

باسم الشعب**المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ٤ يناير سنة ١٩٩٧م
الموافق ٢٤ شعبان سنة ١٤١٧ هـ .

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر رئيس المحكمة
وعضوية السادة المستشارين : الدكتور / محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد
ولى الدين جلال ونهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن
نصير وسامى فرج يوسف .

وحضور السيد المستشار الدكتور / حنفى على جبالى رئيس هيئة المفوضين
وحضور السيد / حمدى أنور صابر أمين السر

أصدرت الحكم الآتى :

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٣ لسنة ١٨ قضائية
«دستورية» .

المقامة من :

- ١ - السيدة/ فاطمة محمد عبد العزيز .
- ٢ - السيد/ فؤاد عبد العزيز محمد عبد العزيز .
- ٣ - السيد/ فاروق محمد عبد العزيز .

ضد :

- ١ - السيد / رئيس الجمهورية بصفته .
- ٢ - السيد / رئيس مجلس الوزراء بصفته .
- ٣ - السيدة / سعاد نجيب خليل أبو موسى .

الإجراءات:

بتاريخ ٩ يناير سنة ١٩٩٦ أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبوا في ختامها الحكم بعدم دستورية كل من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - والمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - مع إلزام المطعون ضدهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أصليا : بعدم قبول الدعوى ، واحتياطيا : برفضها .

وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها .
ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة:

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .
حيث إن الوقائع - وعلى ما جاء بصحيفة الدعوى الدستورية - تتحصل فيما قرره المدعون من أن مورثتهم المرحومة توحيدة السيد حلمي كانت قد أجرت في ٢٢/٩/١٩٦١ - ولمدة عام - الشقة رقم ٥ بالعقار رقم ١ شارع الدكتور عبد العزيز إسماعيل بميدان تريومف بمصر الجديدة - بقصد استعمالها سكنا . وبانتهاء المدة المتفق عليها للإجارة ، تركها مستأجرها البرت يعقوب فانوس ، فقامت بتأجيرها لأخيه الفونس يعقوب فانوس 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 سعاد نجيب خليل أبو موسى عليها لزيارتها في هذا المسكن بصفة غير منتظمة .

وبتاريخ ١٥/٩/١٩٨٩ توفيت زوجة المستأجر الثانى ، وبعد أن طلب نجلها مهلة لإخلاء عين النزاع ، فوجئ المدعون بإنذار عرض أجره من مستأجرها الأول الذى كان عقده فى شأنها قد صار منتهيا ، فرفض المدعون عرضه ، ثم أقاموا ضده الدعوى رقم ١٧٥١٦ لسنة ١٩٩٠ بإيجارات شمال القاهرة بطلب الحكم بإخلاء العين من شاغليها وتسليمها .

وأثناء تداولها بالجلسات . توفى المدعى عليه البرت يعقوب فانوس ، فعجل المدعون السير فى الدعوى بعد انقطاعها ، مختصمين فيها زوجته سعاد نجيب خليل أبو موسى ، التى أقامت بدورها - ضد المدعين - الدعوى رقم ٤٨٤٤ لسنة ١٩٩٢ بإيجارات كلى شمال القاهرة ، بطلب الحكم بثبوت علاقتها الإيجارية معهم . وقد ضمت محكمة شمال القاهرة الابتدائية هذه الدعوى إلى الدعوى رقم ١٧٥١٦ لسنة ١٩٩٠ ليصدر فيهما حكم واحد ، ثم قضت فى الدعوى الأصلية برفضها ؛ وفى الدعوى الفرعية بثبوت العلاقة الإيجارية بينها والمدعى عليهم . فطعن المدعون فى هذا الحكم باستئنافهم رقم ١٠٦٩ لسنة ١١١ ق ، ثم دفعوا - أثناء نظره - بعدم دستورية نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . فقررت المحكمة - بتاريخ ٩/١٢/١٩٩٥ - تأجيل نظر استئنافهم لجلسة ١٤/١/١٩٩٦ لتقديم ما يفيد الطعن بعدم الدستورية . ثم قضت بحكمها الصادر فى ١٦/٤/١٩٩٦ بقبول استئنافهم شكلا ، وفى الموضوع بتعليق نظره لحين الفصل فى الدعوى الدستورية رقم ٤ لسنة ١٥ قضائية ، مع إبقاء الفصل فى 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 فى أجزائها التى تتعلق بانتقال الإجارة إلى أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة إذا كانوا قد أقاموا بها - وإلى ما قبل وفاته - المدة التى عينها المشرع . ومن ثم يتحدد نطاق الطعن فى هذه الأجزاء ، فلا يجاوزها إلى أقرباء المستأجر نسبيا .

