرين ، وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التي تُعينها على أداء دورها ، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها . ولم يعد جائزاً بالتالي أن ينال المشرع من عناصرها ، ولا أن يُغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها ، ولا أن يفصلها عن أجزائها أو يدمر أصلها ، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية . ودون ذلك تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية ، ويكون العدوان عليها غصباً ، وافتئاتاً على كيانها أدخل إلى مصادرتها .

وحيث إن من المقرر كذلك أن حق الملكية من الحقوق المالية التي يجوز التعامل فيها . وبقدر اتساع قاعدتها تتعدد روافدها ، وتتنوع استخداماتها ، لتشكل نهراً يتدفق بمصادر الثروة القومية التي لا يجوز إهدارها أو التفريط فيها أو بعثرتها تبديداً لقيمتها ، ولا تنظيمها بما يخل بالتوازن بين نطاق حقوق الملكية المقررة عليها ، وضرورة تقييدها نأياً بها عن الانتهاز ، أو الإضرار بحقوق الآخرين . ذلك أن الملكية – في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة – لم تعد حقاً مطلقاً ، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي . وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها . ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية . وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكماً ، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها ، محددة على ضوء واقع اجتماعي معين في بيئة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها . وفي إطار هذه الدائرة ، وتقيداً بتخومها ، يفاضل المشرع بين البدائل ، ويرجح على ضوء الموازنة التي يجريها ، ما يراه من المصالح أجدر بالحماية وأولى بالرعاية وفقاً لأحكام الدستور ، مستهدياً في ذلك بوجه خاص بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مرحلة بذاتها من مراحل تطورها ، وبمراعاة أن القيود التي يفرضها الدستور على حق الملكية للحد من إطلاقها ، لا تعتبر مقصودة لذاتها ، بل غايتها خير الفرد والجماعة .

فهرس الموضوعات

وحيث إن الشريعة الإسلامية في مبادئها الكلية وأصولها الثابتة التي لا تبديل فيها ، لا تناقض ما تقدم . ذلك أن الأصل فيها أن الأموال جميعها مردها إلى الله تعالى ، أنشأها وبسطها ، وإليه معادها ومرجعها ، مستخلفاً فيها عبادة الذين عهد إليهم بعمارة الأرض ، وجعلهم مسئولين عما في أيديهم من الأموال لا يبددونها أو يستخدمونها إضراراً . يقول تعالى " وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه " . وليس ذلك إلا نهياً عن الولوغ بها في الباطل ، وتكليفاً لولي الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يحقق المقاصد الشرعية المتوخاة منها . وهي مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال وإدارتها عبثاً أو إسرافاً أو عدواناً أو متخذاً طرائق تناقض مصالح الجماعة أو تخل بحقوق للغير أولي بالاعتبار . وكان لولي الأمر بالتالي أن يعمل على دفع الضرر قدر الإمكان ، وأن يحول دون الإضرار إذا كان ثأراً محضاً يزيد من الضرر ولا يفيد إلا في توسيع الدائرة التي يمتد إليها ، وأن يرد كذلك الضرر البين الفاحش . فإذا تزاحم ضرران ، كان تحمل أهونهما لازماً اتقاء لأعظمهما . ويندرج تحت ذلك القبول بالضرر الخاص لرد ضرر عام . وينبغي – من ثم – أن يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر ، ذلك أن الملكية خلافة ، وهي باعتبارها كذلك تضبطها وظيفتها الاجتماعية التي تعكس بالقيود التي تفرضها على الملكية ، الحدود المشروعة لممارسة سلطاتها . وهي حدود يجب التزامها ، لأن العدوان عليها يُخرج الملكية عن دائرة الحماية التي كفلها الدستور لها .

وحيث إن المشرع نظم بالنص المطعون فيه ، العلاقة الإيجارية في بعض جوانبها كافلاً – بالشروط التي حددها – استمرار أقرباء المستأجر الأصلي مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، في السكنى بالعين المؤجرة التي كان يشغلها هذا المستأجر ، ثم تخلى نهائياً عنها بقصد عدم العودة إليها ، مُنهياً بذلك الإجارة التي ارتبط بها .

وحيث إن الأصل في سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية ما لم يفرض الدستور على ممارستها قيوداً لا يجوز تخطيها لضمان أن يكون الانتفاع بتلك الحقوق مفيداً وفعالاً ، وكانت الحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية في مادته الثانية والثلاثين ، مناطها تلك الملكية التي لا تقوم على الاستغلال ، ولا يتعارض استخدامها مع الخير العام لجموع المواطنين ، ولا تنافى مقاصدها الأغراض التي تمليها

وظيفتها الاجتماعية ، وكان المشرع في مجال تنظيم العلائق الإيجارية وإن قرر من النصوص القانونية ما ارتآه مُحققاً للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صورياً أو منتحلاً أو سراباً ، بل يجب أن يعكس حقيقة قانونية لا مماراة فيها ، ليكون التنظيم التشريعي لحقوق المؤجرين والمستأجرين في دائرتها منصفاً لا متحيفاً ، متعمقاً الحقائق الموضوعية ، وليس متعلقاً بأهدابها الشكلية . ولا يجوز بالتالي أن يُعِّدل المشرع من إطار هذه العلائق بما يمثل افتئاتاً كاملاً على حقوق أحد أطرافها أو انحرافاً عن ضوابط ممارستها ، وإلا آل أمر النصوص التي أقرها إلى البطلان من خلال مباشرة الرقابة القضائية على دستوريتها ، ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع على حق الملكية لا يجوز أن تكون مدخلاً لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها ، ولا أن يحصل المستأجر من خلالها على حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر ، وإلا حض تقريرها على الانتهاز ، وكان قرين الاستغلال .

وحيث إن ما تقدم يؤيده أمران : أولهما ، أن الأصل هو أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية ، وأن تتوافق مصالحهما ولا تتنافر من الوجهة الاقتصادية ، وإلا كان كل منهما حرباً على الآخر يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل . ولا يجوز بالتالي أن يميل ميزان التوازن بينهما لتكون الحقوق المقررة لأحدهما إجحافاً وإعناتاً وقهراً ، وليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابناً ، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً وقلباً للموازين ترجيحاً لكفته لتكون أكثر ثقلاً ، وليحل الصراع بين هذين العاقدين بديلاً عن اتصال التعاون بينهما . ثانيهما ، أن النص المطعون فيه ، وإن كان يندرج تحت التشريعات الاستثنائية التي تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى ، إلا أن الطبيعة الاستثنائية لتلك التشريعات – التي لا يجوز التوسع في تفسيرها أو القياس عليها – والتي درج المشرع على تنظيم العلائق الإيجارية من خلالها ، واعتبر أحكامها من النظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها ، وليضمن سريانها بأثر مباشر على عقود الإجارة القائمة عند العمل بها – ولو كانت مبرمة قبلها – لا تعصمها من الخضوع للدستور ، ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التي تباشرها المحكمة الدستورية العليا على دستورية النصوص القانونية جميعها . بل يجب اعتبارها من قبيل

التنظيم الخاص لموضوعها ، وأن يكون مناط سلامتها هو اتفاقها مع أحكام الدستور . ويجب بالتالي أن تقدر الضرورة الموجهة لهذا التنظيم الخاص بقدرها ، وأن تدور معها وجوداً وعدماً تلك القيود التي ترتبط بها وترتد إليها ، باعتبارها مناط مشروعيتها ، وعلة استمرارها .

وحيث إن من المقرر كذلك ، أن حق مستأجر العين في استعمالها مصدره العقد دائما . ولا زال هذا الحق – حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص وتحديد أبعاده بقوانين استثنائية – حقاً شخصياً يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم . وليس حقاً عينياً ينحل إلى سلطة مباشرة على العين المؤجرة ذاتها يمارسها مستأجرها دون تدخل من مؤجرها . ولازم ذلك أن يكون بقاء مستأجر العين فيها مرتبطاً بضرورة شغلها بوصفها مكاناً يأويه هو وأسرته . فإذا تخلى عنها تاركاً لها ، وأفصح بذلك عن قصده إنهاء الإجارة التي كان طرفاً فيها ، زايلته الأحكام الاستثنائية التي بسطها المشرع عليه لحمايته ، ولم يعد لغيره إحياء حق أصبح منقضياً ، ذلك أن العدم لا يولد نبتاً يؤيد ذلك أن تخلي مستأجر العين الأصلي عنها ، يعني هجرها نهائياً ، وكان ينبغي بالتالي أن يكون هذا التخلي مبرراً لقيام حق المؤجر في طلب إخلائها بعد انقطاع اتصال هذا المستأجر بها ، ولأن القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية إبان أزمة الإسكان ، غايتها الحد من تصاعدها وغلواء تفاقمها . وهي بعد ضرورة تقدر بقدرها ولا يجوز أن تجاوز دواعيها . إلا أن المشرع آثر بالنص المطعون فيه أن يمنح – بالشروط التي حددها – مزية استثنائية يقتحم بأبعادها حق الملكية ، انتهاكاً لمجالاتها الحيوية التي لا يجوز أن يمسها المشرع إخلالاً بها . ذلك أن منفعة العين المؤجرة تنتقل بموجبها من مستأجرها الأصلي إلى غيره من أقربائه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، ليحل هؤلاء محل المستأجر الأصلي في العين التي كان يشغلها – لأبناء على تعاقد تم بينهما مثلما هو الأمر في شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة – بل بقوة القانون . وهي بعد مزية يتعذر أن يكون المتعاقدان الأصليان قد قصدا إلى تقريرها ابتداء ، أو أنهما عبرا – صراحة أو ضمناً – عن تراضيهما عليها ، ذلك أن إرادتيهما – حقيقية كانت أم مفترضة – لا يمكن أن تُحمل على اتجاهها أو انصرافها إلى إقحام أشخاص على العلاقة الإيجارية هم

غرباء عنها ، ومعاملتهم كأصلاء فيها وإن كانوا دخلاء عليها . وليس من المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها في الأعم من الأحوال – قد عطل مختاراً – ونهائياً – الحقوق التي تتصل باستعمالها واستغلالها ، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر .

وحيث إن ما تقدم يبدو جلياً بوجه خاص من خلال أمرين : أولهما ، أن الأقرباء بالمصاهرة الذين تؤول إليهم منفعة العين المؤجرة وفقاً للنص المطعون فيه ، يتحايلون عادة مع مستأجرها الأصلي متربصين بالمؤجر ختالاً ، ومتخذين انتهازاً من إقامتهم فيها للمدة التي تطلبها المشرع ، موطئاً لإبقائها تحت سيطرتهم لا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها ، ليكون بعضهم لبعض ظهيراً ، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها . ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها والانفراد بها من دون مؤجرها . ثانيهما ، أن الأقرباء الذين عينهم النص المطعون فيه ، ينقلبون بعد تخلي المتعاقد على الإجارة عنها إلى مستأجرين أصليين للعين التي كان يشغلها . فإذا هجرها هؤلاء بعدئذ بقصد تركها وعدم العودة إليها ، كان لمن شاركوهم سكناها – بالشروط التي بينها النص المطعون فيه – أن يطلبوا تحرير عقد إيجار بأسمائهم – وبوصفهم كذلك مستأجرين أصليين لها – ليطرد اتصال أجيالهم بها لا يفارقونها ، ولو بعد العهد على العقد الأول . فلا تُرد لصاحبها أبداً – ولو كان في أمس الاحتياج إليها – 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 – سلطة مباشرة على شيء معين ليستخلص منه فوائده دون وساطة من أحد ، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها في اتصال دائم طوال مدتها مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما . وهي فوق هذا تقع على منفعة الشيء المؤجر لا على ملكيته ، ولا ترتب للمستأجر غير الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين .

وحيث إن النص المطعون فيه ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية ، مرجحاً عليها مصالح لا تدانيها ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ 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 صوره الأكثر شيوعاً على التحايل على القانون ، والتدليس على المؤجر ، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها ، وإهداراً لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها ، وإقحاماً لغرباء عليها انحرافاً 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 ، مُلحقاً بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش ، فقد أنشأ هذا النص حقوقاً مبتدأة – بعيدة في مداها – منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلي ، اختصها دون مسوغ ، واصطفاها في غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد 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 مؤدٍ 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 . لا سيما وأن النص المطعون فيه – بالصيغة التي أُفرغ 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 يؤثره من أقربائه الذين عينهم النص المطعون فيه – وبالشروط التي حددها – لسكناها 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 ينبغي أن يتم تنظيم الملكية في نطاقها ، ويصم النص المطعون فيه بإهدار أحكام المواد ٢ ، ٧ ، ٢٣ ، ٣٤ من الدستور .

فهرس الموضوعات

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 سنة 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 ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٣ من يولية سنة ١٩٩٥

برئاسة السيد القاضي الدكتور / عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / فاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف ود. عبد المجيد فياض ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور أعضاء .

(٥)

الطعن رقم ١١ لسنة ١٦ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

وحيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن مورث المدعى عليها الخامسة ، كان قد أقام حال حياته الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٧ كلي جنوب القاهرة بطلب الحكم بإلزام الشركة المدعية (...) بأن تحرر لصالحه عقد إيجار عن الشقة رقم (٧) التى تملكها ، والكائنة بالعقار رقم ... – بممر بهلر – قسم عابدين بالقاهرة – والمتنازل له عنها من مستأجرها الأصلي للانتفاع بها في ذات الغرض كعيادة طبية ، وكانت الشركة المدعية قد أقامت بدورها الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٧ كلي جنوب القاهرة بطلب الحكم بإبطال التنازل عن حق الانتفاع بالعين المشار إليها وتسليمها إليها خالية ، وإذ قضت محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بضم هاتين الدعويين ليصدر فيهما حكم واحد ، وألزمت – في الدعوى الأولى – الشركة المدعية بتحرير عقد إيجار مع مورث المدعى عليها الخامسة عن تلك العين بذات شروط العقد الأصلي ، وفي الدعوى الثانية برفضها ، فقد استأنفت المدعية هذا الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة ، وقيد استئنافها برقم ... لسنة ١٠٥ قضائية استئناف القاهرة ، إلا أن محكمة الاستئناف أيدت الحكم المستأنف ، مما حملها على أن تقيم مجدداً الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٢ كلي جنوب القاهرة ، بطلب الحكم بإلزام المدعى عليها الخامسة بأن تؤدي لها من تركة مورثها نصف مقابل التنازل عن حق الانتفاع بالعين المتنازل عنها ، وذلك عملاً بأحكام المادة

٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، بيد أن محكمة جنوب القاهرة الابتدائية قضت في هذه الدعوى بعدم جواز نظرها لسابقة الفصل فيها ، فاستأنفته المدعية بالاستئناف رقم ... لسنة ١١٠ قضائية استئناف القاهرة ، وأثناء نظر استئنافها بجلسة ١٢ يناير سنة ١٩٩٤ دفعت بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية فيما قررته من جواز تنازل الطبيب – لغيره من الأطباء الذين يزاولون المهنة – عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة التي يتخذ منها عيادة طبية ، وذلك دون التقيد بأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم الدستورية ، فقد صرحت للشركة المدعية برفع دعواها الدستورية ، فأقامت الدعوى الماثلة .

وحيث إن القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية ينص في مادته الأولى على أنه " في تطبيق أحكام هذا القانون تعتبر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تمريضهم أو إقامة الناقهين وتشمل ما يأتى :- (أ) العيادة الخاصة : وهي كل منشأة يملكها أو يستأجرها ويديرها طبيب أو طبيب أسنان كل حسب مهنته المرخص له في مزاولتها ، ومعدة لاستقبال المرضى ورعايتهم طبياً ويجوز أن يكون بها أسرة على ألا يتجاوز عددها ثلاثة أسرة ... (ب) ... (ج) ... (د) ... " ، وتنص المادة ٥ من القانون ذاته على أنه " لا ينتهي عقد إيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال ، ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين " .

وحيث إن الشركة المدعية تنعى على المادة ٥ الآنف بيانها ، أنها فيما قررته من جواز نزول الطبيب أو ورثته " من بعده " عن حق إيجار عيادته الخاصة إلى طبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، تكون قد آثرت فئة الأطباء بميزة غير مقررة لغيرهم من المستأجرين ، خروجاً على القواعد العامة ، ومنها تلك التي حظرت على المستأجر التنازل عن حق الإجارة ، وجعلت منه سبباً لاسترداد المالك للعين المؤجرة ، بما مؤداه حرمان

مالك العين من الاستئثار بمنافعها مطلقاً ، وإخلالها كذلك بالحقوق التي قررتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، لمن يملكون الأعيان المؤجرة حال التنازل عنها للغير ، وهو ما يعد إهداراً للحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة في المادتين ٣٢ ، ٣٤ منه ، وازوراراً عن التقيد بمبدأي تكافؤ الفرص ، ومساواة المواطنين أمام القانون ، المنصوص عليهما في المادتين ٨ ، ٤٠ من الدستور .

وحيث إن من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية – وهي شرط لقبولها – أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات المرتبطة بها المطروحة على محكمة الموضوع . متى كان ذلك ، وكانت الدعوى الموضوعية تتعلق بنزول المستأجر الأصلي عن إجارة العين التي اتخذها عيادة خاصة ، إلى مورث المدعى عليها الخامسة لينتفع بها – وبوصفه طبيباً – في ذات الغرض ، وكان الدفع بعدم الدستورية الذي أبدته الشركة المدعية أمام محكمة الموضوع منحصراً في هذا النطاق وحده ، فان مصلحتها الشخصية المباشرة إنما تتحدد في المسألة الدستورية المتصلة بالنزاع الموضوعي ، وهي تلك المتعلقة بنزول الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إيجار المنشأة الطبية التي يتخذها عيادة خاصة لطبيب ، ومن البديهي أن انحصار الطعن الماثل في النطاق المتقدم ، لا يعني أن أحكام المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ المشار إليه – وفيما يجاوز هذا النطاق – قد أضحى مطهراً مما يكون عالقاً بها من مثالب موضوعية ، إذ لا يزال مجال الطعن فيها مفتوحاً لكل ذي مصلحة .

وحيث إن الدستور – إعلاءً من جهته لدور الملكية الخاصة ، وتوكيداً لإسهامها في صون الأمن الاجتماعي – كفل حمايتها لكل فرد – وطنياً كان أم أجنبياً – ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وفي الحدود التي يقتضيها تنظيمها ، باعتبارها عائدةً – في الأعم من الأحوال – إلى جهد صاحبها ، بذل من أجلها الوقت والعرق والمال ، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها ، وأحاطها بما قدره ضرورياً لصونها . معبداً بها الطريق إلى التقدم ، كافلاً للتنمية أهم أدواتها ، محققاً من خلالها إرادة الإقدام ، هاجعاً إليها لتوفر ظروفاً أفضل لحرية الاختيار

والتقرير ، مطمئناً في كنفها إلى يومه وغده ، مهيمناً عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، فلا يرده عنها معتد . ولا يناجز سلطته في شأنها خصيم ليس بيده سنده ناقل لها . ليعتصم بها من دون الآخرين . وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التي تعينها على أداء دورها ، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها . ولم يعد جائزاً بالتالي أن ينال المشرع من عناصرها . ولا أن يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها . ولا أن يفصلها عن أجزائها أو يدمر أصلها أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية . ودون ذلك تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية ، ويكون العدوان عليها غصباً ، وافتئاتاً على كيانها أدخل إلى مصادرتها .

وحيث إن من المقرر كذلك أن حق الملكية من الحقوق المالية التي يجوز التعامل فيها ، وبقدر اتساع قاعدتها تتعدد روافدها ، وتتنوع استخداماتها ، لتشكل نهراً يتدفق بمصادر الثروة القومية التي لا يجوز إهدارها أو التفريط فيها أو بعثرتها تبديداً لقيمتها . ولا تنظيمها بما يخل بالتوازن بين نطاق حقوق الملكية المقررة عليها ، وضرورة تقييدها نأياً بها عن الانتهاز أو الإضرار بحقوق الآخرين . ذلك أن الملكية – في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة – لم تعد حقاً مطلقاً ، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي . وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها . ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية ، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكماً ، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها ، محددة على ضوء واقع اجتماعي معين في بيئة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها . وفي إطار هذه الدائرة ، وتقيداً بتخومها ، يفاضل المشرع بين البدائل ، ويرجح على ضوء الموازنة التي يجريها ، ما يراه من المصالح أجدر بالحماية ، وأولى بالرعاية ، وفقاً لأحكام الدستور ، مستهدياً في ذلك بوجه خاص بالقيم التي تنحاز إليها الجماعة في مرحلة بذاتها من مراحل تطورها ، وبمراعاة أن القيود التي يفرضها الدستور على حق الملكية للحد من إطلاقها ، لا تعتبر مقصودة لذاتها ، بل غايتها خير الفرد والجماعة .

فهرس الموضوعات

وحيث إن الشريعة الإسلامية في مبادئها الكلية وأصولها الثابته التي لا تبديل فيها ، لا تناقض ما تقدم . ذلك أن الأصل فيها أن الأموال جميعها مردها إلى الله تعالى ، أنشأها وبسطها ، وإليه معادها ومرجعها ، مستخلفاً فيها عباده الذين عهد إليهم بعمارة الأرض ، وجعلهم مسئولين عما في أيديهم من الأموال لا يبددونها أو يستخدمونها إضراراً . يقول تعالى " وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه " وليس ذلك إلا نهياً عن الولوغ بها في الباطل . وتكليفاً لولي الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يحقق المقاصد الشرعية المتوخاة منها ، وهي مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال وإدارتها عبثاً أو إسرافاً أو عدواناً ، أو متخذاً طرائق تناقض مصالح الجماعة ، أو تخل بحقوق للغير أولى بالاعتبار . وكان لولي الأمر بالتالي أن يعمل على دفع الضرر قدر الإمكان ، وأن يحول دون الإضرار إذا كان ثأراً محضاً يزيد من الضرر ، ولا يفيد إلا في توسيع الدائرة التي يمتد إليها ، وأن يرد كذلك الضرر البين الفاحش . فإذا تزاحم ضرران كان تحمل أهونهما لازماً اتقاءً لأعظمهما ، ويندرج تحت ذلك القبول بالضرر الخاص لرد ضرر عام . وينبغي من ثم أن يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر . ذلك أن الملكية خلافة ، وهي باعتبارها كذلك تضبطها وظيفتها الاجتماعية التي تعكس بالقيود التي تفرضها على الملكية ، الحدود المشروعة لممارسة سلطاتها ، وهي حدود يجب التزامها ، لأن العدوان عليها يخرج الملكية عن دائرة الحماية التي كفلها الدستور لها .

وحيث إن المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، تنص على أنه " يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى ، الحصول على ٥٠ % من ثمن البيع أومقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين . وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق ، إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض . ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك ، وأودع الثمن مخصوماً منه نسبة ال ٥٠ %

المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ، إيداعاً مشروطاً بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين ، وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان . وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك ، مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرةً نسبة ال ٥٠ % المشار إليها " .

وحيث إن من المقرر وفقاً للقواعد العامة التي تنظم الروابط الإيجارية ، أن مستأجر العين التي يستخدمها في السكن أو لغير ذلك من الأغراض ، مقيد إذا أراد التنازل عن حق إجارتها إلى الغير ، بأن يتم هذا التنازل بناءً على نص في القانون أو وفقاً لترخيص صادر عن مالكها – صريحاً كان أم ضمنياً – وسواء أكان هذا الترخيص مدرجاً في عقد الإجارة الأصلية ، أم وارداً في اتفاق لاحق على إبرامها . وإذ كان التنازل عن حق إجارة العين – في الأحوال التي يجوز فيها ذلك – قد يؤول إلى حصول المتنازل على مبالغ ضخمة لا ينال منها مالكها شيئا أياً كان مقداره ، بل ينفرد بها المتنازل من دونه ، وكان ذلك بكل المقاييس ظلماً فادحاً يلحق بمالكها أبلغ الأضرار ، فقد أقر المشرع نص المادة آنفة البيان التي عدل بها عما كان معمولاً به قبلها من اختصاص مستأجر العين وحده بمقابل التنازل عنها ، وليعيد بموجبها إلى العلائق الإيجارية توازناً كان قد اختل فيما بين أطرافها ، وذلك من خلال أمرين يمثلان معاً حلاً منصفاً لمواجهة تنازل مستأجر العين عن حق إجارتها ، تنازلاً نافذاً في حق مالكها : أولهما : أن يحصل مالكها على ٥٠ % من مقابل التنازل بعد خصم قيمة المنقولات التي في العين ، وهو تنازل يتم باتفاق بين المتنازل والمتنازل إليه في شأن انتقال منفعة العين إليه ، وليس لمالكها شأن فيه ، ثانيهما : تقرير أولوية لمالكها في الانتفاع – دون المتنازل إليه – بالعين التي قام بتأجيرها إلى المتنازل ، وذلك بشرط أن يعلن عن رغبته هذه عن طريق إيداع خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار ٥٠ % من مقابل التنازل المعروض ، على أن يكون هذا الإيداع مشروطاً بالتنازل عن عقد إيجارها وتسليمها .

وحيث إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه قد نشر بالجريدة الرسمية في ٣٠ يوليو سنة ١٩٨١ ، وعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره وبمقتضى القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ ، نظم المشرع المنشأت الطبية . وإذ عُمِلَ بهذا القانون بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ٢٥ يونيو

سنة ١٩٨١ ، فقد صار – وفي إطار ما قرره النص المطعون فيه من جواز تنازل مستأجر المنشأة الطبية وورثته من بعده عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة – مقيداً لعموم الأحكام التي انتظمتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آنف البيان ، وذلك لأمرين : أولهما أن المشرع دل بنصها على استغراقها لكل صور التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير ذلك من الأغراض ، ليكون تطبيقها – وعملاً بعموم لفظها – غير مقصور على أشكال بذواتها من التنازل ، بل مشتملاً عليها بكل أفرادها ، فلا تخرج صور من التنازل من جملتها . ثانيهما أن المادة ٥ من قانون المنشأت الطبية المطعون عليها ، تخول مستأجر المنشأة الطبية – وورثته من بعده – حق التنازل عنها لغيره من أقرانه ليباشر فيها المهنة ذاتها ، وليكون للمتنازل إليه حق الاستمرار في شغل العين من دون المؤجر ، إذ يلتزم " في جميع الأحوال " بأن يحرر للمتنازل إليه عقد إيجار بشأنها ، وهو ما يعنى أن التنازل يكون نافذاً في حق المؤجر " في كل حال " ولو لم يتقاض المؤجر شيئاً من مقابل التنازل . وذلك هو تخصيص العام ، باعتبار أن التخصيص لغة هو الإفراد . وهو لا يدخل في غير العام ، ذلك أن التخصيص في الاصطلاح ، هو تمييز بعض الجملة بحكم معين يفصلها عن العام ، ليتعلق هذا الحكم بمن شملهم التنظيم الخاص دون سواهم ، وبمراعاة أن التخصيص يجوز أن يكون مقترناً بالعام ، أو متقدماً عليه ، أو متأخراً عنه . ولا كذلك الناسخ ، إذ لا يجوز أن يكون متقدماً على المنسوخ ، ولا مقترناً به ، بل يجب أن يتأخر عنه .

وحيث إن البين من استقراء أحكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، ومن تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون الصحية والبيئية ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع هذا القانون أن المستشفيات العلاجية – وسواء كانت عيادات خاصة أو عيادات مجمعة أو دور نقاهة – تؤدي دوراً هاماً في تقديم الخدمة العلاجية للمواطنين ، مما جعل توسعتها ، ومراقبتها وترشيد تكلفتها ، لازماً ضماناً لوفاء مهنة الطب برسالتها السامية .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المشرع على ضوء هذه الأغراض ، واستلهاماً لها – قدر أن النهوض بمهنة الطب والوفاء بتبعاتها ، يقتضي أن تتواصل مباشرتها بين أجيال القائمين عليها ، لا ينفصم اتصالهم بالأعيان المؤجرة المتخذة مقاراً لمزاولتها ، بل يكون ارتباطهم بها مطرداً لا انقطاع فيه وفاءً بتبعاتها . متى كان ذلك ، فإن نزول طبيب لأحد زملائه عن حق إجارة العين التي يستخدمها عيادة خاصة ، وفي الحدود التي لا يتعارض فيها هذا التنازل مع الحقوق التي يقابلها ، والمقررة لمالكها وفقاً للقواعد العامة – لا يناقض في ذاته حق الملكية ، ولا يخل بمقوماتها ، بل هو أدخل إلى تنظيمها في إطار وظيفتها الاجتماعية ، بفرض قيود عليها لا تخرجها عن طبيعتها .

وحيث إن النص المطعون فيه ، نظم العلاقة الإيجارية في بعض جوانبها ، مقرراً بالأحكام التي تضمنها ، استثناء كل طبيب – وورثته من بعده – من الخضوع للقواعد العامة الواردة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آنف البيان ، وذلك إذا تنازل لغيره من الأطباء عن حق إجارة العين التي اتخذها مقراً لمزاولة مهنة الطب ، وكان الأصل في سلطة المشرع في مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية ما لم يفرض الدستور على ممارستها قيوداً لا يجوز تخطيها ، لضمان أن يكون الانتفاع بتلك الحقوق مفيداً وفعالاً ، وكانت الحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة في مادته الثانية والثلاثين ، مناطها تلك الملكية التي لا تقوم على الاستغلال ، ولا يتعارض استخدامها مع الخير العام لجموع المواطنين ، ولا تنافي في مقاصدها الأغراض التي تتوخاها وظيفتها الاجتماعية ، وكان المشرع في مجال تنظيم العلائق الإيجارية ، وإن قرر من النصوص القانونية ما ارتآه محققاً للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صورياً أو منتحلاً أو سراباً ، بل يجب أن يعكس حقيقة قانونية لا مماراة فيها ، ليكون التنظيم التشريعي لحقوق المؤجرين والمستأجرين في دائرتها ، منصفاً لا متحيفاً ، متعمقاً الحقائق الموضوعية وليس متعلقاً بأهدابها الشكلية .

وحيث إن ما تقدم مؤداه ، أن المشرع لا يجوز أن يعدل من إطار العلائق الإيجارية بما يمثل افتئاتاً كاملاً على حقوق أحد أطرافها ، أو انحرافاً عن ضوابط ممارستها ، وإلا آل أمر النصوص التي أقرها إلى البطلان من خلال مباشرة

الرقابة القضائية على دستوريتها . ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع على حق الملكية ، لا يجوز أن تكون مدخلاً لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها . ولا أن يحصل المستأجر من خلالها على حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر ، وإلا حض تقريرها على الانتهاز ، وناقض جوهر الملكية التي لا يجوز أن تكون ثمارها عائدة إلى غير أصحابها . وآية ذلك أن الأصل هو أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية ، وأن تتوافق مصالحهما ولا تتنافر من الوجهة الاقتصادية ، وإلا كان كل منهما حرباً على الآخر ، يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل ، ولا يجوز بالتالي أن يميل ميزان التوازن بينهما لتكون الحقوق المقررة لأحدهما إجحافاً وإعناتاً وقهراً . وليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابناً ، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً وقلباً للموازين ترجيحاً لكفته ، لتكون أكثر ثقلاً ، وليحل الصراع بين هذين العاقدين ، بديلاً عن اتصال التعاون بينهما .

وحيث إنه لا ينال مما تقدم ، قالة إن النص المطعون فيه من قبيل التشريعات الاستثنائية التي تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن ، سواء كانت مهيأة للسكنى أو معدة لغير ذلك من الأغراض ذلك أن الطبيعة الاستثنائية لتلك التشريعات التي لا يجوز التوسع في تفسيرها ، أو القياس عليها ، والتي درج المشرع على تنظيم العلائق الإيجارية من خلالها ، واعتبر أحكامها من النظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها ، ولضمان سريانها بأثر مباشر على عقود الإيجار القائمة عند العمل بها – ولو كانت مبرمة قبلها – لا تعصمها من الخضوع للدستور . ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التي تباشرها المحكمة الدستورية العليا على دستورية النصوص القانونية جميعها . بل يتعين اعتبارها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها ، وأن يكون مناط سلامتها هو اتفاقها مع أحكام الدستور . ويجب بالتالي أن تقدر الضرورة الموجهة لهذا التنظيم الخاص بقدرها ، وأن تدور معها وجوداً وعدما تلك القيود التي ترتبط بها وترتد إليها ، باعتبارها مناط مشروعيتها وعلة استمرارها .

فهرس الموضوعات

وحيث إن النص المطعون فيه ، لم يلتزم بالقواعد التي تنظم التنازل بوجه عام ، والتي تضمنتها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آنف البيان ، بل أسقطها بتمامها ، ليمتنع على المالك بعدئذ الخيار بين حقين كفلتهما المادة ٢٠ من هذا القانون ، هما أن يحصل على ٥٠ % من مقابل التنازل إذا أراد إعمال آثاره . أو أن يستعيد العين من مستأجرها بعد أداء تلك القيمة مع إنهاء العلاقة الايجارية التي ارتبطا بها في شأنها . بيد أن النص المطعون فيه حرم من يملكون الأماكن المؤجرة المتخذة مقاراً للعيادات الطبية الخاصة ، من هذين البديلين كليهما ، واعتبر – بما انطوى عليه من حكم خاص – تنازل الأطباء وورثتهم من بعدهم عن حق إجارة تلك الأعيان لغيرهم من الأطباء ، نافذاً نفاذاً فورياً قبل ملاكها ، ومقروناً باستمرار عقود الإيجار المبرمة في شأنها لصالح المتنازل إليهم ، مع إلزام المؤجرين بتحرير عقود إيجار لهم . بما مؤداه التعرض لحق ملكيتهم على الأعيان المؤجرة ، من خلال منعهم من الاستئثار بمنافعها .

وحيث إن النص المطعون فيه ، يبدو منفصلاً عن الأصول التي تقتضيها مزاولة مهنة الطب والقيام على رسالتها ، ذلك أن الحقوق التي يرتبها للأطباء فيما بين بعضهم البعض لقاء التنازل عن الأعيان المتخذة مقاراً لعياداتهم الخاصة ، لازمها إلغاء حقوق ملاكها إلغاء كاملاً ونهائياً . إذ يقدم للأطباء – دون غيرهم من المتنازلين عن حق الإجارة – ميزة استثنائية ينفردون بها ، وتعصمهم من أن يؤدوا لمن يملكون الأعيان شيئاً منها ولو ضؤل . ولا يدخل ذلك في نطاق التنظيم التشريعي لحق الملكية . بل هو عدوان عليها . ذلك أن النص المطعون فيه يقدم المنفعة المجلوبة على المضرة المدفوعة ، ولا يختار أهون الشرين لدفع أعظمهما ، بل يلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش ، منافياً بذلك المقاصد الشرعية التي ينظم ولي الأمر الحقوق في نطاقها ، ومجاوزاً بذلك الحدود المنطقية لعلاقة كان ينبغي أن تتوازن فيها المصالح ، لا أن تتصادم ، ومغلباً مصالح فئة بذاتها من المواطنين على سواهم ، بإثار أفرادها بمزايا مالية يختصون بها دون غيرهم .

وحيث إن الدساتير المصرية جميعها بدءاً بدستور ١٩٢٣ ، وانتهاء بالدستور القائم ، رددت جميعها مبدأ المساواة أمام القانون ، وكفلت تطبيقه على

المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى ، وعلى تقدير أن الغاية التي يستهدفها تتمثل أصلاً في صون حقوق المواطنين وحرياتهم في مواجهة صور التمييز التي تنال منها ، أو تقيد ممارستها . وأضحى هذا المبدأ – في جوهره – وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التي لا يقتصر نطاق تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها في الدستور ، بل يمتد مجال إعمالها كذلك إلى تلك التي كفلها المشرع للمواطنين في حدود سلطته التقديرية ، وعلى ضوء ما يرتئيه محققاً للصالح العام . ولئن نص الدستور في المادة ٤٠ على حظر التمييز بين المواطنين في أحوال بعينها ، هي تلك التي يقوم التمييز فيها على أساس الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة ، إلا أن إيراد الدستور لصور بذاتها يكون التمييز محظوراً فيها ، مرده أنها الأكثر شيوعاً في الحياة العملية ، ولا يدل البتة على انحصاره فيها – إذ لو صح ذلك لكان التمييز بين المواطنين فيما عداها جائزاً دستورياً ، وهو ما يناقض المساواة التي كفلها الدستور ويحول دون إرساء أسسها وبلوغ غاياتها . وآية ذلك أن من صور التمييز التي أغفلتها المادة ٤٠ من الدستور ما لا تقل عن غيرها خطراً سواء من ناحية محتواها ، أو من جهة الآثار التي ترتبها ، كالتمييز بين المواطنين في نطاق الحقوق التي يتمتعون بها ، أو الحريات التي يمارسونها ، لاعتبار مرده إلى مولدهم أو مركزهم الاجتماعي أو انتمائهم الطبقي أو ميولهم الحزبية أو نزعاتهم العرقية أو عصبيتهم القبلية ، أو إلى موقفهم من السلطة العامة ، أو إعراضهم عن تنظيماتها ، أو تبنيهم لأعمال بذاتها ، وغير ذلك من أشكال التمييز التي لا تظاهرها أسس موضوعية تقيمها ، وكان من المقرر أن صور التمييز المجافية للدستور وإن تعذر حصرها ، إلا أن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق أو الحريات التي كفلها الدستور أو القانون ، وذلك سواء بإنكار أصل وجودها أو تعطيل أو انتقاص آثارها بما يحول دون مباشرتها على قدم المساواة الكاملة بين المؤهلين للانتفاع بها . متى كان ذلك وكان النص المطعون فيه يتوخى بالمزايا والحقوق التي كفلها للأطباء دون سواهم تفضيلهم على من عداهم من المستأجرين ، واستبعاد هؤلاء من الإفادة منها رغم تماثلهم

جميعاً في مراكزهم القانونية ، ودون أن يستند هذا التمييز إلى أسس مشروعة ، بل عمد المشرع إلى نقيضها ، فإن ذلك النص يكون مفتقراً إلى الأسس الموضوعية التي كان ينبغي أن يحمل عليها ، ومنهياً عنه بنص المادة ٤٠ من الدستور ، باعتباره متبنياً تمييزاً تحكمياً .

وحيث إنه متى كان ما تقدم ، وكان النص المطعون فيه قد أخل بالحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة ، وأهدر مبدأ المساواة أمام القانون ، فإنه بذلك يكون مخالفاً لأحكام المواد ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية ، فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجارة العين المتخذة مقراً لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة ، من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٦ من يولية سنة ١٩٩٦

برئاسة السيد القاضي الدكتور / عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / فاروق عبد الرحيم غنيم وسامي فرج يوسف ود. عبد المجيد فياض ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور ومحمد عبد القادر عبدالله أعضاء .

(٦)

الطعن رقم ٤ لسنة ١٥ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعى عليه الأول ، كان قد استأجر من المدعي عيناً في العقار رقم ... شارع خالد بن الوليد سيدي بشر ، اتخذها محلاً للبقالة ومخزناً ، وإذ تنازل مستأجر هذه العين عنها إلى المدعى عليه الثاني ، مخالفاً بذلك الشرط الفاسخ الصريح الوارد بالعقدين الصادرين في شأنهما بتاريخ ٢٤ و١٩٨٧/٨/٢٥ على التوالي ، فقد أقام المدعي دعويين : أولاهما : برقم ... لسنة ١٩٩٠ مدني إسكندرية كلي ضد المدعى عليهما الأول والثاني ، طالباً الحكم بطردهما من عين النزاع . وقد قضي في هذه الدعوى بشطبها بعد أن تراخى المدعي عن متابعتها مما حمل المدعى عليه الثاني على تجديدها ، ومطالبته المدعي بالسير فيها . فضلاً عن إقامته دعوى فرعية ضد المؤجر والمستأجر الأصلي (المدعى عليه الأول) يطلب فيها إلزام المؤجر بأن يحرر له عقد إيجار في شأن هذه العين . ثانيهما : دعواه المقيدة برقم ... لسنة ١٩٩٠ مدني كلي إسكندرية التي أقامها ضد المدعى عليهما الأول والثاني مطالباً في شقها المستعجل بفرض الحراسة القضائية على هذه العين ، وفي الموضوع بطردهما منها . ونظراً لارتباط هاتين الدعويين ، فقد قررت محكمة الموضوع ضمهما ليصدر فيهما حكم واحد . وقد صدر حكمها هذا بجلستها المعقودة في ١٩٩١/١٢/١٠ قاضياً

برفض طلبات المدعى جميعها في الدعويين اللتين أقامهما ، وفي موضوع الدعوى الفرعية التي أقامها المدعى عليه الثاني ضد المؤجر والمدعى عليه الأول ، بإلزام مؤجر العين بأن يحرر لرافعها عقد إيجار في شأنها بالشروط ذاتها . وإذ لم يرتض المدعي هذا الحكم ، فقد طعن عليه استئنافياً تحت رقم ... لسنة ٤٨ قضائية إسكندرية ثم دفع أثناء نظر هذا الطعن بعدم دستورية الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، وخولته رفع الدعوى الدستورية ، فقد أقام الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، تنص على ما يأتي : فقرة أولى ... فقرة ثانية : فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال . فقرة ثالثة : وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين ، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم الصادر في المسائل الدستورية ، لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع ؛ وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول أمرين متعارضين : أولهما : حق المؤجر في طرد المدعى عليهما الأول والثاني من عين النزاع – وهي محل أعد لمباشرة نشاط تجاري – بعد أن تركها أولهما – وهو مستأجرها – لثانيهما باعتباره كان شريكاً في استعمالها . ثانيهما : حق المدعى عليه الثاني في الاستمرار في شغل هذه العين لاستعمالها في ذات نشاطها السابق ، مع إلزام المؤجر بأن يحرر له عنها عقد إيجار يكون فيه أصيلاً .

