

## باسم الشعب المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٣١ يوليو سنة ٢٠٠٥ م ، الموافق ٢٥ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٦ هـ .

برئاسة السيد المستشار / محمود مرعى ..... رئيس المحكمة  
وعضوية السادة المستشارين : حمدى محمد على وماهر البحيرى ومحمد عبد القادر  
عبد الله ومحمد خيرى طه والدكتور / عادل عمر شريف وتهانى محمد الجبالى .  
وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما ..... رئيس هيئة المفوضين  
وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن ..... أمين السر

### أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦٨ لسنة ١٩ ق  
«دستورية» .

### المقامة من

السيدة / فاطمة حسين محمد .

### ضد

١ - السيد رئيس الجمهورية .

٢ - السيد رئيس مجلس الوزراء .

٣ - السيد وزير الإسكان .

٤ - السيد / محمد الصغير محمد وهبة .

٥ - السيد / صابر أحمد مصطفى .

### الإجراءات

بتاريخ الخامس من أبريل سنة ١٩٩٧ ، أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى  
قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا ، طالبة الحكم بعدم دستورية نص المادتين (١٤ و ١٥)  
من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة  
بين المؤجر والمستأجر .

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أصلياً : بعدم قبول الدعوى واحتياطياً : برفضها .

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها .

ونظرت الدعوى على النحو المبين بحضور الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعى عليه الرابع كان قد أقام الدعوى رقم ١٠ لسنة ١٩٩١ أمام محكمة الجيزة الابتدائية ، طعنًا على قرار لجنة تقدير الأجرة للوحدة السكنية التي يستأجرها بالعقار المملوك للمدعية بقرية وراق العرب مركز إمبابة بأجرة شهرية اتفافية مقدارها أربعون جنيهاً طالباً إلغاءه . والمحكمة نذبت خبيراً ، وقدم تقريره منتهياً فيه إلى أن البيت أنشئ عام ١٩٧٨ على كل مساحة الأرض المسموح بالبناء عليها مستكملاً إلى الحد الذي تسمح به قيود الارتفاع ، وإنه وفقاً للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يخضع له تكون الأجرة ٢٣,٧٥ جنيه شهرياً . وبجلسة ١٩٩٧/٣/٣ دفعت المدعية بعدم دستورية المادتين (١٤ و ١٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع وصرحت للمدعية بإقامة الدعوى الدستورية ، أقامت الدعوى الماثلة .

وحيث إنه قد سبق للمحكمة الدستورية العليا أن قضت بحكمها الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/٢ في القضية رقم ١٦٦ لسنة ٢١ قضائية «دستورية» والمنشور في الجريدة الرسمية في عددها رقم (٥٠) بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/١٤ برفض الدعوى بالنسبة لنص الفقرتين الثانية والثالثة في المادة (١٤) من القانون الطعين . ومن ثم فإن هذا القضاء بما له من حجية مطلقة في مواجهة الكافة ، تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه من جديد فإن الدعوى بشأن هاتين الفقرتين تكون غير مقبولة . ويبقى الطعن قاصراً على الفقرة الأولى من المادة (١٤) والمادة (١٥) من القانون المشار إليه .

وحيث إن النص في الفقرة الأولى من المادة (١٤) المطعون عليها على أنه «تقدر أجره المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون ، على الأسس التالية :

( أ ) صافي عائد استثمار العمارة بسواقع ٧٪ (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني .

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بسواقع ٣٪ (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني . كما جاء النص في المادة (١٥) على أنه «يكون تحديد أجره المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض ، وفقاً لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ (سبعة في المائة) لحين البناء ، وتقدير قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المباني المين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ، ودون اعتداد بأية زيادة في المواصفات أثناء التنفيذ .

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات .....  
أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ..... وإذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها .....» .

وحيث إن المدعية تنعى على النصين المطعون عليهما إهدارهما لإرادة المتعاقدين بما يناهض مبادئ الشريعة الإسلامية التي تقضى بأن العقد شريعة المتعاقدين وتحرم التسعير . فضلاً عن مساسها بالملكية الخاصة ومخالفتها لمبدأي التضامن الاجتماعي وتكافؤ الفرص .