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 بتاريخى ١٨/٣/١٩٩٥ و ٦/٧/١٩٩٦ فى الدعويين رقمى ٦ لسنة ٩ قضائية ، و٤ لسنة ١٥ قضائية على التوالى - أصبحت تنص على ما يأتى : مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ، لا ينتهى عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أى 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 فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر ، أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل .

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر ، ويستمر لصالح ورثته .

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم الحق فى الاستمرار فى 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 فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، إلا أن هذا 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 فى الدعوى الدستورية لن يكون له من أثر على طلباتهم فى الدعوى الموضوعية ، تأسيسا على أن المستأجر الأصيل الفونس يعقوب فانوس ، قد توفى فى ١٠/٥/١٩٧٤ ، وزالت قرابة المصاهرة التى كان يرتبط بها مع أخت زوجته منذ الوفاة ، فلا تمتد إليها الإجارة امتدادا قانونيا .

وحيث إن هذا الدفع مردود في وجهه الأول ، بأن تقدير محكمة الموضوع جدية الدفع بعدم دستورية نص قانونى لازم للفصل فى النزاع المعروض عليها ، لا يتعمق المسائل الدستورية التى يثيرها هذا النزاع ، ولا يعتبر فصلا فيها بقضاء قطعى ، بل يعود الأمر فى شأنها إلى المحكمة الدستورية العليا ، لتزن وفقا لمقاييسها جوهر المطاعن الدستورية وأبعادها ، تحديدا لصحتها أو فسادها . وإذا تفصل محكمة الموضوع فى جدية دفع مثار أمامها بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة ، فإن قرارها فى هذا الصدد إما أن يكون صريحا أو مستفادا ضمنا من عيون الأوراق . ويعتبر قرارا ضمنا بقبول الدفع ، إرجاء الفصل فى النزاع الموضوعى إلى أن تقدم المدعية ما يدل على رفع دعواها الدستورية ، وكذلك تعليق حكمها فيه على الفصل فى المسائل الدستورية التى اتصل بها .

ومردود فى وجهه الثانى : بأن المصلحة الشخصية والمباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم فى المسألة الدستورية لازما للفصل فى النزاع الموضوعى المتصل بها ، وكان إبطال حق أقرباء المستأجر مصاهرة حتى الدرجة الثالثة فى استمرار البقاء فى العين المؤجرة بعد وفاة هذا المستأجر ، مؤداه زوال حق هؤلاء الأقرباء فى شغلها وأن تعود إلى أصحابها خالية من حق الإجارة عليها ، فإن المصلحة الشخصية والمباشرة فى الدعوى الدستورية التى أقامها المدعون ، تتوافر بإبطال هذا الحق إنها لوجوده .

وحيث إن المدعين ينكرون على النص المطعون فيه - محددًا نطاقا على النحو المتقدم - مخالفته أحكام المواد ٢ و ٧ و ٣٢ و ٣٤ من الدستور ، تأسيسا على عدة أوجه : أولها : أن وفاة أحد الزوجين ، ينقلب بها المتوفى أجنبيا 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 يعنى توريث الأقرباء بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة المسكن بدون وجه حق .

ثانيها : أن أحكام الشريعة الإسلامية تجعل الحق في الأموال مطلقا جامعا مانعا ، فلا يزاحم آخرون أصحابها في شيء منها ، إلا لمصلحة أولى بالاعتبار ، ودون ما إضرار بهم أو بورثتهم ، والأصل في عقد الإيجار وفقا لمبادئها ألا يشتمل على شرط يحل حراما أو يحرم حلالا ، وأن يكون خاليا 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 معلوما إلا إذا اتفق الطرفان على مدة الإجارة .

