

المجلد ٦، العدد ٣، ٢٠٢٥

**إلغاء قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية مروراً بأحكام المحكمة الدستورية العليا
وانتهاءً بالقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥**

معرف الوثيقة الرقمي (DOI): 10.21608/IJDJL.2025.421876.1287

الصفحات ٦١٧ - ٧٢٧

دكتور أسامة أبو الحسن مجاهد

أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق - جامعة حلوان

المحامي بالنقض والمحكم

المراسلة: دكتور أسامة أبو الحسن مجاهد، أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق - جامعة حلوان، المحامي بالنقض والمحكم

البريد الإلكتروني: Ossamaossama@hotmail.com

تاريخ الإرسال: ٠٨ سبتمبر ٢٠٢٥، تاريخ القبول: ٠٨ سبتمبر ٢٠٢٥

نسق توثيق المقالة: أسامة أبو الحسن مجاهد، إلغاء قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية مروراً بأحكام المحكمة الدستورية العليا وانتهاءً بالقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥، المجلة الدولية للفقہ والقضاء والتشريع، المجلد ٦، العدد ٣، ٢٠٢٥، صفحات (٦١٧ - ٧٢٧).

Volume 6, Issue 3, 2025

**Repeal of Exceptional Rental Laws, Starting with the Supreme Constitutional
Court's Rulings, Ending with Law No. 164 Of 2025**

DOI:10.21608/IJDJL.2025.421876.1287

Pages 617 - 727

Doctor Osama Abu Al-Hassan Mujahid

Civil Law Department, Faculty of Law, Helwan University

Correspondance: Doctor Osama Abu Al-Hassan Mujahid, Civil Law Department, Faculty of Law, Helwan University

E-mail: Ossamaossama@hotmail.com

Received Date: 08 September 2025, **Accept Date :** 08 September 2025

Citation: Osama Abu Al-Hassan Mujahid, Repeal of Exceptional Rental Laws, Starting with the Supreme Constitutional Court's Rulings, Ending with Law No. 164 Of 2025, International Journal of Doctrine Judiciary and Legislation, Volume 6, Issue 3, 2025 (617-727).

الملخص

تناقش هذه الدراسة التطور الأخير في قوانين الإيجار في مصر والمتمثل في إلغاء قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بموجب القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥.

وقد اقتضى ذلك عرض الوضع قبل صدور القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥، والذي مر بمرحلتين الأولى قبل تصدي المحكمة الدستورية العليا لنصوص قوانين إيجار الأماكن المخالفة للدستور، والثانية بعد تصدي المحكمة الدستورية العليا للحكم بعدم دستورية نصوص قوانين إيجار الأماكن المخالفة للدستور والتي غيرت أحكامها هذه القوانين تغييراً جوهرياً، فتناولنا أحكامها بعدم دستورية باقي أحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن الامتداد القانوني، ثم حكمها بعدم دستورية استمرار الإيجار للأشخاص الاعتبارية، ثم أحكامها بعدم دستورية نصوص من قوانين الإيجار الأماكن لا تتعلق بالامتداد القانوني لعقد الإيجار، ثم قضاءها بشأن اعتبار القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانوناً أصح للمتهم، ثم أحكامها بعدم دستورية نصوص قوانين تتعلق بالإيجار بخلاف القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

أما الوضع بعد صدور القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ فقد اقتضى الحديث في حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية تثبيت الأجرة الذي كان الباعث الأساسي لسن هذا القانون، ثم تناولنا نطاق سريان القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ من حيث الأماكن المؤجرة التي تخضع له، ثم أحكام القانون المتعلقة بانتهاء عقد الإيجار، ثم أحكام القانون بشأن تحديد الأجرة خلال المدة الانتقالية، كما تناولنا أحكامه بشأن التزام الدولة بتوفير وحدة بديلة للوحدة التي يتم إخلاؤها طبقاً لهذا القانون، وأنهيناها بما قرره القانون من إلغاء قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بعد المدة الانتقالية.

الكلمات المفتاحية: إيجار، القانون ١٦٤، ٢٠٢٥.

Abstract

This study discusses the latest development in rental laws in Egypt, namely the repeal of exceptional buildings rental laws under Law No. 164 of 2025.

We explained the situation prior to the issuance of Law No. 164 of 2025, which went through two stages: the first was before the Supreme Constitutional Court addressed the provisions of the unconstitutional rental laws, and the second was after the Supreme Constitutional Court ruled that the provisions of the unconstitutional rental laws were unconstitutional.

The situation after the issuance of Law No. 164 of 2025 required discussing the ruling of the Supreme Constitutional Court regarding the unconstitutionality of rent fixing, which was the main motive for enacting this law. Then we discussed the scope of application of Law No. 164 of 2025 in terms of rented premises subject to it, then the provisions of law related to the termination of lease contract.

Then law provisions regarding determining the rent during the transitional period, we also discussed its provisions regarding the state's obligation to provide an alternative for the

leasing building that is being vacated in accordance with this law, and we concluded it with talking about the repeal of the exceptional laws of leasing.

key Words: Rent , Law 164 , 2025

مقدمة

بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠٢٥ تم نشر القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر (الجريدة الرسمية العدد ٣١ مكرر في ٤ أغسطس ٢٠٢٥ ، وقد نصت المادة ١٠ منه على العمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره أي من ٥ أغسطس ٢٠٢٥) ، لينهي وضعاً قانونياً استمر قرابة ثمانين عاماً ، وليضع المسمار الأخير في نعش قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية التي تضمنت بعض النصوص التي انفردت بها مصر دون غيرها من دول العالم .

فنصت المادة ٢ منه على أن: «تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك».

ونص القانون على زيادة أجرة هذه الأماكن خلال المدة الانتقالية (المواد من ٣-٦) .

كما نصت المادة ٧ على إلزام المستأجر بإخلاء المكان المؤجر بعد انتهاء المدة الانتقالية ، وأضافت حالتين جديدتين للإخلاء ، كما أسندت الاختصاص بطرد المستأجر حال امتناعه عن الإخلاء لقاضي الأمور الوقفية.

وتناولت المادة ٨ أحقية المستأجر الذي ينتهي عقده وفقاً للنصوص السابقة في الحصول على وحدة من الوحدات المتاحة لدى الدولة .

كما نصت المادة ٩ على إلغاء القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و ٦ لسنة ١٩٩٧ اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون.

