

## باسم الشعب المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد، الثانى من يونية سنة ٢٠١٣ م،  
الموافق الثالث والعشرين من رجب سنة ١٤٣٤ هـ .

برئاسة السيد المستشار/ ماهر البحيرى ..... رئيس المحكمة  
وعضوية السادة المستشارين : أنور رشاد العاصى وعبد الوهاب عبد الرازق  
ومحمد عبد العزيز الشناوى ومحمد خيرى طه النجار وسعيد مرعى عمرو  
والدكتور عادل عمر شريف ..... نواب رئيس المحكمة  
وحضور السيد المستشار الدكتور/ حمدان حسن فهمى ..... رئيس هيئة المفوضين  
وحضور السيد/ محمد ناجى عبد السميع ..... أمين السر

### أصدرت الحكم الآتى :

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٣٠ لسنة ٢٥  
قضائية "دستورية" .

### المقامة من :

- ١- ورثة/ هدى عبدالعزيز زكى وهم:
  - ( أ ) السيدة/ سامية محمد رياض عبد الشافى.
  - ( ب ) السيد/ رأفت محمد رياض عبد الشافى.
- ٢- السيدة/ رجاء عبد العزيز زكى.
- ٣- ورثة/ محمد محسن عبد الستار عبد العزيز وهم:
  - ( أ ) السيدة/ جلييلة أحمد إبراهيم عطا.
  - ( ب ) السيدة/ أمل محمد محسن عبد الستار عبد العزيز.
  - ( ج ) السيدة/ أمنية محمد محسن عبد الستار عبد العزيز.

٤- ورثة/ محمد سامى عبد الحميد ، وهم:

( أ ) السيدة/ نجوى عبد الرازق الرافعى.

( ب ) السيدة/ سحر محمد سامى عبد الحميد.

( ج ) السيدة/ ضحى محمد سامى عبد الحميد.

( د ) السيدة/ غدير محمد سامى عبد الحميد.

( هـ ) السيد/ سيد بهى الدين عبد الحميد.

( و ) السيدة / نادية هانم عبد الحميد.

٥- السيد/ سيد بهى الدين عبد الحميد.

٦- السيدة / نادية هانم عبد الحميد.

**ضد :**

١- السيد رئيس الجمهورية.

٢- السيد رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد محافظ الإسكندرية.

٤- السيد رئيس حى شرق الإسكندرية.

٥- السيد مدير لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بحى شرق الإسكندرية.

٦- السيدة/ غادة أبو الحمد عبدالرحمن.

٧- السيدة/ لىلى إسماعيل محمد.

٨- السيدة/ سناء محمود زيد.

٩- ورثة/ فوزية صليب عطية أرملة المرحوم فرح ميخائيل ، وهم:

( أ ) السيد/ ألفريد فرح ميخائيل.

( ب ) السيدة/ فوتينية فرح ميخائيل.

( ج ) السيدة/ ألفت فرح ميخائيل.

( د ) السيدة/ فيوليت فرح ميخائيل.

١٠- ورثة/ خميس حسن على صالح ، وهو :

السيد/ محمد خميس حسن على.

١١- السيد/ محمد عبد الحميد سعد.

١٢- السيدة/ أنجيل زكى إسكندر.

١٣- السيد/ سعيد عبد الفتاح مرزوق.

١٤- السيد/ السيد شحاتة جمعة شحاتة.

١٥- ورثة/ فاطمة يوسف محمد ، وهما:

( أ ) السيد/ أحمد محمد عبد اللطيف.

( ب ) السيد/ وليد محمد سعد.

١٦- السيد/ أحمد محمد عبد اللطيف.

### الإجراءات

بتاريخ الرابع من أغسطس ٢٠٠٣، أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا طالبين الحكم بعدم دستورية المواد ( ٥٨ ، ٥٩ ، ٦٠ ، ٧٩ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة (٣٣) من اللائحة التنفيذية لهذا القانون، الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، والمادة (٩ / ٢ / أ) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، بصدده ما تضمنته تلك المواد من إلزام ملاك المباني المقامة قبل ٢٢/٣/١٩٦٥ بتنفيذ قرارات الترميم الصادرة فى شأن هذه المباني على نفقتهم الخاصة، ثم الرجوع بعد ذلك على المستأجرين بجانب فقط من الترميم.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة ، طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى، على الوجه المبين بمحضر الجلسة، ونظراً لوفاء المدعية الأولى والمدعين الثالث والرابع، فقد قام ورثتهم بتصحيح شكل الدعوى بالطلبات ذاتها الواردة بصحيفة الدعوى، وقد تقرر حجز الدعوى لإصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

## المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعين يملكون العقار، المبين بصحيفة الدعوى، وقد نفا إلى علمهم أن ثمة قراراً بترميم هذا العقار، لم يعلنوا به، صدر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط، بحى شرق الإسكندرية، برقم ١٠٨ لسنة ٢٠٠١، فطعنوا عليه، أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية، بالدعوى رقم ٤٨٩٢ لسنة ٢٠٠١ مساكن الإسكندرية، بطلب الحكم بإلغائه واعتباره كأن لم يكن، واحتياطياً بنذب خبير فى الدعوى، وذلك على سند من القول بأن القرار المطعون فيه صدر مخالفاً للواقع، لكون العقار فى حالة جيدة، ولا يحتاج إلى ترميم، وقد حكمت المحكمة بانعدام الخصومة، لوفاة أحد المدعى عليهم قبل رفع الدعوى، فُطعن على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٣٢٢١ لسنة ٥٨ ق، أمام محكمة استئناف الإسكندرية، وأثناء نظره، دفع الحاضر عن المستأنفين، بجلسة ٢٢/٦/٢٠٠٣، بعدم دستورية المواد (٥٨، ٥٩، ٦٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادة (٣٣) من لائحته التنفيذية، وكذا البند (أ) من الفقرة الثانية من المادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فيما تضمنته هذه المواد من إلزام ملاك المباني المقامة قبل ٢٢ مارس ١٩٦٥ بتنفيذ قرارات الترميم الصادرة فى شأنها، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، وصرحت للمدعين برفع الدعوى الدستورية، فقد أقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن نطاق الدعوى يتحدد - فى إطار الدفع بعدم الدستورية وما قررت محكمة الموضوع جديته، وصرحت به - بما يحقق المصلحة الشخصية المباشرة فى الدعوى، إذ إن المحكمة تفصل فى الخصومة الدستورية من جوانبها العملية، وليس من معطياتها النظرية، فلا تفصل فى غير المسائل الدستورية، التى يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعى. وإذ كان ذلك، وكان المدعون يهدفون من دعواهم الموضوعية إلى إلغاء قرار ترميم العقار المملوك لهم واعتباره كأن لم يكن، وقد ألزمت

النصوص المطعون فيها ملاك المباني المقامة قبل ٢٢ مارس ١٩٦٥ بتنفيذ قرارات الترميم الصادرة بشأنهم، فإن مصلحة المدعين تتعلق بالمواد ( ٥٨ ، ٥٩ ، ١/٦٠ ، ١/٧٩ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة ( ٩ / ٢ / أ ) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذا المادة (٣٣) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، ويتحدد نطاق الدعوى الماثلة فى المواد المشار إليها، وينحصر فيها.

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن حسمت دستورية المادتين ( ٥٨ ، ٥٩ ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بحكمها الصادر بجلسة ٢٠٠٩/١/٤ فى القضية رقم ٢٢٣ لسنة ١٩ قضائية "دستورية" والذي قضى برفض الدعوى ، وقد نشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية فى العدد رقم (٣) مكرر، بتاريخ ٢٠٠٩/١/١٧، كما حسمت دستورية نص الفقرة الأولى من المادة (٦٠) وكذا نص الفقرة الأولى من المادة (٧٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، المعدلة بالفقرة الأولى من المادة (٢٤) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، بحكمها الصادر فى القضية رقم ٢٩٦ لسنة ٢٥ قضائية "دستورية"، بجلسة ٢٠٠٦/٤/٩، والذي قضى برفض الدعوى، وقد نشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بالعدد رقم ١٨ مكرر (أ) بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٦، وإذ كان ذلك، وكان المقرر أن قضاء هذه المحكمة، فى الدعاوى الدستورية، إنما يحوز حجية مطلقة فى مواجهة كافة وبالنسبة إلى الدولة وسلطاتها المختلفة، تحول بذاتها دون المجادلة فيه، أو إعادة طرحه عليها من جديد، فإن الخصومة فى الدعوى الراهنة، بالنسبة إلى هذه النصوص تكون غير مقبولة.