وثالثها : أن النص المطعون فيه رجع مصلحة أقرباء المستأجر بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة في شغل العين المؤجرة ، على حق مالكتها في استردادها بوفاء المستأجر الأصلي ، وهو ما يمثل تغليباً لمصلحة مجلوبة على مضرة يجب دفعها ، وإعلاء لشأن أقرباء المستأجر المتوفى حتى الدرجة الثالثة تهوينا من حقوق المؤجر وورثته ، وإقحاماً لأقرباء على العلاقة الإيجارية .

وحيث إن مؤدى النص المطعون فيه ، أنه فيما خلا الزوجة التي تستمر إجارة زوجها لصالحها - بعد وفاته - أيا 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 ابتداءً 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 قانونا - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن حق الملكية وباعتباره منصرفا محلا 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 ذوبها بانقطاعهم عن استعمالها ، ولا أن يجردوا 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 تنفرع 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 قانونا من أن الملكية لا تزول عن الأموال محلها ، إلا إذا كسبها أغير وفقا للقانون .

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

وحيث إن المشرع وإن قرر في مجال تنظيم العلاقات الإيجارية ، من النصوص القانونية ما ارتآه كافلا للتوازن بين أطرافها ، إلا أن هذا التوازن لا يجوز أن يكون صوريا أو منتحلا . وكلما كان هذا التنظيم متحيفا بأن مال بالميزان في اتجاه أحد أطرافها تعظيما للحقوق التي يدعيها أو يطلبها ، كان ذلك انحرافا عن إطارها الحق ، أو نكولا عن ضوابط ممارستها ، فلا يستقيم بنيانها . ويقع ذلك بوجه خاص إذا كان تنظيم المشرع للحق في استعمال الشيء - وهو أحد عناصر حق الملكية - مدخلا لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكيها .

وحيث إنه فضلا 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 - غابنا ، ولا أن يكون تدخل المشرع شططا قلبا لموازن الحق والعدل ، فلا تتوافق - في إطار العلائق الإيجارية - مصالح طرفيها اقتصاديا ، بل يختل التضامن بينهما اجتماعيا ، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما .

كذلك لا يجوز أن يتحول حق المستأجر في استعمال العين - وهو حق مصدره العقد دائما حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية - إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشيء المؤجر ، مستخلصا منه فوائد دون تدخل من المؤجر ، إذ لو جاز ذلك ، لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية ، وصار مشبها بالحقوق العينية ، ملتثما مع ملامحها وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها - وطوال مدتها - على اتصال دائم مما يقتضى ضبطها تحديدا لحقوقهما وواجباتهما ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازا وإضرارا 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 أصلا بشخص المستأجر ، وكان ينبغي أن يعتبر هذا الحق منقزيا بوفاته ، وأن يتوافر بها حق مؤجر العين في طلب إخلاتها بعد انقطاع صلة هذا المستأجر بها ، إلا أن المشرع آثر - بالنص المطعون عليه - أن ينقل منفعتها إلى ذوى قرياه مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، مستبدلا هؤلاء بمستأجرها ، لا بناء على تعاقد تم بينهما مثلما هو الأمر في شأن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإجارة ، بل بقوة القانون .

ولا يعد ذلك ، أن يكون عدوانا على حق الملكية إخلالا بأحد عناصرها ، وافتئاتا كذلك على ما هو مفترض من أن الأصل فى النصوص القانونية التى اقتضتها الضرورة ، أن يكون أعمالها بقدر توافر موجباتها التى يعكسها - فى نطاق النزاع الرهن - تصاعد أزمة الإسكان وغلوائها مما اقتضى تدخل المشرع بقيود استثنائية للحد منها ، ومن ثم تكون هذه الضرورة مناطا لسريان هذه القيود باعتبارها علة تقريرها ، فلا تدور إلا معها .