وحيث إن طرد المدعى عليهما الأول والثاني من العين المؤجرة ، يفترض أن يكون الامتداد القانوني لعقد إيجارها المقرر بمقتضى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من

القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٧٧ ، مخالفاً للدستور ، وهو ما يعنى أن المصلحة الشخصية المباشرة للمدعي في إنفاذ هذا الطرد ، لا ترتبط إلا بنص هذه الفقرة ، ذلك أن الحكم بعدم دستوريتها يعني تجريدها من قوة نفاذها ، فلا يقوم للمدعى عليه الثاني بموجبها حق في استمرار استعمال هذه العين في مباشرة النشاط التجاري المتعلق بها ، بل ينعدم هذا الحق وجوداً ، ليكون زواله مسقطاً كذلك – وبحكم الاقتضاء العقلي – لحق المدعى عليه الثاني في أن يلزم المؤجر بأن يحرر له عقداً جديداً في شأنها ، يكون بمقتضاه مستأجراً لها .

وحيث إن المدعي ينعى على النص المطعون فيه ، مخالفته أحكام المواد ٨ و٣٤ و٤٠ و٥٧ من الدستور ، ذلك أنه أخل بالحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية ، وأهمل حقوق المؤجر في غير ضرورة ، بأن أعرض عنها ، مضحياً بها ، مغلباً عليها حقوق غرباء عن العلاقة الإيجارية ، كافلاً استمرار استعمالهم للعين المؤجرة والتسلط عليها حتى بعد تخلي مستأجرها الأصلي نهائياً عنها ، ليفرض على مؤجرها – وبالمخالفة لشروط عقد الإيجار – التعامل مع أشخاص لا يرتضيهم بصفتهم مستأجرين لها ، حال أن اعتبارهم أطرافاً في العلاقة الإيجارية ، لم يكن ملحوظاً أصلاً عند إبرامها ، بما يناقض مبدأ سلطان الإرادة ، ويهدم كذلك حرية الاختيار قوام النفس البشرية ، وأساس آدميتها . كذلك أخل النص المطعون فيه بمبدأ تكافؤ الفرص ، وبالمساواة أمام القانون ، حين مايز بين فئتين من المؤجرين على غير أسس موضوعية ، فبينما قضى باستمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في العين المؤجرة المتخذة مقراً لمزاولة نشاط تجاري ، دون أن يرتب لمالكها أي حق قبلهم ، فإن الفقرة الأولى من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، تخول مالك العين المؤجرة – إذا قام مستأجرها ببيع المتجر أو المصنع الذي أنشئ بها أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى – الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين .

فهرس الموضوعات

وحيث إن البين من مضبطة الجلسة السابعة والسبعين لمجلس الشعب المعقودة في ٣٠ من يوليو ١٩٧٧ ، إبان الفصل التشريعي الثاني دور الانعقاد الأول ، أن النص المطعون فيه لم يكن وارداً أصلاً في مشروع الحكومة ، بل ذكر بعض الأعضاء بلجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب ، أن ثمة أماكن مؤجرة لمزاولة مهنة حرة لم يتعرض لها المشروع بالتنظيم ، وقد يوجد شركاء يزاولون مع مستأجر العين حرفتهم أو مهنتهم ، وهم يريدون أن يحصنوا أنفسهم ، فلا تنقطع صلتهم بالعين المؤجرة بعد وفاة مستأجرها . واستجابة لهذا الاتجاه ، عَدَّل مقرر هذه اللجنة نص المادة ٣١ من المشروع مضيفاً إليها فقرة أخيرة تنص على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة حرفة أو مهنة ، فإن العقد لا ينتهى بوفاة المستأجر إذا بقى يزاول فيها نفس الحرفة أو المهنة زوجه أو أحد أولاده الذين تتوافر فيهم شروط المزاولة . بيد أن الصورة الأخيرة التي أفرغ فيها النص المطعون فيه ، هي التي تضمنها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وهي تدل بنصها على أن شركاء مستأجر العين المتخذه لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي ، يظلون مرتبطين بها ، ولو تخلى هذا المستأجر نهائياً عنها ، أياً كانت مدة شركتهم أو شكلها ، ودون ما ضرورة لشهر نظامها أو عقد تأسيسها وفقاً للقانون .

وحيث إن مؤدى ما تقدم ، أن النص المطعون فيه نص مستحدث خلت منه التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛ وكان من المفترض – وعملاً بنص المادتين ٦٠١ و٦٠٢ من القانون المدني – ألا يعتبر عقد الإيجار منتهياً بوفاة المستأجر أو المؤجر ، وأن يكون لكل من المؤجر وورثة المستأجر – حق إنهاء العقد إذا كان الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر ، أو كانت الاعتبارات الشخصية في المستأجر هي التي دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار ؛ وكان إعمال القواعد العامة مؤداه أن دخول شركاء مع مستأجر العين التي يزاولون فيها نشاطاً تجارياً أو مهنياً أو حرفياً أو صناعياً ، لا يعتبر تأجيراً من الباطن أو تنازلاً عن الإجارة ، بل يظل المستأجر وحده – دون هؤلاء الشركاء – طرفاً في العلاقة الإيجارية التي ارتبط بها مع المؤجر ، إلا أن النص المطعون فيه جاوز نطاق هذه القواعد ، إذ اعتبر عقد الإيجار ممتداً بقوة

فهرس الموضوعات

القانون لصالح شركاء المستأجر في العين المؤجرة التي كانوا يستخدمونها لأغراض لا صلة لها بالسكنى ، ولو كان المستأجر الأصلي قد تخلى عنها ، منهياً علاقته بها ، وكان شركاؤه من غير ورثته .

وحيث إن الدستور – إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة ، وتوكيداً لإسهامها في صون الأمن الاجتماعي – كفل حمايتها لكل فرد – وطنياً كان أم أجنبياً – ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وفي الحدود التي يقتضيها تنظيمها ، باعتبارها عائدة – في الأعم من الأحوال – إلى جهد صاحبها ، بذل من أجلها الوقت والعرق والمال ، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها ، وأحاطها بما قدره ضرورياً لصونها ، مُعبداً بها الطريق إلى التقدم ، كافلاً للتنمية أهم أدواتها ، محققاً من خلالها إرادة الإقدام ، هاجعاً إليها لتوفر ظروفاً أفضل لحرية الاختيار والتقرير ، مطمئناً في كنفها إلى يومه وغده ، مهيمناً عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، فلا يرده عنها معتد ، ولا يناجز سلطته في شأنها خصيم ليس بيده سند ناقل لها ، ليعتصم بها من دون الآخرين ، وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التي تُعينها على أداء دورها ، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها . ولم يعد جائزاً بالتالي أن ينال المشرع من عناصرها ، ولا أن يُغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها ، ولا أن يفصلها عن أجزائها أو يدمر أصلها ، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية . ودون ذلك تفقد الملكية ضمانتها الجوهرية ، ويكون العدوان عليها غصباً ، وافتئاتاً على كيانها أدخل إلى مصادرتها .

وحيث إن الملكية – في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة – لم تعد حقاً مطلقاً ، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي ، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية ، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكماً ، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها ، محددة على ضوء واقع اجتماعي معين ، في بيئة بذاتها ، لها مقوماتها وتوجهاتها .

فهرس الموضوعات

وحيث إن الحماية التي فرضها الدستور للملكية الخاصة ، تمتد إلى كل أشكالها لتقيم توازناً دقيقاً بين الحقوق المتفرعة عنها والقيود التي يجوز فرضها عليها ، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق لتنال من محتواها ، أو تقلص دائرتها ، لتغدو الملكية في واقعها شكلاً مجرداً من المضمون ، وإطاراً رمزياً لحقوق لا قيمة لها عملاً ، فلا تخلص لصاحبها ، ولا يعود عليه ما يرجوه منها إنصافاً ، بل تثقلها تلك القيود لتنوء بها ، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية التي لا يجوز استنزافها من خلال فرض قيود عليها لا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وهو ما يعني أن الأموال بوجه عام ، ينبغي أن توفر لها من الحماية أسبابها التي تعينها على التنمية ، لتكون من روافدها ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً أو إضراراً بحقوق الآخرين ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون ، ومن خلال طرق احتيالية ينحرفون بها عن مقاصده . وأكثر ما يقع ذلك في مجال الأعيان المؤجرة التي تمتد عقودها بقوة القانون دون ما ضرورة ، وبذات شروطها عدا المدة والأجرة ، مما يحيل الانتفاع بها إرثاً لغير من يملكونها ، يتعاقبون عليها ، جيلاً بعد جيل ، لتؤول حقوقهم في شأنها إلى نوع الحقوق العينية التي تخول أصحابها سلطة مباشرة على شيء معين ، وهو ما يعدل انتزاع الأعيان المؤجرة من ذويها على وجه التأبيد . وما لذلك شرع الحق في الملكية ، ذلك أن الأصل في الأموال – وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية في مبادئها الكلية وركائزها الثابتة – أن مردها إلى الله تعالى ، أنشأها وبسطها ، وإليه مرجعها ، مستخلفاً فيها عباده الذين عهد إليهم بعمارة الأرض ، وجعلهم مسئولين عما في أيديهم من الأموال لا يبددونها أو يستخدمونها إضراراً . يقول تعالى " وأنفقوا مما جعلناكم مستخلفين فيه " . وليس ذلك إلا نهياً عن الولوغ بها في الباطل ، وتكليفاً لولي الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يكفل المقاصد الشرعية التي ترتبط بها ، والتي ينافيها أن يكون إنفاق الأموال عبثاً أو إسرافاً أو عدواناً أو متخذاً طرائق تناقض مصالح الجماعة ، أو تخل بحقوق للغير أولى بالاعتبار . وعلى ولي الأمر بالتالي – وصوناً للملكية من تبديد عناصرها – أن يعمل من خلال التنظيم التشريعي ، على ألا تكون نهباً لآخرين يلحقون بأصحابها ضرراً بغير حق ، أو يوسعون من الدائرة التي يمتد الضرر إليها ، ليكون دفع الضرر قدر الإمكان لازماً ،

فإذا تزاحم ضرران ، كان تحمل أهونهما واجباً اتقاء لأعظمهما . وكلما كان الضرر بيناً أو فاحشاً ، فإن رده يكون متعيناً ، بعد أن جاوز الحدود التي يمكن أن يكون فيها مقبولاً .

وحيث إن ما تقدم مؤداه ، أن لحق الملكية إطار محدد ينبغي أن تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر ، فلا يميل الميزان عن الحق تغليباً لبعضها إعناتاً ، ولا يجوز بالتالي أن يطلق المشرع القيود على الملكية من عقالها ، بل يتعين أن يكون للحقوق التي تتفرع عنها دائرة لا يجوز اقتحامها . وبقدر منافاة هذه القيود للحدود المنطقية التي تقتضيها الوظيفة الاجتماعية للملكية ، فإنها تنحل عدواناً على الأموال ، وانتهاباً لثمارها أو منتجاتها أو ملحقاتها ، أو كل ذلك جميعاً ، لتؤول الملكية عدماً .

ولئن كان الدستور قد نص في المادة ٣٤ ، على أن الملكية الخاصة التي يصونها ، هي تلك التي تتسم بنأيها عن الاستغلال وعدم انحرافها ، وبتوافقها في طرق استخدامها مع الخير العام للشعب ، إلا أن هذين الشرطين لا ينفصلان عن الوظيفة الاجتماعية للملكية ، بل يندرجان تحتها ، ويعتبران من عناصرها . ويتعين بالتالي ردهما إليها لينظم القانون أداء هذه الوظيفة بما لا يجاوز متطلباتها ، وهو ما يعني أن كل قيد على الملكية ينافي وظيفتها تلك ، بحيث يستحيل رده إليها ، أو اعتباره متعلقاً بها ، إنما يكون مخالفاً للدستور ، وعاطلاً بالتالي عن كل أثر .

وحيث إن النص المطعون فيه – وإن كان يندرج تحت التشريعات الاستثنائية التي تدخل بها المشرع لمواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض – إلا أن طبيعتها الاستثنائية هذه التي درج المشرع على تنظيم العلائق الإيجارية من خلالها ، على ضوء قواعد آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها ، لا تعصمها من الخضوع للدستور ، ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التي تباشرها هذه المحكمة في شأن دستورية النصوص القانونية جميعها ، حتى ما كان منها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها . وبقدر ضرورة هذا التنظيم ، واتصاله بمصالح جوهرية لا يجوز التفريط فيها ، تتحدد لهذه النصوص مشروعيتها الدستورية .

فهرس الموضوعات

وحيث إن من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن 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 تزاحمها ، واتصال روابط أفرادها ليكون بعضهم لبعض ظهيراً ، فلا يتفرقون بدداً ، أو يتناحرون طمعاً أو يتنابذون بغياً . وليس لفريق من بينهم بالتالي – ولو تذرع بنص في قانون – أن يتقدم على غيره انتهازاً ، ولا أن ينال قدراً من الحقوق يعلو بها على غيره عدواناً ، ولا أن يحرم من حق بهتاناً ، بل يتعين أن يكون نطاق الحقوق التي يتمتعون بها ، محدداً وفق أسس موضوعية ، تقيم ميزانها عدلاً وإنصافاً .

وحيث إن الأصل في مجال العلائق الإيجارية ، هو أن يتحقق التضامن بين مؤجر العين ومستأجرها من الوجهة الاجتماعية ، وأن تتكامل مصالحهما من زاوية اقتصادية ، فلا تتآكل حقوق مؤجر العين التواء و إيثاراً لمستأجرها ، ولا يَنْقَضُّ مؤجرها على حقوق غيره عاصفاً بها أو محدداً مجال تطبيقها ، وإلا كان كل منهما حرباً على الآخر . ولا يجوز بالتالي أن يكون مغبون الأمس – وهو المستأجر – غابناً ، ولا أن يكون تنظيم المشرع للعلائق الإيجارية فيما بين طرفيها ، إجحافاً وإعناتاً لأيهما ، فلا يُقسط في الحقوق التي يكفلها لكل منهما ، بل ينحاز لأحدهما افتئاتاً على الآخر ، ليحل الصراع بين هذين العاقدين بديلاً عن التعاون بينهما .

وحيث إن النص المطعون فيه ، يفترض لانتقال منفعة العين المؤجرة من مستأجرها الأصلي إلى شركائه في النشاط ذاته ، أن يكون هذا المستأجر قد تركها فعلاً بعد قيام هذه الشركة ، متخلياً عن الاستمرار فيها لصالح هؤلاء الشركاء ، وكان ينبغي بالتالي أن يكون هذا التخلي مبرراً لقيام حق المؤجر في طلب إخلائها بعد انقطاع اتصال هذا المستأجر بها ، وعلى تقدير أن القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية إبان أزمة الإسكان ، غايتها الحد من تصاعدها وغلواء تفاقمها ، وهي بعد ضرورة تقدر بقدرها ، ولا يجوز أن تتخطى دواعيها . إلا أن المشرع قرر نقل منفعة العين المؤجرة إلى هؤلاء الشركاء سواء بوصفهم قد أصبحوا مستأجرين أصليين لها ، أم باعتبار أن الحق في استعمال العين لمباشرة

النشاط الذي كان يزاول فيها من قبل ، قد امتد إليهم بحكم القانون ، ليكفل لهؤلاء ، مزية استثنائية يقتحم بأبعادها حق الملكية انتهاكاً لمجالاتها الحيوية التي لا يجوز أن يمسها المشرع إخلالاً بها . وهي بعد مزية يتعذر أن يكون المتعاقدان الأصليان قد قصدا إلى تقريرها ابتداء ، أو أنهما عبرا – صراحة أو ضمناً – عن تراضيهما عليها ، ذلك أن إرادتيهما – حقيقية كانت أم مفترضة – لا يمكن أن تُحمل على اتجاهها أو انصرافها إلى إقحام أشخاص على العلاقة الإيجارية هم غرباء عنها ، ومعاملتهم كأصلاء فيها ، وإن كانوا دخلاء عليها . وليس من المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها في الأعم من الأحوال – قد عطل مختاراً ونهائياً – الحقوق التي تتصل باستعمالها واستغلالها ، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر .

وحيث إن ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، من أن مؤجر العين التي كان مستأجرها الأصلي يباشر فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو حرفياً أو مهنياً ، يعتبر ملتزماً قانوناً – إذا تركها مستأجرها هذا – بأن يحرر لشركائه في ذات نشاطها عقداً جديداً تؤول إليهم أصلاً بمقتضاه الحقوق عينها التي كانت لمستأجرها الأول ؛ وكان النص المطعون فيه لا يتضمن قيداً يحول دون انتقالها من بعد – حال تخليهم عن هذه العين – إلى من يشركونهم معهم في استعمالها ، وبوصفهم كذلك مستأجرين لها ، فقد غدا من المتصور اطراد اتصال أجيالهم بها لا يفارقونها ، ولو بَعُدَ العهد على العقد الأول ، فلا ترد لصاحبها أبداً – ولو كان في أمس الاحتياج لها – ما ظل زمامها بيد من يتداولونها ، لايتحولون عنها . وليس ذلك إلا تعظيماً لحقوقهم يكاد أن يلحقها بالحقوق العينية التي يباشر صاحبها بموجبها – ووفقاً للقانون – سلطة 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 ترتب للمستأجر غير مجرد حقوق شخصية يباشرها قبل المدين .

فهرس الموضوعات

وحيث إن النص المطعون فيه ، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية ، لتعلو عليها مصالح المستأجر التي رجحها المشرع ، وجعل كفتها هي الأثقل . ومن شأن حمايتها ، حرمان مؤجر العين منها حرماناً مؤبداً ترتيباً على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالاً متتابعاً متصلاً وممتداً في أغوار الزمن ، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر في معدنها الحقيقي ، بل يُعْتبر العقد – بعد تخلي مستأجر 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 منبئاً عن قيام اتفاق فيما بين مستأجرها الأصلي وبينهم لتكوين شركة يضيفون من خلالها حصصهم إلى أموال يستغلها هذا المستأجر فعلاً في نشاطها ، متقاسمين أرباحها وخسائرها ، 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 – إحلال آخرين محله في الاستئثار بهذه العين ، تسلطاً على نشاطها وانفراداً بتسييره ، فلا يقوم أصلاً العقد الظاهر في نية عاقديه ، 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 ، وأن استمرارهم 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 يجرد 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 إجارتها ، 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 ، مُلحقاً بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش ، فقد أنشأ هذا النص حقوقاً مبتدأة بعيدة في مداها منحها لشركاء المستأجر الأصلي الذين اختصهم دون مسوغ ، واصطفاهم في غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد 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 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 ، لِيُقيمها 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 و٧ و٣٢ و٣٤ من الدستور .

فهرس الموضوعات

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 يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً ، في مباشرة 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 .

فهرس الموضوعات

جلسة ٤ من يناير سنة ١٩٩٧

برئاسة السيد القاضي الدكتور / عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / د. محمد ابراهيم أبو العينين ومحمد ولي الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف أعضاء .

(٧)

الطعن رقم ٣ لسنة ١٨ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة

حيث إن الوقائع – وعلى ما جاء بصحيفة الدعوى الدستورية – تتحصل فيما قرره المدعون من أن مورثتهم المرحومة ... كانت قد أجرت في ١٩٦١/٩/٢٢ ولمدة عام الشقة رقم ... بالعقار رقم ... شارع الدكتور عبد العزيز إسماعيل بميدان تريومف بمصر الجديدة بقصد استعمالها سكناً . وبانتهاء المدة المتفق عليها للإجارة ، تركها مستأجرها ... ، فقامت بتأجيرها لأخيه ... الذي استقل بها مع زوجته وأولاده . وبعد انتقال أولاده جميعهم إلى مساكنهم الخاصة ، ظل هذا المستأجر وزوجته يقيمان وحدهما بها إلى أن توفى ، لتنفرد هي بشغلها مع تردد أختها ... عليها لزيارتها في هذا المسكن بصفة غير منتظمة ، وبتاريخ ١٩٨٩/٩/١٥ توفيت زوجة المستأجر الثاني ، وبعد أن طلب نجلها مهلة لإخلاء عين النزاع ، فوجئ المدعون بإنذار عرض أجرة من مستأجرها الأول الذي كان عقده في شأنها قد صار منتهياً ، فرفض المدعون عرضه ، ثم أقاموا ضده الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ إيجارات شمال القاهرة بطلب الحكم بإخلاء العين من شاغليها وتسليمها . وأثناء تداولها بالجلسات . توفى المدعى عليه ... ، فعجل المدعون السير في الدعوى بعد انقطاعها ، مختصمين فيها زوجته ... التي أقامت بدورها – ضد المدعين – الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٢ إيجارات كلي شمال القاهرة ، بطلب الحكم بثبوت علاقتها الإيجارية معهم . وقد ضمت

محكمة شمال القاهرة الابتدائية هذه الدعوى إلى الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ ليصدر فيهما حكم واحد ، ثم قضت في الدعوى الأصلية برفضها ؛ وفي الدعوى الفرعية بثبوت العلاقة الإيجارية بينها والمدعى عليهم . فطعن المدعون في هذا الحكم باستئنافهم رقم ... لسنة ١١١ ق ، ثم دفعوا – أثناء نظره – بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . فقررت المحكمة – بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٩ – تأجيل نظر استئنافهم لجلسة ١٩٩٦/١/١٤ لتقديم ما يفيد الطعن بعدم الدستورية . ثم قضت بحكمها الصادر في ١٩٩٦/٤/١٦ بقبول استئنافهم شكلاً ، وفي الموضوع بتعليق نظره لحين الفصل في الدعوى الدستورية رقم ٤ لسنة ٥١ قضائية ، مع إبقاء الفصل في المصروفات .

وحيث إن المدعين ، وإن دفعوا أمام محكمة الموضوع بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، إلا أنهم حصروا نعيهم أمام المحكمة الدستورية العليا في أجزائها التي تتعلق بانتقال الإجارة إلى أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة إذا كانوا قد أقاموا بها – وإلى ما قبل وفاته – المدة التي عينها المشرع . ومن ثم يتحدد نطاق الطعن في هذه الأجزاء ، فلا يجاوزها إلى أقرباء المستأجر نسباً .

وحيث إن المادة ٢٩ من هذا القانون – وفي مجال تطبيقها بالنسبة لأقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، وعلى ضوء الحكمين الصادرين من المحكمة الدستورية العليا بتاريخي ١٩٩٥/٣/١٨ و١٩٩٦/٧/٦ في الدعويين رقمي ٦ لسنة ٩ قضائية ، و٤ لسنة ١٥ قضائية على التوالي – أصبحت تنص على ما يأتى : مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك . وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر ، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل . فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أوصناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة

المستأجر ، ويستمر لصالح ورثته . وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين . ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " .

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت الدعوى الماثلة بعدم قبولها من وجهين ، أولهما : أن المدعين وإن كانوا قد دفعوا أمام المحكمة الاستئنافية بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، إلا أن هذه المحكمة لم تصرح لهم برفع الدعوى الدستورية ، ذلك أن طلبها منهم تقديم الدليل على إقامتها ، لا يدل على صدور هذا التصريح ، ولا يفيد معناه . ثانيهما : أن الفصل في الدعوى الدستورية لن يكون له من أثر على طلباتهم في الدعوى الموضوعية ، تأسيساً على أن المستأجر الأصلي ... ، قد توفى في ١٩٧٤/٥/١٠ ، وزالت قرابة المصاهرة التي كان يرتبط بها مع أخت زوجته منذ الوفاة ، فلا تمتد إليها الإجارة امتداداً قانونياً .

وحيث إن هذا الدفع مردود في وجهه الأول ، بأن تقدير محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم دستورية نص قانوني لازم للفصل في النزاع المعروض عليها ، لا يتعمق المسائل الدستورية التي يثيرها هذا النزاع ، ولا يعتبر فصلاً فيها بقضاء قطعي ، بل يعود الأمر في شأنها إلى المحكمة الدستورية العليا ، لتزن وفقاً لمقاييسها جوهر المطاعن الدستورية وأبعادها ، تحديداً لصحتها أو فسادها . وإذ تفصل محكمة الموضوع في جدية دفع مثار أمامها بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ، فإن قرارها في هذا الصدد إما أن يكون صريحاً أو مستفاداً ضمناً من عيون الأوراق . ويعتبر قراراً ضمنياً بقبول الدفع ، إرجاء الفصل في النزاع الموضوعي إلى أن تقدم المدعية ما يدل على رفع دعواها الدستورية ، وكذلك تعليق حكمها فيه على الفصل في المسائل الدستورية التي اتصل بها . ومردود في وجهه الثاني : بأن المصلحة الشخصية والمباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم في المسألة الدستورية لازماً للفصل في النزاع الموضوعي المتصل بها ، وكان إبطال حق أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة في استمرار البقاء في العين المؤجرة

بعد وفاة هذا المستأجر ، مؤداه زوال حق هؤلاء الأقرباء في شغلها وأن تعود إلى أصحابها خالية من حق الإجارة عليها ، فإن المصلحة الشخصية والمباشرة في الدعوى الدستورية التي أقامها المدعون ، تتوافر بإبطال هذا الحق إنهاء لوجوده .

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه – محدداً نطاقاً على النحو المتقدم – مخالفته أحكام المواد ٢ و٧ و٣٢ و٣٤ من الدستور ، تأسيساً على عدة أوجه : أولها : أن وفاة أحد الزوجين ، ينقلب بها المتوفى أجنبياً عن أقرباء الزوج الموجود على قيد الحياة ، ذلك أن قرابة المصاهرة تزول بالوفاة أو الطلاق ، بحسبانها قرابة اعتبارية موقوتة بقيام سبب إنشائها ، والنص المطعون فيه يعني توريث الأقرباء بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة المسكن بدون وجه حق . ثانيها : أن أحكام الشريعة الإسلامية تجعل الحق في الأموال مطلقاً جامعاً مانعاً ، فلا يزاحم آخرون أصحابها في شيء منها ، إلا لمصلحة أولى بالاعتبار ، ودون ما إضرار بهم أو بورثتهم ، والأصل في عقد الإيجار وفقاً لمبادئها ألا يشتمل على شرط يحل حراماً أو يحرم حلالاً ، وأن يكون خالياً من الضرر والجهالة والخداع ، وأن تتوافق الإرادتان على أحكامه ، وعلى الأخص ما يتصل منها بمدة العقد ، فلا تورث الإجارة بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، ولا تمتد بقوة القانون لتعلقها بالمنافع التي لا يكون قدرها معلوماً إلا إذا اتفق الطرفان على مدة الإجارة . وثالثها : أن النص المطعون فيه رجح مصلحة أقرباء المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة في شغل العين المؤجرة ، على حق مالكها في استردادها بوفاة المستأجر الأصلي ، وهو ما يمثل تغليباً لمصلحة مجلوبة على مضرة يجب دفعها ، وإعلاء لشأن أقرباء المستأجر المتوفى حتى الدرجة الثالثة تهويناً من حقوق المؤجر وورثته ، وإقحاماً لغرباء على العلاقة الإيجارية .

وحيث إن مؤدى النص المطعون فيه ، أنه فيما خلا الزوجة التي تستمر إجارة زوجها لصالحها – بعد وفاته – أياً كانت مدة إقامتها في العين التي استأجرها للسكنى فإن غيرها من أقربائه مصاهرة لا يبقون فيها بعد وفاته ما لم تكن قرابتهم لهذا المستأجر حتى الدرجة الثالثة ، وكانت إقامتهم فيها مستقرة معتادة لا يتخللها انقطاع غير عارض ينفي نية الاستيطان بها ، ويؤكد صفتها الوقتية . وليس لازماً – وفقاً لهذا النص – أن يكون هؤلاء الأقرباء ممن يعولهم المستأجر أو يرعاهم ، ولا أن تبدأ

إقامتهم في العين المؤجرة مع بدء الإجارة التي أبرمها . بل يفيد هؤلاء جميعاً من حكم النص المطعون فيه ، سواء أكان المستأجر المتوفى هو من عقد الإجارة ابتداء مع المؤجر ، أم كان من توفى هو من امتد هذا العقد قانوناً لمصلحته بعد وفاة المستأجر الأصلي ، وبشرط أن تكون إقامتهم مع المستأجر مستقرة في هذا المسكن قبل الوفاة ، وللمدة التي عينها المشرع .

وحيث إن من المقرر قانوناً – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن حق الملكية – وباعتباره منصرفاً محلاً إلى الحقوق العينية والشخصية جميعها ، وكذلك إلى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية – نافذ في مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها ، لتعود إليه ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها ؛ وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها . ولا أن يجردها المشرع من لوازمها ، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التي تكونها ، ولا أن ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها ، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، ولا أن يتذرع بتنظيمها إلى حد هدم الشيء محلها . ذلك أن إسقاط الملكية عن أصحابها – سواء بطريق مباشر أو غير مباشر – عدوان عليها يناقض ما هو مقرر قانوناً من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها ، إلا إذا كسبها أغيار وفقاً للقانون .

وحيث إن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحاً من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التي قصد إلى حمايتها . إلا أن الحدود التي يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما يعد أخذاً للملكية من أصحابها . A taking of property سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها ، أو عن طريق اقتحامها مادياً . بل أن اقتلاع المزايا التي تنتجها ، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلاً عليها ، Physical appropriation ، أو تعطيل بعض جوانبها .

وحيث إن المشرع وإن قرر في مجال تنظيم العلائق الإيجارية ، من النصوص القانونية ما ارتآه كافلاً للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صورياً أو منتحلاً . وكلما كان هذا التنظيم متحيفاً بأن مال بالميزان في اتجاه أحد

أطرافها تعظيماً للحقوق التي يدعيها أو يطلبها ، كان ذلك انحرافاً عن إطارها الحق ، أو نكولاً عن ضوابط ممارستها ، فلا يستقيم بنيانها . ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق في استعمال الشيء – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلاً لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكها .

وحيث إنه فضلاً عما تقدم ، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة ، علي حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر ، وإلا حض تقريرها على الانتهاز ، وكان قرين الاستغلال ، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس وهو المستأجر غابناً ، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً قلباً لموازين الحق والعدل ، فلا تتوافق – في إطار العلائق الإيجارية – مصالح طرفيها اقتصادياً ، بل يختل التضامن بينهما اجتماعياً ، ليكون صراعهما بديلاً عن التعاون بينهما . كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر في استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائماً حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشيء المؤجر ، مستخلصاً منه فوائده دون تدخل من المؤجر ، إذ لو جاز ذلك ، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية ، وصار مشبهاً بالحقوق العينية ، ملتئماً مع ملامحها ، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجرها ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون . ولأنها – فوق هذا – لا تقع على ملكية الشيء المؤجر ، بل تنصب على منفعة يدرها ، مقصودة في ذاتها ، ومعلومة من خلال تعيينها ، ولا ترتب للمستأجر بالتالي غير مجرد الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين .

وحيث إن الحق في الإجارة لصيق أصلاً بشخص المستأجر ، وكان ينبغي أن يعتبر هذا الحق منقضياً بوفاته ، وأن يتوافر بها حق مؤجر العين في طلب إخلائها بعد انقطاع صلة هذا المستأجر بها ، إلا أن المشرع آثر – بالنص المطعون عليه – أن ينقل منفعتها إلى ذوي قرباه مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، مستبدلاً هؤلاء بمستأجرها ، لا بناء على تعاقد تم بينهما مثلما هو الأمر في شأن التأجير من الباطن

أو التنازل عن الإجارة ، بل بقوة القانون . ولا يعدو ذلك ، أن يكون عدواناً على حق الملكية إخلالاً بأحد عناصرها ، وافتئاتاً كذلك على ما هو مفترض من أن الأصل في النصوص القانونية التي اقتضتها الضرورة ، أن يكون إعمالها بقدر توافر موجباتها التي يعكسها – في نطاق النزاع الراهن – تصاعد أزمة الإسكان وغلوائها مما اقتضى تدخل المشرع بقيود استثنائية للحد منها ، ومن ثم تكون هذه الضرورة مناطاً لسريان هذه القيود باعتبارها علة تقريرها ، فلا تدور إلا معها . وينبغي أن تظهر هذه الضرورة – في مجال تطبيقها على المساكن – في صورتها الضاغطة التي تسوغ تحميل المؤجر بتدابير من طبيعة استثنائية ، فلا يجوز أن ينتحلها المشرع أو يتوهمها ليمد مجال عملها إلى فروض لا تسعها ، ولا يمكن التسليم بها إلا بافتراض أن مصالح مستأجر العين – وأصهاره من بعده – تعلو دوماً – ووفقاً للدستور – حقوق مؤجرها وترجحها ، فلا يتوازيا 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 يتعين أن تخلي مكانها – عند فواتها – لحرية التعاقد ، وهي الأصل في العقود جميعها . ولا يجوز بالتالي النظر إلى القوانين الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية بوصفها حلاً نهائياً ودائماً لمشكلاتها ، فلا يتحول المشرع عنها ، بل عليه أن يعيد النظر فيها ، ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع عليها ، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية ، ويكاد عصفها بمحتواها ، أن يعطل تماماً أحد عناصرها ممثلاً في استعمال الشيء محلها .

وحيث إن الأقرباء بالمصاهرة – في مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتربصون عادة بالمؤجر ختالاً ، متخذين من إقامتهم في العين المؤجرة للمدة التي حددها المشرع ، موطئاً لاستلابها ، بعد توقعهم دنو أجل مستأجرها لمرض أو لغيره فإذا شغلها أحد هؤلاء الأقرباء بعد وفاة مستأجرها ، انتقل حق الانتفاع بها – إذا توفى بدوره – إلى من شاركوه من أصهاره سكناها كلما توافرت في شأنهم الشروط التي حددها المشرع . ومن هؤلاء إلى آخرين بالشروط عينها فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها ، لا ينفكون عنها أو يبرحونها . ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها ، والانفراد بها من دون مؤجرها ، فلا يفارقونها أبداً ،

ولو بعد العهد على العقد الأول ، ما ظل زمامها بيد من يتداولونها ، لا يتحولون عنها وليس ذلك إلا تعظيماً لحقوقهم يكاد أن ينقلب المكان المؤجر بها إرثاً يختصون بثماره دون وساطة من أحد ، وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها في الأعم من الأحوال قد عطل – مختاراً ونهائياً – حق استعمالها واستغلالها ، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر ، ولا أن يكون طرفا الإجارة قد تلاقت إرادتيهما – ابتداء – على أن يقحما عليها أشخاص غرباء عنها ، دخلاء عليها .

وحيث إن النص المطعون فيه ، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية ، مرجحاً عليها مصالح لا تدانيها ، ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ 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 الحقيقى . بل يقوم في صوره الأكثر شيوعاً على التحايل على القانون ، والتدليس على المؤجر ، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها ، وإهداراً لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها .

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه ، أنشا حقوقاً مبتدأة – بعيدة في مداها – منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلي ، اختصها دون مسوغ ، واصطفاها في غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد 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 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 . وهي بعد قاعدة مؤداها 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 يتنابذون بغياً . وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها ، لا

يملكون التنصل منها أو التخلي عنها . وليس لفريق منهم أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها – عدواناً – أكثر علواً ، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعي .

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم ، الأحكام المنصوص عليها في المواد ٧ و٣٢ و٣٤ و٤٠ من الدستور .

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ المشار إليها ، تلزم 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 ، منعدماً .

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 والمستأجر من أن " وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار ، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل " ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٢٢ من فبراير سنة ١٩٩٧

برئاسة السيد القاضي الدكتور / عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / د. محمد ابراهيم أبو العينين ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف ومحمد علي سيف الدين أعضاء .

(٨)

الطعن رقم ٤٤ لسنة ١٧ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعية وأخريات كن قد أقمن الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨١ إيجارات كلي جنوب القاهرة ضد المدعى عليهن الأخيرات ، ابتغاء القضاء بإخلاء المحل الكائن أسفل العقار رقم ... شارع محمد فريد قسم عابدين ، قولاً منهن إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٤٧/١/١ استأجر مورث المدعى عليهن المحل المشار إليه من مالكه السابق وذلك لاستعماله في حرفة النجارة التى يزاولها ، وقد أحيل العقد إلى المدعية وشريكاتها بصفتهن المالكات الحاليات للعقار ، وإذ توفى المستأجر فقد انتهى عقد إيجار المحل ؛ ومن ثم فقد أقمن دعواهن الموضوعية بطلب إخلائه منهن . وبجلسة ١٩٩٥/٥/٤ المحددة لنظر الدعوى الموضوعية دفعت المدعية بعدم دستورية المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛ وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع ، وصرحت للمدعية باتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية ، فقد أقامت الدعوى الماثلة .

وحيث إن ولاية المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية – وعلى ما جرى به قضاؤها – لا تقوم إلا باتصالها بالدعوى اتصالاً مطابقاً للأوضاع المقررة في قانونها وذلك إما بإحالة الأوراق إليها من إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي

للفصل في المسألة الدستورية ، وإما برفعها من أحد الخصوم بمناسبة دعوى موضوعية دفع فيها الخصم بعدم دستورية نص تشريعي ، وقدرت محكمة الموضوع جدية دفعه . وهذه الأوضاع الإجرائية تتعلق بالنظام العام باعتبارها شكلاً جوهرياً في التقاضي تغيا به المشرع مصلحة عامة ، حتى ينتظم التداعي في المسائل الدستورية بالإجراءات التي رسمها . إذ كان ذلك ، وكان الثابت مما تقدم ، أن المدعية قصرت دفعها بعدم الدستورية على المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، فإن دعواها الدستورية لا تكون مقبولة بالنسبة إلى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لعدم اتصالها في هذا الشق بالمحكمة اتصالاً مطابقاً للأوضاع المقررة قانوناً .

وحيث إن المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ؛ وبعد العمل بأحكام المحكمة الدستورية العليا الصادرة في الطعون أرقام ٦ لسنة ٩ قضائية ، ٤ لسنة ١٥ قضائية ، ٣ لسنة ١٨ قضائية دستورية ؛ أصبحت تقرأ كما يأتي : " مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ؛ لا ينتهى عقد إيجار المسكن لوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ؛ 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 مدة شغلة للمسكن أيتهما أقل . فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر ، ويستمر لصالح ورثته . وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين ، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " .

وحيث إن المدعية تنعى على هذا النص مخالفته أحكام المواد ٢ ، ٧ ، ٣٢ ، ٣٤ من الدستور ، قولاً منها بمخالفته مبادئ الشريعة الإسلامية – وهي المصدر الرئيسي للتشريع – فضلاً عن إهداره حق الملكية ، وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعي .

وحيث إن البين من مضابط جلسات مجلس الشعب إبان الفصل التشريعي الثاني – دور الانعقاد الأول – بدءاً بمضبطة الجلسة الرابعة والستين ، وانتهاءً بمضبطة الجلسة الخامسة والثمانين – أن نص المادة ٢٩ فقرة ثانية ، وما يرتبط به من فقرتها الثالثة ، لم يكن وارداً أصلاً لا في المشروع المقدم من الحكومة ، ولا في المشروع

الذي ارتأته لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بالمجلس ؛ وأن المناقشة الأولى للنص التي تمت بالجلسة المعقودة في ٣٠ من يوليو سنة ١٩٧٥ ، قد أسفرت عن إضافة فقرة أخيرة إلى المادة ٣١ من المشروع – التي أصبحت المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – تنص على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة حرفة أو مهنة ، فإن العقد لا ينتهي بوفاة المستأجر إذا ما بقى يزاول فيها نفس الحرفة أو المهنة زوجته أو أحد أولاده الذين تتوافر فيه شروط المزاولة . بيد أن النص أفرغ – عند المناقشة النهائية – في الصيغة التي صدر بها ، دالاً بمنطوقه على عدم انتهاء عقد إيجار العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بوفاة مستأجرها ، بل بقاء ذلك العقد مستمراً لصالح ورثته ، مستحدثاً بذلك حكماً لم تسبق إليه التشريعات المنظمة لإيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ونابذاً في الوقت ذاته ما جرت به المادة ٦٠٢ من القانون المدني ، التي تنص على أنه إذا مات المستأجر ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ؛ وهو ما يعنى أن موت المستأجر يعتبر وفقاً لنص المادة ٦٠٢ من القانون المدني ، عذراً طارئاً يسوغ إنهاء الإيجار على النحو المتقدم . وليس لوارث أن يعقبه فيها ، ولو كانت له حرفة المورث ، بل يتعين إذا أراد الاستمرار في مزاولتها في المكان المؤجر ، أن يكون ذلك بعقد إيجار جديد بينه وبين المؤجر .