وحيث إن المادة (٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن "تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامّة للمباني، وما بها من مصاعد، على الوجه الآتى:

١- إذا كان نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) كافية، يتم الترميم والصيانة منها.

٢- إذا لم تف هذه الحصيلة، أو إذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات سكنية، تستكمل، أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلى:

( أ ) بالنسبة للمباني المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥، تكون بواقع الثلث

على الملاك، والثلثين على شاغلى المبنى.

.....

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الرقابة على دستورية القوانين من حيث مطابقتها للقواعد الموضوعية، التى تضمنها الدستور، إنما تخضع لأحكام الدستور القائم دون غيره، إذ إن هذه الرقابة تستهدف أصلاً صون الدستور القائم، وحمايته من الخروج على أحكامه، باعتبار أن نصوص هذا الدستور تمثل دائماً القواعد والأصول التى يقوم عليها نظام الحكم، ولها مقام الصدارة بين قواعد النظام العام التى يتعين التزامها ومراعاتها، وإهدار ما يخالفها من التشريعات، باعتبارها أسمى القواعد الآمرة.

وحيث إنه بالبناء على ما تقدم، فإن هذه المحكمة تباشر رقابتها على النصين المطعون عليهما فى ضوء الأحكام التى تضمنها الدستور القائم الصادر ٢٠١٢

وحيث إن المدعين ينعون على النصوص المطعون فيها إهدارها الحماية المقررة لحق الملكية الخاصة، وإخلالها بمبدأى المساواة والعدل بين أفراد المجتمع فضلاً عن مخالفتها لمبادئ الشريعة الإسلامية، ومن ثم جاءت تلك النصوص مصادمة لأحكام المواد (٢، ٣٢، ٣٤، ٣٨، ٤٠، ١١٩) من دستور عام ١٩٧١

وحيث إنه لما كانت الملكية فى إطار النظم الوضعية، التى تزوج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقاً مطلقاً، ولا هى عصية على التنظيم التشريعى، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الدستور وإن كفل حق الملكية الخاصة، وأحاطه بسياج من الضمانات التى تصونها، وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يخرج عن

تأكيده على الدور الاجتماعي لحق الملكية، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها وظيفتها الاجتماعية، طالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب الحق في جوهره أو يعدمه جل خصائصه؛ لما كان ذلك، وكان المشرع قد استهدف من النصوص الطعينة الحفاظ على العقارات، باعتبارها ثروة قومية، يجب العمل على إطالة عمرها، بترميمها وتعهدتها بالصيانة، بما يصونها، مما قد تتعرض له من احتمالات السقوط أو الانهيار المفاجئ، الذي يعرض الأرواح والأموال للخطر، محققاً بذلك مصلحة المالك على المدى البعيد، ببقاء ملكه قائماً لآمد طويلة، دون قصر الأمر على معادلة ضيقة بين تكلفة الترميم والإصلاح، وغلة العقار، في لحظة زمنية محدودة، كما أن المشرع، وقد ناط بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص المباني، وتحديد ما يلزم لها من صيانة وترميم، بما لها من حيدة وخبرة فنية، وإتاحته الطعن في قراراتها أمام القضاء، لا يكون قد قصد إلى مصادرة إرادتهم، أو قدم مصلحة على أخرى، وإنما هدف إلى الحث على سرعة اتخاذ قرار الترميم والإصلاح، فضلاً عن أن المشرع حرص على توزيع أعباء الترميم والصيانة بين المالك وشاغلي العقار، بنسب معينة، وفقاً لتاريخ إنشائه، وهو بذلك يكون قد أقام توازناً بين مصلحة المالك في الحفاظ على ملكه، وتعهدده بالصيانة والترميم، ومصلحة شاغلي العقار من المستأجرين في استيفاء حقوقهم في منفعة العقار، بما يؤدي في النهاية إلى تحقيق الصالح العام، الأمر الذي يصون الملكية ويحفظها على أصحابها، ويكفل في الوقت ذاته أداؤها لوظيفتها الاجتماعية، ومن ثم فإن النعي بإهدار حق الملكية الخاصة يكون على غير أساس.