وحيث إنه عن النعي بمخالفة النصين المطعون عليهما لأحكام الشريعة الإسلامية بما تضمنته من تقرير لحرية التعاقد وتحريم للتسعير . فإنه مردود ، ذلك أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الرقابة على الشرعية الدستورية التي تباشرها هذه المحكمة في مجال تطبيقها للمادة الثانية من الدستور بعد تعديلها ، لا تمتد لغير النصوص القانونية الصادرة

بعد ذلك التعديل الحاصل في ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠ ، ولا كذلك المادتين المطعون عليهما حيث لم يلحقهما تعديل بعد نفاذ التعديل . وحتى لو قيل بخضوعهما له بتصوير أنه قد لحقهما تعديل بالإحالة الواردة في المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن النعى يبقى كذلك مردوداً بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن الأحكام الشرعية القطعية في ثبوتها ودلالاتها معاً ، هي وحدها التي يمتنع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الإسلامية ثوابتها التي لا تحمل تأويلاً أو تبديلاً ، أما الأحكام غير القطعية في ثبوتها أو في دلالتها أو فيهما معاً ، فإن باب الاجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد ، وهو اجتهاد وإن كان جائزاً ومندوباً من أهل الفقه ، فهو في ذلك أوجب وأولى لولى الأمر ليواجه ما تقتضيه مصلحة الجماعة درءاً لمفسدة أو جلباً لمنفعة أو درءاً وجلباً للأمرين معاً . وإذا كان الحكم القطعي الثبوت في شأن العقود كافة ، هو النص القرآني الكريم «يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود» - آية رقم (١) سورة المائدة - وقد اختلف الفقهاء اختلافاً كبيراً فيما هو مقصود بالعقد في تفسير الآية الكريمة ، ونضحت كتب المفسرين بهذا الاختلاف الذي كشف عن ظنية دلالة هذا النص بالرغم من قطعية ثبوته . كما رحبت الآفاق لاجتهاد الفقهاء في أحكام عقد الإيجار سواء من ناحية مدته أو من ناحية الأجرة وجواز التسعير فيها شرعاً ، فحرمة البعض بينما أجازه آخرون بل أوجبوه تحقيقاً للعدل الاجتماعي ، الأمر الذي تعين معه القول بأن تدخل المشرع في أمر تحديد الأجرة ووضع ضوابط لتقديرها بقصد علاج أزمة الإسكان وتيسير الانتفاع بالأعيان المؤجرة لغالبية المواطنين ومواجهة الارتفاع الفاحش في الإيجارات ، وتحقيقاً للتوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر دون حيف أو جور بما يؤدي إلى مصلحة معتبره شرعاً ، لا يكون قد خرج عن دائرة ما اجتهد فيه الفقهاء ولم يخالف حكماً شرعياً قطعي الثبوت والدلالة ، ومن ثم فلا مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية بأي وجه من الوجوه .