وحيث إن النص المطعون فيه ، قد جاوز نطاق هذه القواعد ؛ إذ اعتبر عقد الإيجار ممتداً بقوة القانون ، لصالح ورثة مستأجر العين المؤجرة لغير أغراض السكنى على إطلاقهم ، ولو كانوا جميعاً لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر ، أو كان من يزاولها نائباً عنهم في ممارستها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الرقابة على الشرعية الدستورية تتناول بين ما تشتمل عليه الحقوق التي كفلها الدستور ، وأخل بها النص المطعون فيه سواء أكان هذا الإخلال مقصوداً ابتداءً ؛ أم كان قد وقع عرضاً .

وحيث إن من المقرر قانوناً – وعلى ما اطرد عليه قضاء هذه المحكمة – أن حق الملكية – وباعتباره منصرفاً محلاً إلى الحقوق العينية والشخصية جميعها ،

وكذلك إلى حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية – نافذ في مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها ، لتعود إليه ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها ؛ وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها . ولا أن يجردها المشرع من لوازمها ، أو يفصل عنها بعض الأجزاء التي تكونها ، ولا أن ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها ، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، ولا أن يتذرع بتنظيمها إلى حد هدم الشيء محلها . ذلك أن إسقاط الملكية عن أصحابها – سواء بطريق مباشر أو غير مباشر – عدوان عليها يناقض ما هو مقرر قانوناً من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها ، إلا إذا كسبها أغيار وفقاً للقانون .

وحيث إن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحاً من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التي قصد إلى حمايتها . إلا أن الحدود التي يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما يعد أخذاً للملكية من أصحابها . A taking of property سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها ، أو عن طريق اقتحامها مادياً . بل أن اقتلاع المزايا التي تنتجها ، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلاً عليها ، Physical appropriation ، أو تعطيل بعض جوانبها .

وحيث إن المشرع ، وإن قرر في مجال تنظيم العلائق الإيجارية ، من النصوص القانونية ما ارتآه كافلاً للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صورياً أو منتحلاً . وكلما كان هذا التنظيم متحيفاً ، بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيماً للحقوق التي يدعيها أو يطلبها ، كان ذلك انحرافاً عن إطارها الحق ، أو نكولاً عن ضوابط ممارستها ، فلا يستقيم بنيانها . ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق في استعمال الشيء – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلاً لإفقار مالكه ، وإثراء لغيره على حسابه .

وحيث إنه فضلاً عما تقدم ، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة ، على حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر ، وإلا حض تقريرها على الانتهاز ، وكان قرين الاستغلال ، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس –

وهو المستأجر – غابناً ، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً قلباً لموازين الحق والعدل فلا تتوافق – في إطار العلائق الإيجارية – مصالح طرفيها اقتصادياً ، بل يختل التضامن بينهما اجتماعياً ، ليكون صراعهما بديلاً عن التعاون بينهما . كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر في استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائماً حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشيء المؤجر ، مستخلصاً منه فوائده دون تدخل من المؤجر . إذ لو جاز ذلك ، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية ، وصار مشبهاً بالحقوق العينية ، ملتئماً مع ملامحها . وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجرها ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون . ولأنها – فوق هذا – لا تقع على ملكية الشيء المؤجر ، بل تنصب على منفعة يدرها ، مقصودة في ذاتها ، ومعلومة من خلال تعيينها ، ولمدة طابعها التأقيت مهما استطال أمدها .

وحيث إن الحق في الإجارة لصيق أصلاً بشخص المستأجر ؛ ومقارن للغرض من الإجارة كلما كانت العين مؤجرة لاعتبار يتعلق بطبيعة الأعمال التي يزاولها المستأجر . ومن ثم كان ينبغي أن يعتبر هذا الحق منقضياً بوفاته ، وأن يتوافر بها حق مؤجر العين في تسلمها بعد انقطاع صلة هذا المستأجر بها ، إلا أن المشرع آثر – بالنص المطعون فيه – أن ينقل منفعتها إلى ورثته جملة ، ودون قيد .

وحيث إن مؤدى 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 ركاماً ، انحرافاً بالإجارة عن مقاصدها .

وحيث إن مفاد ما تقدم ، أن القيود الاستثنائية التي حمل بها المشرع العلائق الإيجارية ، لا يجوز 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 يرتبها . ويتعين بالتالي أن تخلي 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 يتنزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها ، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها ؛ مهما بعد العهد على العقد الأول ، ما ظل زمامها بيد من يتداولونها ، 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 التأبيد . ومن غير المتصور أن يكون مؤجر 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 – بمكناتها التي أقامها الدستور سوية لا عوج 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 مالكها في معدنها الحقيقي ، بل يقوم في صوره الأكثر شيوعاً ، على ابتزاز أموال المؤجر ، والتدليس عليه ، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها ؛ وإهداراً لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها .

وحيث إن ما تقدم مؤداه ، أن النص المطعون فيه ، أنشا حقوقاً مبتدأة – بعيدة في مداها – منحها لفئة بذاتها لمجرد انضوائها في عداد ورثة المستأجر الأصلي ، اختصها دون مسوغ ، واصطفاها في غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد 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 ، ليُقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرستها المادة ٧ من الدستور . وهي بعد قاعدة مؤداها 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 يتنابذون بغياً . وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها ، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها . وليس لفريق منهم بالتالي أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها – عدواناً – أكثر علواً ، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعي .

فهرس الموضوعات

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم ، الأحكام المنصوص عليها في المواد ٧ و٣٢ و٣٤ و٤٠ و٤١ من الدستور .

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ المشار إليها ، تلزم المؤجر – وفي كل الأحوال – بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في شغل العين ، وكان حكمها هذا مرتبطاً بفقرتها الثانية المطعون فيها ، ارتباطاً لا يقبل التجزئة ، فإنها تسقط في هذا النطاق ، إذ لا يتصور تطبيقها ، وقد غدا النص الذي تستند إليه لإعمالها ، منعدماً .

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 الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٢ من أغسطس سنة ١٩٩٧

برئاسة السيد القاضي الدكتور/ عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / د. محمد ابراهيم أبو العينين ومحمد ولي الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير ود. عبد المجيد فياض أعضاء .

(٩)

الطعن رقم ١١٦ لسنة ١٨ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعين سبق أن حكم لصالحهم في الدعوى رقم ... لسنة ١٠٩ قضائية استئناف القاهرة – بفسخ عقد إيجار شقة يملكونها بالعقار رقم ... شارع الأهرام قسم الجيزة ، كانت مؤجرة منهم للسيد / ... ، ومن ثم فقد أقاموا الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٤ – أمام محكمة الجيزة الابتدائية – دائرة الإيجارات – ضد المدعى عليهما الخامسة والسادس بطلب إخلائهما منها تأسيساً لحيازتهما لها بطريق الغصب ، إلا أن المدعى عليها الخامسة أقامت أثناء تداول الدعوى المذكورة – دعوى فرعية بطلب امتداد عقد إيجار الشقة – محل المنازعة – لها ، بصفتها شقيقة للمستأجر الأصلي . وإذ قضي في الدعوى الأصلية برفضها ، وفي الدعوى الفرعية بامتداد عقد الإيجار للمدعى عليها الخامسة ، فقد طعن المدعون على هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١١٢ قضائية استئناف القاهرة ، ودفعوا – أثناء نظر استئنافهم – بعدم دستورية المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وذلك فيما تضمنته من امتداد عقد الإيجار للأقارب نسباً حتى الدرجة الثالثة . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم الدستورية ، فقد صرحت للمدعين برفع دعواهم الدستورية ، فأقاموا الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – وعلى ضوء قضاء المحكمة الدستورية العليا في الطعون أرقام ٦ لسنة ٩ قضائية و٤ لسنة ١٥ قضائية و٣ لسنة ١٨ قضائية و٤٤ لسنة ١٧ قضائية دستورية – أصبحت تقرأ – وبقدر تعلق أحكامها بالأماكن المؤجرة لأغراض السكنى – على النحو الآتى : " مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، 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 العين ، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل ... وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين ، ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " .

وحيث إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاص بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، قد نص في المادة ١٨ منه على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها إلا لأحد الأسباب الآتية : (ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً ، وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشاً ، أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن ، أو تركه لذوي القربى وفقاً لأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وحيث إن القاعدة التي أرستها المادة ١٨ المشار إليها ، وإن دلت على جواز إخلاء العين المؤجرة للسكنى إذا تخلى المستأجر الأصلي عنها للغير ، إلا أن هذه المادة ذاتها ، تورد استثناء من تلك القاعدة مؤداه امتناع إخلائها كلما تركها هذا المستأجر لصالح الأقرباء الذين عينتهم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وبالشروط التي حددتها . متى كان ما تقدم ، فإن نطاق الطعن الماثل لا ينحصر فيما قررته المادة

٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، من استمرار عقد إيجار العين المؤجرة لصالح أقرباء المستأجر الأصلي نسباً بعد أن تخلى عنها ، وإنما يمتد هذا النطاق كذلك إلى الأحكام ذاتها التي تبنتها المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، لصالح هذه الفئة عينها .

وحيث إن مؤدى النص المطعون فيه – فيما قرره من أحكام تتعلق بالأعيان المؤجرة لأغراض السكنى – أنه فيما عدا أبناء المستأجر الأصلي أو والديه الذين لا تنتهي بالنسبة إليهم الإجارة التي عقدها إذا توفى أو تخلى عن سكنه ، بل يكون سريانها لصالحهم نافذاً في حق المؤجر أياً كانت مدة إقامتهم في هذا السكن مع ذلك المستأجر . فإن غيرهم من أقرباء هذا المستأجر نسباً لا يبقون في هذه العين بعد وفاة مستأجرها الأصلي أو تخليه عنها – وبوصفهم كذلك مستأجرين لها – إلا بشرطين : أولهما : أن تكون قرابتهم نسباً لهذا المستأجر حتى الدرجة الثالثة . وثانيهما : أن تكون إقامتهم مع المستأجر الأصلي في العين التي كان يشغلها مستقرة لا يتخللها انقطاع غير عارض ، مع اقترانها بقصد الاستيطان ، فلا يشوبها غموض أو يداخلها خفاء ، توقياً لالتباس أمرها على المؤجر ؛ وبشرط أن تستطيل إقامتهم فيها بأوصافها تلك إلى سنة على الأقل سابقة على وفاة مستأجرها الأصلي أو تخليه عن سكنه ، أو لمدة تماثل تلك التي شغل خلالها هذا السكن ، أيتهما أقل .

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه – في النطاق المتقدم – مخالفته المادة الثانية من الدستور تأسيساً على أن فقهاء الشريعة الإسلامية مجمعون على أن عقد الإيجار لا يكون إلا موقوتاً ، فلا يتأبد . ولا يجوز بالتالي حمل المؤجر على تأجير العين بعد انتهاء مدة إجارتها ، ولا أن يمتد هذا العقد إلى شخص يعد غريباً عن الإجارة ولا يتصور أن يقحم عليها . وقد أخل النص المطعون فيه كذلك بالحدود التي ينبغي أن يتم تنظيم الملكية في نطاقها ، وجاء مخالفاً بالتالي لأحكام المواد ٧ ، ٣٢ ، ٣٤ من الدستور .

وحيث إن علو بعض النصوص القانونية على بعضها ، يفيد بالضرورة تدرجها فيما بينها وفق ترتيبها ، فلا يكون أدناها مقيداً لأعلاها ، بل دائراً في إطاره . ولا كذلك النصوص التي ينتظمها الدستور ، إذ تتحد جميعها في قوتها ومنزلتها ومدارجها ،

وتتساند كذلك فيما بينها ، منشئة من مجموعها تلك الوحدة العضوية التي تضمها ، وتحقق تماسكها ، وتكفل انصرافها إلى الأغراض التي ربطها الدستور بها ، فلا تتنافر توجهاتها ، وإنما تعمل جميعها في إطار منظومة واحدة تتناغم قيمها وثوابتها ، فلا يكون بعضها لبعض نكيراً .

وحيث إن النصوص التي ينتظمها الدستور ، تتوخى أن تحدد لأشكال من العلائق الاجتماعية والاقتصادية جانباً من مقوماتها ، ولأنماط من التطور روافدها وملامحها ؛ ولحقوق المواطنين وحرياتهم تلك الدائرة التي لا يجوز اقتحامها . ولا يتصور أن تكون نصوص الدستور – وتلك غاياتها – مجرد تصور لقيم مثالية ترنو الأجيال إليها ، ولا تعبيراً في الفراغ عن آمال ترجوها وتدعو إليها ، بل تتمحض عن قواعد قانونية تتسم بانتفاء شخصيتها ، ولا يجوز بالتالي تجريدها من آثارها ، ولا إيهانها من خلال تحوير مقاصدها ، بعد أن أقام الدستور من النصوص التي تضمنها بنياناً مجتمعياً متكاملاً لا تنفصل أجزاؤه عن بعضها البعض . بل إن صدارة هذه النصوص على ما سواها من القواعد القانونية ، يعليها فوقها ، ويقدمها عليها ويدنيها لها ؛ وهو ما يعني ضرورة التقيد بها وإنفاذ محتواها .

وحيث إن الدستور لا يدعو بالنصوص التي يتضمنها ، لأمر يكون مندوباً ، بل يقرر بها ما يكون لازماً ، فلا يكون المشرع بالخيار بين تطبيقها أو إرجائها ، بل يتقيد بها بالضرورة فلا يتخطاها أو يميل انحرافاً عنها . كذلك فإن القيود التي يفرضها الدستور على المشرع ، هي التي تحدد نطاق السلطة التقديرية التي يملكها في موضوع تنظيم الحقوق ، فلا تكون ممارستها انفلاتاً من كوابحها ، أو إخلالاً بضوابط تنظيمها ومن غير المتصور أن يكون التقيد بنصوص الدستور عائداً لمحض تقدير المشرع ، ومحدداً على ضوء المصالح التي يستنسبها ، ذلك أن القيد – في تطبيق أحكام الدستور – تعبير عن إرادة أعلى هي التي تستند السلطتان التشريعية والتنفيذية إليها في تأسيسها ، فإذا نشأتا وفق الدستور ، فذلك لتباشر كلاً منهما وظيفتها في الحدود التي رسمها ، فلا تتحلل إحداهما منها ، وإلا كان ذلك تمرداً من جانبها على ضوابط حركتها التي استقام بها بنيانها .

فهرس الموضوعات

وحيث إن العدالة الاجتماعية وإن كانت من القيم التي تبناها الدستور ، إلا أن مفهومها لا يناقض بالضرورة حق الملكية ، ولا يجوز أن يكون عاصفاً بفحواه ، وعلى الأخص في نطاق العلائق الإيجارية التي تستمد مشروعيتها الدستورية من التوازن في الحقوق التي كفلها المشرع لأطرافها . ذلك أن الملكية – بما يتفرع عنها من الحقوق – ينبغي أن تخلص لأصحابها ، فلا يَنْقَضُّ المشرع على أحد عناصرها ، ليقيم بنيانها على غير القواعد التي تتهيأ بها لوظيفتها الاجتماعية أسبابها . ولئن جاز القول بأن لكل حق وظيفة يعمل في إطارها ليتحدد مداه على ضوئها ، إلا أن لكل حق كذلك دائرة لا يجوز اغتيالها حتى يظل الانتفاع به ممكناً . وكلما فرض المشرع على الحق قيوداً جائرة تنال من جدواه ، فلا يكون بها إلا هشيماً ، فإن التذرع بأن لهذه القيود دوافعها من وظيفته الاجتماعية ، يكون لغواً .

وحيث إن التكامل بين النصوص الدستورية ، مؤداه امتناع تعارضها وتماحيها ، وتجانسها لا تهاترها ، ضماناً لتحقيق المقاصد التي ترتبط بها ، فلا يكون أحدها ناسخاً لسواه . وما قرره الدستور من تأسيس النظام الاشتراكي الديموقراطي على الكفاية والعدل ، وبناء مصر لمجتمعها على ضوء التضامن الاجتماعي ، لا يعني الإخلال بالملكية الخاصة أو نقض حرمتها بما مؤداه أن تنظيم المشرع للعلائق الإيجارية – لا يجوز أن يعطل حق من يملكون الأعيان المؤجرة في استغلالها أو استعمالها ، ولا أن يحيط هذا الحق بتلك القيود التي تخرج بها الإجارة عن حقيقتها ، وإلا كان ذلك تسلطاً على الملكية بما يخل بخصائصها ، وبالأغراض التي توخاها الدستور من صونها ، وهي بعد أغراض لا يسقطها التضامن الاجتماعي أو يجبها ، بل يشد عضدها ويدعمها . تقديراً بأن هذا التضامن – في محتواه ومقاصده – لا يعدو أن يكون سلوكاً ومناهج للعمل تتخذ أشكالاً من التعاون تقيمها بين المواطنين ؛ وصوراً من التراحم تكفل تقاربهم وتستنهض إيمانهم بوحدة مصالحهم ، وتردهم جميعاً إلى كلمة سواء يتعايشون معها ، فلا يتنازعون هضماً للحقوق ، بل يتناصفون لإرسائها ، والتقيد بالحدود التي رسمها الدستور لممارستها .

وحيث إن من المقرر قانوناً – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن حق الملكية – وباعتباره منصرفاً محلاً إلى الحقوق العينية والشخصية جميعها ، وكذلك إلى

حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية – نافذ في مواجهة الكافة ليختص صاحبها دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها ، لتعود إليه ثمارها وملحقاتها ومنتجاتها ؛ وكان صون حرمتها مؤداه ألا تزول الملكية عن ذويها بانقطاعهم عن استعمالها ؛ وألا يجردها المشرع من لوازمها ؛ أو يفصل عنها بعض الأجزاء التي تكونها ؛ أو ينال من أصلها أو يعدل من طبيعتها ؛ أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ؛ وكان لا يجوز كذلك أن يتذرع المشرع بتنظيمها لتقويض محلها ؛ فإن إسقاط الملكية عن أصحابها أو سلب غلتها – سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر – يعتبر عدواناً عليها يناقض ما هو مقرر قانوناً من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها ، إلا إذا كسبها أغيار وفقاً للقانون .

وحيث إن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحاً من بينها ما يراه أكفل لتحقيق المصالح المشروعة التي قصد إلى حمايتها . إلا أن الحدود التي يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما يعد أخذاً للملكية من أصحابها A taking of property سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها ، أو عن طريق اقتحامها مادياً . بل إن اقتلاع المزايا التي تنتجها ، أو تهميشها مؤداه سيطرة آخرين فعلاً عليها Physical appropriation ، أو تعطيل بعض جوانبها .

وحيث إن المشرع وإن قرر في مجال تنظيم العلائق الإيجارية ، من النصوص القانونية ما ارتآه كافلاً للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صورياً أو منتحلاً . وكلما كان هذا التنظيم متحيفاً ، بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التي يدعيها أو يطلبها ، كان ذلك انحرافاً عن إطارها الحق ، أو نكولاً عن ضوابط ممارستها ، فلا يستقيم بنيانها . ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق في استعمال الشيء – وهو أحد عناصر حق الملكية – مدخلاً لإثراء مستأجر العين ، وإفقار مالكها .

وحيث إنه فضلاً عما تقدم ، لا يجوز أن يحصل المستأجر من خلال الإجارة ، على حقوق لا يسوغها مركزه القانوني في مواجهة المؤجر ، وإلا حض تقريرها على

الانتهاز ، وكان قرين الاستغلال ، إذ ليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس وهو المستأجر غابناً ، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً قلباً لموازين الحق والعدل ، فلا تتوافق – في إطار العلائق الإيجارية – مصالح طرفيها اقتصادياً ، بل يختل التضامن بينهما اجتماعياً ، ليكون صراعهما بديلاً عن التعاون بينهما . كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر في استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائماً حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشيء المؤجر ، مستخلصاً منه فوائده دون تدخل من المؤجر ، إذ لو جاز ذلك ، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية ، وصار مشبهاً بالحقوق العينية ، ملتئماً مع ملامحها وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجرها ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون . ولأنها – فوق هذا – لا تقع على ملكية الشيء المؤجر ، بل تنصب على منفعة يدرها ، مقصودة في ذاتها ، ومعلومة من خلال تعيينها ، ولا ترتب للمستأجر بالتالي غير مجرد الحقوق الشخصية يباشرها قبل المدين .

وحيث إن من المفترض في الإجارة ، أن يعتبر الحق فيها منقضياً بوفاة مستأجر العين الأصلي أو تخليه عنها ، ليقوم بذلك حق مؤجرها في طلب إخلائها بعد انقطاع صلة المستأجر الأصلي بها ، إلا أن المشرع آثر – بالنص المطعون عليه – أن ينقل منفعتها إلى ذوي قرباه نسباً حتى الدرجة الثالثة ، مستبدلاً هؤلاء بمستأجرها الأصلي ، لا بناء على تعاقد تم بينهما مثلما هو الأمر في شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة ، بل بقوة القانون . ولا يعدو ذلك ، أن يكون عدواناً على حق الملكية إخلالاً بأحد عناصرها ، وافتئاتاً كذلك على ما هو مفترض من أن الأصل في النصوص القانونية التي اقتضتها الضرورة ، أن يكون إعمالها بقدر توافر موجباتها التي يعكسها – في نطاق النزاع الراهن – تصاعد أزمة الإسكان وغلوائها مما اقتضى تدخل المشرع بقيود استثنائية للحد منها ، ومن ثم تكون هذه الضرورة مناطاً لسريان هذه القيود باعتبارها علة تقريرها ، فلا تدور إلا معها . وينبغي أن تظهر هذه الضرورة

– في مجال تطبيقها على المساكن – في صورتها الضاغطة التي تسوغ تحميل المؤجر بتدابير من طبيعة استثنائية ، فلا يجوز أن ينتحلها المشرع أو يتوهمها ليمد مجال عملها إلى فروض لا تسعها ، ولا يمكن التسليم بها إلا بافتراض أن مصالح مستأجر العين – وذوي قرباه نسباً – تعلو دوماً – ووفقاً للدستور – حقوق مؤجرها وترجحها ، فلا يتوازيان ، 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 يتعين أن تخلي مكانها – عند فواتها – لحرية التعاقد ، وهي الأصل في العقود جميعها . ولا يجوز بالتالي النظر إلى القوانين الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية بوصفها حلاً نهائياً ودائماً لمشكلاتها ، فلا يتحول المشرع عنها ، بل عليه أن يعيد النظر فيها ، ذلك أن القيود التي يفرضها المشرع عليها ، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية ، ويكاد عصفها بمحتواها ، أن يعطل تماماً أحد عناصرها ممثلاً في استعمال الشيء محلها .

وحيث إن الأقرباء نسباً – في مجال تطبيق النص المطعون فيه – يتربصون عادة بالمؤجر ختالاً ، متخذين من إقامتهم في العين المؤجرة للمدة التي حددها المشرع موطئاً لاستلابها ، بعد توقعهم دنو أجل مستأجرها – لمرض أو لغيره – وكذلك إذا دعاهم مستأجرها أو رتبوا أوضاعهم لسكناها بعد أن أضمر نية الانتقال نهائياً منها ، فإذا شغلها أحد هؤلاء الأقرباء بعد وفاة مستأجرها الأصلي أو التخلي عنها ، انتقل حق الانتفاع بها – إذا توفى هذا القريب بدوره أو تركها – إلى من شاركوه سكناها من غيره من الأقرباء نسباً كلما توافرت في شأنهم الشروط التي حددها المشرع . ومن هؤلاء إلى آخرين بالشروط عينها فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها ، لا ينفكون عنها أو يبرحونها . ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها ، والانفراد بها من دون مؤجرها ، فلا يفارقونها أبداً ، ولو بعد العهد على العقد الأول ، ما ظل زمامها بيد من يتداولونها ، لا يتحولون عنها . وليس ذلك إلا تعظيماً لحقوقهم يكاد أن ينقلب المكان المؤجر بها إرثاً يختصون بثماره دون وساطة من أحد ، وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على وجه التأبيد . ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين – وهو يملكها في الأعم من الأحوال قد عطل – مختاراً ونهائياً – حق

استعمالها واستغلالها ، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر ، ولا أن يكون طرفا الإجارة قد تلاقت إرادتاهما – ابتداء – على أن يُقحما عليها أشخاص غرباء عنها ، دخلاء عليها .

وحيث إن النص المطعون فيه ، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية ، مرجحاً عليها مصالح لا تدانيها ، ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ 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 صوره الأكثر شيوعاً على التحايل على القانون ، والتدليس على المؤجر ، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها ، وإهداراً لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها .

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه ، أنشا حقوقاً مبتدأة – بعيدة في مداها – منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلي ، اختصها دون مسوغ ، واصطفاها في غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة علي مخاطر المفاسد 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 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 . وهي بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة في بنيانها واتساق توجهاتها ، وتداخل مصالحها وتوافقها – لا تعارضها أو تنافرها – وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، وكذلك اتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيراً ، وتعاونهم سعياً 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 .

فهرس الموضوعات

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم ، الأحكام المنصوص عليها في المواد ٧ و٣٢ و٣٤ و٤٠ من الدستور .

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٢٩ المشار إليها ، تلزم 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 ، منعدماً .

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 والمستأجر 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 ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٤ من أكتوبر سنة ١٩٩٧

برئاسة السيد القاضي الدكتور/ عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / عبد الرحمن نصير ود. عبد المجيد فياض وماهر أحمد البحيري ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور ومحمد عبدالقادر عبد الله أعضاء .

(١٠)

الطعن رقم ٧١ لسنة ١٩ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعى عليها الرابعة ونجلها المدعى عليه الخامس ، كانا يقيمان في وحدة سكنية بعقار للمدعي بدائرة قسم مصر القديمة ؛ وقد أبرما مع المدعى عليه الثالث المقيم بالدور الأرضي بالزمالك بالعقار المملوك للمدعى عليهم من السادس إلى الأخير ، عقداً تبادلا بمقتضاه مسكنيهما المؤجرين ، على سند من مقتضيات الحالة الصحية للمدعى عليها الرابعة ، وتغير الظروف الاجتماعية للمدعى عليه الثالث لازدياد عدد أفراد . وقد أخطر المتبادلان ملاك العقارين بصور من عقد التبادل ، وبمستنداتهما التي تؤكد حقهما في إجرائه ، وذلك وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وبعد مضي أكثر من ثلاثين يوماً على هذا الإخطار دون رد من الملاك بقبول التبادل ، أقام المتبادلان ضدهم الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٥ إيجارات كلي جنوب القاهرة . وأثناء نظرها دفع المدعى في الدعوى الماثلة بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع ، وصرحت بالطعن بعدم الدستورية ، فقد أقام المدعى الدعوى الماثلة .

فهرس الموضوعات

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 يأتي : " ... وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقاً للحالات ووفقاً للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي 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 في الأحوال التي حددتها ، وهي : أولاً- ... ثانياً- أن تستلزم الحالة الصحية لكل من المستأجرين راغبي التبادل أو كليهما الانتقال من مسكنه إلى آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية التي لا يجوز إثباتها إلا بتقرير قاطع من طبيبين متخصصين ، متضمناً بياناً دقيقاً بها ، واقتضائها من تغيير المسكن بسببها . ثالثاً- أن يقع تغيير في الأوضاع الاجتماعية لأحد لراغبي 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 تسري 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 راغبا 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 مستنداتهما 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 . وتقضي المادتان ٦ و٧ من هذه اللائحة ، بأن يتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص به إلى المستأجر الآخر ، وذلك بعد رضاء 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 مستأجري 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 ينعي على الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، مخالفتها للمواد ٢ و٧ و٣٣ و٣٤ من الدستور ، وذلك من عدة أوجه حاصلها أن حكم الفقرة المطعون عليها يناقض الشريعة الإسلامية في أصولها الكلية ، ويتضمن إسقاطا للملكية عن أصحابها بما فرضه المشرع من قيود عليها ، وتحويراً 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 اقحاماً 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 .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها ارتباطها بصلة منطقية بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي ؛ وكان المدعي 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 يعني تكوينها مع الفقرة المطعون عليها ، كلاً 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 يعني أن الحق في التبادل ، لا ينشأ إلا من النصوص القانونية التي تستنهضها إرادة مستأجرين توافقاً على إجراء التبادل ، وأرادا أن يتماه وفقاً لأحكامها ، فلا يدور إلا معها .

وحيث إن المادة ١٤٤ من الدستور تقضي 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 لتنفيذه .

وحيث إن من المقرر ، أنه لا يجوز للسلطة التشريعية – في ممارستها لاختصاصاتها في مجال إقرار القوانين – أن تتخلى بنفسها عنها ، إهمالاً من جانبها لنص المادة ٨٦ من الدستور التي تعهد إليها أصلاً بالمهام التشريعية ، ولا تخول السلطة التنفيذية مباشرتها إلا استثناء ، وفي الحدود الضيقة التي بينتها 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 أوردها المشرع إجمالاً ، ولكنها تُشَرِّع 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 مبتدءاً 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 ، أياً كان المدين بأدائها .

وحيث إن السلطة التشريعية ، وإن ساغ لها استثناء أن تتناول أنواعاً من العقود لتحيط بعض جوانبها بتنظيم آمر 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 ، ومحواً كاملاً للحرية الشخصية في واحد من أكثر مجالاتها تعبيراً عنها ، ممثلاً في إرادة الاختيار استقلالاً عن الآخرين ، بما يصون لهذه الحرية مقوماتها ، ويؤكد فعاليتها .

فهرس الموضوعات

وحيث إن الأصل في الروابط الإيجارية ، إن الإرادة هي التي تنشئها ، فإذا جردها المشرع من كل دور في مجال تكوين هذه الروابط وتحديد آثارها ، كان تنظيمها آمرا منافياً لطبيعتها . ومن البدهي ، 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 وإعاقتها 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 شيء 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 إجارتها 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 مالكها 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 ؛ وأخراها تلك التي يكون التنازل عن الإجارة منصرفاً إلى أعيانها في الحدود التي بينتها 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 عليلاً ، فلا يبقى في الوحدة التي انتقل إليها – والفرض أنها بطابق أعلى – بل يُبدلها بأخرى توافق ظروفه الصحية الجديدة ، فلا يكون التبادل الأول إجراء 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 ضر عظيم .

وحيث إن 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 تزاحمها ، واتصال أفرادها وترابطهم ليكون بعضهم لبعض ظهيراً ، فلا يتفرقون بدداً أو يتناحرون طمعاً ، أو يتنابذون 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 ، وتتهيأ 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 تهميشها 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 لا ترجحها ، بل تزاحمها 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 بتضامنهما اجتماعياً ، وتوافق مصالحهما اقتصادياً .

وحيث إنه متى كان ما تقدم ، فإن الفقرة المطعون عليها تكون مخالفة لأحكام المواد ٧ و ٢٣ و ٤٣ و ٤٠ و ١٤ و ٨٦ و 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 .

فهرس الموضوعات

جلسة ١٥ من نوفمبر سنة ١٩٩٧

برئاسة السيد القاضي الدكتور/ عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / د. محمد ابراهيم أبو العينين ومحمد ولي الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف أعضاء .

(١١)

الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٨ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعى عليه الثاني كان قد أقام ضد المدعى الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٥ مدني كلي الإسكندرية (مساكن) ، طالباً فيها إخلاءه من الشقة التي استأجرها منه ، وفسخ عقد إجارتها المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٣ ، وذلك استناداً إلى أنه تملك سكناً آخر في المدينة ، وصار بذلك محتجزاً أكثر من مسكن في بلد واحد ، وأثناء نظر تلك الدعوى دفع المدعى عليه فيها بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمخالفتها لأحكام المواد ٢ و٤٠ و٤١ و٥٠ و٥٧ من الدستور ، فقررت محكمة الموضوع تأجيل نظر الدعوى المطروحة عليها كي يقدم مبدي الدفع ما يفيد الطعن بعدم الدستورية ، فأقام المدعى الدعوى الماثلة .

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يجري نصها كالآتي : " لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض " .

وحيث إنه عن طلب التدخل ، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن شرط قبوله أن يكون مقدماً ممن كان طرفاً في الخصومة الموضوعية ، وهو ما لم يتوافر في النزاع الراهن ، ومن ثم يكون هذا الطلب غير مقبول .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها ارتباطها عقلاً بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي ، وذلك بأن يكون الحكم في المسائل الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها ؛ وكان النزاع الموضوعي يدور حول طلب إخلاء المدعي من عين كان قد استأجرها بعد أن تملك غيرها ، وصار بذلك محتجزاً أكثر من مسكن في البلد الواحد ؛ وكان ما توخاه المدعي بدعواه الدستورية أن يظل باقياً في العين التي استأجرها ، فلا يطرد منها تأسيساً على أن ما تنص عليه الفقرة الأولى المطعون عليها من حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد ، مناقض للدستور ؛ وكانت المادة ٧٦ من هذا القانون ، تفرض جزاء جنائياً في شأن من يخالفون هذا الحظر ، فإن هذه الفقرة وتلك المادة تتكاملان مع بعضهما ، وتمثلان كلاً لا ينقسم ، وبهما معاً يتحدد للخصومة الدستورية نطاقها .

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الثامنة المشار إليها ، هى التى قرن المشرع مخالفتها بإيقاع جزاء جنائي ؛ وكان كل جزاء جنائي لا يعتبر موافقاً للدستور إلا إذا كان مبناه ضرورة اجتماعية لا تناهض الأحكام التي تضمنها ؛ وكان ذلك مؤداه أن بطلان أصل الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها ، يعني أن يصبح الجزاء الجنائي المتصل بها منعدماً محلاً وساقطاً ، فلا يبقى هذا الجزاء بعد زوالها تبعاً للحكم ببطلانها لمخالفتها للدستور .

وحيث إن المدعي ينعى على الفقرة الأولى المطعون عليها مخالفتها لأحكام المواد ٢ و٤٠ و٤١ و٥٠ و٥٧ من الدستور ، وذلك تأسيساً على أن المشرع أخضع المساكن المؤجرة لأغراض السكنى دون غيرها للحظر المتعلق باحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد ، وظل نطاق الحظر منحسراً بالتالي عن الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى ، ليقيم المشرع بذلك تمييزاً جائراً بين مواطنين تتماثل ظروفهم القانونية بما يخل بتساويهم أمام القانون . كذلك فإن إطلاق الحق في احتجاز أكثر من مسكن

ولو في بلد واحد ، لا ينال من مبدأ تكافؤ الفرص إلا إذا تعلق الأمر بمساكن هيأتها الدولة لمواطنيها ، وكان تزاحمهم عليها متصوراً . ولا كذلك المسكنان اللذان احتجزهما المدعي استئجاراً وتمليكاً في البلد الواحد . هذا فضلاً عن أن الحظر المقرر بالفقرة المطعون عليها لا يستند إلى منطق ، إذ بينما يقوم هذا الحظر في البلد الواحد ، فإن مقتضاه إمكان أن يكون لكل شخص أكثر من مسكن بقدر عدد مدن مصر جميعها ، ولو لم يكن لاحتجازها بكاملها من مسوغ .

وحيث إن البين من مضبطة الجلسة الثانية والسبعين لمجلس الشعب المعقودة في ١٩ يونيو ١٩٧٧ ، أن بعض أعضاء المجلس اقترح أن يمتد الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها إلى الشخص وأولاده القصر ومنهم من دعا إلى أن يكون هذا الحظر مطلقاً ، فلا يجوز احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد ، ولو كان مبرراً . وارتأى آخرون أن يكون الاحتجاز منصرفاً لأكثر من مسكن ، سواء كان سنده ملكاً أو إيجاراً ، إلا أن مجلس الشعب أبقى على الحظر بالصورة التي ظهر بها في مشروع الحكومة . وجاء كذلك بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب في شأن مشروع قانون تأجير وبيع الأماكن ، أن مشكلة الإسكان لا تنفرج بالقانون ، وإنما يتعين أن تعمل الدولة جاهدة على توفير الوحدات السكنية مع وضعها القطاعين التعاوني والخاص في حجمهما المأمول ، لينطلقا إلى تحقيق ما هو معقود عليهما من رجاء .

وحيث إن المشرع تغياً بالفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه – وعلى ما يبين من المذكرة الإيضاحية لهذا القانون – العمل على توفير المساكن لمن يطلبها .

وحيث إن السلطة التقديرية التى يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، حدها قواعد الدستور ، فلا يجوز تخطيها ؛ وكان من المقرر أن الحقوق التي كفل الدستور أصلها لا يجوز تقييدها بما ينال منها ، تقديراً بأن لكل حق مجالاً حيوياً أو دائرة منطقية يعمل في إطارها ، فلا يجوز اقتحامها ، وإلا كان ذلك نقضاً لفحواه ، وعدواناً على نصوص الدستور ذاتها .

فهرس الموضوعات

وحيث إن ما ينعاه المدعي من مخالفة الفقرة المطعون عليها 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 صلاحياتها 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 ١٩٨٠ ، ولا يندرج تحتها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لصدوره قبلها ، ومن ثم يظل نائياً عن رقابتها ، ولو كانت النصوص التي تضمنها قد شابها عوار تناقضها مع الأحكام الشرعية المقطوع بثبوتها ودلالتها .

وحيث إن ما ينعاه المدعي من مخالفة النص المطعون فيه للمادة ٥٧ من الدستور التي تقضي بأن كل اعتداء على الحرية الشخصية وعلى حرمة الحياة الخاصة ، أو على الحقوق والحريات العامة التي يكفلها الدستور أو القانون ، يعد جريمة لا تسقط الدعوى الجنائية ولا الدعوى المدنية الناشئة عنها بالتقادم ، مردود بأن تأثيم الدستور أو المشرع أفعالاً بذواتها أو صوراً من الامتناع يحددانها ، مؤداه أن يتخذ هذا الفعل أو الامتناع مظهراً مادياً ، فلا يكون كامناً في أعماق النفوس مُغلفاً بدخائلها بل ظاهراً جلياً مُعبراً عن إرادة عصيان نصوص عقابية آمرة زجر بها المشرع المخاطبين بها ، محدداً من خلالها ما ينبغي عليهم أن يأتوه أو يدعوه من الأفعال ، بعد تحديدها تحديداً قاطعاً لا يلبسها بغيرها . ولا كذلك ما تقره السلطة التشريعية من نصوص قانونية في مجال تنظيم الحقوق ، ولا ما يصدر من هذه النصوص عن السلطة التنفيذية في حدود صلاحياتها التي ناطها الدستور بها ، ذلك أن تلك النصوص جميعها لا تبلور عملاً مادياً تظهر به الجريمة على مسرحها ، ولكنها تحدد لدائرة التجريم نطاقها على ضوء الضرورة الاجتماعية التي تقدرها ، وبما يكون مناسباً لمتطلباتها .

وحيث إن الدستور لا يعتبر مجرد إطار شكلي أو تنظيم إجرائي لقواعد مباشرة السلطة وصور توزيعها ، وإنما يتضمن – أصلاً – قِيَماً وحقوقاً لها مضامين موضوعية كفل الدستور حمايتها ، وحرص على أن يرد كل عدوان عليها من خلال

حق التقاضي حتى يظل محتواها نقياً كاملاً ، فلا تفقد قيمتها أو تنحدر أهميتها . ولا تنفصل هذه القيم وتلك الحقوق عن الديموقراطية محدد معناها وفق أكثر أشكالها تطوراً ولكنها تقارنها وتقيم أساسها ، وتكفل إنفاذ مفاهيمها ، بل إنها أكثر اتصالاً بذاتية الفرد وبتكامل شخصيته ، وبحفظها لكرامته ، فلا تكون الحرية معها شعاراً ، بل توهجاً فاعلاً ومحيطاً .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن 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 يُحمل على ما لا يرضاه ، بل بشراً سوياً .

وحيث إن حرية التعاقد هذه ، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها ، أياً كان الدائن بها أو المدين بأدائها . بيد أن هذه الحرية – التي لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها 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 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 .

وحيث إن العقود التي يقيمها أطرافها وفق نصوص الدستور ذاتها ، لا يجوز أن ينهيها المشرع ، ولو عارضتها مصلحة أياً كان وزنها .

وحيث إن صون الدستور للملكية الخاصة ، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها 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 ؛

وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان ، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها .

وحيث إن الحماية التي يكفلها الدستور للملكية الخاصة – وبوصفها إحدى القيم الجوهرية التي يرعاها – لا تقتصر على ما هو قائم فعلاً من مصادرها التي استقام بها الحق في الملكية صحيحاً وفق أحكام الدستور ، ولكنها تمتد بداهة إلى ما هو مشروع من صور كسبها التي تعد سبباً لتلقيها أو لانتقالها من يد أصحابها إلى آخرين ، فلا يكون تقييد دائرتها جائزاً . فالأموال التي نملكها ، وكذلك ما يؤول إلى أغيار من عناصرها ، هي التي قصد الدستور إلى صونها ، ولم يجز المساس بها إلا استثناء ، وبمراعاة الوسائل القانونية السليمة التي تقارن حق إنشائها وتغيير سندها . وينبغي بالتالي النظر إلى الحماية التي تشملها بما يقيمها وفق مفاهيم الحرية التي يمارسها الأفراد تعبيراً عن ذواتهم ، وتوكيداً لحدود مسئوليتهم عن صور نشاطهم على اختلافها Self-defining responsible activity ، فلا يكون صون الملكية إلا ضماناً ذاتياً لأصحابها ، يرد عن ملكيتهم كل عدوان ينال من عناصرها .