وقد كان من المتصور أن نتناول نصوص هذا القانون الجديد بالشرح والتعليق مباشرة ، إلا أننا فضلنا أن نسبق ذلك بعرض الوضع السابق على سن هذا القانون ، وأبادر فوراً بنفي أن يكون ذلك من قبيل دراسة لتاريخ قوانين إيجار الأماكن ، بل هو عرض لجذور مشكلة قوانين إيجار الأماكن ، وكيف أحجم المشرع عن معالجة ما أفرزته من مشاكل ، في حين بادرت المحكمة الدستورية العليا بالتصدي لذلك في حدود اختصاصها .

وغني عن البيان ما سينشأ عن تطبيق القانون الجديد من منازعات ، ومن ثم فلن يكون كافياً لتطبيق القانون الجديد بمعرفة رجال القانون وبصفة خاصة القضاة والمحامين ، مجرد الرجوع إلى النص الجديد دون الرجوع إلى أصول المسألة ، خاصة وأن القانون الجديد رغم ما تضمنه من تعديلات جوهرية تطبق فور نفاذه ، فإن قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ستظل قائمة لمدة انتقالية سبعة سنوات من تاريخ نفاذه ، ومن ثم وجب الرجوع إلى الحد الأدنى من المعرفة بشأن قوانين إيجار الأماكن وما لحق بها من تطورات أفضت لصدور هذا القانون ، بما يسهم في الوصول إلى الحكمة من نصوصه والتي ستكون في غاية الأهمية عند تطبيقه ، كل ذلك

دون إغفال الرجوع إلى أحكام محكمة النقض كأمر حتمي لا غنى عنه في ظل ما قدمته من اجتهاد في تطبيقها لنصوص قوانين إيجار الأماكن .

ولا يفوتني أن أنوه إلى مسألتين

الأولى: بشأن الإشارة إلى أحكام محكمة النقض والمحكمة الدستورية العليا: فقد حصلنا عليها جميعا من خلال موقع محكمة النقض وموقع المحكمة الدستورية العليا على الشبكة، وكان الأمر يقتضي حينئذ ذكر رابط صفحة الإنترنت، إلا أن هذا الرابط كثيرا ما يكون مطولا فيستغرق رابط الحكم الواحد عدة سطور، وهو ما يشغل حيزا من مساحة الدراسة دون مقتض، ومن ثم فقد اكتفينا غالبا بذكر بيانات الطعن الرئيسية، طالما أن آلية البحث عبر الموقعين تكفل تماما الوصول إلى الحكم المشار إليه والتحقق منه عبر رقم الطعن وتاريخه.

الثانية: بشأن مراجع الدراسة : ومراعاة لحجم الدراسة، فلم أفرد للمراجع قائمة مستقلة واكتفيت بذكرها في هوامش البحث .

خطة البحث

الفصل الأول: الوضع قبل صدور القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

- **المبحث الأول:** الوضع قبل تصدي المحكمة الدستورية العليا لنصوص قوانين إيجار الأماكن المخالفة للدستور.
- **المبحث الثاني:** الوضع بعد تصدي المحكمة الدستورية العليا لنصوص قوانين إيجار الأماكن المخالفة للدستور.
- **المطلب الأول:** حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية استمرار عقد الإيجار لأقارب المصاهرة .
- **المطلب الثاني:** توالي أحكام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نصوص قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية والتي غيرت أحكام هذه القوانين تغييرا جوهريا.
- **الفرع الأول:** أحكام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية باقي أحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن الامتداد القانوني .
- **الفرع الثاني:** حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية استمرار الإيجار للأشخاص الاعتبارية .
- **الفرع الثالث:** أحكام بعدم دستورية نصوص من قوانين الإيجار الأماكن لا تتعلق بالامتداد القانوني لعقد الإيجار .

- الفرع الرابع: قضاء المحكمة الدستورية العليا بشأن اعتبار القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانوناً أصح للمتهم.
- الفرع الخامس: أحكام بعدم دستورية نصوص قوانين تتعلق بالإيجار بخلاف القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

الفصل الثاني: الوضع بعد صدور القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

- المبحث الأول: حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية تثبيت الأجرة.
- المبحث الثاني: الرد على بعض الاعتراضات على سن القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ .
- المبحث الثالث: نطاق سريان القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ من حيث الأماكن المؤجرة التي تخضع له .
- المبحث الرابع: أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المتعلقة بانتهاء عقد الإيجار .
- المبحث الخامس: أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن تحديد الأجرة خلال المدة الانتقالية .
- المبحث السادس: أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن التزام الدولة بتوفير وحدة بديلة للوحدة التي يتم إخلاؤها طبقاً لهذا القانون .
- المبحث السابع: إلغاء قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بعد المدة الانتقالية.

خاتمة

الفصل الأول: الوضع قبل صدور القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

مر الوضع قبل صدور القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بمرحلتين متميزتين الأولى قبل تصدي المحكمة الدستورية العليا لنصوص قوانين إيجار الأماكن المخالفة للدستور ، والثانية بعد أن تصدت المحكمة الدستورية العليا لها.

المبحث الأول: الوضع قبل تصدي المحكمة الدستورية العليا لنصوص قوانين إيجار الأماكن المخالفة للدستور

أوجزت المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التطور التاريخي لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية حتى صدور القانون المذكور ، فورد بها ما يلي : « ينظم القانون المدني عقد الإيجار على أنه عقد رضائي يتم بتوافق إرادتي المالك والمستأجر على أركان العقد وشروطه ، وأهمها مقدار الأجرة ومدة الانتفاع – ومن ثم يستطيع المالك وفقاً لأحكام هذا القانون وتبعاً لظروف العرض والطلب ، أن يطلب إلى المستأجر إخلاء المكان المؤجر إليه عند انتهاء مدة العقد أو مطالبته بزيادة الأجرة أو غير ذلك من الشروط التي يمكن فرضها في هذا المجال.

وبسبب أزمة الاسكان المشاهدة في معظم دول العالم - وبالذات الدول النامية - اضطرت هذه الدول الى التدخل في العلاقة الإيجارية التي ينظمها القانون المدني ، خاصة في الظروف الطارئة التي تؤدي الى اختلال ميزان العرض والطلب، وذلك باصدار تشريعات استثنائية.

وفي أعقاب الحرب العالمية الأولى تدخل المشرع المصري في هذه العلاقة، بأن أصدر قانونا في ٢١ نوفمبر سنة ١٩٢١ قضى بتقييد أجور المساكن لمدة استمرت حتى أول يوليو سنة ١٩٢٥ .

وبسبب الظروف التي صاحبت الحرب العالمية الثانية صدرت عدة أوامر عسكرية لمنع الملاك من زيادة أجرة المساكن الا في حدود ضئيلة مع امتداد العقود الجارية بعد انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا.

