

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت الخامس من نوفمبر سنة ٢٠١٦م،
الموافق الخامس من صفر سنة ١٤٣٨ هـ.

برئاسة السيد المستشار / عبد الوهاب عبد الرازق رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: السيد عبدالمنعم حشيش والدكتور عادل عمر شريف
وبولس فهمى إسكندر ومحمود محمد غنيم وحاتم حمد بجاتو
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 ٣٢ لسنة ٢٨
قضائية " دستورية "

المقامة من

- ١ - محمد أمين قاسم
- ٢ - فهمى محمد أمين قاسم
- ٣ - محمد محمد أمين قاسم
- ٤ - عزت محمد أمين قاسم
- ٥ - أشرف محمد أمين قاسم
- ٦ - فوزية محمد أمين قاسم
- ٧ - سهير محمد أمين قاسم

٨ - نجاهة على حسين قاسم

ضد

١ - محمد عبد الحميد أحمد قاقا

٢ - شركة الاستشاريون لخدمة صحة البيئة

٣ - رئيس الجمهورية

٤ - رئيس مجلس الوزراء

٥ - وزير العدل

٦ - رئيس مجلس الشعب

الإجراءات

بتاريخ التاسع من مارس سنة ٢٠٠٦، أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طلبًا للحكم بعدم دستورية نص المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير و بيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما لم يتضمنها من تقرير حظر على المستأجر الأصلي يتضمن منعه من إحداث أية تغييرات مادية أو معنوية، جوهرية أو عرضية، بالزيادة أو النقصان، في العين المؤجرة لغير أغراض السكنى دون موافقة كتابية من المالك، وفيما لم يتضمنها من حظر إبرام عقود تشارك بين المستأجر الأصلي والغير في شأن الانتفاع بالعين المؤجرة لغير أغراض السكنى دون موافقة كتابية من المالك.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة، طلبت فيها الحكم أصليًا : بعدم قبول

الدعوى، واحتياطيًا برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرًا برأيها .

وُنظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع تتحصل - على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - في أن المدعى عليه الأول استأجر في أكتوبر سنة ١٩٧٤ من المدعين ملاك العقار رقم ٦١١ طريق الحرية / إبراهيم العطار - زيزينيا قسم الرمل بمدينة الإسكندرية، بموجب عقدى إيجار، المكان المبين بالأوراق لاستخدامه سوپر ماركت للمواد الغذائية، ومخزنًا ملحقًا به لهذا الغرض، فقام بفصل الجزء المعد مخزنًا عن محل المواد الغذائية دون علم الملاك ورضائهم، وبإبرام عقد شركة مع الغير (زوجته وأولاده) عن المخزن، وتحويل نشاطه إلى شركة مبيدات، وهو ما اعتبره المدعون مسببًا لإضرارًا بالصحة العامة وإزعاجًا للساكين، كما تشارك مع زوجته وأولاده على الجزء المخصص لتجارة المواد الغذائية، فأقام المدعون الدعويين الموضوعيتين رقمى ١٨٨٤ لسنة ١٩٩٦، و ٢١٥٤ لسنة ٢٠٠٠، أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية (دائرة المساكن) طلبًا للحكم بفسخ عقدى الإيجار المبرمين بين المدعين والمدعى عليه الأول، فى مواجهة الشركة المدعى عليها الثانية، وإخلاء العين المؤجرة بالعقدين، مع إلزام المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة خالية مما يشغلها من أشخاص وأشياء، فقررت تلك المحكمة ضم الدعويين المذكورتين، وقضت بجلسة ٢٤/١١/٢٠٠٤، برفضهما، فطعن المدعون على هذا الحكم، بالاستئناف رقم ٩١ لسنة ٦١ ق أمام محكمة استئناف الإسكندرية (دائرة مستأنف مساكن)، ودفعوا بعدم دستورية نصى المادتين (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و(١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، المشار إليهما، فصرحت لهم تلك المحكمة بإقامة الدعوى الدستورية، فأقاموا الدعوى المعروضة.