وحيث إن ما تنص عليه المادة ٣٧ من الدستور من أن يعين القانون الحد الأقصى للملكية الزراعية بما يضمن حماية الفلاح والعامل الزراعي من الاستغلال ، مؤداه أن قيد الحد الأقصى لا يتعلق إلا بالملكية الزراعية ، فإذا انسحب إلى غيرها ، كان مخالفاً للدستور .

وحيث إن حرية الانتقال Freedom of movement غدواً ورواحاً – بما تشتمل عليه من حق مغادرة الإقليم – تعتبر حقاً لكل مواطن يمارسها بما لا يعطل جوهرها ، وإن جاز أن يتدخل المشرع لموازنتها بمصلحة يقتضيها الأمن القومي . il revient au législateur d assurer la conciliation entre d une part la liberté d aller et venir، laquelle n est pas limitée au territoire national mais comporte également le droit de le quitter، et la protection de la sécurité nationale، nécessaires l une et l autre à la sauvegarde de droits de valeur constitutionnelle (DC ١٣ aout ٣٩٩١، cons .١٠٣ ، ٣٩ - ٣٢٥ - ٢٢٤ . p

وحيث إن المادة ٥٠ من الدستور تردد هذه الحرية ذاتها بإطلاقها حق كل مواطن – وفيما خلا الأحوال التى يبينها القانون – فى أن يقيم في الجهة التي يختارها داخل بلده ، فلا يُرد عنها ، ولا يُحمل على أن يتخذ غيرها مقراً دائماً . كذلك فإن حرية الانتقال – وما يقارنها من اختيار الشخص لجهة بعينها يقيم فيها – هي التي اعتبرها الدستور من عناصر الحرية الشخصية ، فلا تتكامل بعيداً عنها ، وكان مفهوماً بالتالي أن يَنُص في المادة ٤١ ، على أن القبض والحرمان من الانتقال مشروطان – إذا لم يكن ثمة تلبس – بصدور أمر بهما من جهة قضائية يكون مستنداً إلى ضرورة يستلزمها التحقيق ، ويقتضيها صون أمن الجماعة . وفي إطار هذه الحرية ذاتها ، فإن إبعاد المواطن عن بلده أو رده عن العودة إليها ، ممنوعان بنص المادة ٥١ من الدستور ، ولو كان ذلك تدبيراً احترازياً لمواجهة خطورة إجرامية . وكشف الدستور كذلك عن بعض الأبعاد التي تتسم بها حرية الانتقال ، وذلك بما نص عليه في المادة ٥٢ من أن لكل مواطن حق الهجرة الدائمة أو الموقوتة إلى الخارج وفقاً للقواعد التي يضعها المشرع في شأن شروط الهجرة وإجراءاتها . وجعل الله تعالى حرية الانتقال حقاً وواجباً بأن مهد الأرض لتكون ذلولاً لعباده ، يمشون في مناكبها أعزاء غير مقهورين . وتشهد هذه النصوص جميعها بأن حرية الانتقال حق عام ، وإن تقييده دون مقتض مشروع ، إنما يجرد الحرية الشخصية من خصائصها ، ويقوض صحيح بنيانها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن ثمة مناطق من الحياة الخاصة لكل فرد تمثل أغواراً لا يجوز النفاذ إليها ، وينبغي دوماً ألا يقتحمها أحد ضماناً لسريتها وصوناً لحرمتها ، فلا يكون اختلاس بعض جوانبها مقبولاً وهذه المناطق من خواص الحياة ودخائلها تصون مصلحتين تتكاملان فيما بينهما وإن بديتا منفصلتين ، ذلك أنهما تتعلقان بوجه عام بنطاق المسائل الشخصية التي ينبغي كتمانها وحجبها عن الآخرين ، وكذلك بما ينبغي أن يستقل كل فرد به من سلطة التقرير فيما يؤثر في مصيره . وتبلور هذه المناطق جميعها التي يلوذ الفرد بها ، مطمئناً لحرمتها ، وامتناع إخضاعها لأشكال الرقابة وأدواتها على اختلافها ، الحق في أن تكون للحياة الخاصة تخومها ، باعتبار أن صونها من العدوان أوثق اتصالاً بالقيم التي تدعو إليها الأمم

المتحضرة ، وأكفل للحرية الشخصية التي يجب أن يكون نهجهاً متواصلاً ليوائم مضمونها الآفاق الجديدة التي ترنو الجماعة إليها .

وحيث إن احتجاز أكثر من عين للسكنى وفقاً لحكم الفقرة الأولى المطعون عليها يفيد الانفراد بها والاستئثار بمنافعها ، سواء أكان من يحتجزها مالكاً لها جميعها ، أم مستأجراً لها بأكملها ، أم مالكاً لبعضها ومستأجراً باقيها .

وحيث إن سريان الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها في شأن كل شخص يحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد ، ولو تملكها جميعها ، إنما يناقض الدستور من نواح متعددة أولها : أن الملكية التي يجوز تقرير حدها الأقصى ، هي التي تكون الأراضي الزراعية – دون سواها – محلاً لها . ثانيها : 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 ، وعلى الأخص في إطار الأوضاع الراهنة التي صار تمليك المساكن معها نمطاً غالباً ، وأسلوباً يكاد أن يكون وحيداً لاتخاذها موطناً يقيم الشخص فيه عادة ولأن جواز أن يكون للشخص أكثر من موطن ، قاعدة مقررة قانوناً . وثالثها : أن المشرع قرن الحظر المنصوص عليه بالفقرة المشار إليها ، بعقوبة مقيدة للحرية تعداها 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 باحتجاز أكثر من مسكن " في البلد الواحد " ضماناً لتوفير السكنى لمن يطلبها ، إلا أن هذه الفقرة ذاتها – وبمفهوم المخالفة لحكمها – لا تحول دون احتجاز الشخص الواحد لأكثر من مسكن بقدر عدد مدن مصر جميعها إذا اتخذ في

كل منها – ولو دون مقتض – مسكناً واحداً مستقلاً . كذلك فإن البلد الواحد – في تطبيق الفقرة المطعون عليها – قد يكون شديد الاتساع مترامياً أطرافاً ، ويظل شأن احتجاز أكثر من مسكن فيه ، شأن احتجازها في بلدة تضيق رقعتها إلى حد كبير . كذلك قد يكون المسكن الآخر واقعاً على حدود التَّماس بين بلدين ، ويظل مع ذلك محظوراً .

وحيث إن الدستور – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – كفل صون الأموال دون تمييز بينها باعتبار أن الحقوق جميعها – الشخصية منها والعينية – تعتبر قيماً مالية لا يجوز أن يمسها المشرع ؛ وكان حق المستأجر في الانتفاع بالشيء المؤجر لمدة محددة ولقاء أجر معلوم ، لازال حقاً شخصياً حتى في إطار القوانين الاستثنائية التي حدد بها المشرع للإجارة بعض جوانبها بمقتضى قواعد آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها ، ويعتبر بذلك حقاً مالياً مكفولاً بنصوص الدستور ذاتها . فإذا أهدره المشرع من خلال إنهاء العمل بعقود الإجارة التي يجاوز محلها مسكناً واحداً في البلد الواحد ؛ فإن هذا الإنهاء يكون متضمناً عدواناً على عقود تتعلق بقيم مالية ، ومعطلاً دور الإرادة الحرة في مجال إحداثها ، ومقيداً كذلك حرية الانتقال التي كفل الدستور أصلها بما يلازمها من حق اختيار الشخص للجهة التي يقيم فيها ، فلا يُحمل على أن يتخذ غيرها مقراً .

وحيث إن احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد – مستأجراً كان أم مملوكاً – وإن كان جائزاً وفقاً 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 كثيراً ما تكتنفها محاذير تحول دون إعلانها ، فلا يكون الحمل على طرحها من خلال الخصومة القضائية إلا إخلالاً بحرمة الحياة الخاصة التي كفل الدستور صونها بنص المادة ٤٥ ، ومن ثم كان كتمان أصحابها لها – مع مشروعيتها – متصلاً بدخائلهم وأغوار سرائرهم . وما جوهر الأسرة إلا وحدة بنيانها وترابط مصالح أفرادها وتداخلها ، فلا يجوز أن يكون أمرها نهباً لآخرين يميطون عن أسرارها ، أستارها .

فهرس الموضوعات

وحيث إنه لما تقدم ، تكون الفقرة الأولى المطعون عليها مخالفة لأحكام المواد ٣٢ و٣٤ و٤١ و٤٥ و٥٠ من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة : أولاً : بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . ثانياً : بسقوط نص المادة ٧٦ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد . ثالثاً : بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ١٥ من نوفمبر سنة ١٩٩٧

برئاسة السيد القاضي الدكتور/ عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / نهاد عبد الحميد خلاف وسامي فرج يوسف ود. عبد المجيد فياض وماهر أحمد البحيري ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور نواب رئيس المحكمة .

(١٢)

الطعن رقم ١٤٩ لسنة ١٨ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعي كان قد أقام الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٦ إيجارات كلي شمال القاهرة ، طالباً في صحيفتها الحكم بإخلاء المدعى عليها الأخيرة من العين المؤجرة وتسليمها له خالية ، تأسيساً على أنها كانت تستأجر منه شقة يملكها بالدور الخامس بالعقار رقم ... شارع الشهيد عبد المنعم حافظ بمصر الجديدة وقد أخطرته برغبتها في تأجيرها مفروشة للغير ، وعرضت عليه الأجرة الإضافية التي قررتها المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، إلا أنه رفض عرضها ، ودفع – أثناء نظر الدعوى الموضوعية – بعدم دستورية المادة ٤٠ من هذا القانون التي تخولها حق التأجير المفروش للعين المؤجرة لها دون موافقة مالكها ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، فقد قررت تأجيل نظرها للدعوى المطروحة عليها إلى جلسة ١٩٩٦/١٢/٢٩ ، على أن يقدم المدعى ما يفيد إقامته للدعوى الدستورية ، فأقامها خلال الأجل المحدد لها .

وحيث إن المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، تقضي بما يأتي : " لا يجوز

للمستأجر في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون ، أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشاً أو خالياً إلا في الحالات الآتية : - (أ) إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة : وعلى المستأجر الأصلي في هذه الحالة أن يخطر المستأجر من الباطن لإخلاء العين في الموعد المحدد لعودته للإقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلاً مدته ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره ، ليقوم بإخلاء العين وردها إلى المستأجر الأصلي ، وإلا اعتبر شاغلاً للعين دون سند قانوني ، وذلك أياً كانت مدة الإيجار المتفق عليه . (ب) إذا كان مزاولاً لمهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وأجر جزءاً من المكان المؤجر له لهذا الغرض إلى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته . (ج) إذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءاً منه للطلاب الذين يدرسون في غير المدن التي تقيم فيها أسرهم . (د) التأجير للعمال في مناطق تجمعاتهم . وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلي والقطاع العام ، وذلك في المدن التي يعينون بها أو ينقلون إليها . (هـ) في الحالات والشروط المبينة بالبندين أ و ب من المادة السابقة ، وفي جميع الأحوال ، يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشاً على شقة واحدة في نفس المدينة . ولا يفيد من حكم هذه المادة سوى مستأجري وحدات الأماكن الخالية " . وتنص المادة ٤٥ من هذا القانون على ما يأتي : " في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشاً ، يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى : (أ) أربعمائة في المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . (ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . (ج) مائة وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون . (د) مائة في المائة (١٠٠٪) عن 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 . " وعملاً بالمادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

فهرس الموضوعات

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشاً بغير موافقة المالك على شقة واحدة في نفس المدينة . ويعتد في تحديد المدينة بأحكام قانون الإدارة المحلية .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية – مناطها ارتباطها عقلاً بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي ، وذلك بأن يكون الحكم في المسائل الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المطروحة على محكمة الموضوع ؛ وكان المدعي قد طعن بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ دون غيرها ، تقديراً بأنها هي التي تخول مستأجر العين – وبغير موافقة مالكها بل ورغم اعتراضه – حق التأجير المفروش ؛ وكانت المادة ٤٥ من هذا القانون تحدد مقابلاً لهذا التأجير ممثلاً في أجرة إضافية يجب أن يؤديها مستأجر العين إلى مالكها عن المدة التي امتد إليها التأجير مفروشاً ؛ وكان جواز اقتضاء هذا المقابل ، يفترض ألا يكون الدستور نابذاً أصل القاعدة التي يُرد إليها ، والتي خول المشرع بمقتضاها حق التأجير المفروش لكل مستأجر في الأحوال وبالشروط التي حددها ؛ فإن المادتين ٤٠ و٤٥ من القانون ، تتكاملان فيما بينهما ، ويفترض عند الفصل في الدعوى الدستورية ، أن وحدة لا تنقسم تجمعهما ، وبهما معاً يتحدد نطاقها .

وحيث إن الخصومة الدستورية لا تتناول غير النصوص المطعون عليها في مجال تطبيقها ، ولا شأن لها بما يخرج عن نطاق سريانها ، تقديراً بأن الأضرار التي قارنتها تتصل بإنفاذها في شأن المخاطبين بها ؛ وكانت المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، مستثناة من حكم المادة ٤٠ من هذا القانون المطعون عليها ؛ فإن إبطال المحكمة لهذه المادة لمخالفتها الدستور ، يكون مقصوراً على الأحكام التي تضمنتها في مجال تطبيقها ، والتي لا يندرج تحتها التأجير المفروش لأماكن مهيأة باعتبارها مصيفاً أو مشتى مما حدده ذلك القانون . ومن ثم يظل باب الطعن مفتوحاً أمام هذه المحكمة في مجال تأجيرهما من الباطن مفروشاً .

وحيث إن المدعي ينعى على نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، إهداره أحكام المواد ٢ و٧ و٨ و٣٢ و٣٤ و٤٠ و٥٧ من الدستور ،

تأسيساً على أن النص المطعون عليه منح المستأجر حرية التأجير المفروش بقوة القانون ، ولم يقم وزناً لمصلحة المؤجر ، بل غلب عليها مصلحة المستأجر دون ما ضرورة . ولا تعدو الأجرة الإضافية التي قررتها المادة ٤٥ من هذا القانون ، أن تكون زيادة ثابت مقدارها على مر الزمان ، وكان ينبغي أن تكون متغيرة طبقاً لقوانين العرض والطلب . بل أن المستأجر إذا ما لجأ إلى التأجير المفروش ، تقاضى من المستأجر من الباطن أجرة يزيد مقدارها أضعافاً مضاعفة على الأجرة الإضافية ، ليحصل بذلك على حقوق تتمحض عدواناً على الملكية التي يحميها الدستور ، تقديراً بأن حق مستأجر العين في استعمالها لازال حقاً شخصياً ، حتى بعد العمل بالتدابير الاستثنائية في مجال الإسكان . وما النص المطعون فيه إلا مزية استثنائية اقتحم المشرع بأبعادها حق الملكية إخلالاً بمجالاتها الحيوية التي لا يجوز أن يمسها ، وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها ، وإنما أنشا لكل مستأجر حقوقاً مبتدأة لا يتوازن بها مركزه القانوني مع المؤجر ، ولا يقيم علاقتهما ببعض على أساس من التضامن الاجتماعي .

وحيث إن مناعي المدعي في شأن الأجرة الإضافية التي فرضتها المادة (٤٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مقابلاً للتأجير المفروش ، تطرح بالضرورة ما إذا كان يجوز أصلاً وفقاً للدستور إسناد رخصة التأجير المفروش – وبقوة القانون – إلى المستأجر ، ذلك أن مباشرته لهذه الرخصة هي التي ينشأ بها الحق في تلك الأجرة كذلك فإن مفاد إبطال المحكمة لهذه الرخصة في ذاتها – إذا شابها عوار مخالفتها للدستور – انتفاء كل مقتض لإعمال الشروط التي قيد بها المشرع نطاق ممارستها ؛ وكذلك سقوط الأحكام التي فرض بها الأجرة الإضافية التي تقابل استعمالها .

وحيث إن ما ينعاه المدعي من مخالفة 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 صلاحياتها 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 ١٩٨٠ . ولا يندرج تحتها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لصدوره قبلها . ومن ثم يظل نائياً عن رقابتها ، ولو كانت النصوص التي تضمنها قد شابها عوار تناقضها مع الأحكام الشرعية المقطوع بثبوتها ودلالتها .

وحيث إن ما ينعاه المدعي من مخالفة النص المطعون فيه لمبدأ تكافؤ الفرص المنصوص عليه في المادة الثامنة من الدستور ، مردود بأن الفرص التي يعنيها هذا المبدأ ، هي تلك التي تتعهد الدولة بتقديمها . وكلما كان عددها محدوداً ، كان التزاحم لطلبها واقعاً قائماً . ويقتضي تدافعهم على هذه الفرص المحدود عددها ، ترتيبهم فيما بينهم وفق شروط موضوعية تحدد أجدرهم باستحقاقها . ولا كذلك النص المطعون فيه إذ لا يتعلق بفرص قائمة يتزاحم المستأجرون عليها ، ويتفاضل بعضهم على بعض في مجال النفاذ إليها ، بل يخولهم جميعاً – في مجال تطبيقه – الحقوق عينها ، دون ما تمييز يفارق بينهم على صعيد مباشرتها .

وحيث إن ما ينعاه المدعي من مخالفة النص المطعون فيه للمادة ٥٧ من الدستور التي تقضي بأن كل اعتداء على الحرية الشخصية وعلى حرمة الحياة الخاصة ، أو على الحقوق والحريات العامة التي يكفلها الدستور أو القانون ، يعد جريمة لا تسقط الدعوى الجنائية ولا الدعوى المدنية الناشئة عنها بالتقادم ، مردود بأن تأثيم الدستور أو المشرع أفعالاً بذواتها أو صوراً من الامتناع يحددانها ، مؤداه أن يتخذ هذا الفعل أو الامتناع مظهراً مادياً ، فلا يكون كامناً في أعماق النفوس مُغلفاً بدخائلها بل ظاهراً جلياً مُعبراً عن إرادة عصيان نصوص عقابية آمرة زجر بها المشرع المخاطبين بها ، محدداً من خلالها ما ينبغي عليهم أن يأتوه أو يدعوه من الأفعال ، بعد تحديدها تحديداً قاطعاً لا يلبسها بغيرها . ولا كذلك ما تقره السلطة التشريعية من نصوص قانونية في مجال تنظيم الحقوق ، ولا ما يصدر من هذه النصوص عن السلطة التنفيذية في حدود صلاحياتها التي ناطها الدستور بها ، ذلك أن تلك النصوص جميعها لا تبلور عملاً مادياً تظهر به الجريمة على مسرحها ، بل هي التي تحدد لدائرة التجريم نطاقها على ضوء الضرورة الاجتماعية التي تقدرها ، وبما يكون مناسبا لمتطلباتها .

فهرس الموضوعات

وحيث إن البين من مضبطة الجلسة التاسعة والسبعين لمجلس الشعب المعقودة في ١٩٧٧/٧/٣١ أن أحد أعضاء هذا المجلس قرر أن التأجير المفروش للأعيان المؤجرة ينبغي أن يكون مشروطاً بإذن أصحابها توقياً لاتساع دائرة هذا التأجير بعد أن صار موطئاً لاستغلال البعض ، إلا أن آخرين – أيدتهم أغلبية أعضاء المجلس عند التصويت على المشروع – عارضوه لضمان ألا يباشر مؤجر العين على مستأجرها من صور الاستغلال أسوئها .

وحيث إن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، حدها 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 .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن 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 يحمل على ما لا يرضاه ، بل بشراً سوياً .

وحيث إن حرية التعاقد هذه ، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها ، أياً كان الدائن بها أو المدين بأدائها . بيد أن هذه الحرية – التي لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها 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 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 .

فهرس الموضوعات

وحيث إن الحقوق التي يستخلصها مستأجر من الإجارة التي دخل فيها – ويندرج تحتها تأجيره من الباطن عيناً بقصد استغلالها – تقتضي تدخلاً من مؤجرها لإمكان مباشرتها ، ولا يجوز بالتالي مزجها بحق الانتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية ، ذلك أن هذا الحق يعتبر واقعاً مباشرة على الأشياء التي تعلق بها ، مشتملاً على سلطة استعمالها واستغلالها ، متسلطاً عليها من هذين الوجهين دون تدخل من أصحابها ، الذين لا يملكون كذلك الاعتراض 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 انقضاء الأجل المحدد اتفاقاً لمباشرة حق الانتفاع .

وحيث إن النص المطعون فيه خول كل مستأجر أصلي – في الأحوال وبالشروط التي حددها – أن يحيل من باطنه عيناً كان قد اتخذها سكناً ، إلى مكان مفروش يؤجره لغيره ، ولو كانت الإجارة الأصلية أو الأوضاع التي لابستها ، تفيد شرطاً صريحاً أو ضمنياً مانعاً من النزول عنها إلى الغير أو من التأجير من الباطن ؛ وكان النص المطعون فيه – وباعتباره واقعاً في إطار القيود الاستثنائية التي نظم 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 المستأجر لازال حقاً شخصياً مقصوراً على استعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز المنفعة التي أعدت لها ، فلا يمتد هذا الحق إلى سلطة استغلالها إذا منعها أصحابها عن مستأجرين من خلال شرط اتصل بإجارة أبرموها معهم ، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمنياً ؛ وكان حق المستأجر في التأجير المفروش قد صار بمقتضى النص المطعون فيه قائماً في كل الأحوال التي حددها ؛ ومستنداً بالتالي إلى قاعدة آمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها ؛ وبها صار منتهياً حق من يملكون الأعيان ، في ألا يباشر أغيار سلطة استغلالها 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 .

فهرس الموضوعات

وحيث إن من المقرر كذلك أن صون الدستور للملكية الخاصة ، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها 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 ، وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان ، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها .

وحيث إن استغلال الأعيان ممن يملكونها ، قد يكون غير مباشر من خلال عقود إجارة يختارون بها من يستأجرونها ؛ وكان حقهم في هذا الاختيار جزءاً لا يتجزأ من سلطة الاستغلال التي يباشرونها أصلاً عليها ؛ وكان من المقرر أن لحقوق الملكية – بكامل عناصرها – قيماً مالية يجوز التعامل فيها ؛ وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلاً بها ، فلا يُعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص في القانون ؛ وكان النص المطعون فيه قد فرض التأجير المفروش بقوة القانون في إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها ، مهدراً كل إرادة لمؤجرها في مجال القبول بهذا التأجير أو الاعتراض عليه ، ناقلاً بذلك – وبقاعدة آمرة – ثمار الأعيان المؤجرة إلى من لا يستحقونها بعد أن اختصهم بمقابل التأجير المفروش كاملاً فيما خلا الأجرة الإضافية التي يدفعونها . وهو بعد مقابل يُعينهم في الأعم من الأحوال على إيفاء الأجرة القانونية والأجرة الإضافية كلتيهما مع احتفاظهم بباقيه ، فلا يتحملون عبئاً مقابل انتفاعهم بالأعيان المؤجرة ، بل يستخلصونها لأنفسهم انتهاباً لها ، فلا تظهر الملكية بوصفها شيئاً مصوناً ، بل ركاماً وعبثاً عريضاً . وما الملكية إلا المزايا التي تنتجها ، فإذا انقض المشرع عليها ، صار أمرها صريماً ، ومسها بذلك ضر عظيم .

وحيث إن 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 تزاحمها ، واتصال أفرادها وترابطهم فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً ، ولا يتفرقون بالتالي بدداً ، أو

يتناحرون طمعاً ، أو يتنابذون 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 علواً ، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتتهيأ معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم ، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث إن النص المطعون فيه – بالصيغة التي أفرغ فيها – ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم جائرة لا يمكن تبريرها منطقياً ولو أجهد الباحثون أنفسهم لبيان وجه الحق فيها ؛ وكان ذلك بكل المقاييس ظلماً فادحاً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها – في كثير من جوانبها – حدود الاعتدال ، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متهاوياً عُمداً ، متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها ، نائياً بالإجارة عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً ، حتى لا يكون صراعهما – بعد الدخول في الإجارة – إطاراً لها .

وحيث إنه لما تقدم ، يكون النص المطعون فيه مخالفاً للمواد ٧ و٣٢ و٣٤ و٤١ من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة : أولاً : بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . ثانياً : بسقوط نص المادة ٤٥ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التي تم تأجيرها مفروشاً وفقاً لنص المادة ٤٠ منه . ثالثاً : بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٣ من يناير سنة ١٩٩٨

برئاسة السيد القاضي الدكتور/ عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / محمد ولي الدين جلال وعبد الرحمن نصير وسامي فرج يوسف ود. عبد المجيد فياض وماهر البحيري وعدلي محمود منصور نواب رئيس المحكمة .

(١٣)

الطعن رقم ٢٩ لسنة ١٨ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن النيابة العامة كانت قد اتهمت المدعي وآخر في القضية رقم ... لسنة ١٩٩٢ جنح قسم دمياط ، بأنهما قاما في ١٩٩٢/٤/٢٠ بدائرة قسم دمياط ، بتأجير المكان المبين بالتحقيقات على خلاف مقتضى العقد السابق المبرم بشأنها وطلبت معاقبتهما بالمادتين ٨٢ و ٨٤ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . وقد دانتهما محكمة جنح دمياط حضورياً للأول وغيابياً للثاني بتغريم كل منهما ألف جنيه والمصروفات ، فاستأنف المدعي هذا الحكم برقم ... لسنة ١٩٩٦ جنح مستأنف دمياط . وأثناء نظره ، دفع المدعي بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه التي تفترض علم المؤجر بالعقد السابق الصادر من نائبه أو أحد شركائه في العقار . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعه ، فقد صرحت برفع الدعوى الدستورية فأقامها .

وحيث إن المادة ٨٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تقضي بما يأتى : – فقرة أولى : " يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز

ألفي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من أجر مكاناً أو جزءاً منه أو باعه ، ولو بعقد غير مشهر ، أو مكن آخر منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادر منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم . فقرة ثانية : ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق إلى وضع يده ، أو يشرع في ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق إذا كان زوجاً لمن تعاقد معه أو من مكنه أو كان من أصوله أو فروعه ، أو من أقاربه أو أصهاره إلى الدرجة الرابعة .

وحيث إن المادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن " يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات ، المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر ، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها . ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً . ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد فضلاً عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم وذلك دون إخلال بالتعاقد وبحق التعاقد وبحق المستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لحكم المادة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسئولاً عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة "، وعملاً بالفقرة الأولى من المادة ٢٤ من هذا القانون ، تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية – وفيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل – المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة .

وحيث إن مؤدى ما تقدم من نصوص ، أن جريمة تأجير مكان أو جزء منه أو بيعه أو تمكين آخر منه على خلاف مقتضى عقد سابق – ولو كان غير

مشهر – صادر من المؤجر أو البائع أو الممكن أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم ، ما فتئت قائمة ، مقتصرة عقوبتها على الغرامة ، وفي إطار حديها اللذين قررتهما المادة ٨٢ آنفة البيان .

وحيث إن مناط المصلحة الشخصية المباشرة وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية ارتباطها عقلاً بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي ، وذلك بأن يكون الفصل في المسائل الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها ؛ وكان من المقرر أن نطاق الطعن بعدم الدستورية إنما يتحدد بنطاق الدفع الذي أبداه المدعي أمام محكمة الموضوع ؛ وكان البين من الأوراق أن التهمة التي نسبتها النيابة العامة إلى المدعى تتحصل في تأجير الشقة محل الاتهام إلى المتهم الثاني ، وهو على علم بسبق قيام شريكه على الشيوع في ملكيتها بتأجيرها إلى آخر ؛ وكان الدفع بعدم الدستورية المبدى منه ، قد اقتصر على ما تعلق من النص المطعون فيه بواقعة التأجير ، فإن نطاق الطعن الماثل لا يجاوز ما يتصل بهذه الواقعة ذاتها من افتراض علم المؤجر بالعقد السابق الصادر من نائبه أو من شريكه أو نائبيهم .

وحيث إن المدعي ينعى على الفقرة الأولى من المادة ٨٢ المطعون فيها أن افتراضها علم المؤجر بالعقد السابق على تأجيرها الجديد ، يعد إهداراً لأصل البراءة المقرر بمقتضى نص المادة ٦٧ من الدستور ، حال أن هذا الأصل أحد الركائز الجوهرية التي لا تقوم المحاكمة المنصفة بدونها ، ويعتبر لازماً لإدارة العدالة الجنائية إدارة فعالة ، ومتطلباً لصون الحرية الشخصية في مجالاتها الحيوية بما يحول دون اعتبار واقعة تقوم بها الجريمة ثابتة بغير دليل ، وبما يرد المشرع عن افتراض ثبوتها من خلال قرينة قانونية يحدثها . هذا فضلاً عن أن جريمة التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، من الجرائم العمدية التي يعتبر القصد الجنائي ركناً فيها ، وكان لازماً بالتالي أن تتحقق المحكمة بنفسها – وعلى ضوء تقديرها للأدلة التي تطرح عليها – من علم المتهم بحقيقة الأمر في شأن كل واقعة تقوم عليها الجريمة ، وأن يكون هذا العلم يقينياً ، لا ظنياً أو افتراضياً .

فهرس الموضوعات

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٦٧ من الدستور تنص على أن المتهم بريء 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 المتهم ، لا يعدو أن يكون استصحاباً للفطرة التي جبل الإنسان عليها ، وشرطاً لازماً للحرية المنظمة يكرس قيمها الأساسية التي لا يتصور أن تنفصل الجماعة عنها . وهو كذلك وثيق الصلة بالحق في الحياة ، وبدعائم العدل التي تقوم على قواعدها النظم المدنية والسياسية جميعها . ومن ثم كان أصل البراءة جزءاً من خصائص النظام الاتهامي Accusatorial system لازماً لحماية الحقوق الرئيسية التي كفلتها المادة ٦٧ من الدستور لكل متهم ، 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 جدياً كان أم متهاوياً ، ولا نقضها سواء بإعفاء النيابة من التزامها بالتدليل على صحة اتهامها ، أو عن طريق تدخلها هي أو غيرها للتأثير دون حق في مسار الدعوى الجنائية ومحصلتها النهائية . بل إن الإخلال بها – وباعتبارها مبدأ بدهياً An Axiomatic Precept - يعد خطأ لا يغتفر A prejudicial Error مستوجباً نقض كل قرار لا يتوافق معها .

وحيث إن أصل البراءة يعتبر بذلك جزءاً لا يتجزأ من محاكمة تتم إنصافاً باعتباره متسانداً 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 يعتبر متهماً أو مشتبهاً فيه . وقد أقرتها الشرائع جميعها – لا لِتُظِل المذنبين بحمايتها – وإنما لتدرأ بمقتضاها وطأة الجزاء الجنائي في شأن جريمة غير مقطوع بوقوعها ممن أسند 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 متكاملاً . وهو ما يعني أن كل جريمة يُدَّعى 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 ينشئها 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 التهمة 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 يدان عن الجريمة ما لم يكن الدليل عليها مبرءاً من كل شبهة لها أساسها Dans la doute، on acquitte 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 – وارتكاناً إلى هذا الأصل – أن يظل ابتداء صامتاً ، وأن يفيد انتهاء مما يعتبر شكاً معقولاً Doute raisonable محيطاً بالتهمة من جهة ثبوتها .

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة ٨٢ المطعون عليها ، تدل على أن الجريمة المنصوص عليها فيها جريمة عمدية ، مناطها قيام شخص بتأجير عين بذاتها أو جزء منها ولو بعقد غير مشهر كلما كان هذا التأجير يناقض عقداً سابقاً صادراً عنه ، أو عن نائبه ، أو عن أحد شركائه ، أو نائبيهم . ومن ثم يكون القصد الجنائي ركناً معنوياً في هذه الجريمة لازماً لثبوتها . بيد أن المشرع قدر 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 ، فافترض علم هؤلاء جميعاً بالعقد السابق ، وكأنهم جميعاً شخص 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 التزامها بتقديم الدليل على علم المؤجر بالتعاقد السابق الصادر من نائبه أو من شريكه في العين التي يملكانها . وتلك هي القرينة القانونية التي أقحمها 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 منفصلاً 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 و٦٧ و٦٩ و٨٦ و١٦٥ من الدستور . والقول بأن الأحكام التي تضمنها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في شأن سريان قواعد القانون المدني على صور بذواتها من العلائق 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 .

فهرس الموضوعات

جلسة ٧ من فبراير سنة ١٩٩٨

برئاسة السيد القاضي الدكتور / عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / د. محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولي الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وحمدي محمد علي ومحمد علي سيف الدين نواب رئيس المحكمة .

(١٤)

الطعن رقم ١٣٧ لسنة ١٨ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعي كان قد أقام الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٧ أمام محكمة قنا الابتدائية ابتغاء القضاء أصلياً بإخلاء العين المبينة بالصحيفة ، واحتياطياً ثبوت إساءة استعمال المدعى عليه الأول لتلك العين ، تأسيساً على أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٣٣/٤/٢٧ أجر مورثه لذلك المدعى عليه شقتين لاستعمالهما في غرض السكنى ؛ إلا أنه غير هذا الغرض باستعمالها كمكاتب للموظفين ، ومخازن للأدوية والمهمات على نحو يضر بسلامة المبنى ، وامتنع كذلك عن سداد الزيادة المستحقة رغم تكليفه بذلك . وبتاريخ ١٩٩٠/٣/٢٥ قضت المحكمة الابتدائية برفض الدعوى . استأنف المدعى هذا الحكم برقم ... لسنة ٩ قضائية قنا . وبتاريخ ١٩٩٢/٧/١٢ أصدرت المحكمة الاستئنافية حكمها بتأييد الحكم المستأنف ، فطعن المدعى فيه بطريق النقض . وبجلسة ١٩٩٦/١١/٢٨ قضت محكمة النقض أولاً : بوقف نظر الطعن حتى يفصل في المسألة الدستورية . ثانياً : وبإحالة الطعن إلى المحكمة الدستورية العليا بغير رسوم للفصل في عدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر – وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما

تضمنته المادة ١٩ من ذات القانون – تأسيساً على ما تراءى لها من تصادم النص المحال إلى هذه المحكمة مع مبدأ المساواة أمام القانون المقرر بنص المادة ٤٠ من الدستور ؛ إذ يؤدي إلى التفرقة بين طائفتين من الملاك بحرمان إحداهما من الحق في زيادة الأجرة المنصوص عليه في المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه .

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى الماثلة تأسيساً على أن سلطة محكمة النقض تقتصر على مراقبة صحة تطبيق القانون على وقائع النزاع التي فصل فيها الحكم المطعون فيه ، وليس لسلطتها هذه من شأن بالمشروعية الدستورية التي تدور – في غاياتها – حول ما إذا كان القانون موافقاً أو مخالفاً للدستور . ولا يجوز كذلك أن تحيل محكمة النقض إلى المحكمة الدستورية العليا ، قانوناً لم يطعن بعدم دستوريته أمام محكمة الموضوع ، وذلك تقديراً بأن الحكم الاستئنافي يظل متمتعاً بقوة الأمر المقضي إلى أن ينقض .

وحيث إن هذا الدفع مردود ، بأن الشرعية الدستورية التي تنهض هذه المحكمة بمسئولية إرساء أسسها وتقرير ضوابطها ، تتكامل حلقاتها ، ومؤداها أن يكون إعمال النصوص القانونية في نزاع معين ، مرتبطاً باتفاقها مع الدستور ، وإلا فقد سيادته وعلوه على ما سواه من القواعد القانونية . ولا يجوز بالتالي لأية محكمة أو هيئة اختصها الدستور أو المشرع بالفصل في خصومة قضائية – وأياً كان موقعها من الجهة أو الهيئة القضائية التي تنتمي إليها – أن تقف من النصوص القانونية التي يبدو لها – من وجهة نظر مبدئية – تعارضها مع الدستور ، موقفاً سلبياً ، بل عليها إما أن تحيل ما ترتئيه منها مخالفاً للدستور إلى المحكمة الدستورية العليا لتستوثق بنفسها من الشبهة التي ثارت لديها في شأن صحتها ؛ وإما أن تحدد للخصم الذي دفع أمامها بعدم دستورية نص قانوني ، وقدرت هي جدية هذا الدفع ، مهلة يقيم خلالها دعواه الدستورية أمام المحكمة الدستورية العليا التي اختصها الدستور دون غيرها بالفصل في المسائل الدستورية . لا استثناء من هذه القاعدة ، بل يكون سريانها لازماً في شأن المحاكم جميعها بما فيها محكمة النقض ذلك أن مراقبتها صحة تطبيق القانون على وقائع النزاع التي استخلصتها محكمة

فهرس الموضوعات

الموضوع ، يقتضيها أن تنزل عليها صحيح حكم القانون . ويفترض ذلك ابتداء اتفاق القاعدة القانونية الواجبة التطبيق مع الدستور مما يقتضي عرضها على المحكمة الدستورية العليا – عند الطعن على صحتها – باعتبار أن الفصل في هذه الصعوبة من مسائل القانون التي لا يخالطها واقع ، وهو ما جرى عليه قضاء محكمة النقض ذاتها .

وحيث إن المشرع عمد بمقتضى نص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، إلى زيادة أجرة الأماكن المؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى وفق الضوابط التي حددتها ؛ فإذا كان المكان مؤجراً أصلاً لأغراض السكنى ، ثم أحدث مستأجره تغييراً فيه ، تحول به استعماله إلى غرض آخر ، فإن أجرته القانونية – وعلى ما تنص عليه المادة ١٩ من هذا القانون – يجب كذلك زيادتها في الحدود التى بينتها .

وحيث إن قضاء محكمة النقض بإحالتها أوراق الطعن المرفوع إليها إلى هذه المحكمة للفصل في دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، قد توخى تقرير اتفاقها أو اختلافها مع الدستور من جهة استثنائها الأماكن التي حددتها ، من الخضوع لزيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة ١٩ من هذا القانون التي جرى نصها كالآتى : " في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى ، تزاد الأجرة القانونية بنسبة : ١ – ٢٠٠٪ للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ . ٢ – ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ ، وقبل ٥ نوفبر ١٩٦١ . ٣ – ٧٥٪ للمباني المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ . ٤ – ٥٠٪ للمباني المنشأة والتي تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ . وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال ، يستحق المالك نصف النسبة المشار إليها .

وحيث إن المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – المطعون عليها – تقضي في فقرتها الأولى بأن تعامل في تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المباني المؤجرة لأغراض السكنى ، الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق

النشاط التجاري والصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية ، أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية . وتنص فقرتها الثانية على ألا يفيد من حكم فقرتها الأولى سوى المستأجرين المصريين .

وحيث إن من المقرر أن النصوص القانونية التي دل المشرع بعموم عباراتها على انتفاء تخصيصها ، إنما تُحْمَلُ على اتساعها لكل ما يندرج تحت مفهومها ؛ وكانت الأماكن التي حددتها المادة ٢٧ المطعون عليها ، هي تلك التي لا يباشر مستأجروها فيها – عند العمل بالقانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ – نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً ، فإن حكمها يكون منصرفاً إلى ما كان منها مؤجراً – ابتداء – لغير أغراض السكنى ؛ وكذلك إلى ما كان مسكوناً منها – أصلاً – ثم صار عند العمل بهذا القانون أو بعد نفاذه ، مستعملاً في غير هذا الغرض .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة في الدعوى رقم ٢١ لسنة ٧ قضائية دستورية الصادر عنها بجلستها المعقودة في ١٩٨٩/٤/٢٩ ، قد خلص إلى عدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ المشار إليه ، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا صلة لها بالنشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية ؛ من الزيادة في الأجرة التي كفلتها المادة ٧ من هذا القانون ؛ وكان حكمها هذا مبناه أن هذه الأماكن مؤجرة ابتداء لغير أغراض السكنى ؛ فإنه بذلك لا يمتد إلى تلك التي كان تأجيرها أصلاً لأغراض السكنى ، ولكن مستأجريها انقلبوا بها إلى غير هذا الاستعمال .

وحيث إن الأصل في السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الحقوق ، أن حدها قواعد الدستور التي تفرض بضوابطها تخوماً لا يجوز للمشرع أن يتخطاها ، ذلك أن الدستور لا يكفل للحقوق التي نص عليها الحماية من جوانبها النظرية ، وإنما يؤكد فعاليتها من خلال توفيره لضماناتها بما يحول بين المشرع وإهدار هذه الحقوق أو تهوينها .

وحيث إن التنظيم التشريعي لحق الملكية – وكلما كان متصلاً بما ينبغي أن يعود على أصحابها من ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها – لا يجوز أن يقيد مداها ، ولا

أن يعدل بعض جوانبها إلا بالقدر وفي الحدود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية وبما لا ينال من جوهرها .