وقد استمرت هذه الأوامر العسكرية الى أن صدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، الذي أدخلت عليه تعديلات كثيرة من بينها قوانين تخفيض الإيجار المتعاقبة التي يبدأ أثر الواحد منها من حيث انتهى أثر القانون السابق عليه مباشرة ، وبمقتضى هذه القوانين خفضت أجرة المباني منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ وقوانين التخفيض لا تعدو أن تكون علاجا مؤقتا لإيجار الأماكن، وقد احتاط لها الملاك بأن بالغوا في الأجور التي يشترطونها عند تأجير المباني الجديدة - لذلك صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن مستهدفا تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين بصفة دائمة على أسس عادلة مع تحقيق فائدة استثمار مجزية على رؤوس الأموال المستخدمة في البناء، وقد عدل هذا القانون عام ١٩٦٣ وعام ١٩٦٥ .

وقد ترتب على كثرة هذه التشريعات - وهي تعالج موضوعا واحدا - الكثير من الصعوبات في التطبيق ، فضلا عن أن بعضها - بسبب مضي وقت طويل على العمل بها - أصبح لا يساير الأوضاع الراهنة في مجال الاسكان. لكل ذلك فقد اقتضى الأمر وضع مشروع قانون يساير الأوضاع الراهنة، ويكون شاملا لجميع الأحكام التي تنظم العلاقة بين الملاك والمستأجرين. » (نهاية نص المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩) .

وقد صدر القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في ١٤ يولية ١٩٤٧ متضمنا الأحكام التي أريد بها أن تكون دستورا مؤقتا ينظم العلاقة بين مؤجري الأماكن ومستأجريها في الظروف الاقتصادية الشاذة التي ما زالت تقتضي تعطيل بعض أحكام القانون المدني إلى أن تزول هذه الظروف ويصدر قانون جديد بإلغاء هذا التشريع الاستثنائي وبالعودة إلى تطبيق الأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني ثم أدخلت على هذا القانون تعديلات كثيرة بقوانين لاحقة إلى أن حل محله القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم أدخلت عليه عدة تعديلات إلى أن استبدل به أخيرا القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ثم صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ببعض أحكام خاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .^(١)

وقد أصبح تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في ظل تطبيق قوانين إيجار الأماكن من أكثر المسائل تعقيدا لسنوات طويلة^(٢)، فأزمة الاسكان التي يقال أنها المبرر الرئيسي لوجود هذه القوانين قد تفاقمت الى حد كبير

^(١) راجع تفصيلا في التطور التاريخي لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية : سليمان مرقص ، شرح قانون إيجار الأماكن ، الجزء الأول ، الطبعة التاسعة - منقحة - ١٩٩٠ ، مطبوعات نادي القضاة ، ص ١ وما بعدها .

^(٢) راجع تفصيلا : أسامة أبو الحسن مجاهد ، حماية حق ملكية العين المؤجرة ، في ظل عدم دستورية استمرار عقد الإيجار لأقارب المصاهرة . ص

وأصبح أهم أسباب تفاقمها هو هذه القوانين ذاتها ، وتدور العيوب الأساسية لهذه القوانين حول محورين أساسيين :

أولهما: الامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء مدته للمستأجر ذاته ثم لأقربائه من بعده ، أو لشركائه في العين أو ورثته في حالة وفاته أو تركه للعين المؤجرة.

وثانيهما: هو ثبات الأجرة القانونية رغم تدهور القوة الشرائية للنقود وارتفاع قيمة العقارات إلى حد مذهل لم يكن بالحسبان منذ سنوات قليلة.

ويزيد المسألة تعقيدا - في نظري - عدة عوامل

الأول: عامل سياسي يتمثل في ارتباط هذه القوانين إلى حد بعيد في أذهان المصريين بما يسمى (مكاسب الطبقات الكادحة في مرحلة التحول الاشتراكي) وإن كان هذا العامل قد اهتز بعنف في ظل التحول المفاجئ نحو المذهب الفردي وسياسات التخصيصية (الخصخصة) والتحرر الاقتصادي.

والثاني: هو إجماع الآراء - تقريبا - على أن بقاء الحال على ما هو عليه في هذا الشأن أمر يتعارض مع أبسط قواعد العدالة خاصة فيما يتعلق بحقوق مالك العين المؤجرة . ورغم ذلك فإن مساس تعديل هذه القوانين بطائفة لا يستهان بها من المواطنين جعل المشرع مترددا في إتخاذ خطوة جوهريّة في هذا الشأن.

والثالث: أن المشرع قد خطا خطوة جوهريّة وهامة حين أقدم على تعديل القواعد القانونية التي يخضع لها إيجار الاراضى الزراعية التي يتضمنها المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الاصلاح الزراعى وتعديلاته ، وذلك بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢.^(٣)

وتتمثل أهم هذه التعديلات في تعديل المادة ٣٣ بحيث تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثنين وعشرين مثلا للضريبة العقارية السارية وذلك بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ العمل بهذا القانون . أما تلك التى تبرم من هذا التاريخ فإنها تخضع لأحكام الأجرة المنصوص عليها في القانون المدنى ، والأمر كذلك بالنسبة لتلك التى أبرمت قبل تاريخ العمل بالتعديل وذلك بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦.^(٤)

أما عن الامتداد القانوني لعقد الإيجار فقد تم إلغاؤه حيث نصت المادة ٣٣ مكرر بعد تعديلها على أن تنتهي عقود إيجار الاراضى الزراعية نقدا أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك وبعد ذلك فإن الإيجار يخضع للقواعد العامة في القانون المدنى ، وكذلك الامر بالنسبة للعقود التى يتم إبرامها من تاريخ العمل بالقانون المذكور رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢.^(٥)

١ وما بعدها . * منشور بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية ، العدد الثانى-يوليو ١٩٩٦-السنة ٣٨ . * منشور أيضا لدى : دار الكتب القانونية ١٩٩٦ . وسنشير إلى أرقام الصفحات في النسخة المنشورة بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية وننوه إلى أننا نشير إلى أرقام صفحات البحث نفسه وليس إلى أرقام صفحات العدد في مجمله . ويقع البحث في ص ٥٨٦ وما بعدها من العدد المذكور .

^(٣) راجع تفصيلا فى إيجار الاراضى الزراعية بعد هذا التعديل ، عزمى البكرى - أحكام الإيجار فى قانون الاصلاح الزراعى - الطبعة الثامنة ١٩٩٤ .