وحيث إنه عن النعى بمساس النصين الطعيين بالملكية الخاصة وإخلالهما بمبدأ التضامن الاجتماعي ، فإنه مردود أيضاً ، ذلك أنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة ، وحوطه بسياج من الضمانات التي تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها ، إلا أنه في ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الاجتماعي لحق الملكية ، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التي تقتضيها أو تفرضها ضرورة اجتماعية ، وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية في جوهره أو يعدمه جل خصائصه . كما جرى قضاء المحكمة أيضاً على أن حرية التعاقد - وهي وثيقة الصلة بالحق في الملكية - قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوتاً للحرية الشخصية ، وهذه الحرية التي تعتبر حقاً طبيعياً ولازمياً لكل إنسان يستحيل وصفها بالإطلاق ، بل يجوز فرض قيود عليها وفق أسس موضوعية تكفل متطلباتها دون زيادة أو نقصان فلا تكون حرية التعاقد بذلك إلا حقاً موصوفاً / يدينها من أهدافها إلا قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها ، بين تفردها على كوابحها والحدود المنطقية لممارستها ، بين مروقتها مما يحد من اندفاعها وردها إلى ضوابط لا يملها التحكم . وفي إطار هذا التوازن تتحدد دستورية القيود التي يفرضها المشرع عليها ، فإدخال سائر السلطة التشريعية استثناءً أن تتناول أنواعاً من العقود لتحيط بعض جوانبها بتنظيم أمر فإن ذلك لا بد وأن يكون مستنداً إلى مصلحة مشروعة . لما كان ذلك ، وكان المشرع قد أورد بنص المادتين (١٤ و ١٥) المطعون عليهما وغيرهما من مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنظيمًا متكاملًا لتحديد أجره الأماكن التي يسرى عليها أحكامه ، واضعاً أسس وقواعد موضوعية لتقدير الأجرة وإجراءات تحديدها ، وأوكل ذلك إلى لجان إدارية تشكل وتقوم بأعمالها وفق أحكام القانون ، وتلتزم بالأسس الموضوعية التي حددها لها ، دون أن يجعل قراراتها نهائية ، وإنما أباح لذوى الشأن حق الطعن فيها أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر . وقد كان المشرع في تقريره لذلك التنظيم محكوماً بضرورة اجتماعية ملحة من زيادة في أجره الأماكن بما لا يتناسب مع دخول القاعدة العريضة من أفراد المجتمع ، وما قد يؤدي إليه ذلك من تشريد لآلاف منهم لعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم في سداد الأجرة إذ ما ترك أمر تحديدها بيد مؤجريها وحدهم وما ينتج عن ذلك

من تفتتت لبنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته من لا يملكون ولا يقدررون ومن يملكون ويتحكمون ، ومن ثم كان لزاماً على المشرع - بما له من سلطة تقديرية - أن يتدخل بالتنظيم مستهدفاً إزالة أسباب الخلاف بين المؤجرين والمستأجرين موازناً بين مصلحة هذا وذاك ودون تعسف أو استغلال ، عن طريق وضع أسس موضوعية عادلة لتقدير الأجرة عن طريق لجان محايدة ، تراقبها المحكمة المختصة . ومن ثم فإن تدخل المشرع على هذا النحو يكون قد قام على سبب صحيح يبرره ، مرتبطاً منطقياً بالأغراض التي توخاها بما لا يعد إخلالاً بمبدأ التضامن الاجتماعي ، بل تأكيداً له ، فضلاً عن أن النصين الطعيين لم يهدرا الأجرة الاتفاقية التي قبلها الطرفان المتعاقدان ، إذ لم يجعل المشرع لإرادة المتعاقدين شأن في تقدير هذه الأجرة ، بل ضبطها بقواعد أمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها وهو ما يملكه . ولا يعدو كل اتفاق على مقدار الأجرة أن يكون تحديداً مبدئياً لبلغها ، لا يبطل عمل القواعد الأمرة ولا يقفها . بل تظل هذه القواعد وحدها إطاراً نهائياً لتقديرها . ولا يجوز بالتالي القول بأن المشرع قد عدل بهذه القواعد الأمرة عقداً نشأ صحيحاً وفقاً لأحكام القوانين المعمول بها . بل الصحيح أن العقد أبرم في ظل نفاذ القواعد الأمرة وعلى خلافها ويتعين بالتالي أن يرد إلى أحكامها .

وحيث إنه عن قالة مخالفة النصين المطعون عليهما لمبدأ تكافؤ الفرص فإنه لا محل لها ، ذلك أن هذا المبدأ يفترض بالضرورة أن تكون ثمة فرص محدودة عدداً تعهدت الدولة بتقديمها ، ويتزاحم عليها طالبوها للتنفيذ إليها ، وهو ما يخرج عن مجال التنظيم محل النصين الطعيين .

وحيث إن النصين المطعون عليهما لم يخالفا حكماً آخر من أحكام الدستور .

#### فلهذه الاسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى ، ومصادرة الكفالة ، وألزمت المدعية المصروفات ، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

رئيس المحكمة

أمين السر