

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت الرابع من يونيو سنة ٢٠١٦م، الموافق
الثامن والعشرين من شعبان سنة ١٤٣٧ هـ.

برئاسة السيد المستشار / عدلى محمود منصور

رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: الدكتور حنفى على جبالى ومحمد خيرى طه النجار
والدكتور عادل عمر شريف وبولس فهمى إسكندر ومحمود محمد غنيم

والدكتور محمد عماد النجار

نواب رئيس المحكمة

وحضور السيد المستشار الدكتور / طارق عبد الجواد شبل

رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / محمد ناجى عبد السميع

أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٨٩ لسنة ٣٣
قضائية " دستورية "

المقامة من

السيد / فتحى عبد العظيم خليل سليمان

ضد

١ - السيد رئيس مجلس الوزراء

٢ - السيدة / زينب محمد محمد هيكل

الإجراءات

بتاريخ السابع والعشرين من نوفمبر سنة ٢٠١١، أودع المدعى صحيفة الدعوى الماثلة قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طلبًا للحكم بعدم دستورية نص المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة (٢٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة بدفاعها، طلبت في ختامها الحكم؛ أصليًا : بعدم قبول الدعوى، واحتياطيًا : برفضها.
وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرًا برأيها .
وتُظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة .
حيث إن الوقائع تتحصل - على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - في أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١١، أمام محكمة بندر المنيا الجزئية ضد المدعى عليها الثانية طلبًا للحكم بإخلائها من الشقة الكائنة بالطابق الأول العلوى من العقار رقم ٣٠ شارع الخلفاء - تقسيم سلطان بندر المنيا، قولاً منه أنها تستأجر هذه الشقة بموجب عقد إيجار محرر في أول سبتمبر سنة ١٩٧٩، بأجرة شهرية مقدارها ستة عشر جنيهًا، وأنها امتنعت عن سدادها، اعتبارًا من أول نوفمبر سنة ٢٠٠٩ وحتى إقامة الدعوى، فقضت تلك المحكمة

بجلسة ٣٠ مايو ٢٠١١، بعدم اختصاصها، وإحالتها إلى المحكمة الابتدائية فقيدت لديها برقم ١٠٢ لسنة ٢٠١١، مدنى كلى مساكن المنيا، وأثناء تداول الدعوى أمام تلك المحكمة دفع المدعى بعدم دستورية نص المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة (٢٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فصرحت له المحكمة بإقامة الدعوى الدستورية فأقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المدعى نعى على نص المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة (٢٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، أنهما قاما بتثبيت الأجرة وحالا دون زيادتها، دون مراعاة لتغير القيمة الاقتصادية للعملة، كما أنهما يؤديان إلى امتداد العلاقة الإيجارية على نحو مؤبد، بما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية التى تقره كعقد رضائى مؤقت، ويخلان بالعدالة الاجتماعية، وبالحق فى الملكية بسلب غلتها، ويحولان دون تنمية النشاط الاقتصادى بتحصيل المؤجرين تبعة التكافل الاجتماعى، على نحو أوجد حالة تشابه تأميم الممتلكات، وتوصل للبعضاء بين الملاك والمستأجرين.

وحيث إنه يشترط لتوافر المصلحة الشخصية فى الدعوى الدستورية أن يكون الحكم فى المسألة الدستورية لازماً للفصل فى مسألة كلية أو فرعية تدور حولها الخصومة فى الدعوى الموضوعية، بما مؤداه انتفاء المصلحة إذا لم يكن الإخلال بالحقوق المدعى بها عائداً مباشرة إلى النص المطعون عليه، أو إذا انتفت الصلة بين الضرر المدعى به والنص المطعون عليه، أو أن يكون المدعى غير مخاطب بذلك النص لعدم توافر شروط انطباقه.

متى كان ذلك، وكان النزاع الموضوعي يدور حول طلب إخلاء المدعية من الشقة المؤجرة لها لامتناعها عن سداد الأجرة، وذلك إعمالاً لحكم المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكان نص المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، يجرى على أن " يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها ". قاصداً من ذلك عدم المساس بقواعد احتساب الأجرة التي تقررت وفقاً لقوانين سابقة على سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ولم يتناول بالتنظيم تثبيت الأجرة المقررة استناداً إلى أحكام هذا القانون، وكان نص المادة (٢٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، يجرى على أن " يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر ". وكان عقد الإيجار سند الدعوى الموضوعية لم يتضمن شرطاً يتعلق بزيادة الأجرة الشهرية، بما يسوغ تطبيق أحكام هذا النص، ومن ثم فإن الفصل في دستورية النصين المطعون فيهما لن يكون له أثر ينعكس على الفصل في الدعوى

الموضوعية، الأمر الذي تتنفي معه مصلحة المدعى الشخصية والمباشرة في الطعن عليهما مما يتعين معه القضاء بعدم قبول هذه الدعوى.

فلهذه الأسباب

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

رئيس المحكمة

أمين السر