^(٤) راجع عزمى البكرى - السابق ص ٦٠ وما بعدها و ص ٧٤ .

^(٥) راجع عزمى البكرى - السابق ص ١٤٦ و ١٦٧ .

أما بشأن إيجار الأماكن - سواء لغرض السكنى أم غيرها - فلم يكن من الصعب على المشرع أن يتخذ الخطوة الأولى للعودة إلى تطبيق القانون المدني، وإيقاف تطبيق قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة ، إذ لن يستطيع أحد هنا التذرع بأن المستأجرين سوف يشردون ويطردون من ديارهم إلى آخر ما يقال في هذا الشأن ، ومن ثم فقد صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها . (الجريدة الرسمية العدد ٤ مكرر أ في ٣٠ يناير ١٩٩٦) .

ونص القانون المذكور في مادته الأولى على أن : ” لا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ، ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون ”.

كما نص في مادته الثانية على أن : ” تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها ”.

ونص في مادته الثالثة على أن : ” يلغى كل نص في أي قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.”

ومن الواضح أن القانون المذكور لم يقترب من عقود الإيجار التي أبرمت أو امتدت قبل سريانه ، وأنه يطبق فقط على : ١- الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ٢- الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون .

وهكذا أصبح لدينا نظامين قانونيين لعقود الإيجار ، وشاهدنا في مبنى واحد ، وحدة انتهى عقد إيجارها ، فتم تأجيرها بعدة آلاف من الجنيئات شهريا، بينما ظلت وحدة أخرى في ذات المبنى مؤجرة ببضعة جنيئات ، وبينما ينتهي عقد إيجار الأولى بانتهاء مدته ، ويحق للمالك حينئذ أن يؤجرها بالأجرة التي يراها مناسبة لقيمتها السوقية ، تظل الأخرى مشغولة للأبد بمستأجرها وللمستفيدين من بعده بذات الأجرة الزهيدة .

والواقع أن المشرع - في ذلك الحين - قد آثر السلامة ، واكتفى - بشأن عقود الإيجار القديمة - بتعديل القواعد القانونية التي يخضع لها إيجار الاراضي الزراعية ووقف مترددا أمام تلك التي يخضع لها إيجار الأماكن ، وذلك على الرغم من الصفة الاستثنائية لهذه القوانين ، وما ترتب على تطبيقها من مساوئ وأضرار .

فتشريعات إيجار الأماكن ليست الا تشريعات استثنائية خاصة ^(١)، خرج بها المشرع على الأحكام العامة لعقد الإيجار ووضع بها أحكاما قصد بها الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة وطلب الإخلاء ، وفرض التزامات خاصة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر ، وهذه الأحكام هي التي تسري دون أحكام القانون المدني التي تتعارض معها ، وفيما عدا الأحكام المذكورة فتسرى على العلاقات الإيجارية الأحكام العامة لعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني ، وقد اعتبرت هذه القوانين الخاصة منذ صدور قوانين استثنائية مؤقتة، لا

^(١) راجع تفصيلا : أسامة أبو الحسن مجاهد ، حماية حق ملكية العين المؤجرة ، في ظل عدم دستورية استمرار عقد الإيجار لأقارب المصاهرة . ص ٩ وما بعدها .

يجوز التوسع في تفسيرها ولا القياس عليها ، بل يجب أن يكون تطبيقها في أضيق الحدود وفي نطاق الأغراض التي وضعت لها دون توسع في التفسير أو التطبيق .^(٧) وهو ما أكدت عليه محكمة النقض إذ قضت بأنه : « من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - إن التشريعات الاستثنائية لا يتوسع في تفسيرها ولا يجوز الخروج عن صحيح المعنى المباشر لمدلول الألفاظ الواردة بها عن طريق التفسير أو القياس إلى معنى يغير مدلولها في أى قانون آخر وإلا كان ذلك خروجاً على مراد المشرع من تلك التشريعات . وكان المقصود بلفظ أولاد المستأجر - الذين يستمر عقد إيجار المسكن لصالحهم عند وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة - في نص الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - الأبناء الذين ينتسبون إلى الشخص بالزواج الصحيح وما يلحق به أو الإقرار بالنسب ذكوراً أو إناثاً أياً كان عددهم أو سنهم طالما كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك ومن ثم فلا محل للتحدى في هذا الشأن بمدلول اللفظ المشار إليه في قوانين أخرى ليشمل أبناء الأبناء وإلا كان ذلك خروجاً عن المعنى المباشر لمدلوله في الفقرة الأولى من المادة ٢٩ آنفة الذكر الواجبة التطبيق والمتعلقة بالنظام العام ».^(٨)

غير أنه نظراً لاستمرار العمل بهذه القوانين ولاستمرار الظروف التي اقتضت إصدارها ولعدم احتمال زوال هذه الظروف قبل أمد بعيد ، أخذ البعض يشككون في صفة التوقيت التي اتصفت بها هذه القوانين منذ صدور أولها بل أنكر عليها البعض الآخر صفتها الاستثنائية واكتفى بالقول بأنها قوانين خاصة من حيث تطبيقها لأنها لا تشمل كل علاقات المؤجرين والمستأجرين ولأن نطاق تطبيقها قد قصر على الأماكن وأجزائها التي حددها القانون .^(٩)

وأياً كان الأمر فإنه ما دام مسلماً بأن هذه القوانين قوانين خاصة فإنه يتعين تطبيقها بدقة وعدم التوسع في تفسيرها^(١٠) ، وأن يكون تطبيقها تحت مظلة القانون العام وهو القانون المدني فيرجع إلى هذا الأخير حتى بالنسبة إلى العلاقات والأماكن التي يسرى عليها قانون إيجار الأماكن في كل ما لم يرد في شأنه نص في هذا القانون.^(١١)

وعلى العكس يقرر البعض أنه كان ينظر إلى التشريعات التي قررت الامتداد القانوني لعقود الإيجار باعتبارها تشريعات إستثنائية لأنها تخرج عن القواعد التقليدية الخاصة بالتعاقد وبخصائص الملكية وباعتبارها أيضاً تشريعات مؤقتة لأنها مرتبطة بأزمة السكن ومصيرها الزوال بانفراج هذه الأزمة . بيد أن دوام أزمة المساكن ترتب عليه أن ما يسمى بالتشريع الاستثنائي للإيجارات أصبح القانون العام في واقع الأمر فيما يتعلق بتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين .^(١٢)

^(٧) سليمان مرقص - السابق ص ١٢ وما بعدها ، وفي ذات المعنى : نبيلة إسماعيل رسلان - القيود التشريعية على حرية التأجير والاستئجار ١٩٨٩ - ص ٢١ .

