

## باسم الشعب

### المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ، الخامس عشر من يناير سنة ٢٠١٢ م ،  
الموافق الحادي والعشرين من صفر سنة ١٤٣٣ هـ .

برئاسة السيد المستشار / فاروق أحمد سلطان ..... رئيس المحكمة

وعصرية السادة المستشارين : السيد عبد النعم حشيش و سعيد مرعى عمرو

ورجب عبد الحكيم سليم والدكتور/ حمدان حسن فهيمى ومحمود محمد تخيم

والدكتور/ حسن عبد النعم البدروى .  
نواب رئيس المحكمة

وحضور السيد المستشار الدكتور/ محمد عماد التجار ..... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / محمد ناجى عبدالسميع ..... أمين السر

### أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٨ لسنة ٢٩

قضائية "دستورية" .

### المقامة من

السيد/ عبد الحميد محمود عبد الحميد .

### ضد

١ - السيد رئيس مجلس الوزراء .

٢ - السيد/ عبد النبى أحمد محمود حبيب .

### الإجراءات

بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٠٧، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى، قلم كتاب المحكمة، طالباً بالحكم بعدم دستورية نص المادة (١٨) 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 على تغيير النشاط وإسقاط حق المالك في الاخلاء لهذا السبب.

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

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها

بجلسة اليوم .

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن

المدعى، كان قد أقام ضد المدعى عليه الثاني الدعوى رقم ٤٥٣٧ لسنة ٢٠٠٦ بإيجارات،

أمام محكمة شمال القاهرة الابتدائية، بطلب فسخ عقد الإيجار المؤرخ ١/٢/١٩٦٥،

لقيام المدعى عليه بتغيير النشاط المؤجرة لإجله العين من محل نجارة إلى معرض موبيليا،

وذلك بدون موافقة المالك، وأثناء نظر الدعوى، دفع بعدم دستورية نص المادة (١٨)

من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فيما تضمنته من عدم اشتراط موافقة المالك على

تغيير النشاط، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، وصرحت للمدعى برفع دعواه

الدستورية، فقد أقام دعواه الماثلة.

وحيث إن المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المطعون عليها 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 الأيلة للسقوط، والإخلاء المؤقت، لمقتضيات الترميم والصيانة، وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالفوانين السارية.

(ب) إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة، خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك، بكتاب موصى عليه يعلم "توصول"، دون مظهر، أو بإعلان، على يد محضر، ولا يحكم بالإخلاء، إذا قسام المستأجر، قبل فصل باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة، كافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.....

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

(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 مناقية للأداب العامة.

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها، لا تمتد بقوة القانون، عقود إيجار الأماكن المفروشة .

وتُلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون .

وحيث إن قضاة المحكمة الدستورية العليا قد استقر على أنه لا يجوز قبول الدعوى الدستورية، إلا بتوافر الشروط اللازمة لاتصالها بها، وفقاً للأوضاع المنصوص عليها في قانونها، ويندرج تحتها شرط المصلحة، التي حددتها المحكمة الدستورية العليا، بأنها المصلحة الشخصية المباشرة، وكان قضاة هذه المحكمة قد جرى على أن مفهوم المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - إنما يتحدد على ضوء عنصرين، يحددان، معاً، مضمونها، أولهما: أن يقيم المدعى - وفي حدود الصفة، التي اختصم بها، النص التشريعي المطعون عليه - الدليل على أن ضرراً واقعياً - اقتصادياً أو غير - قد لحق به، ويجب أن يكون هذا الضرر مباشراً، مستقلاً بعناصره، ممكناً إدراكه، ومواجهته بالترضية القضائية، وليس ضرراً متوهماً، أو نظرياً، أو مجهلاً. ثانيهما: أن يكون مرد الأمر، في هذا الضرر، إلى النص التشريعي المطعون عليه، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق على المدعى أصلاً، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان قد أفاد من مزاياه، أو كان الإخلال بالحقوق، التي يدعيها، لا يعود إليه، فإن المصلحة الشخصية المباشرة، تكون متتفة، ذلك أن إبطال النص التشريعي، في هذه الصور جميعاً، لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية، يمكن أن يتغير بها مركزه القانوني، بعد الفصل في الدعوى الدستورية، عما كان عليه عند رفعها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكانت الحالات التي يجوز فيها للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة، قد وردت حصراً في المادة (١٨) من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وليس من بينها حالة استعمال العين في غير الغرض المؤجرة من أجله دون موافقة المؤجر، وإضافة هذه الحالة لأسباب الإخلاء الواردة فيه لا تكون إلا بقانون. ومن ثم فإن مرد الأمر في الضرر الذي يدعيه المدعى لا يعود للنص المطعون فيه، مما يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى.

#### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى بالمصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

رئيس المحكمة

أمين السر