وينبغى أن تظهر هذه الضرورة - فى مجال تطبيقها على المساكن - فى صورتها الضاغطة التى 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 - تعلق دوما - ووفقا للدستور - حقوق مؤجرها وترجحها ، فلا يتوازى حال أن الأصل فى عقود القانون الخاص ، ابتناؤها على علائق متكافأ بشأنها مصالح أطرافها ، فلا يميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها ، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلى مكانها - عند فواتها - لحرية التعاقد ، وهى الأصل فى العقود جميعها . ولا يجوز بالتالى النظر إلى القوانين الاستثنائية التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية بوصفها حلا نهائيا ودائما لمشكلاتها ، فلا يتحول المشرع عنها ، بل عليه أن يعيد النظر فيها ، ذلك أن القيود التى يفرضها المشرع عليها ، إنما تنال بصورة خطيرة من حق الملكية ، ويكاد عصفها بمحتواها ، أن يعطل تماما أحد عناصرها ممثلا فى استعمال الشئ محلها .

وحيث إن الأقرباء بالمصاهرة - فى مجال تطبيق النص المطعون فيه - يترصون عادة بالمؤجر ختالا ، متخذين من إقامتهم فى العين المؤجرة للمدة التى حددها المشرع ، موطنًا 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 سكنها كلما توافرت فى شأنهم الشروط التى حددها المشرع . ومن هؤلاء إلى آخرين بالشروط عينها فلا ينتزعها منهم أحد ، بل تتصل أيديهم بها تعاقبا عليها ،

لا ينفكون عنها أو يبوحونها . ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها ،
والانفراد بها من دون مؤجرها ، فلا يفارقونها أبدا ، ولو بعد العهد على العقد الأول ،
ما ظل زمامها بيد من يتداولونها ، لا يتحولون عنها .

وليس ذلك إلا تعظيما لحقوقهم يكاد أن يتقلب المكان المؤجر بها إرثا يختصون
بشماره دون وساطة من أحد ، وهو ما يعدل انتزاع منافع الأعيان من ملاكها على
وجه التأييد .

ومن غير المتصور أن يكون مؤجر العين - وهو يملكها فى الأعم من الأحوال قد عطل -
مختارا ونهائيا - 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 ، مرجحا عليها مصالح لا تدانيتها ، ولا تقوم إلى جانبها أو تتكافأ معها . ومآل
حمايتها حرمان مؤجر العين منها حرمانا مؤبدا ، ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير
انتقالا متتابعا متصلا ممتدا فى أغوار الزمن ، وهو بعد انتقال لا يعتد بإرادة المؤجر فى
معدنها الحقيقى . بل يقوم فى صورته الأكثر شيوعا على التحايل على القانون ،
والتدليس على المؤجر ، وهو ما يعد التواء بالإجارة عن حقيقة مقاصدها ، وإهدارا لتوازن
لا يجوز أن يختل بين أطرافها .

وحيث إن ما تقدم مؤداه أن النص المطعون فيه ، أنشأ حقوقاً مبتدأة - بعيدة فى
مداها - منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأسمى ، اختصاصها دون مسوغ ،
واصطفائها فى غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفضيلية التى تقدم المنفعة المجلوبة على
مخاطر المفسد 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 دفعا لأفدحها .

وكان ينبغي - من ثم - أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلاقات الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها ، غير مؤد إلى تناقضها ، ليقيمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرسنها المادة ٧ من الدستور . وهي بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة في بيانها ، وتداخل مصالحها لاتصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها ، واتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيرا ، فلا يتفرقون بددا ، أو يتناحرون طمعا ، أو يتنابدون بغيا . وهم بذلك شركاء في مسئوليتهم قبلها ، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها . وليس لفريق منهم أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها - عدوانا - أكثر علوا ، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعي .

وحيث إن النص المطعون فيه قد نقض بما تقدم ، الأحكام المنصوص عليها في المواد ٧ و ٣٢ و ٣٤ و ٤٠ 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 مرتبطا بالأجزاء المطعون عليها من فقرتها الأولى ، ارتباطا لا يقبل التجزئة ، فإنها تسقط في هذا النطاق ، إذ لا يتصور تطبيقها ، وقد غدا النص الذي تستند إليه لإعمالها ، منعدما .

فهذه 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 أيتها أقل » وألزمته الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

رئيس المحكمة

أمين السر