^(٨) الطعن ٦٣٦ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٤/٣/٢٤ س ٥٥ ق ٦٠ ص ٣٢٥ ، كما سبق أن قضت بأنه : « لما كانت هذه النصوص قد وردت على سبيل الاستثناء فإنه يجب تطبيقها في أضيق الحدود بغير توسع في تفسيرها ويلزم إعمال نطاقها في حدود الهدف الذي ابتغاه المشرع فالاستثناء يطبق بقدره » . نقض ٩٥/١/٢٦ في الطعن رقم ٦١٩ لسنة ٦١ ق والحكم غير منشور .

^(٩) راجع : سليمان مرقص - السابق ص ١٥ ويشير لتقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة بشأن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

^(١٠) سليمان مرقص - السابق ص ١٦ .

^(١١) في هذا المعنى نقض ٧٨/٦/٧ في الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق - مجموعة - س ٢٩ ص ١٤٢٨ .

^(١٢) فاضل حبشى - الامتداد القانوني لعقود الإيجار - رسالة - القاهرة ١٩٦٣ .

ويبدو لنا في هذا الرأي خلط بين الصفة الاستثنائية والصفة المؤقتة لهذه التشريعات ، فاستمرار أزمة السكن قد يدعو الى القول بأن هذه التشريعات قد فقدت صفتها المؤقتة ، إلا أنه لا يؤدي - بأي حال - إلى زوال الصفة الاستثنائية - أو الخاصة - عنها وتحويلها إلى الشريعة العامة في إيجار الأماكن ، إذ أن مناط هذه الصفة الاستثنائية - أو الخاصة - عند صاحب هذا الرأي ليس هو توقيتها ، بل هو خروجها على القواعد العامة بشأن الملكية وحرية التعاقد وطالما ظلت هذه التشريعات خارجة عن القواعد العامة سالفه الذكر فإن القول بأنها قد أصبحت الشريعة العامة في إيجار الأماكن يكون - في رأينا - قولاً مبالغاً فيه الى حد بعيد .

ويبدو لنا أن محكمة النقض لا ترى غضاضة في استعمال الوصفين باعتبارهما مترادفين في هذا الشأن فهي تستعمل في بعض الاحيان عبارة ” التشريعات الخاصة ” ^(١٣) بينما تستعمل في البعض الآخر عبارة ” تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية ” ^(١٤) ، وهو ما سنسير عليه في هذه الدراسة طالما إننا نستهدف من ذلك نتيجة واحدة وهي أن هذه التشريعات لا يقاس عليها ولا يتوسع في تفسيرها وهو ما يستلزم منا أيضا أن نشير بإيجاز إلى مناط الصفة الاستثنائية أو الخاصة لقوانين إيجار الأماكن .

ويبدو لنا أن الصفة الاستثنائية لهذه القوانين ترتبط ارتباطاً جوهرياً باعتبارين أساسيين هما أزمة الاسكان وخروجها على المبادئ التقليدية التي تنظم حق الملكية وحرية التعاقد.

فمن ناحية نجد أن العلة الأساسية وراء التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن وبصفة خاصة ما يتعلق بالامتداد القانوني هو أزمة الاسكان وصعوبة أو استحالة عثور المستأجر على مسكن بذات الأجرة في حالة تركه للعين المؤجرة ” فاحتياج المستأجر إلى شغل المحل هو العلة في كل القيود الواردة في قانون الإيجارات ” ^(١٥) . وعليه يثبت للمستأجر حق في البقاء في المكان المؤجر يقابله التزام قانوني بالمعاوضة يفرضه القانون على المؤجر ويكون في ذلك تطبيق لمبدأ الاعتداد بالضرورة وما ينزل منزلتها ^(١٦) .

وقد أريد بهذه الأحكام أن تكون دستورا مؤقتا ينظم العلاقة بين مؤجرى الأماكن ومستأجريها في الظروف الاقتصادية الشاذة التي تقتضى تعطيل بعض أحكام القانون المدني إلى أن تزول هذه الظروف ويصدر قانون جديد بإلغاء التشريع الاستثنائي والعودة إلى تطبيق الأحكام العامة المنصوص عليها في التقنين المدني ^(١٧) .

^(١٣) راجع على سبيل المثال نقض ٧٨/٦/٧ في الطعن ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق - مجموعة - س ٢٩ ص ١٤٢٨ .

^(١٤) راجع على سبيل المثال نقض ٩٥/١/٢٦ في الطعن ٢١٩ لسنة ٦١ ق - غير منشور .

^(١٥) تقرير مجلس الشيوخ بشأن القانون ١٢١ لسنة ٤٧ - أشار إليه : فاضل حبشي - رسالة ص ٣٢٧ هامش (١) ، وراجع تفصيلاً في العوامل التي أدت إلى تقرير الامتداد القانوني لعقود الإيجار - ذات المرجع ص ٦٤ وما بعدها والمراجع التي أشار إليها ، وراجع في أسباب أزمة الاسكان بصفة عامة - نبيلة رسلان - السابق ص ١٢ وما بعدها ونوجزها فيما يلي:

أ. الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن ومن مدن القناة إلى باقي أنحاء الجمهورية في فترة الحروب.

ب. التزايد السكاني الكبير .

ج. تصاعد الطلب وثبات العرض لمواد البناء .

د. قصور حجم الانفاق العام في مجال الاسكان .

هـ. إجهاد رأس المال عن البناء بقصد التأجير وانصرافه للبناء بقصد التملك .

و. الارتفاع المستمر للأسعار .

ز. وجود قدر لا يستهان به من طلب غير المصريين على الوحدات السكنية « تمليك أو إيجار مفروش ».

^(١٦) جلال العدوي : الإيجار القانوني على المعاوضة ، رسالة للدكتوراة ، الإسكندرية ١٩٦٠ ص ٤٠٠ .

^(١٧) سليمان مرقص - السابق ص ٤ .