وحيث إنه لما كان من المقرر، في قضاء هذه المحكمة، أن الحماية المتكافئة، التي كفلها الدستور للحقوق جميعها، لا تتناول القانون في مفهوم مجرد، إنما بالنظر إلى أن القانون تعبير عن سياسة محددة، أنشأتها أوضاع لها مشكلاتها، وأنه تغيا بالنصوص التي تضمنها تحقيق أغراض بذاتها، من خلال الوسائل التي حددها، وكان المشرع، فيما استهدفه بالنصوص الطعينة - على نحو ما سبق بيانه - كان مرتكزاً إلى قاعدة عامة مجردة،

تستند إلى أسس موضوعية، لا تقييم، فى مجال تطبيقها، تمييزاً من أى نوع بين المخاطبين بها، المتكافئة مراكزهم القانونية بالنسبة إليها، مرتبطة بأغراضها النهائية، مؤدية إليها، فإن النعى بإهدار المساواة والعدل بين المواطنين يكون على غير أساس.

وحيث إن النعى على النص المطعون فيه مخالفته مبادئ الشريعة الإسلامية، مردود بأن النص فى المادة الثانية من دستور ١٩٧١، ومن بعده نص المادة الثانية من دستور ٢٠١٢ على أن مبادئ الشريعة الإسلامية المصدر الرئيسى للتشريع، يدل على أنه لا يجوز لنص تشريعى أن يناقض الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالاتها معاً، باعتبار أن هذه الأحكام، وحدها، هى التى يمتنع الاجتهاد فيها، لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها، التى لا تحمل تأويلاً أو تعديلاً، أما الأحكام غير القطعية فى ثبوتها ودلالاتها أو فيها معاً، فإن باب الاجتهاد فيها يتسع، لمواجهة تغير الزمان والمكان، وتطور الحياة، وتنوع مصالح العباد، وهو اجتهاد، إن كان جائزاً ومندوباً من أهل الفقه، فهو فى ذلك أوجب وأولى لولى الأمر، ليواجه به ما تقتضيه مصلحة الجماعة، درءاً لمفسدة، أو طلباً لمنفعة، أو درءاً وطلباً للأمرين معاً.

لما كان ذلك، وكانت قواعد توزيع أعباء ترميم وصيانة العقارات بين الملاك والمستأجرين، تُعد من الأمور الوضعية، التى لا تندرج تحت قاعدة كلية أو جزئية من قواعد الشريعة الإسلامية قطعية الثبوت والدلالة، فإنه يكون لولى الأمر - بواسطة التشريع الوضعى - تنظيمها. بما يتفق مع مصلحة الجماعة، ومن ثم يكون النعى بمخالفة النص المطعون فيه لمبادئ الشريعة الإسلامية فاقداً لسنده، متعيناً الالتفات عنه.

وحيث إن المادة (٣٣) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، والصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ تنص على أنه "يخطر المالك الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ أعمال الترميم والصيانة، وذلك قبل الشروع فى ذلك، بوقت كاف، لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ، وعليه إنجاز أعمال الترميم والصيانة، خلال المدة المحددة لذلك.



وعلى كل من المالك والمستأجر، فور إتمام أعمال الترميم والصيانة، إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، بالانتهاء من أعمال الترميم، وطلب اعتماد التكاليف، مرفقاً به المستندات المؤيدة للطلب.

وعلى الجهة المذكورة أن تبت في الطلب، خلال عشرين يوماً من تاريخ وصوله، وتخطر كلاً من المالك والمستأجر بقرارها، وتتم الإخطارات المنصوص عليها في هذه المادة بكتاب موصى عليه، مصحوب بعلم الوصول. "، وإذ تناول هذا النص مسائل إجرائية، يقوم بها كل من المالك والمستأجر والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، تتعلق بترميم وصيانة العقار، فإنه يكون قد صدر في إطار القواعد التنفيذية والإجرائية اللازمة لأعمال النصوص القانونية المتعلقة بترميم العقارات المبنية، كتنظيم متكامل، ولا يكون قد خرج عن الحدود المقررة للوائح التنفيذية، ولا يكون مخالفاً لأي حكم من أحكام الدستور. وحيث إن النصين المطعون فيهما لم يخالفا حكماً آخر من أحكام الدستور.

#### **فهذه الاسباب :**

حكمت المحكمة برفض الدعوى، وبمصادرة الكفالة ، وألزمت المدعين بالمصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

**رئيس المحكمة**

**أمين السر**