وحيث إن المدعين ينعون على النصين المطعون فيهما مخالفتها نصوص المواد (٨، ١٣، ٣٢، ٤٠، ٤١، ٨٦) من دستور سنة ١٩٧١، لافتتاتهما على مبدأ تكافؤ الفرص والحق فى العمل والحق فى الملكية الخاصة، وتجاوز السلطة التشريعية حدود هذه النصوص الدستورية بتقريرها حقًا منفردًا لمستأجرى الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى فى إحداث تغييرات مادية أو معنوية جوهرية أو عرضية فى العين، وإبرام عقود شراكة مع الغير دون موافقة المالك أو رضائه، ودون حصوله على عوض مقابل ذلك.

وحيث إن المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر معدلاً بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، تنص على أنه : " مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون، لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأسمى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد "

وحيث إن المقرر فى قضاء المحكمة الدستورية العليا أنه يشترط لقبول الدعوى الدستورية توافر المصلحة فيها، ومناطقها أن يكون الفصل فى المسألة

الدستورية لازماً للفصل في الطلبات المرتبطة بها، والمطروحة على محكمة الموضوع، بما مؤداه انتفاء المصلحة إذا لم يكن الإخلال بالحقوق المدعى بها عائداً إلى النص المطعون فيه، أو إذا انتفت الصلة بين الضرر المدعى به والنص المطعون فيه، أو أن يكون المدعى غير مخاطب بذلك النص لعدم توافر شروط انطباقه، والمحكمة الدستورية العليا وحدها هي التي تتحرى توافر شرط المصلحة في الدعوى المقامة أمامها للتثبت من هذا الشرط اللازم لقبولها .

متى كان ذلك، وكان نص المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ السالف البيان ينظم أحوال الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد وفاة المستأجر الأصلي، وكانت الدعوى الموضوعية تدور حول طلب إخلاء المدعى عليه الأول - وهو المستأجر الأصلي للعين المؤجرة - من العين المؤجرة لإحداثه تغييرات مادية ومعنوية ، جوهرية بها، دون موافقة كتابية من المالك، ولإبرامه عقود تشارك مع الغير في شأن الانتفاع بالعين المؤجرة لغير أغراض السكنى دون موافقة كتابية من المالك، ومن ثم فإن هذا النص لن يجد له مجالاً للتطبيق على الدعوى الموضوعية، الأمر الذي تنتفى معه مصلحة المدعين في الطعن عليه، ومن ثم تقضى المحكمة تبعاً لذلك بعدم قبول الدعوى المقامة قبل هذا النص.

وحيث إن المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، مقروءة في ضوء الحكم الصادر عن هذه المحكمة بجلسة ١٩٩٩/٢/٦ في القضية رقم ٨١ لسنة ١٩ قضائية "دستورية" 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 يومًا من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم .

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال.

(ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجره من الباطن بغير إذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأسمى، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً وذلك دون إخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشاً أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقاً لأحكام المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(د) إذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للأداب العامة.

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

متى كان ذلك، وكان النص المار ذكره قد تناول بالتنظيم الأحوال التى يجوز فيها للمالك طلب إخلاء العين المؤجرة والتي أوردتها المشرع حصراً، وليس من بينها حالة إحداث المستأجر تغييراً بالعين المؤجرة سواء أكان هذا التغيير

جوهريًا أو غير جوهري، بينما تناول المشرع هذه الحالة صراحةً بنص المادة (٥٨٠) من القانون المدنى وهى الشريعة العامة الواجبة التطبيق فى غير الأحوال الاستثنائية التى تنظمها نصوص خاصة، وكان المدعى لم يخاصم هذا النص وإنما قصر طعنه على نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى لا يجد له مجالاً للتطبيق على النزاع الموضوعى، الأمر الذى تتنقى معه مصلحته فى الطعن على هذا النص، مما يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى بالنسبة له.

فلهذه الأسباب

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

رئيس المحكمة

أمين السر