ولذلك فقد أطلق البعض على القانون الذى يواجه مثل هذه الظروف مصطلح " قانون الأزمة le droit de la crise " ، ويوضح أن قانون الأزمة وما لازمه من تدخل المشرع فى العلاقات التعاقدية بين الأفراد يختلف عن تطور القانون . ففى حين أن التطور يتم بالتدرج تحت تأثير عوامل اقتصادية واجتماعية تقتضى هذا التطور ليطمئن القانون مع حاجات المجتمع ، فإن قانون الأزمة ينشأ عن عوارض فى النظام الاقتصادى للمجتمع مصيرها الزوال ويؤدى إلى انقلاب فى مراكز المتعاقدين بتدخل المشرع فى تنفيذ عقود تمت صحيحة برضاء الطرفين ويعتبر بالتالى اعتداء صارخا على قوة العقد الملزمة.^(١٨)

ومن ناحية أخرى يلاحظ خروج هذه التشريعات عن المبادئ التقليدية التى تنظم حق الملكية وحرية التعاقد ، فقد اقتضت المصلحة العامة تقرير امتداد عقود الإيجار لحاجة المستأجرين فى الظروف الحاضرة إلى البقاء فى الأماكن التى يسكنونها - أو أقربائهم من بعدهم - رغم انتهاء عقود إيجارهم لتفادى تشردهم مع عائلاتهم إلا أن المشرع بذلك يخرج عن المبادئ التقليدية الخاصة بحق الملكية وحرية التعاقد ، فهي تقيّد من حقوق المالك إذ أصبح حقه فى اختيار مستأجره حقا نظريا ، إذ أنه لا يتمتع بهذا الحق إلا عندما يخلو مسكن فى ملكه ، وقلما يحدث هذا فى الظروف الحاضرة ، ثم أنه حتى فى هذه الحالة لا يملك التأجير بالأجرة التى يراها ، بل هو مقيد بالأجرة التى حددها القانون . كما يخالف الامتداد القانونى القواعد العامة التى تنظم العقد إذ يلزم المؤجر باستمرار العلاقة الإيجارية بينه وبين المستأجر بدون تدخل إرادته وبذلك تحل إرادة المشرع محل إرادة المؤجر ، كما أن المشرع يسمح للمستأجر بخرق العقد الذى وقعه فى الماضى والتزم فيه بالعقد لمدة محددة ، ويجعل مدة الإيجار متوقفة على إرادة المستأجر وحدها بالنسبة للمستقبل ، وقد أدى ذلك إلى أنه لم يعد للمالك حرية الانتفاع بملكه والتصرف فيه بالتأجير لمن يشاء وبالأجرة التى يراها ، مما دفع إلى التساؤل عما إذا كان حق المستأجر قد أصبح حقا عينيا . وواقع الأمر أن المشرع بتقريره حق البقاء فى العين المؤجرة لصالح المستأجر قد اعترف لهذا الأخير بحق على هذه العين إلى جانب المالك مما يؤدى إلى تجزئته حق الملكية.^(١٩)

وقد حرصت المحكمة الدستورية العليا على التأكيد فى أول أحكامها بشأن أقارب المصاهرة على تأكيد الصفة الاستثنائية لقوانين إيجار الأماكن ، وأن وجودها يرتبط وجودا وعدما بالضرورة التى قررت ، وإن كان كل ذلك لا يحول دون القضاء بعدم دستورتها ، فقررت أن " الطبيعة الاستثنائية لتلك التشريعات - التى لا يجوز التوسع فى تفسيرها أو القياس عليها - والتى درج المشرع على تنظيم العلائق الإيجارية من خلالها ، واعتبر أحكامها من النظام العام لإبطال كل إتفاق على خلافها ، وليضمن سريانها بأثر مباشر على عقود الاجارة القائمة عند العمل بها - ولو كانت مبرمة قبلها - لا تعصمها من الخضوع للدستور ، ولا تخرجها من مجال الرقابة القضائية التى تباشرها المحكمة الدستورية العليا على دستورية النصوص القانونية جميعا ، بل يجب اعتبارها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها وأن يكون مناط سلامتها هو اتفاقها مع أحكام الدستور ، ويجب بالتالى أن تقدر الضرورة الموجهة لهذا التنظيم الخاص بقدرها ، وأن تدور معها وجودا وعدما تلك القيود التى ترتبط بها وترتد إليها ، باعتبارها مناط مشروعيتها ، وعلة إستمرارها".

وهكذا ، " لقد حققت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن الى حد بعيد الغرض المقصود منها وهو كفالة السكن لجمهور المستأجرين مقابل أجرة زهيدة إلا أنها لم تتجاوز ذلك وخاصة بإيجاد علاج لأزمة الاسكان

(١٨) راجع تفصيلا فاضل حبشى الامتداد القانونى لعقود الإيجار - رسالة - القاهرة ١٩٦٢ ص ٣٩ وما بعدها .

(١٩) فاضل حبشى - رسالة - ص ٧٥ ، ٧٦ .

بالنسبة لطالبي السكن في المستقبل ، كما أن ما حققته لصالح المستأجرين القدامى قد جاء على حساب الملاك وألحق بهم ظلما فادحا يتمثل في ثبات الأجرة الأماكن المؤجرة تقريبا بينما وصلت الزيادة في بعض أسعار السلع إلى خمسين ضعفا،^(٢٠) وقد صاحب ذلك زيادة في دخل أغلب الطوائف من غير ملاك المباني . ومع انحطاط القوة الشرائية للنقود فقد صارت الأجرة القديمة ضئيلة القيمة واختل التوازن بين كفتي المؤجر والمستأجر اختلالا كبيرا كان له أكبر الأثر في تفاقم أزمة الاسكان والتي تمثلت مظاهرها في اختفاء الوحدات المعروضة للايجار وظهور مبالغ خلو الرجل الباهظة رغم تجريئها ، وقد تبع ذلك عزوف ملاك المباني القديمة عن صيانتها وانصراف أصحاب رؤوس الاموال عن الاستثمار في مجال البناء بغرض التأجير وأصبح الاستثمار الرئيسي في مجال الاسكان هو إقامة المباني بهدف تملكها وهو ما يعني استحالة حصول المواطن العادي على المسكن المناسب في ظل الاسعار الباهظة للوحدات السكنية ”.^(٢١)

وهكذا وبعد أن كنا نتحدث عن قانون الأزمة ، أصبحنا نتحدث عن أزمة القانون «La Crise du droit».^(٢٢)

وقد حال هذا الوضع دون إقدام قدامى المستأجرين على أية مبادرة فردية بإقامة مسكن جديد بغرض الانتقال إليه حتى ولو تيسرت حالته المالية ، وهو ما كان يحدث غالبا في الماضي وذلك بهدف تخفيف عبء القيمة الايجارية عن كاهله ، فطالما أن هذه القيمة قد أصبحت رمزية فما الذي يدفعه إلى إهدار رأس ماله في البناء طالما أنه يسكن بمبلغ زهيد ، وطالما أنه قد أصبح من الناحية الواقعية مالكا للعين المؤجرة ولا يستشعر بأي خطر على أفراد أسرته من بعده طالما أن الإيجار سيمتد إليهم بل وإلى أبنائهم من بعدهم بقوة القانون.