وحيث إن الأصل في النصوص القانونية ، أنها تعتبر وسائل يتدخل بها المشرع لتحقيق أغراض بذواتها يتوخى ضمانها ، فإذا انفصم اتصال هذه النصوص بأهدافها ، أو كانت الأغراض التي تتغياها غير مشروعة ، شابها بذلك عيب مخالفتها للدستور .

وحيث إن مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون – وبقدر تعلقه بالحدود التي تباشر فيها هذه المحكمة ولايتها – مؤداه أنه لا يجوز أن تخل السلطتان التشريعية أو التنفيذية في مباشرتهما لاختصاصاتهما التي نص عليها الدستور ، بالحماية القانونية المتكافئة للحقوق جميعها ، سواء في ذلك تلك التي نص عليها الدستور أو التي ضَمِنَها المشرع . ومن ثم كان هذا المبدأ عاصماً من النصوص القانونية التي يقيم بها المشرع تمييزاً غير مبرر تتنافر به المراكز القانونية التي تتماثل عناصرها فلا تكون وحدة بنيانها مدخلاً لوحدة تنظيمها ، بل تكون القاعدة القانونية التي تحكمها ، إما مجاوزة باتساعها أوضاع هذه المراكز Overinclusiveness ، أو قاصرة بمداها عن استيعابها Underinclusiveness .

وحيث إن الأماكن التي تشملها زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون ، يجمعها أن مستأجريها أدخلوا عليها تغييراً قلبها إلى أماكن لا يسكنونها ؛ وكانت المادة ٢٧ المطعون عليها ، تعامل الأماكن التي حددتها – وهي تلك التي لا تُتخذ لمباشرة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني يكون خاضعاً للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية – معاملة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى ، لتِسْقِط عنها الزيادة التي أضافتها المادة ١٩ المشار إليها إلى الأجرة القانونية ؛ وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن صور التمييز التي يعارضها الدستور ، لا تنحصر فيما تعلق منها بالجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة ، ولكنها تمتد لكل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد ينال بصورة تحكمية من الحقوق والحريات التي كفلها الدستور أو التي حددها المشرع ؛ وكان النص المطعون فيه قد أفرد الأماكن التي شملها – وبالنظر

إلى نوع نشاطها – بمعاملة استثنائية لا تعتد بما طرأ على استعمالها من تغيير أحالها إلى أماكن لا يسكنها مستأجروها ، فقد صار أمراً مقضياً إلحاقها بغيرها من الأماكن التي تتحد معها في سماتها هذه ، وأن تنبسط عليها جميعها قاعدة الزيادة في الأجرة التي كفلتها المادة ١٩ من القانون .

وحيث إن النص المطعون فيه – وعلى ضوء ما تقدم – يكون قد جاوز الحدود التي رسمها الدستور لصون حق الملكية الخاصة من خلال معاملة خلعها اعتسافاً على الأماكن التي حددها ، منتقصاً بها من حقوق ملاكها ، ومقيماً على ضوئها تمييزاً غير مبرر بين أوضاع متماثلة ، فإنه يكون مخالفاً لأحكام المواد ٣٢ و٣٤ و٤٠ من الدستور .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة في الدعوى ٢١ لسنة ٧ قضائية " دستورية " بإخضاع بعض الأماكن التي يشملها نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لحكم زيادة الأجرة المنصوص عليه في المادة ٧ من هذا القانون ؛ ثم حكمها في الدعوى الماثلة بعدم دستورية المادة ٢٧ المطعون عليها في مجال استثناء الأماكن التي حددتها من الزيادة في الأجرة المنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون ، يستتبعان كلاهما سقوط ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٧ المطعون عليها التي تقضي بأن معاملة الأماكن التي حددتها معاملة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى ، لا يفيد منها غير المستأجرين المصريين .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التي حددتها ، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة ١٩ من هذا القانون ؛ وبسقوط فقرتها الثانية .

فهرس الموضوعات

جلسة ٦ من فبراير سنة ١٩٩٩

برئاسة السيد القاضي / محمد ولي الدين جلال رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / فاروق عبد الرحيم غنيم وحمدي محمد علي وسامي فرج يوسف ود. عبد المجيد فياض وماهر البحيري ومحمد عبد القادر عبد الله نواب رئيس المحكمة .

(١٥)

الطعن رقم ٨١ لسنة ١٩ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعي كان قد صدر لصالحه ، بتاريخ ١٩٨٩/١٠/١٥ حكم في الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٩ مستعجل القاهرة بطرد ورثة المرحوم ... من العين المؤجرة لمورثهم الكائنة بالعقار رقم ... شارع شعيب قسم الساحل لعدم سدادهم القيمة الإيجارية المستحقة ، وتأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٩٨٩ مستأنف مستعجل القاهرة . وإذ قام المدعي بتنفيذه جبرياً ، فقد نازع الورثة في صحة إجراءات التنفيذ ، وأقاموا الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٢ مدني محكمة شبرا بطلب الحكم ببطلان إجراءات التنفيذ ، وبجلسة ١٩٩٣/١١/٩ قضت المحكمة ببطلان إجراءات التنفيذ ، فطعن المدعي في هذا الحكم استئنافياً أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ، التي قضت بعدم اختصاصها وبإحالته إلى محكمة استئناف القاهرة ، فقيد أمامها برقم ... لسنة ١١٢ قضائية ، ودفع في صحيفة استئنافه بعدم دستورية نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فيما تضمنته من وجوب تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد لعدم سداد الأجرة ، في مواجهة المستأجر . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية ، فقد أقام الدعوى الماثلة .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، تنص على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية : - أ- الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية . ب- إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف ، أو بإعلان على يد محضر ، ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر ... " .

وحيث إن هيئة قضايا الدولة دفعت بعدم قبول الدعوى الماثلة تأسيساً على أن المدعي قد حصر أوجه النعي على النص الطعين في تعارضه مع القواعد العامة في قانون المرافعات المنصوص عليها في المادتين ٢١٣ و٢٨١ منه ، وأن الرقابة القضائية التي تباشرها المحكمة الدستورية العليا في شأن دستورية القوانين مناطها قيام تعارض بين نص قانوني وحكم في الدستور ، ولا شأن لها بالتناقض بين التشريعات .

وحيث إن هذا الدفع مردود بأن أوجه الطعن التي أوردها المدعي في صحيفة دعواه على ذلك النص لا تقتصر على مخالفته للقواعد العامة في قانون المرافعات بل تشمل أيضاً مخالفته للمادة ٦٨ من الدستور التي تكفل الحق في التقاضي للناس كافة ؛ وإخلاله بتوازن العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، مساساً بالملكية الخاصة التي يحميها الدستور في المادة ٣٤ منه .

وحيث إن من المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية - وهي شرط لقبولها - أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية مؤثراً في الطلبات المرتبطة بها والمطروحة على محكمة

الموضوع . إذ كان ذلك ، وكان النزاع المثار أمام محكمة الموضوع يدور حول بطلان إجراءات تنفيذ الحكم المستعجل الصادر في الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٩ مستعجل القاهرة ، بطرد المدعى عليهم من المكان المؤجر لعدم تنفيذه في مواجهتهم بالمخالفة لنص الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ؛ فإن ذلك يقيم المصلحة الشخصية المباشرة للمدعي في دعواه الدستورية التي يتحدد إطارها ، ونطاق الخصومة فيها فيما نصت عليه تلك الفقرة في عجزها وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر .

وحيث إن البند (ب) من المادة ١٨ المشار إليها قد تناول بالتنظيم حالة الإخلاء من العين المؤجرة لعدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بالسداد بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ، عاقداً الاختصاص بذلك للقضاء المستعجل ليقضي بطرد المستأجر من العين المؤجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح ، شريطة أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر للتحقق من علمه بحكم الطرد دون أن يُغني عن ذلك العلم الفعلي ولو كان قاطعاً ، وعلى خلاف ما تقضي به القواعد العامة في قانون المرافعات من الاكتفاء بإعلان الصورة التنفيذية للحكم لشخص المحكوم ضده أو في موطنه .

وحيث إن البين من الأعمال التحضيرية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، أن مشروعه الوارد من الحكومة إلى مجلس الشعب لم يكن يتضمن النص الطعين ، وأن اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية رأت إضافته – بتقريرها المرفوع للمجلس في ١٩٨١/٦/١٨ – بدعوى حماية المستأجرين من صدور أحكام بطردهم وتنفيذها في غيبتهم . وعند مناقشة المجلس لهذا النص بجلسته المعقودة في ١٩٨١/٦/٢٤ طالب بعض الأعضاء بحذفه لأنه يشجع المستأجر على عدم الوفاء بالأجرة إذ لا يتصور أن يجهل ما يدور بشأن مسكنه بعد أن تم التنبيه عليه بالوفاء بالأجرة ولم يدفعها ، ثم رفعت ضده دعوى مستعجلة لطرده بسبب عدم سداد الأجرة ، فضلاً عن أنه حتى لو فرض جدلاً صدور حكم الطرد وتنفيذه دون علم المستأجر فإنه

متى قام بالوفاء عند استئنافه لحكم الطرد فسوف يلغى الحكم ويعود إلى العين المؤجرة .

وحيث إن اشتراط النص الطعين أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر ، مؤداه أنه لا يكفي أن يتم الإعلان للمستأجر أو من ينوب عنه أو من يساكنه من أقاربه ، وإنما يجب أن تتم إجراءات التنفيذ بالطرد في مواجهته ، وهو ما يستوجب حضوره الشخصي أثناء مباشرة هذه الإجراءات ، وذلك على خلاف القواعد العامة في تنفيذ كافة الأحكام الموضوعية منها والمستعجلة التي حددها قانون المرافعات المدنية والتجارية والتي تقضي بجواز تنفيذ الأحكام المدنية في غيبة المحكوم عليه ، باعتبار أن الأمر فيها يتعلق بحق مؤكد يراد اقتضاؤه جبراً عن المدين مما لا أهمية معه لحضوره .

وحيث إن حق التقاضي – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – يفترض ابتداء وبداهة تمكين كل متقاض من النفاذ إلى القضاء نفاذاً ميسراً لا تثقله أعباء مالية ولا تحول دونه عوائق إجرائية ، وكان هذا النفاذ – بما يعنيه من حق كل شخص في اللجوء إلى القضاء وأن أبوابه غير موصدة في وجه من يلوذ بها ، وأن الطريق إليها معبد قانوناً – لا يتعدى كونه حلقة من حلقات حق التقاضي تكملها حلقتان أخريان لا يستقيم بدونهما هذا الحق ، ولا يكتمل وجوده في غيبة أي منهما ذلك أن قيام الحق في النفاذ إلى القضاء تكمله الحلقة الوسطى في حق التقاضي وهي تلك التي تعكس حيدة المحكمة واستقلالها وحصانة أعضائها والأسس الموضوعية لضماناتها العملية ، وهي بذلك تكفل بتكاملها المقاييس المعاصرة التي توفر لكل شخص حقاً مكتملاً ومتكافئاً مع غيره في محاكمة منصفة وعلنية تقوم عليها محكمة مستقلة محايدة ينشئها القانون تتولى الفصل – خلال مدة معقولة – في حقوقه والتزاماته المدنية أو في التهمة الجنائية الموجهة إليه ، ويتمكن في كنفها من عرض دعواه وتحقيق دفاعه ومواجهة أدلة خصمه رداً وتعقيباً في إطار من الفرص المتكافئة ، وبمراعاة أن تشكيل المحكمة ، وأسس تنظيمها وطبيعة القواعد الموضوعية والإجرائية المعمول بها في نطاقها ، وكيفية تطبيقها من الناحية العملية هي التي تحدد لتلك الحلقة الوسطى ملامحها الرئيسية . متى كان ما تقدم ، وكان

حق التقاضي لا تكتمل مقوماته ما لم توفر الدولة للخصومة في نهاية مطافها حلاً منصفاً يمثل التسوية التي يعمد من يطلبها إلى الحصول عليها بوصفها الترضية القضائية التي يسعى إليها لمواجهة الإخلال بالحقوق التي يدعيها ، وكانت هذه الترضية – وبافتراض مشروعيتها واتساقها مع أحكام الدستور – تندمج في الحق في التقاضي باعتبارها الحلقة الأخيرة فيه ، ولارتباطها بالغاية النهائية المقصودة منه برابطة وثيقة ، ذلك أن الخصومة القضائية لا تقام للدفاع عن مصلحة نظرية لا تتمحض عنها فائدة عملية ، وإنما غايتها اقتضاء منفعة يقرها القانون ، وتتحدد على ضوئها حقيقة المسألة المتنازع عليها بين أطرافها وحكم القانون بشأنها . واندماج هذه الترضية في الحق في التقاضي ، مؤداه أنها تعتبر من مكوناته ، ولا سبيل لفصلها عنه ، وإلا فقد هذا الحق مغزاه ، وآل سرابا .

وحيث إن إنكار الحق في الترضية القضائية سواء بمنعها ابتداء ، أو بإقامة العراقيل في وجه اقتضائها ، أو بتقديمها متباطئة متراخية دون مسوغ ، أو بإحاطتها بقواعد إجرائية معيبة ، لا يعدو أن يكون إهداراً للحماية التي يفرضها الدستور والقانون للحقوق التي وقع العدوان عليها ، وإنكاراً للعدالة في جوهر خصائصها وأدق توجهاتها ، وبوجه خاص كلما كان طريق الطعن القضائي لرد الأمور إلى نصابها ممتنعاً أو غير منتج ، وكان من المقرر أنه ليس لازماً لإنكار العدالة وإهدار متطلباتها أن يقع العدوان على موجباتها من جهة القضاء ذاتها ، ذلك أن السلطة التشريعية أو التنفيذية قد تفرض من العوائق ما يحول دون بلوغ الترضية القضائية ، سواء عن طريق حرمان الشخص من إقامة دعواه ، أو من نظرها في إطار من القواعد الموضوعية ، وفق الوسائل القانونية السليمة ، ومن ثم لا يعتبر إنكار العدالة قائماً في محتواه على الخطأ في تطبيق القانون ، وإنما هو الإخفاق في تقديم الترضية القضائية الملائمة ، وهو ما يتحقق بوجه خاص إذا كانت الوسائل القضائية المتاحة لا توفر لمن استنفدها الحماية اللازمة لصون حقوقه ، أو كانت ملاحقته لخصمه للحصول على الترضية القضائية التي يأملها ، لا طائل من ورائها . وبغير اقتران الترضية القضائية بوسائل تنفيذها وحمل الملزمين بها على الرضوخ لها ، فإن هذه الترضية تغدو هباء منثوراً ، وتفقد قيمتها من الناحية العملية

وهو ما يفيد بالضرورة إهدار الحماية التي فرضها الدستور والمشرع – كلاهما – للحقوق على اختلافها ، وتكريس العدوان عليها وتعطيل دور القضاء المنصوص عليه في المادة ٦٥ من الدستور في مجال صونها والدفاع عنها وإفراغ حق اللجوء إليه من كل مضمون ، وهو حق عنى الدستور بتوكيده في المادة ٦٨ . كذلك فإن الترضية القضائية التي لا يقُهر المدين بها على تنفيذها مباشرة إذا ماطل فيها ، هي في واقعها خروج على مبدأ خضوع الدولة للقانون ، ونكول عن تأسيس العدالة وتثبيتها من خلال السلطة القضائية بأفرعها المختلفة وتنظيماتها المتعددة ، وهي السلطة التي تصدر أحكامها وفق القانون على ما تنص عليه المادة ١٦٥ من الدستور ، ولا يعدو الامتناع عن تنفيذها أو عرقلة هذا التنفيذ أو تعطيله بعمل تشريعي ، أن يكون عدواناً من السلطة التشريعية على الولاية الثابتة للسلطة القضائية ، واقتحاماً للحدود الفاصلة بين السلطتين ، وهو كذلك تدخل مباشر في شئون العدالة ، بما يقلص من دورها ، ويناقض دلالة المادة ٧٢ من الدستور من أن الحماية القضائية للحق أو الحرية – على أساس من سيادة القانون وخضوع الدولة لأحكامه – لازمها التمكين من اقتضائها والمعاونة في تنفيذها ولو باستعمال القوة عند الضرورة .

وحيث إن القول بأن ما تقرر بالنص المطعون فيه من تنفيذ حكم الطرد في مواجهة المستأجر ، قد تغيا حماية المستأجر من خطر طرده بحكم مستعجل يعتبر وقتياً بطبيعته ، ومبناه ظاهر الأوراق ، ولا يتعمق أصل الحق المدعى به ، وإن تنفيذ هذا الحكم في مواجهة مستأجر العين ، هو الذي يكفل مبدأ المجابهة في التنفيذ ، ويمكن المستأجر من إبداء وجهة نظره واعتراضاته في شأن حكم غير مستقر ، ومُعرض للإلغاء بصدور حكم موضوعي في النزاع ؛ مردود أولاً : بأن مؤداه امتناع تنفيذ الأحكام الصادرة من القضاء المستعجل جميعها بالنظر إلى طبيعتها الوقتية ، حال أن طبيعتها هذه ، واتصالها بأوضاع قلقة غير مستقرة ، وحمايتها المؤقتة لظاهر الأمر في شأن الحقوق المتنازع عليها ، لا تحول دون تنفيذها ، بل إن الأحكام الصادرة في مادة مستعجلة – ويندرج تحتها الحكم الصادر بطرد المستأجر من العين المؤجرة – تعتبر نافذة نفاذاً معجلاً بقوة القانون ، ضماناً

لسرعة اجتناء الفائدة المقصودة منها والتي لا يجوز تأجيل الحصول عليها أو تعطيلها بناء على مجرد احتمال صدور حكم على خلافها في النزاع الموضوعي . ويزداد الأمر دقة ، كلما صار الحكم الصادر بالطرد نهائياً إذ تزيد نهائيته من قوته ومردود ثانياً : بأن المحكوم لهم من القضاء المستعجل بطرد مستأجر من العين المؤجرة ، ذوو حق ظاهر يحميه المشرع ، ويمنحه رعاية خاصة ، فيجيز اقتضاءه قبل أن يستقر بصورة نهائية . وتعليق تنفيذ الحكم الصادر في مادة مستعجلة ولو كان نهائياً على إجراء هذا التنفيذ في مواجهة المستأجر ، مؤداه أن يظل هذا الحكم عصياً على التنفيذ دائماً كلما عنّ لمستأجر العين المحكوم بطرده منها بحكم نهائي ألا يمثل بشخصه عند إجراء التنفيذ ، فلا يكون إتمامه إلا معلقاً على محض إرادته إن شاء مضى بالتنفيذ إلى نهايته من خلال حضوره لإجراءته ، وإن شاء أعاق التنفيذ بالتغيب عنه . ولا كذلك شأن الأحكام القضائية التي لا يجوز أن يكون إنفاذ آثارها معلقاً على محض إرادة من صدر الحكم ضده . ومردود ثالثاً : بأن النفاذ المعجل للأحكام الصادرة في مادة مستعجلة قد تقرر بقاعدة آمرة تجعل هذا النفاذ واقعاً بقوة القانون . وما تقرر بالنص المطعون فيه من أن تنفيذ الحكم بالطرد وهو صادر من القضاء المستعجل لا يجوز إلا في مواجهة المستأجر ، يعتبر نكولاً جزئياً عن هذه القاعدة بالنسبة للمنازعات المشار إليها بما يخل بقوة الأحكام القضائية الصادرة فيها ، والتي لا يجوز أن يسقطها المشرع عنها ولو لم يكن الحكم نهائياً ، وهو ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة بتوكيدها أن الدستور كفل استقلال السلطة القضائية بنص المادة ١٦٥ منه ، وجعل هذا الاستقلال عاصماً من التدخل في أعمالها أو التأثير في مجرياتها باعتبار أن شئون العدالة هو مما تستقل به السلطة القضائية ، وأن عرقلتها أو إعاقتها على أى نحو عدوان على ولايتها الدستورية ، سواء بنقضها أو انتقاصها من أطرافها ، ومن ثم تظل لأحكامها – ولو لم تكن نهائية – حجيتها ، وهي حجية لا يجوز أن يسقطها المشرع من خلال إنهاء الآثار القانونية التي ترتبها .

وحيث إنه متى كان ما تقدم ، وكان الحكم الصادر بالطرد من القضاء المستعجل مشمولاً بالنفاذ المعجل ، وكان المؤجر يعتبر بمقتضى هذا الحكم متمتعاً

بحق ظاهر أضفى عليه المشرع حماية خاصة تبيح له اقتضاءه قبل أن يستقر بصفة نهائية ، وكان الحق في التقاضي المنصوص عليه في المادة ٦٨ من الدستور لا تكتمل حلقاته إذا أعاق المشرع هذا التنفيذ من خلال تعليق صحته على مثول المستأجر بشخصه أثناء إجرائه ، مثلما هو الأمر في النزاع الراهن ، وكان النص المطعون فيه بما يؤدى إليه من بطلان كل تنفيذ تم في غيبة مستأجر العين وقد عطل إعمال الآثار القانونية لحكم الطرد جاعلاً تنفيذه رهناً بإرادة المستأجر فإنه بذلك يكون قد نقض أصل الحق في التقاضي وعطل الأغراض التي يتوخاها ، وأعاق وصول الترضية القضائية التي كفلها حكم الطرد لأصحابها ، ومايز في مجال تنفيذ الأحكام القضائية – دون مسوغ مشروع – بين المستأجرين وغيرهم الذين يصح التنفيذ قبلهم بمجرد إعلان سند التنفيذ لشخص المدين أو في موطنه على ما تنص عليه المادة ٢٨١ من قانون المرافعات ؛ ومن ثم فإن النص المطعون فيه يكون مناقضاً لأحكام المواد ٣٤ و٤٠ و ٦٥ و ٦٨ و ٧٢ و ١٦٥ من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه " وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر " ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٤ من مارس سنة ٢٠٠٠

برئاسة السيد القاضي / محمد ولي الدين جلال رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / د. عبد المجيد فياض وماهر البحيري ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلي عوض محمد صالح نواب رئيس المحكمة .

(١٦)

الطعن رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعي كان قد أقام الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٨ إيجارات أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ضد المدعى عليه الرابع ابتغاء القضاء بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٩٥/٥/٢١ وإخلائه من العين المؤجرة المبينة بالأوراق قولاً بإن المدعى عليه استأجرها بقصد استعمالها سكناً خاصاً غير أنه قام بتغيير استعمالها إلى عيادة طبية دون موافقة المؤجر ، وأثناء نظر الدعوى ، دفع المدعي بعدم دستورية المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعه وصرحت له بإقامة دعواه الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه : " في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة : ١ – ... ٢ – ... ٣ – ... ٤ – ... وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها . ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه . وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون " . ومؤدى

هذا النص أن تغيير استعمال العين المؤجرة سكناً إلى غير غرض السكنى غدا رخصة للمستأجر يجوز له أن يستعملها – دون توقف على إرادة مالكها – وذلك بعد إلغائه صراحة المادة ٢٣ المشار إليها والتي كانت تشترط موافقة المالك على هذا التغيير ؛ وهو ما أكدته أعماله التحضيرية على ما يبين من مضبطة الجلسة رقم (٦٩) لمجلس الشعب المعقودة بتاريخ ٢٢ يونية ١٩٨١ والتقارير الملحقة بها .

وحيث إن المدعي ينعى على النص المطعون فيه أنه إذ منح المستأجر حرية تغيير استعمال العين المؤجرة سكناً إلى غرض آخر دون موافقة المالك ، فقد تمحض عدواناً على الملكية التي يحميها الدستور ، تقديراً بأن حق مستأجر العين في استعمالها – حتى بعد العمل بالتشريعات الاستثنائية في مجال الإسكان – لازال حقاً شخصياً ؛ وما النص المطعون فيه إلا ميزة إضافية اقتحم المشرع بها حق الملكية إخلالاً بمجالاته الحيوية التي لا يجوز المساس بها ، منشئاً بذلك حقوقاً مبتدأة للمستأجر لا يتوازن بها مركزه القانوني مع المؤجر ، ولا يقيم علاقتهما ببعض على أساس من التضامن الاجتماعي ، مخالفاً بذلك أحكام الشريعة الإسلامية ومهدراً مبدأ حرية التعاقد الذي هو فرع من الحرية الشخصية المكفولة بنص المادة ٤١ من الدستور .

وحيث إن هذا النص يثير المسألتين الآتيتين : (الأولى) دستورية زيادة الأجرة بالنسب الثابتة التي حددها النص في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى . (الثانية) دستورية شروط هذا التغيير بإلزام المالك به دون توقف على موافقته .

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن حسمت المسألة الأولى بحكمها الصادر بجلسة ٧ فبراير سنة ١٩٩٨ في الدعوى رقم ١٣٧ لسنة ١٨ قضائية " دستورية " الذي قضى " بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التي حددتها ، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة ١٩ من هذا القانون " . أما المسألة الثانية فلم تكن مطروحة على هذه المحكمة في الدعوى سالفة الذكر وذلك لما هو مقرر من أن الخصومة الدستورية لا تتناول غير النصوص المطعون عليها – محددة نطاقاً على

نحو ما قدرته المحكمة – ولا شأن لها بما يجاوز هذا النطاق ؛ ومن ثم يظل أمر المادة ١٩ فيما انطوت عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة سكناً إلى غير غرض السكنى ، مطروحاً على هذه المحكمة للفصل في دستوريته ؛ إذ لم يتعرض الحكم سالف الذكر إلى شروط ذلك التغيير .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن 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 يُحمل على ما لا يرضاه .

وحيث إن حرية التعاقد – بهذه المثابة – فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فهي كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود – المبنية على الإرادة الحرة – فيما بين أطرافها ؛ بيد أن هذه الحرية – التي لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها 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 محدداً بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها ، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار – والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير – وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية .

وحيث إن النص المطعون فيه خوّل المستأجر تغيير استعمال عين كان قد استأجرها سكناً إلى غير غرض السكنى ، وكان هذا النص – وباعتباره واقعاً في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية – قد استهدف إسقاط شرط موافقة المالك على قيام المستأجر بهذا التغيير ، وكان حق المستأجر لازال حقا شخصياً مقصوراً على استعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز الغرض الذي أجرت من أجله ، فلا يمتد إلى سلطة تغيير استعمالها بغير موافقة مالكها ؛ وبالمخالفة لشرط

اتصل بإجارة أبرماها معاً ، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمنياً ؛ 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 .

وحيث إن من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن صون الدستور للملكية الخاصة ، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها 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 ، وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان ، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها .

وحيث إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إجارة إنما تعني حقهم في اختيار من يستأجرونها من ناحية والغرض من استعمالها من ناحية أخرى ، وكانت حريتهم في هذا الاختيار جزءاً لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلاً عليها ، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية – بكامل عناصرها – قيماً مالية يجوز التعامل فيها ، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلاً بها ، فلا يُعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص في القانون ؛ بيد أن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة الحق في تغيير استعمال العين إلى غير غرض السكنى ، في إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها ، مهدراً كل إرادة لمؤجرها في مجال القبول بهذا التغيير أو الاعتراض عليه .

وحيث إن مقتضى ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي ، يعني وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، وترابط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً ، ولا يتناحرون طمعاً ، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح ، 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 علواً ، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتتهيأ معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم ، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث إن النص المطعون فيه ، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم تمثل ظلماً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها ، نائياً بالإجارة عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً ، حتى لا يكون صراعهما – بعد الدخول في الإجارة – إطاراً لها .

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

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ١٤ من أبريل سنة ٢٠٠٢

برئاسة السيد القاضي الدكتور / محمد فتحي نجيب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / محمد علي سيف الدين ومحمد عبد القادر عبد الله وإلهام نجيب نوار ومحمد عبد العزيز الشناوي وماهر سامي يوسف ومحمد خيرى طه نواب رئيس المحكمة .

(١٧)

الطعن رقم ٦ لسنة ٢٠ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعي عن نفسه وبصفته ولياً طبيعياً على ابنته القاصر ... كان قد أقام الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٦ كلي إيجارات أمام محكمة جنوب الجيزة الابتدائية ، ابتغاء القضاء بتمكينه من عين النزاع ، وتسليمها له خالية ، قولاً منه بإن زوجته ... وهي سعودية الجنسية كانت قد استأجرت بتاريخ ١٩٨٢/٦/١١ شقة سكنية بالعقار المبين بصحيفة الدعوى ، ثم توفيت إلى رحمة الله بتاريخ ١٩٨٩/٤/٢٧ ، وإذ كان وابنته من المستأجرة المذكورة يقيمان معها في تلك الشقة ، فيحق لهما طلب استمرار عقد الإيجار ، وبتاريخ ١٩٩٧/٥/٢٦ قضت تلك المحكمة برفض الدعوى ، تأسيساً على أن الخطاب في نص المادة (١٧) فقرة رابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، ينصرف فحسب إلى الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر المصري ، فاستأنف المدعي ذلك الحكم أمام محكمة استئناف القاهرة ، وقيد استئنافه برقم ... لسنة ١١٤ قضائية ، وأثناء نظره دفع المدعي بعدم دستورية النص سالف الذكر ، وبعد تقديرها جدية الدفع صرحت محكمة الموضوع للمدعي بإقامة دعواه الدستورية ، فأقامها .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المادة (١٧) المطعون على فقرتها الرابعة تنص على أن : " تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانوناً لإقامتهم بالبلاد . وتثبت إقامة غير المصري ... ومع ذلك يستمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه ، الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ، ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائياً " . ومفاد الفقرة الأولى من المادة (١٧) ، وهي السارية على واقعة النزاع الموضوعي ، انتهاء عقد الإيجار من تلقاء ذاته ، ودون حاجة إلى حكم قضائي يقرره ، بانتهاء إقامة المستأجر غير المصري بالبلاد ، وينطبق ذلك سواء انتهت الإقامة خلال مدة العقد الاتفاقية بحسبان أن عقد الإيجار هو بحسب الأصل من عقود المدة أو بعد انتهائها وسريان الامتداد المنصوص عليه في صدر المادة (١٨) عليه . وتعتبر الإقامة منتهية قانوناً بانتهاء المدة المحددة لها والواردة في التصريح الصادر لغير المصري من الجهة الإدارية المختصة ، وإما بوفاته ، وبالتالي انقضاء شخصيته قانوناً . أما الفقرة الرابعة من المادة (١٧) فمفادها استمرار عقد الإيجار بالنسبة للزوجة المصرية ولأودلاها من زوجها المستأجر غير المصري إذا انتهت إقامته قانوناً بأحد السببين المتقدم ذكرهما ، دون سائر الأقارب ، ومن ثم ، فإن نطاق هذه الدعوى بالقدر الذي يحقق مصلحة رافعها يتحدد بحدود حكم الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فيما انطوى عليه من انتهاء عقد الإيجار وعدم استمراره بالنسبة للزوج المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية بانتهاء إقامتها بالبلاد ، إن فعلاً بمغادرتها البلاد نهائياً أو حكماً بوفاتها .

وحيث إن المدعي ينعى على نص المادة (١٧) (فقرة رابعة) المطعون فيه إخلاله بالمساواة بين الزوج المصري والزوجة المصرية في مجال الحقوق المستمدة من عقد الإيجار ، وإهداره للطابع الأصيل للأسرة المصرية وذلك بالمخالفة لنصوص المواد (٧ و٩ و٤٠) من الدستور .

وحيث إن هذا النعي سديد في جوهره ، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن دستور جمهورية مصر العربية نص في المواد (٩ و١٠ و١١ و١٢) على أن الأسرة أساس المجتمع ، وأن قوامها الدين والأخلاق والوطنية ، وأن الطابع الأصيل للأسرة المصرية وما يتمثل فيه من قيم وتقاليد هو ما ينبغي الحفاظ عليه وتوكيده ، وأن مساواة

المرأة بالرجل في ميادين الحياة السياسية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية ، وكذلك التوفيق بين عملها في مجتمعها ، وواجباتها في نطاق أسرتها وبما لا إخلال فيه بأحكام الشريعة الإسلامية هو ما ينبغي أن تتولاه الدولة وتنهض عليه ، باعتباره واقعاً في نطاق مسئوليتها مشمولاً بالتزاماتها التي كفلها الدستور ، إلى ذلك فقد حظرت المادة (٤٠) من الدستور التمييز بين الرجال والنساء سواء في مجال حقوقهم أو حرياتهم على أساس من الجنس ، بما مؤداه تكامل هذه المواد واتجاهها لتحقيق الأغراض عينها وعلى القمة منها مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره أساس العدل وجوهر الحرية وسنام السلام الاجتماعي . وإذا كان النص المطعون فيه قد نحا إلى رعاية الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصري وضمان استمرار المأوى المناسب لهم بعد وفاته أو مغادرته البلاد نهائياً لانتهاء إقامته فيها فقضى باستمرار عقد الإيجار في هذه الحالة أو تلك لصالح هؤلاء ، ولم يشرط لذلك إلا عدم مغادرتهم البلاد نهائياً ؛ فإن مبدأ المساواة كان يحتم أن تمتد مظلة هذا الحكم إلى الزوج المصري وأولاده من المستأجرة الأجنبية عند انتهاء إقامتها بالبلاد إن فعلاً وإن حكماً ؛ إلا أن النص الطعين لم يلتزم هذا النظر ، بل أقام تمييزاً بين الزوج المصري والزوجة المصرية حال تماثل مركزهما القانوني ، فقد اتحدا في كون كل منهما زوجاً لمستأجرة أو مستأجر أجنبي بموجب عقد إيجار هو سند إقامة أسرته بالعين محل الإجارة ؛ ثم اتحدا في أن الزوج رجلاً كان أم إمراة مستأجر هذه العين انتهت إقامته بالبلاد إن فعلاً بمغادرته البلاد نهائياً وإن حكماً بوفاته ، فنص على استمرار عقد الإيجار بقوة القانون لصالح الزوجة المصرية ولأولادها من الزوج الأجنبي ، وقصر عن إعمال ذات الحكم لصالح الزوج المصري وأولاده من الزوجة الأجنبية ، فجعل بذلك حكمه قائماً على تمييز بين المصريين بسبب الجنس ، وصاحب ذلك تهوين من حقوق فئة من المصريين مقابل إعلاء حقوق نظرائهم من غير المصريين ، فالمصرية المتزوجة من مستأجر أجنبي وأولادها منه المنتمون إلى جنسيته غير المصرية منحهم النص الطعين حقوقاً أنكرها على المصري المتزوج من مستأجرة أجنبية وأولاده منها المصريّ الجنسية ، وهو تمييز يتصادم بشقيه مع نص المادة (٤٠) من الدستور ،

فهرس الموضوعات

فضلاً عن انطوائه على تهديد لكيان الأسرة المصرية وتماسكها ، وهو ما يتناقض بدوره وأحكام المواد (٩ و١٠ و١١ و١٢) من الدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصري عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً دون الزوج المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ١٢ من مايو سنة ٢٠٠٢

برئاسة السيد القاضي الدكتور / محمد فتحي نجيب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / عبد الرحمن نصير وماهر البحيري وعدلي محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلي عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصي نواب رئيس المحكمة .

(١٨)

الطعن رقم ٥٠ لسنة ٢١ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل في أن المدعيين كانا قد اشتريا من المدعى عليها الرابعة شقة كائنة بالعقار رقم ... شارع ٢٧٦ بالمعادي الجديدة ، وذلك بموجب عقد ابتدائي مؤرخ ١٩٨٩/٣/٢٩ وقاما بسداد كامل الثمن للبائعة كما قاما بتشطيب الشقة على نفقتهما ، وإذ طالبا المدعى عليها بتسليمهما مستندات ملكية العقار ليتمكنا من إشهار عقد شرائهما رفضت ، فأقاما ضدها الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٣ مدني كلي جنوب القاهرة بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد سالف الذكر ، غير أن المدعى عليها الرابعة أقامت ضدهما دعوى فرعية بطلب الحكم ببطلان العقد المذكور على سند من مخالفته 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 ... لسنة ١١٥ قضائية وأثناء نظره دفعا أمام محكمة استئناف القاهرة بعدم دستورية نص المادة (١٣) المشار إليها ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعهما وصرحت لهما بالطعن بعدم الدستورية فقد أقاما الدعوى الماثلة .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المادة (١٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تنص على أنه " 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 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 يخالف ذلك ولو كان مسجلاً . وبعد 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 المدعيين 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 المدعيين 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 ممثلاً في الدعوى ، وأن يكون غير قادر على الدفاع عن مصالحه .

وحيث إن الدفع السابق مردود بأن النص الطعين يفرض تنظيماً 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 ملاك تلك العقارات وراغبي تملك وحداتها وكذلك الراغبين في استئجارها مفروشة ، بل ويخاطب أيضاً من يرغبون في استئجار وحداتها تأجيراً عادياً ، ومن ثم فإن المدعيين في الدعوى الماثلة من المخاطبين بهذا النص ، بما يجعل دفاعهما دفاعاً عن مصلحتهما وليس عن مصالح طرف آخر ، حيث استهدفا بدعواهما الموضوعية إشهار عقد تملكهما للوحدة محل النزاع ويبتغيان 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 المدعيين للوحدة المتنازع عليها أو بطلان هذا العقد على سند من مخالفة التحديد الوارد بالمادة (١٣) المطعون عليها للوحدات التي يجوز تمليكها للغير ، وكان الثابت من الأوراق أن النص المطعون عليه قد طبق على المدعيين وأنتج آثاره القانونية قبلهما ، مما ألحق بهما ضرراً مرده إلى النص ذاته ، فإنه تتوافر لهما بذلك مصلحة شخصية مباشرة 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 المؤجرة لهذه الأغراض (السكن) عن ثلثي مساحة مباني العقار " فإن هذه العبارة وقد تضمنت ذات القيد وغدت تلك الإحالة مندمجة فيها ، فتحول بين المدعيين ومبتغاهما من دعواهما الموضوعية ، بما يجعل هذه العبارة مندرجة في نطاق الدعوى الماثلة ، وتكون هذه المحكمة مدعوة للفصل أيضاً في دستوريتها ، 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 تقيد بمناع محددة سلفاً لتتوصل إلى اتفاقها وتلك الأحكام أو مخالفتها لبعضها .

وحيث إن المدعيين ينعيان على النص الطعين مخالفته 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 المشروع وفيما أُعد له ، وذلك دون أن تكون هناك ضرورة

اجتماعية ملجئة لفرض هذا القيد الذي يظل عبئاً على المالك ما ظل العقار قائماً ، كما أن النص الطعين قد أخل بمبدأ المساواة إذ خص 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 ويخول لهم الفكاك من التزاماتهم واغتصاب حقوق من تعامل معهم ، ويخلص المدعيان إلى أن النص الطعين يخالف أحكام المواد (٣٢ و٣٤ و٤٠) 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 النظم القانونية الحديثة لم تعد حقاً مطلقاً عصياً على التنظيم التشريعي ، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وهي وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها 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 متناسياً وظيفته الاجتماعية ، وإنما يتعين على المشرع أن يكون تقديره لتلك الضرورة عادلاً وحقيقياً ومتوازناً دون إفراط أو تفريط .

وحيث إن مقتضى إعمال 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 أجرها لغير أغراض السكنى فإن كل تلك الوحدات تستنزل من حساب ثلث الوحدات الجائز له عرضه للغير للتمليك أو تأجيره 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 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 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 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 ، مهدراً 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 .

وحيث إنه يتصل بالمساس بالحماية الدستورية المقررة لحق الملكية ، تلك الحماية المقررة للحقوق الشخصية والعينية ، ذلك أنه بشراء المدعيين 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 فارضاً بطلان هذا العقد رغم أن محله أصلاً من الأشياء المشروعة التي يجوز التعامل فيها بيعاً وشراء 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 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 ، ومناط إعمال 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 مراكزهم القانونية جميعاً من حيث إنهم ملاك لمبان ويتعين خضوعهم لذات القاعدة القانونية التي تحكم عرض وحدات المبنى للتمليك للغير ، فأنشأ النص الطعين بهذه التفرقة تمييزاً تحكمياً غير مبرر مما يوقعه في حمأة الخروج على مبدأ المساواة .

وحيث إنه فضلاً عما تقدم ، فإن النص المطعون عليه يفتح باباً للتحايل لبعض ذوي ضعاف 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 مفروشاً ليحل التنافر والتباغض محل التضامن الاجتماعي الذي أقامه الدستور أساساً 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 و٣٢ و٣٤ و٤٠) 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 الفقرتين 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 جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٣ من نوفمبر سنة ٢٠٠٢

برئاسة السيد القاضي الدكتور / محمد فتحي نجيب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / ماهر البحيري ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلي عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصي نواب رئيس المحكمة .

