

## باسم الشعب المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت السادس من أبريل سنة 2019م، الموافق الثلاثين من رجب سنة 1440 هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور / حنفى على جبالى رئيس المحكمة  
وعضوية السادة المستشارين: محمد خيرى طه النجار والدكتور عادل عمر شريف وبولس فهمى  
إسكندر ومحمود محمد غنيم والدكتور عبدالعزيز محمد سالمان وطارق عبدالعليم أبو  
العباس. نواب رئيس المحكمة

وحضور السيد المستشار الدكتور/ عماد طارق البشرى رئيس هيئة المفوضين  
وحضور السيد / محمد ناجى عبد السميع أمين السر

أصدرت الحكم الآتى:

فى الدعوى المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 75 لسنة 29 قضائية "دستورية"  
المقامة من

سامى إلياس بهنان

ضد

- 1- رئيس مجلس الوزراء
- 2- رئيس مجلس النواب
- 3- الشركة المصرية للإنشاءات المعدنية (ميتالكو)
- 4- شركة المشروعات الهندسية لأعمال الصلب (ستيلكو) المندمجة فى الشركة المصرية للإنشاءات المعدنية (ميتالكو)

### الإجراءات

بتاريخ الخامس والعشرين من مارس سنة 2007، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طالبًا الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، فيما لم يتضمنه من تأقيت الامتداد القانونى لعقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى أو انتهائها بانتهاء مدتها الاتفاقية.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة، طلبت فيها الحكم أصليًا: بعدم قبول الدعوى، واحتياطيًا: برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرًا برأيها. ونظرت 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 3538 لسنة 2006 مساكن كلى الإسكندرية، ضد المدعى عليهما الثالثة والرابعة، طالباً الحكم أصلياً: بانتهاء عقود الإيجار المؤرخة 8 ديسمبر 1955، وأول يناير 1956، وأول فبراير 1956، المتعلقة بالمحلات المبينة بصحيفة دعواه، وطرده المدعى عليهما منها، وتسليمها خالية مما يشغلها، واحتياطياً: التصريح للمدعى بإقامة دعوى بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم 6 لسنة 1997، بتعديل الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977، وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، فيما لم يتضمنه من تاقيت الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، وإنهائها بانتهاء مدتها الاتفاقية. على سند من القول بأنه يمتلك ثلاثة محلات مبينة بالصحيفة مؤجرة للشركة المدعى عليها الرابعة بعد حلولها محل الشركة المدعى عليها الثالثة (المستأجر الأصلي)، وقد أصبحت هذه الشركة من الشركات التابعة للشركة القابضة للصناعات المعدنية، وأدمجت في الشركة المصرية للإنشاءات المعدنية، ومن ثم فقد زالت شخصيتها الاعتبارية، مما حدا به لإقامة تلك الدعوى، وأثناء نظرها، دفع المدعى بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وإذ قدرت المحكمة جدياً الدفع، وصرحت للمدعى برفع الدعوى الدستورية، أقام الدعوى المعروضة.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن مناط المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم الصادر في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها، والمطروحة أمام محكمة الموضوع.

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن قضت بحكمها الصادر بجلسة 2018/5/5، في الدعوى رقم 11 لسنة 23 قضائية "دستورية" بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنته من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد..." لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير أغراض السكنى، ونشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بالعدد رقم 19 مكرر (ب) بتاريخ 13 مايو سنة 2018، وكان مبنى هذا القضاء أن المشرع لم يجرز بمقتضى صدر الفقرة الأولى من المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء مدة الإجارة المتفق عليها في العقد، لتصير ممتدة بقوة القانون، ما لم

يتحقق أحد أسباب الإخلاء المنصوص عليها حصراً بتلك المادة، وقد جاءت عبارة ذلك النص، في شأن الامتداد القانوني لمدة عقد إيجار الأماكن، بصيغة عامة ومطلقة، لتشمل الأماكن المؤجرة لغرض السكني أو لغير هذا الغرض، المؤجرة لأشخاص طبيعيين أو لأشخاص اعتبارية، عامة كانت أم خاصة. ولم يرد بنص المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه تقييد لهذا الإطلاق، فيما خلا عقود إيجار الأماكن المفروشة، فلا يسرى عليها الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار.

وحيث إنه لما كان ما تقدم، وكان النزاع المثار في الدعوى الموضوعية يدور حول طلب المدعي الحكم بانتهاء عقود إيجار المحلات المبنية بالصحيفة وتسليمها خالية مما يشغلها لانتهاء مدد عقود الإيجار المحررة في 1955/12/8، 1956/1/1، 1956/2/1، وكانت تلك المحلات مؤجرة لشخص اعتباري، شركة المشروعات الهندسية لأعمال الصلب (ستيلكو)، المندمجة في الشركة المصرية للإنشاءات المعدنية (ميتالكو)، وكان ما ورد بصدر الفقرة الأولى من المادة (18) من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، في حدود نطاقه المتقدم هو الحاكم لهذه المسألة، فإن القضاء بعدم دستوريته في الإطار المشار إليه، يكون محققاً المصلحة في الدعوى المعروضة، دون نص الفقرة الثانية من المادة (29) من القانون رقم 49 لسنة 1977 المشار إليه، ونصوص القانون رقم 6 لسنة 1997 سالف الذكر، فمن ثم يتعين القضاء بعدم قبول الدعوى.

#### فلهذه الأسباب

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

رئيس المحكمة

أمين السر