المبحث الثاني: الوضع بعد تصدي المحكمة الدستورية العليا لنصوص قوانين إيجار الأماكن المخالفة للدستور

سوف نتناول هنا في البداية أول وأهم وأشهر أحكام المحكمة الدستورية العليا في هذا الشأن ، وهو حكمها بعدم دستورية استمرار عقد الإيجار لأقارب المصاهرة (المطلب الأول) ، ثم نرى كيف توالى أحكام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نصوص قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية والتي غيرت أحكام هذه القوانين تغييرا جوهريا (المطلب الثاني) ، فنتناول أحكام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية باقي أحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن الامتداد القانوني (الفرع الأول) ، ثم حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية استمرار الإيجار للأشخاص الاعتبارية (الفرع الثاني) ، ثم نتناول أحكاما بعدم دستورية نصوص من قوانين الإيجار الأماكن لا تتعلق بالامتداد القانوني لعقد الإيجار (الفرع الثالث) ، ثم نتناول قضاء المحكمة الدستورية العليا بشأن اعتبار القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانونا أصلح للمتهم (الفرع الرابع) ، ثم نتناول أحكاما بعدم دستورية نصوص قوانين تتعلق بالإيجار بخلاف القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . (الفرع الخامس) .

^(٢٠) نتحفظ على جميع نسب التضخم الواردة ببعض المراجع القديمة ومنها المرجع المشار إليه في الهامش التالي ، إذ تجاوز التضخم في الوقت الحالي هذه النسب بمراحل لم تكن متصورة في الماضي .

^(٢١) سليمان مرقص ، السابق ص ٥ .

^(٢٢) عن فاضل حبشي : رسالة ص ٤٠ والمرجع الذي أشار إليه في هذا المعنى .

المطلب الأول: حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية استمرار عقد الإيجار لأقارب المصاهرة

رأينا كيف وقف المشرع موقفا سلبيا لعشرات السنوات تجاه مساوئ قوانين إيجار الأماكن وما تضمنته من اعتداء على حق الملكية وهو ما أفضى إلى تفاقم أزمة السكن ، وقد قابل هذا التردد من جانب المشرع إقدام من جانب المحكمة الدستورية العليا على استخدام سلطتها في الرقابة على دستورية القوانين وذلك بشأن النصوص الواردة بقوانين إيجار الأماكن والقوانين المرتبطة بها .

فبدأت ذلك - فيما نعلم - بالحكم بعد دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ وذلك فيما قرره من جواز نزول المحامي أو ورثته عن إيجار مكتبة لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة أو لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة أو مضرّة بالصحة ، وما يرتبه هذا النص من آثار قانونية على التنازل المشار إليه .^(٢٣)

ثم قضت بعد ذلك بعدم دستورية ذات الفقرة من المادة ٥٥ من قانون المحاماة فيما قرره من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض في شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .^(٢٤)

ثم خطت خطوة واسعة - هي المعول الأول في هدم قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية - بالحكم بعدم دستورية ما تضمنته المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من استمرار عقد إيجار المسكن - عند ترك المستأجر الأصلي له - لصالح أقاربه بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين أقاموا معه في العين المؤجرة مدة سنة على الأقل سابقة على تركه العين أو مدة شغله لها أيتها أقل.^(٢٥)

ونظرا لأهمية هذا الحكم الأخير وما تضمنه من مبادئ لا تتعلق فقط بقوانين إيجار الأماكن بل أيضا - وبصفة جوهرية - بقواعد الملكية وبسلطة المشرع في تنظيم الحقوق ، فقد كان لنا السبق في تناوله بالشرح والتعليق ، وفي توقع أن يتبعه الحكم بعدم دستورية العديد من نصوص قوانين إيجار الأماكن وهو ما حدث بالفعل .^(٢٦)

وقبل أن نستطرد في دراستنا نذكر بالنص الأصلي للمادة ٢٩ الشهيرة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، قبل

^(٢٣) حكمها الصادر في ٩٢/٥/٢٧ في القضية ٢٥ لسنة ١١ ق. الجريدة الرسمية - العدد ٢٤ في ١٥/٦/١٩٩٢.

^(٢٤) حكمها الصادر في ٩٤/١٢/٣ في القضية ٣٠ لسنة ١٥ ق - الجريدة الرسمية - العدد ٥١ في ٢٢/١٢/٩٤ .

وتنص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه : « يحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين.

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصصا منه نسبة ال ٥٠٪ المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان. وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع الالتزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة ل ٥٠٪ المشار إليها ».

^(٢٥) حكمها الصادر في ٩٥/٣/١٨ في القضية رقم ٦ لسنة ٩ ق - الجريدة الرسمية العدد ١٤ في ٦/٤/٩٥.

^(٢٦) أسامة ابوالحسن مجاهد ، حماية حق ملكية العين المؤجرة ، في ظل عدم دستورية استمرار عقد الإيجار لأقارب المصاهرة * منشور بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية ، العدد الثاني-يوليو١٩٩٦-السنة ٣٨ . * منشور أيضا لدى : دار الكتب القانونية ١٩٩٦ .

أن تبدأ المحكمة الدستورية العليا في القضاء بعدم دستوريته فقررة تلو الأخرى ، والتي كانت تنص على أنه : « مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون ، لا ينتهي عقد إيجار المسكن ب وفاة المستأجر أو تركه العين ، إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل.

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال .

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد».

المبادئ التي أرستها المحكمة الدستورية العليا في حكمها الصادر في ١٨/٣/١٩٩٥ بشأن أقارب المصاهرة^(٢٧)

(١) الملكية ليست حقاً مطلقاً^(٢٨)

أكدت المحكمة الدستورية على: « أن الملكية - في إطار النظم الوضعية التي تزواج بين الفردية وتدخل الدولة - لم تعد حقاً مطلقاً، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها. ومن ثم ساع تحمليها بالقيود التي تتطلبها وظيفتها الاجتماعية . وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ ، ولا تفرض نفسها تحكماً ، بل تمليها طبيعة الأموال محل الملكية ، والأغراض التي ينبغي رصدها عليها، محددة على ضوء واقع اجتماعي معين في بيئة بذاتها لها توجهاتها ومقوماتها.»