(١٩)

الطعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل في أن المدعيين كانا قد أقاما على المدعى عليهما الرابع والخامسة الدعوى رقم ... لسنة ١٩٨٩ إيجارات أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية ابتغاء الحكم بإخلائهما من الشقة المؤجرة إلى مورثهما ، وقالا بياناً للدعوى إنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٥٧/٩/٢٨ استأجر مورث المدعى عليهما الشقة رقم ... بالعقار المملوك لهما وإذ توفي إلى رحمة الله سنة ١٩٦٩ ، فقد أقام المدعيان دعواهما المشار إليها ، فواجهها المدعى عليهما بدعوى فرعية بطلب الحكم بإلزام المدعيين بتحرير عقد إيجار لهما عن العين المؤجرة لمورثهما استناداً إلى المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . حكمت المحكمة في الدعوى الأصلية برفضها وفي الدعوى الفرعية بإلزام المدعيين في الدعوى الأصلية بتحرير عقد إيجار للمدعى عليهما الأخيرين عن شقة النزاع . طعن المدعيان على هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ١٠٩ ق . وأثناء نظره دفع الحاضر عن المدعيين بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والأخيرة من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع صرحت لهما بإقامة الدعوى الدستورية ، فأقاما الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص في فقرتها الأولى مقروءة على هدى أحكام هذه المحكمة في القضايا أرقام ٥٦ لسنة ١٨ ق . دستورية ، ٦ لسنة ٩ ق . دستورية ، ٣ لسنة ١٨ ق . دستورية ، ٤٤ لسنة ١٧ ق . دستورية ، ١١٦ لسنة ١٨ ق . دستورية على أنه : " لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا معه حتى الوفاة أو الترك " وتنص في الفقرة الأخيرة على أن : " وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق في الاستمرار في شغل العين . ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد " .

وحيث إن المدعيين ينعيان على النصين الطعينين خروجهما على أحكام الشريعة الإسلامية التي اتخذها الدستور في المادة الثانية المصدر الرئيسي للتشريع . كما ينعيان عليهما انتهاكهما للحماية الدستورية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة بمادتيه (٣٢ ، ٣٤) ، فضلاً عن مخالفتهما لمبدأ التضامن الاجتماعي المنصوص عليه بالمادة السابعة من الدستور .

وحيث إنه عن النعي بمخالفة الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للشريعة الإسلامية فإنه مردود ، ذلك أنه ولئن كان القانون الأخير قد صدر في ظل حكم المادة الثانية من الدستور عندما كان يجرى نصها على أن " مبادئ الشريعة الإسلامية مصدر رئيسي للتشريع " وقبل التعديل الدستوري الصادر سنة ١٩٨٠ ، والذي جعل حكم هذا النص أن " مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع " ، بما يجعل النص الطعين بمنأى عن الخضوع للنص الدستوري الأخير ، إلا أنه حتى لو خضع له ، بتصور أن إحالة المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إليه تؤدي إلى ذلك ، فإن النعي عليه بمخالفة الشريعة الإسلامية يبقى مردوداً ذلك أن النص في المادة الثانية من الدستور بعد تعديلها في عام ١٩٨٠ على أن " مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسي للتشريع " ، يدل ، وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة ، على أنه لا يجوز لنص تشريعي يصدر في ظله أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية في ثبوتها ودلالتها معاً ، باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي

التي يمتنع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التي لا تحتمل تأويلاً أو تبديلاً ، أما الأحكام غير القطعية في ثبوتها أو في دلالتها أو فيهما معاً ، فإن باب الاجتهاد يتسع 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 كتب المفسرين بهذا الاختلاف الذي كشف عن ظنية دلالة النص بالرغم من قطعية ثبوته ، وَرَجُحَ متفقاً عليه بعد كل خلاف أن النص قد تضمن أمراً بتنفيذ العقود قاطبة وإنفاذ آثارها ، وهو أمر يشمل عقد الزواج الذي عنى العزيز الحكيم بترتيب أحكامه ، كما يشمل العقود المالية التي اتفق الفقهاء على أن إرادة المتعاقدين فيها لها سلطان مادامت لا تخالف أمراً مقرراً بنص قطعي في ثبوته ودلالته .

وحيث إن عقد الإيجار قد رحبت الآفاق فيه لاجتهاد الفقهاء وحدهم ، وقادهم اجتهادهم في شأن مدته إلى القول بوجوب أن يكون مؤقتاً ، أما المدة التي يؤقت إليها فقد اختلفوا فيها اختلافاً شديداً ، ومن ذلك قولهم أنه يجوز إجارة العين المدة التي يعيش إليها المتعاقدان عادة ، كما أن التأقيت قد يكون بضرب أجل ينتهي بحلوله العقد أو بجعل أجله مرهوناً بحدوث واقعة محمولة على المستقبل .

وحيث إن نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المطعون عليها إذ يجري على أنه " 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 " ، فإن النص بذلك يتصل في حكمه بحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذي يجري صدرها على أنه " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية ... " وفي بيان هذه الأسباب يأتي البند (ج) من هذه المادة لينص على أن من بينها : " ج إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ... أو ... أو ... وذلك دون

إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشاً أو تركه لذوي القربى وفقاً لأحكام المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ " ، بما مؤداه أن المشرع إذ قرر امتداداً قانونياً لعقد الإيجار في شأن المستأجر الأصلي وفقاً لحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فإنه قد سحب هذا الامتداد إلى زوجه وأولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه في العين المؤجرة حتى وفاته أو تركه العين ، بحيث تغدو المسألة الدستورية المطروحة هي بيان ما إذا كان امتداد العقد حتى نهاية إقامة ذوي القربى المشار إليهم في الفقرة الأولى المطعون عليها ، بالوفاة أو الترك ، هي تأبيد لعقد الإيجار أم أنه يظل مؤقتاً مرهوناً أجله بحدوث واقعة محمولة على المستقبل .

وحيث إن امتداد عقد الإيجار إلى ذوي القربى المنصوص عليهم في الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفي خضوعهم لأسباب الإخلاء المنصوص عليها في المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إذا توافرت شروط إحداها ، فينتهي العقد بتوافر هذا السبب ، كما يتصل بذلك أن يطلب آخر من تقرر الامتداد لمصلحته منهم إنهاء العقد ، ثم يتحقق التأقيت النهائي للعقد بوفاة آخر من تقرر الامتداد القانوني لمصلحته من ذوي القربى المشار إليهم أو تركه العين المؤجرة ، إذ كان ذلك كله ، فإن نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) المطعون عليه ، لا يكون قد خرج عن دائرة تأقيت عقد الإيجار ، بحمل انتهائه على وقائع عديدة أقصاها وفاة آخر من امتد العقد لمصلحته من ذوي قرابة المستأجر الأصلي المحددين في النص الطعين ، أو تركه العين المؤجرة ، ويكون النص المطعون عليه بذلك وفيما أتاه من حكم حتى لم يخرج عن دائرة ما اجتهد فيه الفقهاء وكان له أن يخرج ولم يخالف حكماً شرعياً قطعي الثبوت والدلالة ، بما لا يكون معه قد خالف الشريعة الإسلامية بأي وجه من الوجوه .

وحيث إنه عن النعي بمساس نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحق الملكية وإخلاله بمبدأ التضامن الاجتماعي ، فإنه بدوره مردود ، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة ، وحوطه 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 ضرورة اجتماعية ، وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية في جوهره أو يعدمه جل خصائصه ، إذ كان ذلك ، وكان ما أملى على المشرع المصري تقرير قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، سواء للمستأجر الأصلي أو ذوي قرباه المقيمين معه ممن حددتهم الفقرة الأولى المشار إليها ، هو ضرورة اجتماعية شديدة الإلحاح تمثلت في خلل صارخ 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 آلاف من الأسر من مأواها بما يؤدي إليه ذلك من تفتيت في بنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته ممن لا يملكون المأوى ومن يملكونه ، وهو ما يهدر مبدأ التضامن الاجتماعي ، لذلك فقد تبنى المشرع المصري قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار منذ التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن الصادرة أثناء الحرب العالمية الثانية ، وحتى النص الطعين مراعياً في سريان الامتداد إلى ذوي قربة المستأجر المحددين في النص الطعين أنهم كانوا محل اعتبار جوهري عند التعاقد ، وقد قصد المشرع بذلك كله أن يصون للمجتمع أمنه وسلامته محمولين على مبدأ التضامن الاجتماعي .

وحيث إنه يبين مما تقدم أن نص الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يخالف أحكام الشريعة الإسلامية ، ولم يتضمن مساساً بحق الملكية الخاصة أو إخلالاً بمبدأ التضامن الاجتماعي ، وإذ كان لا يخالف أي نص دستوري آخر ، فإنه يتعين القضاء برفض الطعن عليه .

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 إذ 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 إلى دستوريتها ، ذلك أن الأمر لم يتجاوز بهذا الحكم أن يُمنح من استمر عقد الإيجار لمصلحته من أقارب المستأجر الأصلي الذين عينتهم الفقرة الأولى ، سنداً لشغله العين المؤجرة ، ويتمثل هذا السند في عقد الإيجار الذي ألزم النص المؤجر بتحريره ، كما قرر تضامناً بين الأقارب شاغلي العين فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن هذا العقد ، وفي هذا الإطار وحده تغدو الأسباب التي كشفت عن موافقة حكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، للدستور وعدم تعارضها مع أي من أحكامه ، هي بذاتها الأسباب التي يتساند إليها الإبقاء على نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها في حدود العبارات التي أوردتها .

وحيث إنه ولئن كان ما تقدم إلا أن إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن عينتهم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) المشار إليها ، وبالشروط الواردة في هذه الفقرة ، وتوقف نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) عند هذا الحد ، من شأنه أن يفضي بهذا النص إلى دائرة عدم الدستورية ، ذلك أن الانتقال بالعقد الذي حرر لمصلحة أي من أقارب المستأجر الأصلي المحددين على النحو سالف الذكر من أن يكون سنداً لشغله العين ، لأن يصبح عقداً منشئاً لعلاقة ايجارية جديدة ، المستأجر الأصلي فيها هو القريب الذي حرر العقد لمصلحته ، مؤداه أن يسري 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 ليلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد لهم أو لأيهم ، ثم يستمر الأمر متتابعاً في حكمه ، متعاقباً من جيل إلى جيل ، لتحل به نتيجة محققة هي فقدان المؤجر وبتقدير أنه المالك للعين المؤجرة أو للحق في التأجير جل خصائص حق الملكية على ما يملكه ، وفيما يتجاوز أية ضرورة اجتماعية تجيز تحميل حق الملكية بهذا القيد ، ذلك أن القيد الذي يحتمله حق الملكية في هذا الشأن ، هو تقرير امتداد قانوني لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأصلي وفقاً لحكم المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما يستفيد منه ذوو قرباه المقيمون معه من زوج وأبناء ووالدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، حيث كانت إقامتهم معه محل اعتبار جوهري عند التعاقد ، بما ينهض مبرراً لهذا القيد وفي إطار أزمة الإسكان التي جعلت المعروض من وحداته دون حجم الطلب عليها ،

فإذا تجاوز الأمر هذا الحد ، وانقلب القيد الذي تبرره هذه الضرورة الاجتماعية إلى فقدان المؤجر جل خصائص حق الملكية على العين المؤجرة ، ولمصلحة من لم تشملهم الفقرة الأولى من ذات النص ولم يكن محل اعتبار عند التعاقد على التأجير ، فإن الأمر يغدو عدواناً 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 حمأة مخالفة الدستور ، وهي مخالفة توجب القضاء بعدم دستوريتها فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لأقارب المستأجر الأصلي المقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين والمحددين 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 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 حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخاً آخر لسريانه . لما كان ذلك ، وكان إعمال الأثر الرجعي للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلى ما انتهت إليه المحكمة في هذه الأسباب ، مؤداه إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة ، تصيب فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا في إقامتهم بها إلى حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته ، وهي خلخلة تنال من الأسرة في أهم مقومات وجودها المادي وهو المأوى الذي يجمعها وتستظل به ، بما تترتب عليه آثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعي الذي يقوم عليه المجتمع وفقاً لما نصت عليه المادة السابعة من الدستور ، إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى إعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها ، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخاً آخر هو اليوم التالي لنشره ، بما مؤداه أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالاً لحكم

فهرس الموضوعات

الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار ، فتعد عقوداً قائمة حكماً – حيث كان يجب تحريرها – ، وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها 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 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين ، بانتهاء إقامة آخرهم بها ، سواء بالوفاة أو الترك ، ورفضت ما عدا ذلك من طلبات ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة . ثانياً : بتحديد اليوم التالي لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره .

فهرس الموضوعات

جلسة ١٣ من أبريل سنة ٢٠٠٣

برئاسة السيد القاضي الدكتور / محمد فتحي نجيب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / ماهر البحيري ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلي عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصي نواب رئيس المحكمة .

(٢٠)

الطعن رقم ٤ لسنة ٢٣ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

وحيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل في أن المدعين أقاموا على المدعى عليه الخامس وآخر الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٩ أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ، بغية الحكم لهم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ أول يناير سنة ١٩٦٥ المبرم بينه وبين البائع لمورثهم ، وطرده هو والمستأجر منه من العين المؤجرة وتسليمها لهم خالية . وقالوا بياناً لدعواهم أن المدعى عليه السادس مستأجر العين قد دأب على تأجيرها مفروشة للغير بغير موافقتهم ، وإذ صدر الحكم بعدم دستورية المادة (٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي كانت تتيح لمستأجر العين تأجيرها مفروشة للغير ، وثبت لديهم قيامه بتأجير العين المؤجرة له مفروشة للغير ، فقد أقاموا الدعوى . حكمت المحكمة برفضها تأسيساً على أن المادة (٤٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تخول المستأجر حق التأجير المفروش في المصايف والمشاتى . طعن المدعون على هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٥٦ ق وأثناء نظره دفعوا بعدم دستورية نص المادة (٤٤) المشار إليه . وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع صرحت لهم بإقامة الدعوى الدستورية ، فأقاموا الدعوى الماثلة .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المادة (٤٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المطعون عليها تنص على أنه " مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٩ و٤٠) يجوز للملاك ولمستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها قرار من وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأي المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقاً للشروط والأوضاع التي ينص عليها هذا القرار " . وتنص المادة (٤٥) على أنه " في جميع الأحوال التي يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشاً يستحق المالك أجرة إضافية عن مدة التأجير مفروشاً بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتي : (أ) أربعمائة في المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . (ب) مائتان في المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ . (ج) مائة وخمسون في المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون . (د) مائة في المائة (١٠٠٪) عن 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 " ويرتبط بالنصين السابقين نص المادة (٢١) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويجري نصها على أن " يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشاً بغير موافقة المالك على شقة واحدة في نفس المدينة ... " . كذلك فإن المادة الأولى من قرار وزير الإسكان رقم ٣٠٣ لسنة ١٩٧٨ يجري نصها على أن " يجوز للملاك في المصايف والمشاتي المحددة بالكشف المرافق ... ويجوز للمستأجرين المقيمين في هذه الأماكن أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة لا تجاوز أربعة أشهر سنوياً خلال موسمي الصيف أو الشتاء بحسب الأحوال . وللمستأجرين غير المقيمين في تلك الأماكن الذين يشغلون السكن لمدة لا تقل عن شهر في السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو لمدد مؤقتة خلال السنة " .

فهرس الموضوعات

وحيث إنه لما كانت المصلحة الشخصية المباشرة وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية مناطها الارتباط بصلة منطقية بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي وكانت الدعوى الموضوعية التي تثور المسألة الدستورية بشأنها تدور حول حق مستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي بتأجير الأعيان المؤجرة لهم مفروشة للغير دون موافقة المالك . ومن ثم فإن نطاق الدعوى الدستورية يتحدد بهذا المجال والذي جوهره نص المادة (٤٤) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المطعون عليه فيما تضمنه من حكم خاص بالمستأجرين ، بيد أن هذا النص يرتبط عضوياً بنص المادة (٤٥) من ذات القانون وكذا نص المادة (٢١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما ، والفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من قرار وزير الإسكان رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٨ حيث لا تنهض هذه النصوص فاعلة إلا ارتكازاً على النص الطعين ومنها نص القرار الأخير الذي لم يصدر إلا تنفيذاً له .

وحيث إنه ولئن كان المدعون قد أوردوا في صحيفة دعواهم طعناً على النص المطعون فيه ، المواد (٢ ، ٧ ، ٨ ، ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ ، ٥٧) من الدستور إلا أنه في بيان أوجه النعي على النص الطعين ، لم يصموه بما يخالف الدستور إلا في مساسه بحق الملكية ، وإخلاله بالتضامن الاجتماعي .

وحيث إن النعي بما تقدم صحيح ، ذلك أن 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 آمر يخالف ما تعاقد عليه صاحب حق الملكية أو أحد الحقوق المتولدة عنه ، منطوياً بالضرورة على مساس بحق الملكية ذاته حيث يرد النص الآمر مقيداً لحرية نشأت في أصلها طليقة ، ومنتقصاً 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 تجيز إيراد بعض القيود على هذه الملكية وفاء بأدائها لدورها الاجتماعي ، وبما لا يؤدي 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 محلاً للتعاقد ، يصبح مرهوناً 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 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 .

وحيث إن النص الطعين إذ خول مستأجري الأماكن الخالية في المصايف والمشاتي التي يصدر بتحديدها 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 تدخلاً تشريعياً آمراً اقتحم إرادة المتعاقدين في هذه العقود ، وينفك بتقريره هذا الحق لأحد أطراف التعاقد وهم المستأجرين ، قيداً على حقوق الطرف الآخر في التعاقد وهم المؤجرين ، وإذ كان التعاقد قد تم أصلاً ليكون المسكن محل هذا التعاقد سكناً شخصياً للمستأجر ، وكان دافع المستأجر لاستخدام الرخصة التي خوله إياها النص الطعين لتأجير المسكن المؤجر له مفروشاً ، 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 يُجرّد المالك وهو صاحب الحق العيني من أحد مقومات هذا الحق ، وهو حق الاستغلال ، ليُمنح 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 مفروشاً ، إذ حسب هذه الزيادة ليظل الأمر دائراً في دائرة عدم المشروعية أنها لم تتقرر بإرادة الطرف الآخر في التعاقد .

فهرس الموضوعات

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 أيضاً 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 ارتباطاً لا يقوم لها بدونه وجود ، ولا يكون لها بغيره أثر ، ومن ثم فإنها تسقط جميعاً بطريق اللزوم تبعاً للحكم بعدم دستورية ذلك النص .

وحيث إن مقتضى 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 حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخاً 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 استناداً إلى هذا النص من مستأجرين بغير موافقة المؤجرين ، أضحت بغير سند من القانون ومخالفة لما تضمنته عقود الإيجار الأصلية من شرط المنع من التنازل أو التأجير من الباطن ومن ثم سنداً للمؤجرين في طلب إنهاء عقودهم وإخلاء الأعيان المؤجرة لهم وهو أمر يحمل إلى جانب عنصر المفاجأة الشديدة ، قدراً عالياً من الأضرار الاجتماعية والاقتصادية لفئة من المستأجرين ركنت في تصرفاتها إلى النص الطعين قبل أن يقضى بعدم دستوريته وهي أضرار ترى المحكمة إمكان تجنبها بإعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها ، وتحدد لإعمال أثر هذا الحكم تاريخاً آخر هو اليوم التالي لنشره ، بما مؤداه أن جميع عقود الإيجار المفروش التي أبرمت قبل هذا

فهرس الموضوعات

التاريخ تظل خاضعة في آثارها للنص المقضي بعدم دستوريته وللنصوص التي سقطت تبعاً 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 إعمال أثره .

فهرس الموضوعات

جلسة ٢ من نوفمبر سنة ٢٠٠٣

برئاسة السيد القاضي / ممدوح مرعي رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / محمد علي سيف الدين وإلهام نجيب نوار وماهر سامي يوسف والسيد عبد المنعم حشيش ومحمد خيري طه وسعيد مرعي عمرو نواب رئيس المحكمة .

(٢١)

الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعى عليه الخامس كان قد أقام الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ كلي مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ضد المدعي ، بطلب الحكم بإلزامه بتحرير عقد إيجار عن الشقة رقم ... الكائنة ... خلف رقم ... طريق جمال عبد الناصر قسم المنتزة الإسكندرية ، بقيمة إيجارية مقدارها جنيهان ، على سند من أنه استأجر الشقة محل التداعي من المدعي بموجب عقد إيجار مفروش مؤرخ ١٩٧٢/٦/١ ، وأن هذا العقد امتد بقوة القانون طبقاً لنص المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، بعد أن استمر شاغلاً للعين لمدة تزيد على خمس سنوات سابقة على صدور القانون المشار إليه ، كما أقام المدعي الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ كلي مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى عليه الخامس ، طالباً الحكم بإنهاء عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٨٥/١/١ ، وتسليمه العين محل النزاع بحالتها وقت التعاقد ، قولاً منه بإنه قام بتأجير الشقة المذكورة إلى المدعى عليه الخامس مفروشة بموجب عقد حرر في ١٩٨٥/١/١ ، وأنه أنذر المستأجر بتاريخ ١٩٩٠/٩/١ بعدم رغبته في تجديد العقد ، إلا أنه لم يمتثل لذلك ، مما دعاه إلى إقامة دعواه سالفة الذكر ، ابتغاء الحكم له بطلباته المتقدمة ، وقررت المحكمة ضم الدعويين المشار إليهما للارتباط ، وقد

طعن المدعى عليه الخامس بالتزوير على العقد المؤرخ ١٩٨٥/١/١ ، وبجلسة ١٩٩٧/١/٢٩ قضت المحكمة برد وبطلان العقد المشار إليه لتزويره ، وتأسيساً على ذلك قضت المحكمة بجلسة ١٩٩٧/٧/٣٠ برفض الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ ، كما قضت بجلسة ١٩٩٧/١١/٢٦ في الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ بإلزام المدعى عليه (المدعي في الدعوى الماثلة) بتحرير عقد إيجار للمدعي (المدعى عليه الخامس في الدعوى الراهنة) عن الشقة محل التداعي بذات الشروط المنصوص عليها بعقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٧٢/٦/١ ، وإذ لم يرتض المدعي هذا القضاء فقد طعن عليه أمام محكمة استئناف الإسكندرية بالاستئنافين رقمي ... لسنة ٥٣ قضائية ، ... لسنة ٥٤ قضائية ، وبجلسة ١٩٩٨/٦/١ قررت المحكمة ضم الاستئنافين للارتباط ، وقد ضمن المدعي صحيفة استئنافه رقم ... لسنة ٥٤ قضائية دفعاً بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ثم عاد وتمسك بهذا الدفع أثناء نظر الاستئنافين بجلسة ١٩٩٨/٨/٢ ، وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع ، وصرحت للمدعي بإقامة الدعوى الدستورية ، فقد أقام دعواه الماثلة .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة . وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية . مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع ، وكانت غاية المدعي هي رد طلب المدعى عليه الخامس إلزامه بتحرير عقد إيجار مفروش عن شقة النزاع بذات شروط عقد الإيجار المفروش المؤرخ ١٩٧٢/٦/١ ، وإلغاء الحكم الصادر بجلسة ١٩٩٧/١١/٢٦ في الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٠ المشار إليها والقاضي بإلزامه بتحرير ذلك العقد ، استناداً لنص الفقرة الأولى من المادة ٤٦ المطعون فيها ، وبالتالي فإن الفصل في مدى دستورية هذا النص سيكون له أثره وانعكاسه الأكيد على الدعوى الموضوعية والطلبات المطروحة بها وقضاء محكمة الموضوع فيها ، ومن ثم تتوافر للمدعي المصلحة الشخصية المباشرة في الطعن على ذلك النص .

وحيث إن المدعي ينعى على النص المطعون فيه مخالفته لنصوص المواد ٧ ، ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ من الدستور ، على سند من أن هذا النص بتقريره الامتداد القانوني

لعقد الإيجار المفروش مال بالميزان وتحيز لفئة المستأجرين ، كما قرر لهم سلطة أبدية على العين وما بها من منقولات ، وحرم المؤجرين من استغلالها ، بما يُعد إهدارً لحقهم في الملكية في أهم عناصره ، ومساساً بمبدأي المساواة وتكافؤ الفرص ، وإهداراً لحرية المتعاقدين في تحديد شروط عقودهم خاصة من حيث المدة والمقابل .

وحيث إن تقصي التطور الذي طرأ على التنظيم القانوني لعقود إيجار الأماكن مفروشة عبر مراحله المختلفة ، يبين منه أن المشرع بدءاً من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، حرص على إخراج تلك العقود من حكم الامتداد القانوني الذي كان مقرراً بمقتضى نص المادة (٢) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، فنص صراحة في المادة (٢٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على عدم سريان الامتداد القانوني عليها ، بحيث تنتهي هذه العقود بنهاية مدتها المتفق عليها ، وقد أكد المشرع هذا المنحى بتضمين نص المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، ومن بعدها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر حكماً مماثلاً ، غير أن المشرع وخروجاً على هذا الأصل أورد المادة ٤٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التي تنص الفقرة الأولى منها وهي المطعون فيها على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة 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 نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة (٣١) من هذا القانون . " ومؤدى هذا النص أن المشرع تدخل بقاعدة آمرة فرض بموجبها امتداداً قانونياً لعقود إيجار الوحدات السكنية التي استأجرت مفروشة من ملاكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ١٩٧٧/٩/٩ ، بذات الشروط المنصوص عليها في عقد الإيجار ، كما حصر المشرع طلب إخلاء المستأجر في هذه الحالة في ذات الأسباب المسوغة

لإخلاء مستأجري الأماكن خالية والمقررة بالبنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة (٣١) من القانون المشار إليه ، والتي حلت محلها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وحيث إن 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 ، ٣٤) من الدستور ، لتحيطها من جوانبها المختلفة المبادئ التي أقامها الدستور صوناً للحقوق والحريات التي احتضنها ، وقيداً على كل تنظيم يتناول أيًّاً منها أو يمسها في أحد عناصرها ، وفي مقدمة هذه المبادئ مبدأ المساواة أمام القانون ، الذي أفرد له الدستور المادة (٤٠) منه ، وصدر بها بابه الثالث الخاص بالحريات والحقوق والواجبات العامة ، والتي تنص على أن " المواطنون لدى القانون سواء ، وهم متساوون في الحقوق والواجبات العامة ، لا تمييز بينهم في ذلك بسبب الجنس أو الأصل أو اللغة أو الدين أو العقيدة " وكان من 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 تحكمية 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 تتحدد وفق شروط موضوعية يتكافأ أصحابها من خلالها أمام القانون ، والمرجع في موضوعية هذه الشروط هو اتصال النصوص التي ترتبها ، بالحقوق التي تتناولها ، بما يؤكد ارتباطها عقلاً بها ، وتعلقها بطبيعة هذه الحقوق ، ومتطلباتها في مجال ممارستها ، وأن تأتي تلك الشروط ترجمة حقيقية وغير منتحلة

لكل ذلك . لما كان ذلك ، وكان لا شبهة في أن المشرع قد عمد بالنص الطعين إلى تقرير معاملة متميزة ، وامتداداً قانونياً استثناء من القواعد العامة في إنهاء عقود الإيجار المفروش بانتهاء مدتها ، وذلك لصالح طائفة من المستأجرين هم أولئك الذين يتوافر فيهم شرط استمرار سكنى العين المؤجرة مفروشة 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 ألغى 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 أقحم عليها في مباغتة ومداهمة لم يكن في مكنة أطرافها توقعه ، كما لا تظاهره ضرورة حقيقية تسوغه وتكون علة لتقريره ، ومناطاً لمشروعيته ، ليغدو معه النص الطعين متبنياً تمييزاً تحكمياً منهياً عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور ، لا يستند إلى أسس موضوعية ، ذلك أنه اختص فئة المستأجرين لوحدات سكنية مفروشة المخاطبين بأحكامه ، بحقوق حجبها عن أقرانهم مستأجري الوحدات السكنية مفروشة المخاطبين بأحكام ذات القانون وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، كما حمل هذا النص مؤجري الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانوني للعقد لا يتحملها غيرهم من مؤجري الوحدات المفروشة الأخرى ، أخصها حرمانهم من مكنة إنهاء العلاقة الإيجارية بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، بل وضمن المشرع النص الطعين استثناء أجاز بمقتضاه لمؤجري الوحدات السكنية مفروشة بسبب الإقامة في الخارج طلب إخلائها عند عودتهم النهائية ، حال كونهم جميعاً مستأجرين ومؤجرين لوحدات 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 تنتظمهم قواعد موحدة لا تقيم في مجال تطبيقها تمييزاً بينهم من أي نوع ، ومن ثم فإن إقامة النص الطعين ذلك التمييز

فهرس الموضوعات

التحكمي بين الطوائف المتقدمة يكون مصادماً لمبدأ المساواة الذي فرضته المادة (٤٠) من الدستور ، كما يجاوز 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 .

فلهـذه الأسبـاب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وألزمت الحكومة المصروفات ، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٤ من أبريل سنة ٢٠٠٤

برئاسة السيد القاضي / ممدوح مرعى رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / حمدي محمد علي وماهر البحيري ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وسعيد مرعي عمرو نواب رئيس المحكمة .

(٢٢)

الطعن رقم ٤٧ لسنة ٢١ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل في أن المدعين أقاما الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٨ إيجارات كلي شمال القاهرة ضد المدعى عليهما الرابعة والخامسة ، بطلب الحكم بانتداب مكتب خبراء وزارة العدل ليعهد إلى أحد خبرائه لتحديد القيمة الإيجارية للفيلا المؤجرة مفروشة إلى المدعى عليها الرابعة ، وإلزامها بأداء الفروق المستحقة لهما ، على سند من القول بإن المدعى عليها الرابعة استأجرت الفيلا الموضحة بعريضة الدعوى مفروشة بمنقولاتها الموضحة بالقائمة المرفقة بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٣/٦/١٠ ، بقيمة إيجارية قدرها سبعون جنيهاً شهرياً لاستعمالها دار حضانة ، وقد تم التنبيه عليها بالرغبة في زيادة الأجرة ، إلا أنها ظلت متمسكة بسداد القيمة الإيجارية المحددة في العقد ، استناداً إلى نص المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، التي أوجبت الاستمرار في العين المؤجرة مفروشة بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ، متى كانت مؤجرة لاستعمالها مدارس وأقسام داخلية لإيواء الدارسين بها . وقد دفع المدعيان في صحيفة الدعوى بعدم دستورية تلك المادة ، وبعد أن قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، صرحت للمدعيين بإقامة الدعوى الماثلة فأقاماها .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " يحق لمستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، والمستشفيات وملحقاتهما ، في حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الاستمرار في العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد " .

وحيث إن من المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن مناط المصلحة في الدعوى الدستورية . وهي شرط لقبولها . أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الفصل في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات المرتبطة بها المطروحة على محكمة الموضوع . متى كان ذلك، وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول أمرين متعارضين :– أولهما :– حق المؤجر في زيادة أجرة عين النزاع ، وهي مؤجرة مفروشة ؛ لاستعمالها مدرسة " دار حضانة " في حالة الاستمرار في العين المقررة بقوة القانون . ثانياً :– حق المستأجر في ثبات الأجرة المنصوص عليها في العقد دون زيادة في تلك الحالة . ومن ثم ، فإن نطاق الدعوى الدستورية الماثلة . وفي حدود ما ارتبط بها من طلبات مطروحة على محكمة الموضوع . يتحدد في مدى أحقية مستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها مفروشة في التمسك بالأجرة المنصوص عليها في العقد دون زيادة ، وتتوافر للمدعيين مصلحة مباشرة في هذا النطاق وحده دون باقي ما تضمنه نص المادة (١٦) المشار إليه من أحكام تجاوز هذا النطاق حيث يظل مجال الطعن فيها مفتوحاً لكل ذي مصلحة .

وحيث إن المدعيين ينعيان على النص المطعون عليه في النطاق المحدد سلفاً مخالفته أحكام المواد (٧، ٣٢، ٣٤، ٤٠، ٤١) من الدستور ، ذلك أنه أخل بمبدأ المساواة بأن مايز دون مبرر بين طائفتين من مؤجري الأماكن المفروشة :– الأولى : مؤجرو المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، وهذه تم تثبيت أجرتها المنصوص عليها في العقد في حالة استمراره . والثانية :– تلك التي يستعملها مستأجروها لغير ذلك من الأغراض حيث يتم تحديد أجرتها باتفاق الأطراف . فضلاً عن إهداره حرية التعاقد وإخلاله بالحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية الخاصة بأن

حرم المؤجر في غير ضرورة من ثمرة ملكه ، وذلك بأن فرض عليه ثبات الأجرة المنصوص عليها في العقد ، مهدراً بذلك التضامن الاجتماعي بين المؤجرين والمستأجرين .

وحيث إن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في مجال تنظيم الحقوق ، حدها قواعد الدستور التي ينافيها أن ينقل المشرع حقوق الملكية أو بعض عناصرها من يد أصحابها إلى غيرهم دون سند صحيح ، ويدينها من أهدافها قدر من التوازن بين القيود عليها ، وضرورة ربطها بالأغراض التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، فلا يكون التدخل لتنظيمها افتئاتاً عليها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية ، يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية ، التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان ضد البدن ، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن يملكها كل شخص ، فلا يكون بها كائناً يُحمل على ما لا يرضاه ، بل بشراً سوياً .

وحيث 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 ، أياً كان الدائن بها أو المدين بأدائها . بيد أن هذه الحرية . التي لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها . لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعة 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 .

وحيث إن الحقوق التي يستخلصها مستأجر من الإجارة التي دخل فيها ، تقتضي تدخلاً من مؤجرها لإمكان مباشرتها ، ولا يجوز بالتالي مزجها بحق الانتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية ، ذلك أن هذا الحق يعتبر واقعاً مباشرة على الأشياء التي تعلق بها ، مشتملاً على سلطة استعمالها واستغلالها ، متسلطاً

عليها من هذين الوجهين دون تدخل من أصحابها ، الذين لا يملكون كذلك الاعتراض على حصولهم أو زيادة ثمرة ملكهم .

وحيث إن النص المطعون فيه في النطاق السابق قد خول مستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، في حالة تأجيرها مفروشة ، الحق في ثبات أجرتها المنصوص عليها في العقد ، والمحددة بإرادة طرفيه دون زيادة ، ولو كان هذا العقد أو الأوضاع التي لابسته ، تفيد شرطاً صريحاً أو ضمنياً مانعاً من هذا الثبات ، أو مجيزاً التعديل . وكان هذا النص وباعتباره واقعاً في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية ما تقرر إلا لإسقاط حق المؤجر في زيادة الأجرة ، إذ فرض عليه ثبات الأجرة في التأجير مفروش بقوة القانون في إطار علائق ايجارية شخصية بطبيعتها ، مهدراً كل إرادة لمؤجره في مجال القبول أو الاعتراض على هذه الزيادة ، في حين أن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إيجارها مفروشة إنما تعني حقهم في تحديد الأجرة ، وتحريكها زيادة ونقصاً ، ليكون العقد وحده وباعتباره تصرفاً قانونياً وعملاً إرادياً بديلاً عن التدخل التشريعي في تحديد الأجرة ، إذ أن هذا التحديد جزء لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلاً عليها 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 إملاءً يناقض أسسها .

وحيث إن المقرر كذلك أن صون الدستور للملكية الخاصة مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها 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 عليها المشرع جوهر مقوماتها ، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير الانتفاع بها ، وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان ، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها .

وحيث إن التنظيم التشريعي لحق الملكية وكلما كان متصلاً بما ينبغي أن يعود على أصحابها من ثمارها ومنتجاتها وملحقاتها لا يجوز أن يقيد مداها ، ولا أن يعدل

بعض جوانبها إلا بالقدر وفي الحدود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، وبما لا ينال من جوهرها وليس كذلك النص المطعون فيه ، إذ جاوز الحدود التي رسمها الدستور لصون حق الملكية من خلال معاملة خلعها اعتسافاً على الأماكن التي حددها ، منتقصاً بها من حقوق ملاكها ، حيث نقل وبقاعدة آمرة استغلال الأعيان المؤجرة إلى المستأجرين بمقابل تأجير ثابت غير قابل للزيادة ، وهو بعدُ مقابل يعين المؤجرين في الأعم من الأحوال على إيفاء متطلبات حياتهم في ظل ظروف اقتصادية متغيرة ، ليستخلص المستأجرون لأنفسهم العين المؤجرة مفروشة انتهاباً لها ، فلا تظهر الملكية بوصفها شيئاً مصوناً ، بل ركاماً وعبثاً عريضاً ، وما الملكية إلا المزايا التي تنتجها ، فإذا انقض المشرع عليها ، صار أمرها صريماً ، ومسها بذلك ضر عظيم .

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

وحيث إن النص المطعون فيه بالصيغة التي أفرغ فيها ليس إلا حلقة في اتجاه تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم جائرة لا يمكن تبريرها منطقياً ولو أجهد الباحثون أنفسهم لبيان وجه الحق فيها ، وكان ذلك بكل المقاييس ظلماً فادحاً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية ، جاوز واضعوها بها في كثير من جوانبها حدود الاعتدال ، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متهاوياً عُمداً ، متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها ، نائياً

بالإجارة عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً ، حتى لا يكون صراعهما بعد الدخول في الإجارة إطاراً لها .

وحيث إن مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون وبقدر تعلقه بالحدود التي تباشر فيها هذه المحكمة ولايتها مؤداه أنه لا يجوز أن تخل السلطتان التشريعية أو التنفيذية في مباشرتهما لاختصاصاتهما التي نص عليها الدستور ، بالحماية القانونية المتكافئة للحقوق جميعاً ، سواء في ذلك تلك التي نص عليها الدستور أو التي ضمنها المشرع . ومن ثم كان هذا المبدأ عاصماً من النصوص القانونية التي يقيم بها المشرع تمييزاً غير مبرر ، تتنافر به المراكز القانونية التي تتماثل عناصرها ، فلا تكون وحدة بنيانها مدخلاً لوحدة تنظيمها ، بل تكون القاعدة القانونية التي تحكمها ، إما مجاوزة باتساعها أوضاع هذه المراكز أو قاصرة بمداها عن استيعابها .

وحيث إن الأماكن المؤجرة مفروشة يجمعها أصل مشترك تتكافأ به تلك الأماكن وتتماثل المراكز القانونية لمؤجريها ومستأجريها ، مما يجب معه أن تعامل معاملة قانونية موحدة ، وليس كذلك النص المطعون فيه ، إذ فرض على ملاكها إجحافاً ثبات أجرتها ، دون ما ضرورة ، مقيماً بذلك تمييزاً غير مبرر بين أوضاع متماثلة ، حيث تظل الأماكن المؤجرة مفروشة غير المنصوص عليها في النص المطعون فيه خاضعة لاتفاق طرفيها في شأن الأجرة .

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

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من تثبيت أجرة المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، في حالة استمرار عقودها المفروشة ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٤ من أبريل سنة ٢٠٠٤

برئاسة السيد القاضي / ممدوح مرعي رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / حمدي محمد علي وأنور رشاد العاصي وإلهام نجيب نوار ومحمد خيري طه وسعيد مرعي عمرو ود. عادل عمر شريف نواب رئيس المحكمة .

(٢٣)

الطعن رقم ١٤ لسنة ٢٣ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل في أن المدعين أقاموا الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٠ كلي إيجارات شمال القاهرة ، ضد المدعى عليه الخامس ، بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المفروش المبرم بينهم ، عن الفيلا الكائنة بالعقار رقم ... شارع ... بالزمالك لاستعمالها كمستشفى ، مع الحكم بإخلائه منها ، وتسليمها لهم خالية من الأشخاص والمنقولات غير الواردة بالعقد ، مع تكليفه بسداد مقابل الانتفاع اعتباراً من تاريخ رفع الدعوى استناداً إلى أن العقد مفروش وبقيمة إيجارية قدرها خمسمائة جنيه شهرياً ، ونظراً لعدم رغبة المدعين في تجديد العقد المفروش ، فقد أنذروا المدعى عليه بذلك ، فرد على هذا الإنذار بأن المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تفيد امتداد عقد إيجار المستشفيات المفروش ، فأقام المدعون الدعوى المشار إليها ، وأثناء نظرها ، دفعوا بجلسة ٢٠٠١/١/٤ بعدم دستورية نص المادة آنفة البيان . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، وصرحت لهم برفع الدعوى الدستورية ، فقد أقاموا الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص

على أنه " يحق لمستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، والمستشفيات وملحقاتهما ، في حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الاستمرار في العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد " .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم الصادر في المسائل الدستورية ، لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع . متى كان ذلك ، وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول أمرين متعارضين :- أولهما :- حق المؤجرين في طرد المدعى عليه الخامس من عين النزاع وهي مؤجرة له مفروشة لاستعمالها كمستشفى لانتهاء مدة الإيجار . ثانيهما :- حق المدعى عليه في الاستمرار في العين رغم انتهاء المدة بالشروط والأجرة المنصوص عليها في عقد الإيجار المفروش . ومن ثم تتوافر للمدعين مصلحة في الطعن على نص المادة (١٦) سالفة الذكر ، ويتحدد نطاقها فيما تضمنته هذه المادة من أحقية مستأجري المستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار في العين بعد انتهاء المدة المتفق عليها بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد .

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون عليه في النطاق المحدد سلفاً مخالفته أحكام المواد (٢، ٧، ٣٢، ٣٤، ٤٠) من الدستور ، ذلك أنه أخل بالحماية التي كفلها الدستور والشريعة الإسلامية لحق الملكية ، وأهمل حقوق المؤجر في غير ضرورة ، بأن أعرض عنها مضحياً بها مغلباً عليها حقوق المستأجر ، كافلاً استمراره في العين بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، فارضاً على المؤجر ثبات الأجرة المنصوص عليها في العقد كذلك أخل النص المطعون فيه بمبدأ المساواة أمام القانون ، حين مايز بين فئتين من المؤجرين على غير أسس موضوعية ، فبينما قضى باستمرار مستأجري المستشفيات وملحقاتها في العين في حالة تأجيرها لهم مفروشة بذات الشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد بعد انتهاء مدته ، بما يمثل عبئاً ثقيلاً على مؤجريها ، منح مؤجري غير المستشفيات مفروشاً ميزة انتهاء عقد إيجارها

بانتهاء مدته إعمالاً للقواعد العامة ، كما أهدر التضامن الاجتماعي بين فئتي المؤجرين والمستأجرين .

وحيث إن الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزاوج بين الفردية وتدخل الدولة لم تعد حقاً مطلقاً ، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي ، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها ، ومن ثم ساغ تحميلها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية ، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكماً بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها ، محددة على ضوء واقع اجتماعي معين ، في بيئة بذاتها ، لها مقوماتها وتوجهاتها .

وحيث إن الحماية التي فرضها الدستور للملكية الخاصة ، تمتد إلى كل أشكالها لتقيم توازناً دقيقاً بين الحقوق المتفرعة عنها والقيود التي يجوز فرضها عليها ، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق لتنال من محتواها ، أو تقلص دائرتها ، لتغدو الملكية في واقعها شكلاً مجرداً من المضمون ، وإطاراً رمزياً لحقوق لا قيمة لها عملاً ، فلا تخلص لصاحبها ، ولا يعود عليه ما يرجوه منها إنصافاً ، بل تثقلها تلك القيود لتنوء بها ، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية التي لا يجوز استنزافها من خلال فرض قيود عليها لا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية . وهو ما يعني أن الأموال بوجه عام ينبغي أن توفر لها من الحماية أسبابها التي تعينها على التنمية ، لتكون من روافدها ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً أو إضراراً بحقوق الآخرين ، متدثرين في ذلك بعباءة القانون ، ومن خلال طرق احتيالية ينحرفون بها عن مقاصده ، وأكثر ما يقع ذلك في مجال الأعيان المؤجرة ، التي تمتد عقودها بقوة القانون دون ما ضرورة وبذات شروطها ، مما يحيل الانتفاع بها إرثاً لغير من يملكونها ، يتعاقبون عليها ، جيلاً بعد جيل ، لتؤول حقوقهم في شأنها إلى نوع الحقوق العينية التي تخول أصحابها سلطة مباشرة على شيء معين ، وهو ما يعد انتزاع الأعيان المؤجرة من ذويها على وجه التأبيد .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى أيضاً على أن 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 يُحمل على ما لا يرضاه .

وحيث إن حرية التعاقد بهذه المثابة فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فهي كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود المبنية على الإرادة الحرة فيما بين أطرافها ؛ بيد أن هذه الحرية التي لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها 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 محدداً بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية .

وحيث إن النص المطعون فيه باعتباره واقعاً في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية قد فرض دون ما ضرورة على مؤجري المستشفيات وملحقاتها في حالة تأجيرها مفروشة امتداداً قانونياً لعقد إجارتها ، إذ خول مستأجريها الاستمرار في العين بعد انتهاء المدة المتفق عليها ، وبذات الشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ، مستهدفاً بذلك إسقاط موافقة المالك على هذا الاستمرار ، وكان عقد الإيجار مفروشاً بطبيعته عقداً مؤقتاً ، ينتهي بانتهاء المدة المحددة فيه ، فلا يمتد بعد انتهاء تلك المدة بغير موافقة المالك ، وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرمها المالك والمستأجر معاً ، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمنياً . إذ إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إيجارها مفروشة إنما تعني حقهم في تحديد مدة العقد والأجرة ليكون العقد وحده وباعتباره تصرفاً قانونياً وعملاً إرادياً بديلاً عن التدخل التشريعي لتحديد هذه المدة وتلك الأجرة إذ إن كلاً من تأقيت العقد وتحديد الأجرة جزء لا يتجزأ من حق

الاستغلال الذي يباشرونه أصلاً عليها ، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية بكامل عناصرها قيماً مالية يجوز التعامل فيها ، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلاً بها فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة ، يمارسها آخرون عليها بناءً على نص في القانون ، فإن هذا النص يكون مهدراً حق الملكية ، متضمناً عدواناً على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها ، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية في صحيح بنيانها بفواتها ، فلا تكون الإجارة إلا إملاءً يناقض أسسها .

وحيث إن مقتضى 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 تزاحمها ، وترابط أفرادها فيما بينهم ، فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً ، ولا يتناحرون طمعاً ، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح ، 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 علواً ، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها ، التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتتهيأ معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث إن النص المطعون فيه ، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم ، تمثل ظلماً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية ، جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال ، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها ، نائياً بالإجارة " مفروشاً " عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً ، حتى لا يكون صراعهما بعد الدخول في الإجارة إطاراً لها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد استقر على أنه وإن كان مبدأ المساواة أمام القانون لا يعني معاملة المواطنين جميعاً وفق قواعد موحدة ، ذلك أن التنظيم التشريعي قد ينطوي على تقسيم أو تصنيف أو تمييز سواء من خلال الأعباء التي يلقيها على البعض أو من خلال المزايا التي يمنحها لفئة دون غيرها ، إلا أن مناط

دستورية هذا التنظيم ألا تنفصل نصوصه التي ينظم بها المشرع موضوعاً معيناً عن أهدافها ، ليكون اتصال الأغراض التي توخي تحقيقها بالوسائل التي لجأ إليها منطقياً وليس واهياً أو واهناً أو منتحلاً ، بما يخل بالأسس التي يقوم عليها التمييز المبرر دستورياً ، ومن ثم فإذا ما قام التماثل في المراكز القانونية التي تنتظم بعض فئات المواطنين ، وتساويهم بالتالي في العناصر التي تكونها ، استوجب ذلك وحدة القاعدة القانونية التي ينبغي تطبيقها في حقهم ، فإن خرج المشرع عن ذلك سقط في حمأة المخالفة الدستورية سواء كان خروجه هذا مقصوداً أو وقع عرضاً .

وحيث إن من المقرر أن العبرة في تقدير دستورية التشريع هي بتوافق أو اختلاف نصوصه وأحكام الدستور ومقتضياتها ، فإذا ما قرر المشرع حقاً معيناً وجب عليه وفقاً لمبدأي المساواة وصون الملكية الخاصة ، وقد أنزلهما الدستور مكاناً عالياً أن يضع القواعد التي تكفل المعاملة المتكافئة لأصحاب المراكز القانونية المتماثلة ، مع عدم المساس بحماية الملكية الخاصة وسبيله إلى ذلك الأداة التشريعية الملائمة وإنفاذها من التاريخ المناسب ، فلا يسوغ له من زاوية دستورية أن يعطي هذا الحق لفئة دون أخرى من ذوي المراكز المتحدة في أركانها وعناصرها ، أو أن يعتدي على الملكية الخاصة ، فالدستور يسمو ولا يُسمى عليه فإذا كان مقتضاه فتح باب إلى حق امتنع على المشرع أن يمنحه لبعض مستحقيه ويقبضه عن البعض الآخر .

وحيث إنه متى كان ما تقدم ، وإذ تماثلت المراكز القانونية لمؤجري الوحدات المفروشة جميعهم في علاقتهم بمستأجريها ، وكان المشرع في النص الطعين قد عمد إلى تقرير معاملة متميزة لمستأجري المستشفيات وملحقاتها ، تتمخض في الوقت ذاته عن عبء يثقل كاهل مؤجريها وينال من ملكيتهم ، بأن قرر استثناءً من القواعد العامة في إنهاء عقود الإيجار المفروش بانتهاء مدتها امتداداً قانونياً لتلك العقود بذات الشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ، دون أن يستند في ذلك إلى أسس موضوعية ترتد إلى طبيعة العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة ، فإنه ينحل والحالة هذه إلى تمييز تحكمي يحظره الدستور إذ إن الحماية التي أظل بها الدستور الملكية

فهرس الموضوعات

الخاصة لضمان صونها من العدوان عليها ، وفقاً لنص المادة (٣٤) منه ، تمتد إلى الأموال جميعها دون تمييز بينها .

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

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية المادة (١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما نصت عليه من أحقية مستأجري المستشفيات وملحقاتها ، في حالة تأجيرها مفروشة ، في الاستمرار في العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ١٣ مارس سنة ٢٠٠٥

برئاسة السيد القاضي / ممدوح مرعي رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / حمدي محمد علي وماهر البحيري ومحمد علي سيف الدين وعدلي محمود منصور وإلهام نجيب نوار ود. عادل عمر شريف نواب رئيس المحكمة .

(٢٤)

الطعن رقم ٢٢١ لسنة ٢٤ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعيين كانا قد أقاما على المدعى عليهما الثالث والرابع الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٩ مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ، ابتغاء الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم بينهما وبين المدعى عليه الثالث في ١٩٦٦/٢/١ ، وطرد المدعى عليه الرابع من الشقة المؤجرة وتسليمها خالية . وقالا بياناً لدعواهما إن المدعى عليه الثالث استأجر الشقة محل النزاع من المدعية الأولى بموجب العقد المشار إليه مع السماح له بالتأجير من الباطن إلا أنه تنازل عنها إلى المدعى عليه الرابع . وأثناء نظر الدعوى أقام الأخير دعوى فرعية بأحقيته في الشقة موضوع النزاع طالباً إلزام المدعية الأولى بتحرير عقد إيجار له بذات شروط العقد المؤرخ ١٩٦٦/٢/١ استناداً إلى نص المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، باعتبار أنه شغل العين المؤجرة مدة تزيد على عشر سنوات سابقة على صدور القانون المشار إليه ، وإذ حكمت المحكمة برفض الدعوى الأصلية وإجابة المدعى عليه الرابع إلى طلباته في الدعوى الفرعية فقد طعن المدعيان على هذا الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٥٧ قضائية ، ودفعا بعدم دستورية نص المادة ٤٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع وصرحت للمدعيين بإقامة الدعوى الدستورية فقد أقاما الدعوى الماثلة .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه كانت تنص قبل صدور حكم بعدم دستورية الفقرة الأولى منها . على أنه " يحق للمستأجر الذي يسكن في عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة 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 نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة (٣١) من هذا القانون . فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلي فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى في العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون " .

وحيث إن المدعيين ينعيان على النص المطعون فيه محصوراً في فقرته الثانية أنه يتضمن قيداً على حرية التعاقد لإهداره إرادة المؤجر وانتهاكه للحماية التي كفلها الدستور لحق الملكية والحقوق والحريات الخاصة فضلاً عن مخالفته المادة الثانية من الدستور لتناقضه مع أحكام الشريعة الإسلامية .

وحيث إن ما ينعاه المدعيان من مخالفة 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 ماطها 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 اتفاقه وأحكام الشرعية الإسلامية .

وحيث إن تقصي التطور الذي طرأ على التنظيم القانوني لعقود إيجار الأماكن مفروشة عبر مراحله المختلفة ، يبين منه أن المشرع بدءاً من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، حرص على إخراج تلك العقود من حكم الامتداد القانوني الذي كان مقرراً بمقتضى نص المادة

(٢) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، فنص صراحة في المادة (٢٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على عدم سريان الامتداد القانوني عليها ، بحيث تنتهي هذه العقود بنهاية مدتها المتفق عليها وقد أكد المشرع هذا المنحى بتضمين نص المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، ومن بعدها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حكماً مماثلاً . غير أن المشرع وخروجاً على هذا الأصل أورد المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها متضمنة النص الطعين ومؤداه الامتداد القانوني لعقود إيجار الوحدات السكنية التي استؤجرت مفروشة من ملاكها لمدة خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ١٩٧٧/٩/٩ بذات الشروط المنصوص عليها في عقد الإيجار ، ولمدة عشر سنوات لتلك التي استؤجرت من مستأجريها الأصليين ، وحصر طلب إخلاء المستأجر في هذه الحالة وتلك في ذات الأسباب المسوغة لإخلاء مستأجري الأماكن خالية ، أو عند ثبوت عودة المؤجر نهائياً إذا كان الإيجار بسبب إقامته في الخارج . وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (٤٦) المشار إليها المتعلقة بالأماكن المستأجرة من ملاكها وذلك بحكمها الصادر بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٢ في القضية رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ قضائية دستورية .

وحيث إن 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 و٣٤) 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 .

فهرس الموضوعات

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 ، وهى 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 آمر يخالف ما تعاقد عليه صاحب حق الملكية أو أحد الحقوق المتولدة عنه منطوياً بالضرورة على مساس بحق الملكية ذاته . حيث يرد النص الآمر مقيداً لحرية نشأت في أصلها طليقة ، ومنتقصاً 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 تجيز 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 آمرة 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 عُدت 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 .

وحيث إنه لا شبهة في أن 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 مقرراً 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 مباغتة ومداهمة لم يكن في مكنة أطرافها توقعه كما لا تظاهره ضرورة حقيقية تسوغه وتكون علة لتقريره ، ومناطاً لمشروعيته ليغدو معه النص الطعين تدخلاً تشريعياً آمراً اقتحم إرادة المتعاقدين في هذه العقود وينفك بتقريره هذا الحق لأحد أطراف التعاقد وهم

المستأجرون ، قيداً على حق الطرف الآخر في التعاقد وهم المؤجرون ، وقيداً 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 تحكمياً منهياً عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور لا يستند إلى أسس موضوعية فقد اختص فئة من المستأجرين لوحدات سكنية مفروشة المخاطبين بأحكامه بحقوق حجبها عن أقرانهم مستأجري الوحدات السكنية مفروشة المخاطبين لأحكام ذات القانون وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما حمل هذا النص مؤجري الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانوني للعقد لا يتحملها غيرهم من مؤجري الوحدات المفروشة الأخرى وأخصها حرمانهم من مكنة إنهاء العلاقة الإيجارية بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد ، فيما بينهم جميعهم مستأجرين ومؤجرين لوحدات سكنية مفروشة تتوافق العلاقة القانونية التي تربطهم في طبيعتها وتتحد في جوهرها ، وبالتالي تتماثل مراكزهم القانونية في هذا الشأن .

وحيث إنه لما تقدم فإن النص المطعون عليه يكون مخالفاً للمواد (٣٢ و٣٤ و٤٠ و٤١) من الدستور .

فلهـذه الأسبـاب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٤ من مايو سنة ٢٠٠٨

برئاســـــة السيـــد القاضـــــي / ماهـــــر عبـــد الواحـــد رئيـــس المحكمـــة وعضوية السادة القضاة / ماهر البحيري ومحمد عبد القادر عبد الله وأنور رشاد العاصي والسيد عبد المنعم حشيش وسعيد مرعي عمرو وتهاني محمد الجبالي نواب رئيس المحكمة .

(٢٥)

الطعن رقم ١١٦ لسنة ٢٧ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع – على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – تتحصل في أن المدعي كان قد أقام الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٤ مدني أمام محكمة طنطا الابتدائية ضد المدعى عليهما الرابع والخامس ، بطلب الحكم بطرد المدعى عليه الرابع من الشقة المؤجرة له وتسليمها له خالية ، وقال بياناً لذلك ، إنه اشترى العقار المبين بالأوراق من المدعى عليها الخامسة ، وكان المدعى عليه الرابع يستأجر إحدى وحداته لاستعمالها سكناً خاصاً ، وإذ تبين له أن المستأجر قام بتغيير جزئي للاستعمال إلى غير أغراض السكنى دون موافقة المالك ، فقد أقام الدعوى للحكم بطلباته السالفة . وأثناء نظر الدعوى ، دفع المدعي بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعه وصرحت له بإقامة دعواه الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة .

وحيث إن المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " وفي الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة ١- ... ٢- ... ٣- ... ٤- ... ونصت الفقرة الثانية فيها

محل الطعن الماثل على أنه :- " وفي حالة التغير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها . ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كلياً أو جزئياً إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه وتلغى المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون " . ومؤدى هذا النص أن تغيير استعمال العين المؤجرة سكناً إلى غير غرض السكنى غدا رخصة للمستأجر يجوز له أن يستعملها – دون توقف على إرادة مالكها – وذلك بعد إلغائه صراحة المادة (٢٣) المشار إليها التي كانت تشترط موافقة المالك على هذا التغيير ، وهو ما أكدته أعماله التحضيرية على ما يبين من مضبطة الجلسة رقم (٦٩) لمجلس الشعب المعقودة بتاريخ ٢٢ يونيه سنة ١٩٨١ والتقارير الملحقة به .

وحيث إن المدعي ينعى على النص المطعون فيه إنه إذ منح المستأجر حرية تغيير استعمال جزء من العين المؤجرة سكناً إلى غرض آخر دون موافقة المالك ، فقد تمخض عدواناً على الملكية التي يحميها الدستور ، منشئاً بذلك حقوقاً مبتدأة للمستأجر لا يتوازن بها مركزه القانوني مع المؤجر ، ولا يقيم علاقتهما ببعض على أساس من التضامن الاجتماعي ، مخالفاً بذلك أحكام الشرعية الإسلامية ومهدراً مبدأ حرية التعاقد الذي هو فرع من الحرية الشخصية المكفولة بنص المادة (٤١) من الدستور .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن 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 يحمل على ما لا يرضاه .

وحيث إن حرية التعاقد – بهذه المثابة – فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فهي كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود – المبنية على الإرادة الحرة – فيما بين أطرافها ، بيد أن هذه الحرية – التي لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها 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 محدداً بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها ، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار – والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير – وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق المتفرعة عن الملكية .

وحيث إن النص المطعون فيه خول المستأجر تغيير استعمال جزء من عين كان قد استأجرها مسكناً إلى غير غرض السكنى ، وكان هذا النص – وباعتباره واقعاً في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية ، قد استهدف إسقاط شرط موافقة المالك على قيام المستأجر بهذا التغيير ، وكان حق المستأجر لا زال حقاً شخصياً مقصوراً على استعمال عين بذاتها فيما لا يجاوز الغرض الذي أُجِرت من أجله ، فلا يمتد إلى سلطة تغيير جزء من استعمالها بغير موافقة مالكها ، وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرماها معاً ، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمنياً ، 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 أساسها .

وحيث إن من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن صون الدستور للملكية الخاصة مؤداه : أن المشرع لا يجوز أن يجردها 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 ، وكان صون الملكية وإعاقتها لا يجتمعان ، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها .

وحيث إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها من خلال عقود إجارة إنما تعني حقهم في اختيار من يستأجرونها من ناحية ، والغرض من استعمالها من

ناحية أخرى وكانت حريتهم في هذا الاختيار جزءاً لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلاً عليها ، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية – بكامل عناصرها – قيماً مالية يجوز التعامل فيها ، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلاً بها ، فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة يمارسها آخرون عليها بناء على نص في القانون ، بيد أن النص المطعون فيه أجاز للمستأجر بإرادته المنفردة الحق في تغيير استعمال جزء من العين إلى غير غرض السكنى ، في إطار علائق إيجارية شخصية بطبيعتها ، مهدراً كل إرادة لمؤجرها في مجال القبول بهذا التغيير أو الاعتراض عليه .

وحيث إن مقتضى ما نص عليه الدستور في المادة (٧) من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي ، يعني وحدة الجماعة في بنيانها ، وتداخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها ، وترابط أفرادها فيما بينهم فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً ، ولا يتناحرون طمعاً ، وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح ، 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 علواً ، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق وتتهيأ منها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم ، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار .

وحيث إن النص المطعون فيه ، ليس إلا حلقة في اتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم تمثل ظلماً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية جاوز واضعوها بها حدود الاعتدال فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها ، نائياً بالإجارة عن حدود متطلباتها ، وعلى الأخص ما تعلق منها بتعاون طرفيها اقتصادياً واجتماعياً حتى لا يكون صراعهما – بعد الدخول في الإجارة – إطاراً لها .

فهرس الموضوعات

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

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأماكن الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من عدم اشتراط موافقة المؤجر عند تغيير المستأجر استعمال جزء من العين المؤجرة إلى غير غرض السكنى ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيهاً مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٦ من مايو سنة ٢٠١٧

برئاسة السيد القاضي / عبد الوهاب عبد الرازق نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / حنفي علي جبالي وسعيد مرعي عمرو ود. حمدان حسن فهمي ومحمود محمد غنيم وحاتم حمد بجاتو ود. عبد العزيز محمد سالمان نواب رئيس المحكمة .

(٢٦)

الطعن رقم ١١٦ لسنة ٢٢ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة

حيث إن الوقائع تتحصل – على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – في أن المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٠ إيجارات كلي ، أمام محكمة الجيزة الابتدائية ، ضد المدعى عليه الثاني ، بطلب الحكم بانتهاء العلاقة الإيجارية للشقة المفروشة الكائنة بالدور ... بالعقار رقم ... شارع البطل أحمد عبد العزيز بالمهندسين – جيزة ، وذلك اعتباراً من آخر ديسمبر ١٩٩٩ ، وإخلائه منها ، وتسليمها لهم بما فيها من مفروشات ، وإلزامه بدفع مبلغ ألفي جنيه شهرياً اعتباراً من أول يناير سنة ٢٠٠٠ مقابل الانتفاع والتعويض حتى تمام التسليم . وذلك على سند من القول بإنه استأجر من مورثهم الشقة المشار إليها لمدة ثلاثة أشهر ، تم الاتفاق على استمرارها بحيث ينتهي العقد في ٣١ ديسمبر ١٩٩٥ ، مع جواز إنهائه قبل ذلك شريطة إخطار المستأجر بالإخلاء ، وإذ أخطروا المستأجر بالإخلاء ، فلم يمتثل ، أقاموا ضده الدعوى رقم ... لسنة ١٩٩٤ مستعجل الجيزة ، ابتغاء رد حيازة العين المؤجرة ، وقضي برفضها لعدم وجود عقد إيجار مقيد لدى الوحدة المحلية ، فأقاموا الدعوى الموضوعية ابتغاء القضاء بالطلبات سالفة البيان . وأثناء نظر الدعوى بجلسة ٢٠٠٠/٥/٨ دفع الحاضر عن المدعين بعدم دستورية المادة (٤٣) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

المشار إليه ، والمادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع ، وصرحت للمدعين برفع الدعوى الدستورية ، أقاموا دعواهم المعروضة .

وحيث إن المادة (٤٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن " لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين (٣٩ ، ٤٠) إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة ، ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أي جهة من الجهات " .

ونصت المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على أن " تتولى الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات فور تقديمها في سجلات بتسلسل القيد فيها بأرقام متتالية ويجب أن يتضمن هذا السجل اسم المؤجر والمستأجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية ومحل إقامته ومدة الإيجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الأجرة ، ويختم العقد الذي يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالوحدة المحلية بعد إثبات رقم وتاريخ قيده " .

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة – وهي شرط لقبول الدعوى – ، مناطها أن يتحقق ارتباط بينها وبين المصلحة التي تقوم عليها الدعوى الموضوعية وذلك بأن يكون الحكم الصادر في المسائل الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع . متى كان ذلك ، وكان النزاع الموضوعي ينصب على طلب المدعين إنهاء العلاقة الإيجارية للعين محل التداعي والمؤجرة مفروشة للمدعي عليه الثاني وتسليمها لهم بما فيها من مفروشات ، مع التعويض ، وكان نص المادة (٤٣) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يحول دون سماع دعوى المؤجر لعدم قيد عقد الإيجار لدى الوحدة المحلية ، فإن المصلحة الشخصية المباشرة في الدعوى تكون متحققة بالنسبة لهذا النص دون سواه .

فهرس الموضوعات

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون فيه مخالفته لمبدأ المساواة بين المؤجر والمستأجر بشأن عقود الإيجار المفروش مستلزماً قيدها لدى الوحدة المحلية ، مرتباً جزاء عدم سماع دعوى المؤجر وعدم قبول أي طلبات مقدمة منه قبل إجراء القيد ، حين أتاح ذلك لمستأجر العين ، بما يجعل من عقد الإيجار ملزماً من جانب واحد ، وبما يترتب عليه تمكين المستأجر من اغتصاب ملك المؤجر مهدراً الحماية المقررة لحق الملكية ، ومخلاً بالحق في التقاضي ، عاصفاً بمبدأ خضوع الدولة للقانون ، بما يخالف أحكام المواد (٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ ، ٦٥ ، ٦٨) من دستور ١٩٧١ .

وحيث إن الرقابة على دستورية القوانين من حيث مطابقتها للقواعد الموضوعية التي نظمها الدستور ، إنما تخضع لأحكام الدستور القائم دون غيره ، إذ إن هذه الرقابة إنما تستهدف أصلاً – على ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة – صون الدستور القائم ، وحمايته من الخروج على أحكامه ، ذلك أن نصوص هذا الدستور تمثل دائماً القواعد والأصول التي يقوم عليها نظام الحكم ، ولها مقام الصدارة بين قواعد النظام العام التي يتعين التزامها ومراعاتها وإهدار ما يخالفها من التشريعات باعتبارها أسمى القواعد الآمرة . ومن ثم فإن هذه المحكمة تباشر رقابتها على النص المطعون عليه – الذي ما زال قائماً ومعمولاً بأحكامه – من خلال أحكام الدستور الحالي الصادر سنة ٢٠١٤ ، باعتباره الوثيقة الدستورية السارية .

وحيث إن السياسة التشريعية الرشيدة يتعين أن تقوم على عناصر متجانسة فإن قامت على عناصر متنافرة نجم عن ذلك افتقار الصلة بين النصوص مراميها بحيث لا تكون مؤدية إلى تحقيق الغاية المقصودة منها لانعدام الرابطة المنطقية بينهما ، تقديراً بأن الأصل في النصوص التشريعية – في الدولة القانونية – هو ارتباطها عقلاً بأهدافها ، باعتبار أن أي تنظيم تشريعي ليس مقصوداً لذاته ، وإنما هو مجرد وسيلة لتحقيق تلك الأهداف ، ومن ثم يتعين دائماً استظهار ما إذا كان النص المطعون فيه يلتزم إطاراً منطقياً للدائرة التي يعمل فيها ، كافلاً من خلالها تناغم الأغراض التي يستهدفها ، أو متهادماً مع مقاصده أو مجاوزاً لها ،

ومناهضاً بالتالي لمبدأ خضوع الدولة للقانون المنصوص عليه في المادة (٩٤) من الدستور .

وحيث إن الدستور – إعلاء من جهته لدور الملكية الخاصة ، وتوكيداً لإسهامها في صون الأمن الاجتماعي – كفل حمايتها لكل فرد – وطنياً كان أم أجنبياً – ولم يجز المساس بها إلا على سبيل الاستثناء ، وفي الحدود التي يقتضيها تنظيمها ، باعتبارها عائدة – في الأغلب الأعم من الأحوال – إلى جهد صاحبها ، بذل من أجلها الوقت والعرق والمال ، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها وأحاطها بما قدره ضرورياً لصونها ، معبداً بها الطريق إلى التقدم ، كافلاً للتنمية أهم أدواتها ، محققاً من خلالها إرادة الإقدام ، هاجعاً إليها لتوفر ظروفاً أفضل لحرية الاختيار والتقرير مطمئناً في كنفها إلى يومه وغده ، مهيمناً عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ، فلا يرده عنها معتد ، ولا يناجز سلطته في شأنها خصم ليس بيده سند ناقل لها ، ليعتصم بها من دون الآخرين ، وليلتمس من الدستور وسائل حمايتها التي تعينها على أداء دورها ، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو انتقاصها من أطرافها .

وحيث إن من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة تفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها عليها – في إطار وظيفتها الاجتماعية – جوهر بنيانها ، وألا يكون من شأنها تعطيل الانتفاع بها بما يفقدها علة وجودها ، وينحدر بالحماية المقررة لها إلى ما يفرغها من مضمونها ، ذلك أن صون الملكية الخاصة وإعاقتها لا يجتمعان ، وكلما تدخل المشرع مقوضاً بنيانها من خلال قيود ترهقها إلى حد ابتلاعها كان عمله افتئاتاً عليها منافياً للحق فيها .

وحيث إن 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 ، مؤداه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن الناس كافة لا يتمايزون 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 اقتضائها ، وفق مقاييس واحدة عند توافر شروط طلبها ، ولا في طرق الطعن التي تنظمها ، بل يجب أن يكون للحقوق ذاتها قواعد 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 يقلص دور الخصومة القضائية التي يعتبر ضمان الحق فيها والنفاذ إليها طريقاً وحيداً 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 تعطيلاً ولا انتقاصاً . ولا يجوز لأي قانون ينظم ممارسة الحقوق والحريات أن يقيدها بما يمس أصلها وجوهرها " .

وحيث إن الدستور بما نص عليه في المادة (٩٧) منه من أن " التقاضي حق مصون ومكفول للكافة ... " ، قد دل على أن هذا الحق في أصل شرعته ، وهو حق للناس كافة لا يتمايزون فيما بينهم في مجال اللجوء إليه ، وإنما تتكافأ مراكزهم القانونية في سعيهم لرد العدوان على حقوقهم دفاعاً عن مصالحهم الذاتية وقد حرص الدستور على ضمان إعمال هذا الحق في محتواه المقرر دستورياً بما لا يجوز معه قصر مباشرته على فئة دون أخرى ، أو إجازته في حالة بذاتها دون سواها ، أو إرهاقه بعوائق منافية لطبيعته ، لضمان أن يكون النفاذ إليه حقاً لكل من يلوذ به ، غير مقيد في ذلك إلا بالقيود التي يقتضيها تنظيمه ، والتي لا يجوز بحال أن تصل في مداها إلى حد مصادرته . وبذلك يكون الدستور قد كفل الحق في الدعوى لكل مواطن ، وعزز هذا الحق بضماناته التي تحول دون الانتقاص منه ، وأقامه أصلاً للدفاع عن مصالحهم الذاتية وصونها من العدوان عليها ، وجعل المواطنين سواء في الارتكان إليه ، بما مؤداه أن غلق أبوابه دون أحدهم إنما ينحل إلى إهداره ، ويكرس الإخلال بالحقوق التي يدعيها .

فهرس الموضوعات

لما كان ما تقدم ، وكان المشرع بموجب المادة (٤٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، قد ألزم المؤجر بأن يقيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين (٣٩ ، ٤٠) من ذلك القانون لدى الوحدة المحلية المختصة ، وألزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن ، ورتب المشرع في المادة (٤٣) من ذلك القانون – النص المطعون فيه – 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 أية جهة من الجهات ، مستهدفاً من ذلك – على نحو ما أوردته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون – " سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أداء ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب ، وذلك بتهربهم من الإخطار مع عدم وجود جزاءات رادعة تحول دون ذلك ، حيث أوجب المشروع قيد عقود الإيجار المفروشة لدى الوحدة المحلية المختصة ، لتقوم هذه الجهات بإخطار مصلحة الضرائب أولاً بأول بما يتجمع لديها من بيانات ، وقد رتب المشروع أثراً خطيراً على عدم القيد ، يتمثل في عدم سماع الدعاوى أو المنازعات وعدم قبول الطلبات الناشئة أو المترتبة عن عقود غير مقيدة ، كما لا تصلح تلك العقود للاستناد إليها لدى أي جهة من الجهات ، وهو أثر فعال يؤدي إلى جدية القيد ، وأن المتهرب سيناله ضرر محقق إذ لا يستطيع أن يستأدى حقوقه قبل الطرف الآخر إلا إذا كان العقد مقيداً ، فضلاً عن أنه يتعذر على الخزانة العامة بغير هذا الإجراء أن تستأدي حقوقها المشروعة قبل القائمين بالتأجير المفروش " .

وحيث إن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن 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 فيه قد حرم طائفة من المواطنين – هم مؤجرو الوحدات المفروشة الذين لم يقيدوا 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 ، مقلصاً دور الخصومة القضائية ، موصداً لطريق التقاضي أمامهم ، ومجرداً الخصومة القضائية التي تقام بشأن حقوقهم من الترضية القضائية التي يعتبر إهدارها أو تهوينها إخلالاً بالحماية الدستورية المكفولة للحقوق جميعها ، بما يعد مصادرة للحق في التقاضي وإنكاراً للعدالة في أخص مقوماتها ، ونكولاً عن الخضوع للقانون .

وحيث كان ذلك ، وكان القيد الذي أوجده النص المطعون فيه قد افتئت على الحق في الملكية الخاصة لهذه الشقق التي لم تقيد عقود إيجارها لدى الوحدة المحلية ، إذ كبلها بقيد يحول دون أحد صور الانتفاع بها ، مقلصاً بذلك من دائرتها ، جاعلاً منها حقاً لا يقترن بوسيلة لحمايته ، مقيداً لمباشرة الحقوق التي تتفرع عنها ، في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية ، كما يتضمن حرماناً للمالكين من الفائدة الاقتصادية التي يمكن أن تعود عليهم من ذلك ، بما ينتقص منها في أحد جوانبها .

ولا ينال مما تقدم ، قالة إن ما قرره المشرع بالنص المطعون فيه يدخل في نطاق سلطته التقديرية ، وتخير أنسب الحلول للمشكلات التي يواجهها ؛ ذلك أن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق ، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحاً من بينها ما يراه أكفل بتحقيق المصالح المشروعة التي قصد إلى حمايتها ، غير أن الحدود التي يتصور أن يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما يعد حرماناً من الحق في التقاضي مع تحقق مناطه ، بما يرتبه ذلك من الافتئات على حق الملكية ، والنيل من جوهرها ، واقتلاع المزايا التي تنتجها بما يؤدي إلى سيطرة آخرين فعلاً عليها ، وإنما يعد مجاوزة من قبل المشرع لحدود الضوابط التي رسمها الدستور للمشرع وهو بصدد تنظيمه لحقي الملكية والتقاضي . كما لا يقدح فيما تقدم قالة إن المشرع بإقراره النص المطعون فيه التزم إطار الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة لإمكان تحميلها ببعض القيود التي تقتضيها الضرورة الاجتماعية ، فذلك مردود بأن الحماية التي كفلها الدستور للملكية الخاصة في إطار وظيفتها الاجتماعية يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها بنيانها ، وألا يكون من شأنها

تعطيل الانتفاع بها بما يفقدها علة وجودها ، وينحدر بالحماية المقررة لها إلى ما دون مستوياتها الموضوعية ، ولا أن يكون ذلك سبيلاً لتسلب الدولة من الالتزام الدستوري الملقى على عاتقها بالمادة (٣٨) من الدستور بالارتقاء بالنظام الضريبي وتبني النظم الحديثة التي تحقق الكفاءة واليسر والأحكام في تحصيل الضرائب ، وتكفل تحقيق التوازن بين حق الدولة في تحصيل الضريبة كمورد مهم وأساسي للموازنة العامة للدولة ، والتزام المواطنين بأدائها ، باعتباره واجباً وطنياً ، وأن التهرب منه يعد جريمة ، وبين صيانة الحقوق والحريات الأخرى للمواطنين ، وعدم المساس بأصلها وجوهرها ، وهو ما حرص الدستور على توكيده بنص المادة (٢٧) منه باعتباره قيداً والتزاماً دستورياً على الدولة في اختيارها للنظام الاقتصادي الذي تنتهجه ، بحيث تراعى فيه تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف المختلفة في العلاقة القانونية محل التنظيم ، إعلاء لقيم العدل الذي حرص الدستور على كفالته في المادة (٤) منه ، باعتباره أساساً لبناء المجتمع ، وصون وحدته الوطنية ، واحتراماً من المشرع للأطر المحددة لسلطته في تنظيم الحقوق والحريات التي عينتها المادة (٩٢) من الدستور ، ذلك لا يجوز للدولة أن تتذرع بمصلحتها في اقتضاء دين الضريبة لتقرير جزاء على الإخلال بها يجاوز في مداه الحدود المنطقية التي يقتضيها صون مصلحتها الضريبية . ذلك أن الأصل في الجزاء – جنائياً كان أم مدنياً أم مالياً أم تأديبياً – أن يتعلق بأفعال بذواتها يعينها المشرع ، فلا يكون الجزاء ملائماً إلا إذا كان متناسباً معها ومتدرجاً بقدر خطورتها ووطأتها على الصالح العام ، وإلا صار الجزاء غلواً غير مقبول . متى كان ذلك ، وكانت لا توجد علاقة منطقية بين تحصيل الضرائب على تأجير الشقق المفروشة ، وبين ما أورده النص المطعون فيه من اعتبار عدم قيد عقد إيجارها سبباً لعدم سماع دعوى المؤجر ، كما أنه لا يتصل بطبيعة العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر ، وما تقرره من حقوق والتزامات بين طرفيها ، ليضحى ما فرضه مساساً بحق الملكية ، وإعاقة لحق التقاضي ، وإهداراً لمبدأي المساواة والعدل .

فهرس الموضوعات

وحيث إنه متى كان ما تقدم ، فإن النص المطعون فيه يغدو مخالفاً لنصوص المواد (٤ ، ٣٥ ، ٣٨ ، ٩٢ ، ٩٤ ، ٩٧) من الدستور ، مما يتعين معه القضاء بعدم دستوريته .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية نص المادة (٤٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

جلسة ٥ من مايو سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضي / عبد الوهاب عبد الرازق رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / السيد عبد المنعم حشيش وسعيد مرعي عمرو ومحمود محمد غنيم وحاتم حمد بجاتو ود. محمد عماد النجار ود. عبد العزيز محمد سالمان نواب رئيس المحكمة .

(٢٧)

الطعن رقم ١١ لسنة ٢٣ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع تتحصل – على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق – في أنه بموجب عقد إيجار مؤرخ ١٩٧٧/١٠/١ ، قام مورث المدعين بتأجير الطابقين الأرضي والأول ، بالعقار ملكه الكائن بشارع ... بمدينة كفر الشيخ ، للبنك المدعى عليه الثالث ، لاستعماله كفرع له ، لمدة خمس سنوات قابلة للتجديد لمدد مماثلة ، ما لم يخطر أحد الطرفين ، الطرف الآخر ، برغبته في إنهاء العقد ، وبتاريخ ١٩٩٩/٢/٩ ، قام مورث المدعين بإخطار البنك برغبته في إنهاء الإجارة ، اعتباراً من نهاية المدة التي امتد لها العقد ، ولعدم استجابة البنك ، أقام الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٠ مدني كلي مساكن ، أمام محكمة كفر الشيخ الابتدائية ، طلبا للحكم بإنهاء عقد الإيجار ، وإلزام البنك بتسليمه العين المؤجرة خالية ، وأثناء نظر الدعوى بجلسة ٢٠٠٠/١١/٢٦ ، طلب البنك رفض الدعوى ، استناداً للامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار ، المقرر بنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، فدفع مورث المدعين بعدم دستورية ذلك النص ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية ، أقام الدعوى المعروضة .

وبجلسة ٢٠١٨/٢/٣ ، طلب الحاضر عن الدولة الحكم بانقطاع سير الخصومة لوفاة المدعي ، وبالجلسة ذاتها ، حضر محام عن ورثة المدعي ، وقرر بوفاته بتاريخ ٢٠١٥/٦/٢٩ ، وصحح شكل الدعوى في مواجهة الحاضر عن الدولة ومحامي ... ، بحلول ورثة المدعي محله ، طبقاً لنص المادة (١٣٠) من قانون المرافعات ، وباشر الدعوى نيابة عنهم بموجب سند وكالة يبيح له ذلك ، كما قدم بجلسة ٢٠١٨/٣/٣ صحيفة تصحيح شكل الدعوى .

وحيث إن ولاية المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية – وعلى ما جرى به قضاؤها – لا تقوم إلا باتصالها بالدعوى اتصالاً مطابقاً للأوضاع المقررة في قانونها ، وذلك إما بإحالة الأوراق إليها من إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائي للفصل في المسألة الدستورية ، وإما برفعها من أحد الخصوم بمناسبة دعوى موضوعية دفع فيها الخصم بعدم دستورية نص تشريعي ، وقدرت محكمة الموضوع جدية دفعه ، وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية ، وهذه الأوضاع الإجرائية تتعلق بالنظام العام ، باعتبارها شكلاً جوهرياً في التقاضي ، تغيا به المشرع مصلحة عامة ، حتى ينتظم التداعي في المسائل الدستورية بالإجراءات التي رسمها . إذ كان ذلك ، وكان المدعي قد قصر دفعه بعدم الدستورية أمام محكمة الموضوع على نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، وقد قدرت تلك المحكمة جدية هذا الدفع ، وصرحت له بإقامة الدعوى الدستورية عن ذلك النص ، ومن ثم ، تكون دعواه المعروضة مقبولة في هذا الشق منها ، دون نص المادتين الأولى والثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، لانحلالها بشأنهما إلى دعوى دستورية أصلية أقيمت بالطريق المباشر ، بالمخالفة للأوضاع المقررة بنص المادة (٢٩) في قانون هذه المحكمة الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ .

وحيث إنه عن الدفع المبدى من هيئة قضايا الدولة بعدم قبول الدعوى لسابقة الفصل في دستورية النص المطعون عليه ، في القضية رقم ١٠٥ لسنة ١٩ قضائية " دستورية " ، الصادر بجلسة ٢٠٠٢/١١/٣ ، برفض الدعوى ، فمردود بما جرى عليه قضاء هذه المحكمة بأن الحجية المطلقة للأحكام الصادرة في

الدعاوى الدستورية ، والمانعة من نظر أي طعن دستوري جديد ، يقتصر نطاقها على النصوص التشريعية التي كانت مثاراً للمنازعة حول دستوريتها ، وفصلت فيها المحكمة فصلاً حاسماً بقضائها ، أما ما لم يكن مطروحاً على المحكمة ، ولم يكن مثاراً للنزاع أمامها ولم تفصل فيه بالفعل ، فلا يمكن أن يكون موضوعاً لحكم يحوز حجية الأمر المقضي ، ومن ثم لا تمتد إليه الحجية المطلقة للحكم في الدعوى الدستورية السابقة . إذ كان ذلك ، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد سبق لها أن باشرت رقابتها على دستورية صدر نص الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه – محل الطعن في الدعوى المعروضة – وذلك في القضية الدستورية رقم ١٠٥ لسنة ١٩ قضائية ، وقضت فيها بجلسة ٢٠٠٢/١١/٣ ، برفض الدعوى ، وكانت رحى النزاع الموضوعي ، الذي انبثقت عنه تلك الدعوى الدستورية ، تدور حول طلب إنهاء عقد إيجار عين سكنية مؤجرة لشخص طبيعي ، وقد تأسس الحكم الصادر برفض تلك الدعوى الدستورية على أنه " وحيث إن النص الطعين لم يعمد إلى تأبيد عقد الإيجار وإنما هو قصد إلى تقرير امتداد لهذا العقد يتجاوز المدة المتفق عليها فيه ، وهو امتداد وإن كان غير محدد بمدة معينة ، إلا أن مدته تتحدد بوقائع عدة منها ... ، ثم يتحقق التأقيت النهائي للعقد بوفاة المستأجر إذا وقعت هذه الوفاة خلال مدة الامتداد القانوني له ... " . وأن " 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 ... " . متى كان ذلك ، وكانت الأسباب التي تأسس عليها ذلك الحكم وبقدر اتصالها الحتمي بما انتهى إليه منطوقه من رفض الدعوى ، مؤداه انصراف حجيته إلى اتفاق أحكام صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه وأحكام الدستور ، في مجال انطباق قاعدة الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار المقررة به على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى للأشخاص الطبيعيين ، باعتبار أن تلك المسألة كانت هي سبب النزاع في الدعوى الموضوعية ، التي تولدت عنها الدعوى الدستورية ، وقد فصلت المحكمة الدستورية العليا في قاعدة هذا الامتداد فصلاً حاسماً بقضائها ، ويتعين بالتالي ألا تبرح حجية ذلك الحكم هذا النطاق ، لتقتصر عليه وحده ، دون أن تتجاوزه إلى ما يحمله إطلاق عبارة النص التشريعي ذاته ، ليشمل الامتداد القانوني لمدة عقد إيجار الأماكن لأحد الأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكني ، إذ لم يكن أمره مطروحاً على المحكمة الدستورية العليا ، ولم يكن مثاراً للنزاع أمامها ولم تشر المحكمة في أسباب حكمها إلى امتداد نطاقه إلى تلك الأماكن ، ومن ثم لا تمتد إليه الحجية المطلقة للحكم في الدعوى الدستورية السابقة ، ويظل أمره قابلاً للطرح على هذه المحكمة لتقول فيه كلمتها ، الأمر الذي يكون معه الدفع المبدى من هيئة قضايا الدولة مفتقداً لسنده .

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تنص على أن " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : (أ) الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط ، والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة ، وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية . (ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة (ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ، ... (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة " . وتنص الفقرتان الثانية

والثالثة من تلك المادة على أن " ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها ، لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة . وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون " .

وحيث إنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النصوص القانونية التي دل المشرع بعموم عباراتها على انتقاء تخصيصها ، إنما تحمل على اتساعها لكل ما يندرج تحت مفهومها ، ذلك أن النص التشريعي إذا ما ورد مطلقاً ، فإنه يحمل على إطلاقه ، إلا إذا ثبت بنص آخر ما يقيده ، فإن قام الدليل على تقييده ، كان هذا الدليل صارفاً له عن إطلاقه ، ومبيناً المراد منه . متى كان ذلك ، وكان صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه قد جرى نصه على أن " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : ... " . ومؤدى هذا النص ، أن المشرع لم يجز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الإجارة المتفق عليها في العقد ، لتصير ممتدة بقوة القانون ، ما لم يتحقق أحد أسباب الإخلاء المنصوص عليها حصراً بتلك المادة ، وقد جاءت عبارة ذلك النص ، في شأن الامتداد القانوني لمدة عقد إيجار الأماكن ، بصيغة عامة ومطلقة ، لتشمل الأماكن المؤجرة لغرض السكنى 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 تقييد لهذا الإطلاق ، فيما خلا عقود إيجار الأماكن المفروشة ، فلا يسري عليها الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار .

وحيث إن قضاء المحكمة الدستورية العليا قد جرى على أن المصلحة الشخصية المباشرة تعد شرطاً لقبول الدعوى الدستورية ، وأن مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم الصادر في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها ، والمطروحة أمام قاضي الموضوع . متى كان ذلك ، وكان النزاع الموضوعي – الذي انبثقت عنه الدعوى المعروضة – تدور رحاه حول مدى أحقية

المدعين في طلب الحكم بإنهاء عقد إيجار العين المؤجرة من مورثهم للبنك المدعى عليه الثالث ، لاستعمالها كفرع له بمدينة كفر الشيخ ، وتسليمها لهم خالية ، بعد انتهاء المدة التي حددها طرفا العقد ، وضمناها نصوصه . وكان ما يحول دون إجابتهم لطلبهم ما ورد بصدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، من النص على أن " لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ، إلا لأحد الأسباب الآتية : ... ، باعتبار أن ذلك النص هو الذي قرر الامتداد القانوني لمدة كافة عقود إيجار الأماكن – عدا المفروشة – ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد ، سواء كان المستأجر شخصاً طبيعياً أم اعتبارياً ، ومن ثم فإن الفصل في دستورية ما ورد بذلك النص من إطلاق وعموم عبارته لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكني سيكون له أثر مباشر وانعكاس أكيد على الطلبات في الدعوى الموضوعية وقضاء محكمة الموضوع فيها ، وتبعاً لذلك ؛ تتوافر للمدعين مصلحة شخصية ومباشرة في الطعن بعدم دستوريته ، ويتحدد فيه – وحده – نطاق الدعوى المعروضة .

وحيث إن مناعي المدعين على النص المطعون عليه – في النطاق السالف تحديده – يتحدد في مخالفته لنصوص المواد ٧ ، ٨ ، ٣٢ ، ٣٤ ، ٤٠ ، ٤١ من دستور سنة ١٩٧١ ، وذلك بما قرره من امتداد قانوني لمدة عقد إيجار الأماكن لأحد الأشخاص الاعتبارية ، لاستعمالها في غير غرض السكنى ، بعد انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار ، حتى صارت يدهم عليها مؤبدة ، ونزعها من أيدي ملاكها ، بما يخل بالتضامن الاجتماعي ، وبمبدأ تكافؤ الفرص ، ويخل بالحماية المقررة للملكية الخاصة ، وينال من حرية التعاقد باعتبارها فرعاً من الحرية الشخصية ، فضلاً عن إخلاله بمبدأ المساواة بين المؤجرين لأشخاص اعتبارية ، والمؤجرين لأشخاص طبيعيين ، الذين تنتهي عقود إيجارهم بوفاة صاحب حق البقاء في العين ، وفقاً للضوابط الواردة في الفقرة الثانية من المادة

(٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن بعد استبدالها بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه .

وحيث إن الرقابة على مدى مطابقة النصوص التشريعية – أياً كان تاريخ العمل بها – للقواعد الموضوعية التي تضمنها الدستور ، إنما تخضع لأحكام الدستور القائم دون غيره ، لكون هذه الرقابة إنما تستهدف أصلاً – وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة – صون الدستور القائم وحمايته من الخروج على أحكامه ، وأن نصوص هذا الدستور تمثل دائماً القواعد والأصول التي يقوم عليها نظام الحكم ، ولها مقام الصدارة بين قواعد النظام العام التي يتعين التزامها ومراعاتها وإهدار ما يخالفها من التشريعات ، باعتبارها أسمى القواعد الآمرة ، متى كان ذلك ، وكانت المناعي التي وجهها المدعين للنص المطعون فيه تندرج تحت المطاعن الموضوعية التي تقوم في مبناها على مخالفة نص تشريعي لقاعدة في الدستور من حيث محتواها الموضوعي ، ومن ثم ، فإن هذه المحكمة تباشر رقابتها على دستورية النص المطعون فيه ، الذي ما زال قائماً ومعمولاً بأحكامه محدداً نطاقاً على النحو المتقدم من خلال أحكام الدستور القائم الصادر سنة ٢٠١٤ ، باعتباره الوثيقة الدستورية السارية .

وحيث إن الدستور القائم لم يأت بما يخالف ما أورده المدعون في خصوص المبادئ الدستورية الحاكمة للنص المطعون عليه في دستور سنة ١٩٧١ : فالثابت أن المادتين (٧ ، ٨) بشأن التضامن الاجتماعي وتكافؤ الفرص ، والمادتين (٣٢ ، ٣٤) بشأن صون الملكية الخاصة وتنظيم وظيفتها الاجتماعية ، والمادة (٤٠) بشأن المساواة بين المواطنين ، والمادة (٤١) بشأن صون الحرية الشخصية باعتبارها حقاً طبيعياً ، التي وردت في دستور سنة ١٩٧١ ، تطابق في مجملها الأحكام الواردة في المواد (٤ ، ٨ ، ٩ ، ٣٥ ، ٥٣ ، ٥٤) من الدستور القائم .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية اقتضتها المادة (٥٤) من 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 كائن يحمل على ما لا يرضاه ، وحرية التعاقد بهذه المثابة ، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فإنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود المبنية على الإرادة الحرة فيما بين أطرافها . بيد أن هذه الحرية – التي لا يكفلها انسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها على مصالح ترجحها ، وإنما يدنيها 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 محدداً بقواعد آمرة تحيط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطانها ، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار – والتي انصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير – وبين حق الانتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية .

وحيث إن النص المطعون فيه – محدداً نطاقاً 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 واقعاً 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 إجارتها ، حال أن حق المستأجر لا زال حقاً شخصياً مقصوراً على استعمال عين بذاتها في الغرض الذي أجريت من أجله خلال المدة المتفق عليها في العقد ، فلا يتم مد تلك المدة بغير موافقة المؤجر ، وبالمخالفة لشرط اتصل بإجارة أبرماها معاً ، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمنياً ، ومن ثم ، فإن ما تضمنه ذلك النص من امتداد قانوني لمدة عقد إيجار الأماكن المؤجرة لأشخاص اعتبارية ، لاستعمالها في غير غرض السكنى ، 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 أساسها ، وذلك بالمخالفة للمادة (٥٤) من الدستور .

فهرس الموضوعات

وحيث إنه من المقرر – أيضاً – في قضاء هذه المحكمة أن صون الدستور للملكية الخاصة ، مؤداه أن المشرع لا يجوز له أن يجردها 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 وإعاقتها لا يجتمعان ، وأن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تنال منها ، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها .

وحيث إن مكنة استغلال الأعيان ممن يملكونها ، من خلال عقود إيجارها ، إنما تعني حقهم في تحديد مدة العقد ، ليكون العقد وحده – وبحسبانه تصرفاً قانونياً وعملاً إرادياً – بديلاً عن التدخل التشريعي لتحديد هذه المدة ، باعتبار أن تأقيت هذا العقد يعد جزءاً لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلاً عليها . إذ كان ذلك ، وكان النص المطعون فيه ، بما قرره من امتداد قانوني لمدة عقد إيجار الأماكن للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكني ، قد سلب حق المؤجر في طلب إخلائها بعد انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها في العقد ، لتصير يد المستأجر على العين مؤبدة ، باقية مدة بقاء الشخص الاعتباري – عاماً كان أم خاصاً – ولو كان المؤجر في أمس الحاجة لها ، فإن هذا النص ، فضلاً عن إخلاله بالتوازن الواجب بين أطراف العلاقة الإيجارية ، مغلباً مصالح أحد أطرافها – المستأجر – 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 يجاوز نطاق السلطة التقديرية المقررة للمشرع في مجال تنظيم الحقوق ، لينحل التنظيم الذي أتى به تقييداً لها ، بما ينال من أصل الحق في الملكية وجوهره ، ويهدد التضامن الاجتماعي باعتباره أحد مقومات المجتمع ، وذلك كله بالمخالفة لأحكام المواد (٨ ، ٣٣ ، ٣٥ ، ٩٢) من الدستور .

فهرس الموضوعات

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

وحيث إنه من المقرر – كذلك – في قضاء هذه المحكمة أن العبرة في تقرير دستورية التشريع هي بتوافق أو تصادم نصوصه وأحكام الدستور ومقتضياتها ، فإذا ما قرر المشرع حقاً معيناً ، وجب عليه – وفقاً لمبدأي المساواة وصون الملكية الخاصة ، وقد أنزلهما الدستور مكاناً عالياً – أن يضع القواعد التي تكفل المعاملة المتكافئة لأصحاب المراكز القانونية التي تتكافأ في 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 ذوي المراكز المتحدة في أركانها وعناصرها ، أو أن يعتدي على الملكية الخاصة ، فالدستور يسمو ولا

يسمى عليه ، فإذا كان مقتضاه فتح باب إلى حق ، امتنع على المشرع أن يمنحه لبعض مستحقيه ويقبضه عن البعض الآخر . إذ كان ذلك ، وكان جميع مؤجري الأماكن لاستعمالها في غير غرض السكنى ، في علاقاتهم بمستأجريها ، في خصوص الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار ، تتكافأ مراكزهم القانونية ، مما يستوجب – من زاوية دستورية – وحدة القاعدة القانونية التي ينبغي تطبيقها في 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 الاعتباري 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 التي حددها المشرع من ورثته الذين يستعملون العين المؤجرة في النشاط ذاته الذي 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 في المعاملة بين طائفتي المؤجرين لأماكن لاستعمالها في غير غرض السكني ، بحسب ما إذا كان المستأجر شخصاً اعتبارياً أو شخصاً طبيعياً ، رغم تكافؤ مراكزهم القانونية ، باعتبارهم جميعاً مؤجرين لأماكن مخصصة لغير أغراض السكني ، مما كان يوجب أن تنتظمهم جميعاً قواعد قانونية واحدة ، لا تقيم في مجال تطبيقها تمييزاً بينهم من أي نوع ، ومن ثم ، فإن إقامة النص المطعون فيه هذا التمييز التحكمي بين هاتين الطائفتين من المؤجرين في هذا الخصوص ، وبالنظر لكونه يعد الوسيلة التي أختارها المشرع لتنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري هذه الأماكن ، والتي لا ترتبط ارتباطاً منطقياً وعقلياً بالأهداف التي رصدها لهذا التنظيم ، فإنه يكون مصادماً لمبدأي المساواة وتكافؤ الفرص ، ويقع – من ثم – في حومة مخالفة نصوص المواد (٤ ، ٩ ، ٥٣) من الدستور .

فهرس الموضوعات

وحيث إنه لما تقدم ، فإن النص المطعون عليه – في النطاق السالف تحديده – يكون مخالفاً 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 القانوني لمدة عقد الإيجار الصادر للمستأجر إذا كان شخصاً اعتبارياً ، فمن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن طلب السقوط لا يعتبر طلباً جديداً منبت الصلة بما دفع به أمام محكمة الموضوع ، وإنما هو من قبيل التقديرات القانونية التي تملكها المحكمة الدستورية العليا فيما لو قضت بعدم دستورية نص معين ، ورتبت السقوط للمواد الأخرى المرتبطة به ارتباطاً لا يقبل التجزئة ، وهو أمر تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها حتى ولو لم يطلبه الخصوم . إذ كان ذلك ، وكان النص المقضي بعدم دستوريته في هذه الدعوى – في النطاق السالف تحديده ، وبقدر انعكاسه على النزاع المردد أمام محكمة الموضوع – ينصرف إلى ما تضمنه ذلك النص من إطلاق عبارته لتشمل امتداداً قانونياً لمدد عقود إيجار الأماكن المؤجرة لأشخاص اعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكني ، حال أن نص المادتين الأولى والثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه تتناولان مسألة الامتداد القانوني لمدة عقد إيجار تلك الأماكن ، المؤجرة لأشخاص طبيعيين ، لفريق من ورثة المستأجر الأصلي ، وفقاً للضوابط والشروط الواردة في ذلك القانون ، فإن مؤدى ذلك ، عدم وجود محل لإعمال أحكام هذين النصين على وقائع النزاع الموضوعي ، لعدم ارتباط أحكامهما بالنص المقضي بعدم دستوريته في الدعوى المعروضة ، ومن ثم لا يكون هناك محل للقضاء بسقوطهما تبعاً لهذا القضاء .

وحيث إن هذه المحكمة تقديراً منها لاتصال النص المطعون فيه بنشاط الأشخاص الاعتبارية ، وتأثيره على أداء هذه الأشخاص لدورها في خدمة المجتمع والاقتصاد الوطني ، فإن المحكمة تعمل الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها ، وتحدد لإعمال أثر هذا الحكم اليوم التالي لانتهاء

دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب ، التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية طبقاً 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) طبقاً لنص المادة (١١٥) من الدستور ، وذلك دون إخلال باستفادة المدعي – 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 . ثانياً : بتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره .

فهرس الموضوعات

جلسة ٢ من يونية سنة ٢٠١٨

برئاسة السيد القاضي / عبد الوهاب عبد الرازق رئيس المحكمة وعضوية السادة القضاة / محمد خيري طه النجار ود. عادل عمر شريف وبولس فهمي إسكندر ومحمود محمد غنيم وحاتم حمد بجاتو ود. عبد العزيز محمد سالمان نواب رئيس المحكمة .

(٢٨)

الطعن رقم ٤٢ لسنة ٣١ القضائية " دستورية "

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع تتحصل على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق في أن المدعى عليهم خامساً كانوا قد أقاموا بتاريخ ٢٠٠٧/١١/٢٢ ، الدعوى رقم ... لسنة ٢٠٠٧ مدني كلي حكومة – طعون ، أمام محكمة الفيوم الابتدائية ، طلباً للحكم بتعديل قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط رقم ... لسنة ٢٠٠٧ ، إلى إزالة العقار ، المبين بصحيفة الدعوى ، جميعه حتى سطح الأرض ، وذلك على سند من أن ذلك القرار صدر بشأن العقار ملكهم ، وانتهى إلى إجراء ترميمات وإصلاحات به ، حال كونه مشيداً بالطوب الأخضر ، وآيل للسقوط ولا تجدى فيه أعمال ترميم . وانتدبت المحكمة خبيراً لمعاينة العقار وبيان حالته ، وباشر الخبير المأمورية ، وأودع تقريره عنها ، اعتمدته المحكمة ، وقضت بجلسة ٢٠٠٨/٦/٢٦ ، بتعديل القرار المطعون فيه ، إلى إزالة العقار جميعه حتى سطح الأرض تحت إشراف هندسي ، وذلك خلال شهر من صيرورة الحكم نهائياً . طعنت المدعية والمدعى عليه سابعاً على ذلك الحكم بالاستئناف رقم ... لسنة ٤٤ قضائية ، أمام محكمة استئناف بني سويف " مأمورية الفيوم " ، وحال نظره بجلسة ٢٠٠٨/١١/٢٠ ، قدمت المدعية مذكرة ضمنتها دفع بعدم دستورية المادتين (١٨) و(٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ المشار إليه ، وإذ قدرت المحكمة جدية الدفع ، وصرحت لها بإقامة الدعوى الدستورية ، أقامت الدعوى المعروضة .

وحيث إن المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، تنص فقرتها الأولى على أن " 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 معدود في المداولة " ، وتنص الفقرة الثانية من تلك المادة على أن " ويحلف المهندس يميناً أمام إحدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة " .

وقد ناطت المادة (٥٧) من القانون ذاته باللجان المشكلة في وحدات الإدارة المحلية – بعد إجراء المعاينات على الطبيعة ، وفي ضوء التقارير التي ترد إليها من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على النحو الذي بينته المادتان (٥٥ ، ٥٦) – إصدار قرارات بشأن المباني والمنشآت الآيلة للسقوط كلياً أو جزئياً ، وتلك التي تحتاج إلى ترميم أو صيانة ، ويتم إعلان القرار لذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق وفقاً للمادة (٥٨) من ذلك القانون ، ونصت الفقرة الأولى من المادة (٥٩) منه على أن " لكل من ذوي الشأن أن يطعن في القرار المشار إليه بالمادة السابقة ، في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار ، أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذا القانون " .

وحيث إنه من المقرر أن اشتمال نص في قانون على الإحالة إلى نص آخر في القانون ذاته ، ينقل أحكام النص المحال إليه إلى النص المحيل ، ليصير جزءاً منه ومكملاً لأحكامه . ومن ثم ، فإن ما ورد بعجز نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، من إحالة إلى نص المادة (١٨) من القانون ذاته ، بشأن المحكمة المختصة بنظر الطعون على قرارات لجان الهدم والترميم والصيانة ، " ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد

بنقابة المهندسين ... يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ، ولا يكون له صوت معدود في المداولة " ، ينقل حكم ذلك النص إلى المادة (٥٩) ليصير جزءاً منه ومكملاً لأحكامه .

وحيث إن المحكمة الدستورية العليا سبق لها أن حسمت مدى دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون المشار إليه ، في شأن عقد الاختصاص للمحكمة الابتدائية بنظر الطعون على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، وذلك بقضائها الصادر بجلسة ٢٠٠٦/١٢/١٠ ، في القضية رقم ٥٠ لسنة ٢٤ قضائية " دستورية " ، والذي انتهت فيه إلى رفض الدعوى . وقد نشر هذا الحكم في العدد ٥٠ (مكرر) من الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٤ ، وكان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الحجية المطلقة للأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية يقتصر نطاقها على النصوص التشريعية التي كانت مثاراً للمنازعة حول دستوريتها ، وفصلت فيها المحكمة فصلاً حاسماً بقضائها ، أما ما لم يكن مطروحاً على المحكمة ، ولم تفصل فيه بالفعل ، فلا تمتد إليه تلك الحجية . متى كان ذلك ، وكان الحكم الصادر في القضية الدستورية المشار إليها ، قد اقتصر على الفصل في دستورية النص على اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار بنظر الطعن على قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة – إعمالاً للإحالة الواردة بالمادة (١/٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، لنص المادة (١٨) من ذلك القانون – فإن حجية ذلك الحكم تكون بدورها مقصورة على هذا النطاق وحده ، ولا تمتد إلى ما يجاوز ذلك من أحكام شملها عجز الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون المشار إليه ، فيما نص عليه من أن " ويلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني مقيد بنقابة المهندسين ... يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ، ولا يكون له صوت معدود في المداولة " ، ليبقى هذا النص قابلاً للطرح على هذه المحكمة ، لتقول كلمتها فيه بشأن مدى اتفاقه وأحكام الدستور .

وحيث إن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المصلحة الشخصية المباشرة وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن

يكون الحكم في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع . متى كان ذلك ، وكان ما تهدف إليه المدعية من دعواها الموضوعية المطروحة على محكمة الاستئناف ، إلغاء الحكم الصادر من محكمة الفيوم الابتدائية ، بهدم العقار المبين بصحيفة الدعوى حتى سطح الأرض ، والقضاء مجدداً بتأييد القرار المطعون فيه . وكان الثابت بديباجة ذلك الحكم ، أن تشكيل هيئة المحكمة قد اشتمل على اسم مهندس من مجلس مدينة الفيوم ، ومن ثم فإن الفصل في دستورية ما ورد بعجز نص الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، من أن " يلحق بتشكيل المحكمة مهندس معماري أو مدني يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود في المداولة " ، في مجال إعماله على نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون ذاته ، يرتب انعكاس أكيد ومباشر على الطلبات المعروضة على محكمة الموضوع – محكمة الاستئناف – وقضائها فيها ، الأمر الذي تتوافر معه للمدعية مصلحة شخصية ومباشرة في الطعن على ذلك النص ، في النطاق المشار إليه ، دون ما اشتمل عليه من أحكام أخرى .

وحيث إنه لا ينال من توافر المصلحة في الدعوى المعروضة أن المادة الثالثة من مواد إصدار قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، نصت على إلغاء الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، والمشتمل على نص المادة (٥٩) ، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن إلغاء المشرع لقاعدة قانونية بذاتها ، أو استبدال قاعدة أخرى محلها ، لا يحول دون الطعن عليها بعدم الدستورية من قبل من طبقت عليه خلال فترة نفاذها ، وترتبت بمقتضاها آثار قانونية بالنسبة إليه ، تتحقق بإبطالها مصلحته الشخصية المباشرة ، ذلك أن الأصل في تطبيق القاعدة القانونية هو سريانها على الوقائع التي تتم خلال الفترة من تاريخ العمل بها حتى إلغائها ، فإذا استعيض عنها بقاعدة قانونية جديدة ، سرت القاعدة الجديدة من الوقت المحدد لنفاذها ، ويقف سريان القاعدة القديمة من تاريخ إلغائها ، وبذلك يتحدد النطاق الزمني لسريان كل من القاعدتين ، فما ينشأ من المراكز القانونية في ظل القاعدة القانونية القديمة ، وجرت آثارها خلال فترة نفاذها

يظل خاضعاً لها وحدها . متى كان ذلك ، فإن إلغاء الفصل الثاني من الباب الثاني من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المشتمل على نص المادة (٥٩) – بموجب المادة الثالثة من مواد إصدار قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ المعمول بأحكامه اعتبارا من ٢٠٠٨/٥/١٢ لا يمنع هذه المحكمة من إعمال رقابتها الدستورية عليه ، باعتباره قد طبق على المدعية خلال فترة نفاذه ، وترتبت بمقتضاه آثار قانونية بالنسبة لها ، خاصة أن نص الفقرة الأولى من المادة (١١٤) من قانون البناء المشار إليه ، قصر اختصاص محكمة القضاء الإداري على " الفصل في الطعون على جميع القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية تطبيقاً لأحكام هذا القانون " .

وحيث إن المدعية تنعي على نصي المادتين (١٨ ، ٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه – في النطاق السالف تحديده – أنه إذ ألحق بتشكيل المحكمة التي تنظر الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، مهندساً معمارياً أو مدنياً ، يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ، إخلاله بحق التقاضي ، وبمبدأي تكافؤ الفرص والمساواة بين المتقاضين ، نظراً لتبعية المهندس الذي يلحق بتشكيل المحكمة للمحافظ الذي قام باختياره ، وكلاهما من السلطة التنفيذية ، وتأثيره بالتالي على رأي قضاة الدعوى ، بما ينال من حيدتهم ، ويمثل في الآن ذاته افتئات على استقلال السلطة القضائية والقضاة ، وينال من سيادة القانون كأساس للحكم في الدولة ، وذلك كله بالمخالفة لأحكام المواد (٨ ، ٤٠ ، ٦٤ ، ٦٥ ، ٦٨ ، ١٦٥ ، ١٦٦) من دستور سنة ١٩٧١ ، الذي أقيمت الدعوى المعروضة في ظل العمل بأحكامه .

وحيث إنه من المقرر في قضاء المحكمة الدستورية العليا ، أن الرقابة التي تباشرها على دستورية القوانين ، من حيث مطابقتها للقواعد الموضوعية التي تضمنها الدستور ، تخضع لأحكام الدستور القائم دون غيره ، ذلك أن هذه الرقابة تستهدف أصلاً صون هذا الدستور وحمايته من الخروج على أحكامه ، لكون نصوصه تمثل دائماً القواعد والأصول التي يقوم عليها نظام الحكم ، ولها مقام الصدارة بين قواعد النظام العام التي يتعين التزامها ومراعاتها ، وإهدار ما يخالفها من التشريعات باعتبارها

أسمى القواعد الآمرة . إلا أنه لما كان الدستور القائم ليس له أثر رجعي ، فإنه يتعين إعمال أحكام الدستور السابق الذي صدر القانون المشتمل على النص المطعون عليه في ظل العمل بأحكامه ، طالما أن هذا النص قد عمل بمقتضاه إلى أن تم إلغاؤه أو استبدال نص آخر به خلال مدة سريان ذلك الدستور . متى كان ذلك ، وكانت المناعي التي وجهتها المدعية إلى النصين التشريعيين المطعون عليهما ، تندرج تحت المطاعن الموضوعية التي تقوم في مبناها على مخالفة نص تشريعي لقاعدة في الدستور من حيث محتواها الموضوعي ، وكان نص المادة (٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، ضمن نصوص المواد التي اشتمل عليها الفصل الثاني من الكتاب الثاني من ذلك القانون ، والذي صدر وعمل بمقتضاه إلى أن تم إلغاء ذلك الفصل بموجب المادة الثالثة من مواد إصدار قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، إبان العمل بأحكام دستور سنة ١٩٧١ ، ومن ثم تتولى هذه المحكمة الرقابة على دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، في خصوص ما ورد بها من إحالة لنص المادة (١٨) من القانون ذاته – في النطاق السالف تحديده – في ضوء أحكام دستور سنة ١٩٧١ ، الذي صدر القانون المشتمل على النص المطعون فيه ، وعمل بمقتضى هذا النص إلى أن تم إلغاؤه في ظل العمل بأحكام ذلك الدستور .

وحيث إن الأصل في سلطة المشرع في تنظيم الحقوق – ومن ذلك حق التقاضي – أنها سلطة تقديرية ما لم يقيدها الدستور بضوابط تعد تخوماً لها لا يجوز اقتحامها أو تخطيها ، وتتمثل جوهر سلطة المشرع في تنظيم الحقوق ، في المفاضلة التي يجريها بين بدائل متعددة تتزاحم فيما بينها وفق تقديره لتنظيم موضوع معين ، فلا يختار منها إلا ما يكون مناسباً أكثر من غيره لتحقيق الأغراض التي يتوخاها أو ما يراه أكفل لتحقيق المصالح التي قصد حمايتها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن إسباغ الصفة القضائية على أعمال أية جهة عهد إليها المشرع بالفصل في نزاع معين يفترض أن يكون اختصاص هذه الجهة محدداً بقانون ، وأن يغلب على تشكيلها العنصر القضائي الذي يلزم أن تتوافر في أعضائه ضمانات الكفاءة والحيدة 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 المتكافئة لتحقيق دفاع أطرافها وتمحيص ادعاءاتهم على ضوء قاعدة قانونية نص عليها المشرع سلفاً ، ليكون القرار الصادر في النزاع مؤكداً للحقيقة القانونية مبلوراً لمضمونها في مجال الحقوق المدعى بها أو المتنازع عليها .

وحيث إن المقرر في قضاء هذه المحكمة – أيضاً – أن استقلال السلطة القضائية مؤداه أن يكون تقدير كل قاض لوقائع النزاع ، وفهمه لحكم القانون بشأنها ، متحرراً من كل قيد ، أو تأثير ، أو إغواء ، أو وعيد ، أو تدخل ، أو ضغوط أياً كان نوعها أو مداها أو مصدرها ، وكان ما يعزز هذه الضمانة ويؤكدها استقلال السلطة القضائية عن السلطتين التشريعية والتنفيذية ، وأن تنبسط ولايتها على كل مسألة من طبيعة قضائية . فيتعين على السلطة التنفيذية بوجه خاص ألا تقوم من جانبها بفعل أو امتناع يجهض قراراً قضائياً قبل صدوره ، أو يحول بعد صدوره دون تنفيذه تنفيذاً كاملاً ، وليس لعمل تشريعي أن ينقض قراراً قضائياً ، ولا أن يحور الآثار التي رتبها ، ولا أن يعدل 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 يلوذون بها على الترضية القضائية التي يطلبونها عند وقوع عدوان على حقوقهم وحرياتهم ، إلا أن حيدتها عنصر فاعل في صون رسالتها لا تقل شأناً عن استقلالها بما يؤكد تكاملهما .

وحيث إن استقلال السلطة القضائية واستقلال القضاة وإن كفلتهما المادتان (١٦٥ ، ١٦٦) من دستور سنة ١٩٧١ ، توقياً لأي تأثير محتمل قد يميل بالقاضي انحرافاً عن ميزان الحق ، إلا أن الدستور نص 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 .

فهرس الموضوعات

وحيث إن ضمانة المحاكمة المنصفة التي كفلها دستور سنة ١٩٧١ بنص المادة (٦٧) منه ، تعني أن يكون لكل خصومة قضائية قاضيها – ولو كانت الحقوق المثارة فيها من طبيعة مدنية – وأن تقوم على الفصل فيها محكمة مستقلة ومحايدة ينشئها القانون ، يتمكن الخصم في إطارها من إيضاح دعواه ، وعرض أدلتها والرد على ما يعارضها من أقوال غرمائه أو حججهم ، على ضوء فرص يتكافئون فيها جميعهم ، ليكون تشكيلها وقواعد تنظيمها ، وطبيعة النظم المعمول بها أمامها وكيفية تطبيقها عملاً محدداً للعدالة مفهوماً تقدمياً 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 إعمال 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 طائفة منهم من هذا الحق مع تحقق مناطه وهو قيام منازعة 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 ذوي الشأن من الملاك وشاغلي العقار وأصحاب الحقوق ، ويكون لأي منهم الطعن في القرار أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذا القانون ، والتي يلحق بتشكيلها مهندس معماري أو مدني ، من غير القائمين بتحديد الأجرة ، يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ، ولا يكون له صوت معدود في المداولة .

فهرس الموضوعات

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 إعمالها 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 ، " ولا 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 توافرهما 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 تمثيل 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 يجرى في المداولة ، وإفشاء لسريتها ، فضلاً عن أنه يتيح له فرصة التأثير على قضاة الدعوى بالانحياز لرأيه .

رابعها : ما ورد بالمذكرة 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 ، ولو 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 افتئات على استقلال القضاة وحيدتهم ، وإخلال بمبدأ المساواة بين خصوم الدعوى . ولا يرفع هذا العوار كون رأي المهندس قاصر على المسائل الفنية – الهندسية – دون القانونية ، ذلك أن الاستعانة بأهل الخبرة يجب أن يكون قاصراً على معاونة المحكمة من خلال تقديم الرأي الفني ، وأن يطرح 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 إعمالها على نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون ذاته ، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

فهرس بمنطوق الأحكام الصادرة
عن المحكمة الدستورية العليا
الخاصة بعدم دستورية بعض
مواد قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة
حتى نهاية عام ٢٠٢٠

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

(١) ٧

الطعن رقم ٥ لسنة ١ القضائية " دستورية " عدم دستورية **المادة الخامسة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢** بتحديد إيجار الأماكن المعدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ فيما نصت عليه من عدم جواز الطعن في قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل في التظلم من قرارات لجنة التقدير ٧

(٢) ١٣

الطعن رقم ٢١ لسنة ٧ القضائية " دستورية " عدم دستورية **المادة (٢٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١** في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة في أغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري أو الصناعي أو المهني الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة إلى تطبيق ما تضمنته المادة (٧) من زيادة الأجرة ١٣

(٣) ١٨

الطعن رقم ٢٥ لسنة ١١ القضائية " دستورية " عدم دستورية **الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣** وذلك فيما قررته من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبه لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة ، وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية على التنازل المشار إليه ... ١٨

(٤) ٢٨

الطعن رقم ٦ لسنة ٩ القضائية " دستورية " عدم 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 ٢٨

(٥) ٣٩

الطعن رقم ١١ لسنة ١٦ القضائية " دستورية " عدم دستورية المادة **٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية** فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب أو ورثته من بعده عن حق إجارة العين المتخذة مقراً لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ٣٩

(٦) ٥١

الطعن رقم ٤ لسنة ١٥ القضائية " دستورية " عدم 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 يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً ، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها ، وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء ٥١

فهرس الموضوعات

(٧).....٦٣

الطعن رقم ٣ لسنة ١٨ القضائية " دستورية " عدم دستورية ما نصت عليه **المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧** في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أن " وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل.....٦٣

(٨).....٧٢

الطعن رقم ٤٤ لسنة ١٧ القضائية " دستورية " عدم 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 الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته.....٧٢

(٩).....٨٠

الطعن رقم ١١٦ لسنة ١٨ القضائية " دستورية " عدم دستورية ما نصت عليه **المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧** في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر 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.....٨٠

(١٠).....٩٠

الطعن رقم ٧١ لسنة ١٩ القضائية " دستورية " 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 ٩٠

(١١).....٩٩

الطعن رقم ٥٦ لسنة ١٨ القضائية " دستورية " عدم 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 بالنسبةلاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد ٩٩

(١٢).....١٠٩

الطعن رقم ١٤٩ لسنة ١٨ القضائية " دستورية " أولاً : عدم دستورية نص **المادة ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧** في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . ثانياً : **بسقوط نص المادة ٤٥ من هذا القانون** في مجال تطبيقها بالنسبة إلى الأماكن التي تم تأجيرها مفروشاً وفقاً لنص المادة ٤٠ منه ١٠٩

(١٣).....١١٨

الطعن رقم ٢٩ لسنة ١٨ القضائية " دستورية " عدم 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 ١١٨

(١٤).....١٢٥

فهرس الموضوعات

الطعن رقم ١٣٧ لسنة ١٨ القضائية " دستورية " عدم دستورية **الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١** بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك فيما تضمنته من استثناء الأماكن التي حددتها ، من الخضوع لزيادة الأجرة المقررة بمقتضى نص المادة ١٩ من هذا القانون ، **وبسقوط فقرتها الثانية** . ١٢٥

(١٥) ١٣١

الطعن رقم ٨١ لسنة ١٩ القضائية " دستورية " عدم دستورية عجز **الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١** في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من أنه " وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر " ١٣١

(١٦) ١٣٩

الطعن رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ القضائية " دستورية " عدم دستورية نص **الفقرة الأولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١** في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين إلى غير غرض السكنى ١٣٩

(١٧) ١٤٤

الطعن رقم ٦ لسنة ٢٠ القضائية " دستورية " عدم دستورية نص **الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١** في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصري عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً دون الزوج المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية ١٤٤

(١٨) ١٤٨

الطعن رقم ٥٠ لسنة ٢١ القضائية " دستورية " أولاً : عدم 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 : عدم دستورية نص **الفقرتين الأولى والثالثة من المادة (١٣) من القانون ذاته ، وبسقوط باقي فقراتها** . ثالثاً : **سقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١** ١٤٨

(١٩) ١٥٥

الطعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ القضائية " دستورية " عدم دستورية نص **الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧** في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين ، بانتهاء إقامة آخرهم بها ، سواء بالوفاة أو الترك ، ورفضت ما عدا ذلك من طلبات ١٥٥

(٢٠) ١٦٣

الطعن رقم ٤ لسنة ٢٣ القضائية " دستورية " عدم 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**

فهرس الموضوعات

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** ١٦٣

(٢١) ١٦٩

الطعن رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ القضائية " دستورية " عدم دستورية نص **الفقرة الأولى من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧** في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ١٦٩

(٢٢) ١٧٥

الطعن رقم ٤٧ لسنة ٢١ القضائية " دستورية " عدم دستورية نص المادة **(١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١** في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من تثبيت أجرة المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، في حالة استمرار عقودها المفروشة ١٧٥

(٢٣) ١٨١

الطعن رقم ١٤ لسنة ٢٣ القضائية " دستورية " عدم دستورية المادة **(١٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١** في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما نصت عليه من أحقية مستأجري المستشفيات وملحقاتها ، في حالة تأجيرها مفروشة ، في الاستمرار في العين ، ولو انتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ١٨١

(٢٤) ١٨٨

الطعن رقم ٢٢١ لسنة ٢٤ القضائية " دستورية " عدم دستورية نص **الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧** في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ١٨٨

(٢٥) ١٩٣

الطعن رقم ١١٦ لسنة ٢٧ القضائية " دستورية " عدم دستورية نص **الفقرة الثانية من المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١** في شأن بعض الأماكن الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما تضمنه من عدم اشتراط موافقة المؤجر عند تغيير المستأجر استعمال جزء من العين المؤجرة إلى غير غرض السكنى..... ١٩٣

(٢٦) ١٩٨

الطعن رقم ١١٦ لسنة ٢٢ القضائية " دستورية " عدم دستورية نص المادة **(٤٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧** بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ١٩٨

(٢٧) ٢٠٧

الطعن رقم ١١ لسنة ٢٣ القضائية " دستورية " عدم 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 . ثانياً : بتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخا لإعمال أثره ٢٠٧

(٢٨) ٢٢٠

فهرس الموضوعات

الطعن رقم ٤٢ لسنة ٣١ القضائية " دستورية " عدم 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 إعمالها على نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون ذاته..... ٢٢٠

فهرس الموضوعات