وبذلك تحسم المحكمة الدستورية الإجابة على السؤال الذي طرحه الفقه قديماً : هل الملكية حق مطلق أم مقيد؟^(٢٩)

وننوه إلى أن الفقه القانوني في مجمله لا يعترف في الوقت الحالي بما يسمى ملكية مطلقة ، ولذلك لم يرد في عبارات القانون المدني المصري الحالي ما يعبر عن صفة الإطلاق في حق الملكية ، على عكس القانون السابق الذي كان ينص على أن للمالك الحق في الانتفاع بما يملكه والتصرف فيه « بطريقة مطلقة » ، وبذلك أزال المشرع ما

^(٢٧)ننوه بداهة إلى أن نصوص الدستور التي استندت إليها المحكمة هي نصوص دستور ١٩٧١ الذي كان سارياً وقت صدور الحكم)

^(٢٨)راجع تفصيلاً أسامة أبو الحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٥ وما بعدها .

^(٢٩)راجع تفصيلاً : أسامة أبو الحسن مجاهد المرجع العملي الوجيز في حق الملكية ، ٢٠٢٤ ، نسخة إلكترونية منشورة على المنصة الفقهية الرقمية للنشر التابعة لهيئة المطابع الأميرية.

<https://law-pub.com/Pub/bookIndex?id=H+dvsKc7HKA=>

تحت عنوان : هل الملكية حق مطلق أم مقيد ؟ وراجع أيضاً : السنهاوري : الوسيط في شرح القانون المدني : الجزء الثامن ، حق الملكية ، دار النهضة العربية ، الطبعة الثانية ، منقحة ، ١٩٩١ . فقرة ٣٣٢ وما بعدها ص ٦٧٩ وما بعدها ، توفيق فرج ، الحقوق العينية الأصلية ، مؤسسة الثقافة الجامعية ، ١٩٨٤ فقرة ٣٠ وما بعدها ص ٨٩ وما بعدها ، عبد الناصر العطار : شرح أحكام حق الملكية ، بدون ناشر ، ١٩٩٠ ، فقرة ١٤ وما بعدها ص ٣٦ وما بعدها ، السيد محمد السيد عمران : الملكية في القانون المصري ، بدون ناشر ، ١٩٩٣ . ص ٤٨ ، محمد شكري سرور : موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري ، دار النهضة العربية ، ٢٠٠٠ فقرة ١٨ وما بعدها ص ١٦ وما بعدها ، نزيه محمد الصادق المهدي : الحقوق العينية الأصلية ، بدون ناشر ، ٢٠٠٥ ص ٢٧ وما بعدها ، محمد لبيب شنب ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، طبعات متعددة ، ونشير هنا إلى طبعة ٢٠٠٩ . بدون ناشر ، (المقرر الدراسي لطلبة كلية الحقوق بجامعة حلوان) فقرة ٢١٦ وما بعدها ص ٢١٩ وما بعدها .

كان يعلق بالأذهان من إيراد هذا التعبير وما يتسم به حق الملكية من طابع فردي متطرف.^(٣٠)

ولذلك لا يتردد بعض الفقه في القول بأن الملكية حق مقيد لا مطلق وأن الصفة المطلقة للملكية لم تطبق عملاً وأن الأصل في الوقت الحاضر هو أن الملكية مقيدة لا مطلقة.^(٣١)

(٢) السلطة التقديرية للمشرع في تنظيم الحقوق ليست مطلقة^(٣٢)

يرى الفقيه الكبير عبد الرزاق السنهوري^(٣٣) أن الدستور قد تناول نوعين من الحريات والحقوق العامة : فهناك حريات وحقوق عامة مطلقة لا تقبل التقييد أو التنظيم ، فالحق في المساواة وحظر إبعاد المصري عن بلاده وحظر المصادرة العامة للأموال وحرية الاعتقاد ، كل هذه حقوق وحريات عامة لا يجوز أن يرد عليها التقييد ، فلو صدر تشريع يقيدها ، كان هذا التشريع باطلاً لمخالفته لنصوص الدستور ، أما الحريات والحقوق العامة التي نص الدستور على تنظيمها بقانون فيكون للمشرع في شأنها سلطة تقديرية ليقوم بهذا التنظيم على ألا ينحرف عن الغرض الذي قصد إليه الدستور ، وهو كفالة هذه الحريات والحقوق العامة في حدودها الموضوعية ، فإذا نقضها المشرع أو انتقص منها وهو في صدد تنظيمها كان تشريعه مشوباً بالانحراف ، والسبب في أن التشريع في هذه الحالة يكون منطوياً على انحراف لا مخالفاً لنصوص الدستور هو أن المشرع قد خول هنا سلطة تقديرية لا سلطة محددة في تنظيم الحق العام وقد أساء استعمال هذه السلطة ، إذ بدلاً من أن ينظم الحق ، نقضه أو انتقص منه تحت ستار التنظيم ، ويمكن القول في عبارة أخرى أن كل حق عام وكل الدستور إلى المشرع تنظيمه بقانون ، قد رسم الدستور للقانون غاية مخصصة لا يجوز الانحراف عنها هي تنظيم هذا الحق على وجه لا ينتقص معه الحق ولا ينتقص.^(٣٤)

ويبدو التشابه واضحاً بين العبارات التي استعملها الفقيه الكبير وبين العبارات التي أوردتها المحكمة فهي ترى : « أن النص المطعون فيه ينحل إلى عدوان على الملكية من خلال نقض بعض عناصرها وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها ، بل يقوم على إهدار كامل للحق في استعمالها واستغلالها ».

ألا أن المحكمة لم تقف عند اعتبار التشريع في هذه الحالة مشوباً بعيب الانحراف - وهو تعبير أقرب إلى الإيضاحات الفقهية منه إلى المصطلح القانوني المنضبط - بل أنها قد اعتبرت التشريع مشوباً بمخالفة القانون مخالفة مباشرة وحددت المحكمة في حكمها المواد التي خالفها النص المطعون فيه وهي المواد ٢ ، ٧ ، ٣٢ ، ٣٤ من الدستور (دستور ١٩٧١) ، ولا يعني ذلك أن المحكمة قد ابتعدت كثيراً عما قال به الفقيه الكبير في تحديد معيار الانحراف إذ يضيف الفقيه أن « المعيار هنا موضوعي ، فلسنا في حاجة كي نثبت من أن هناك انحراف في استعمال السلطة ، إلى الكشف عن الأغراض والنوايا المستترة التي اقترنت بالتشريع وقت صدوره ، بل يكفينا أن نبين على وجه موضوعي محض ، أن الحق العام الذي ينظمه التشريع قد أصبح بعد هذا التنظيم منتقصاً

^(٣٠) راجع : توفيق فرج ، السابق ص ٥٩ ، السنهوري ، الملكية فقرة ٢٩٥ ص ٦٠٩ .

^(٣١) لبیب شنب ، السابق فقرة ٢١٦ ص ٢١٩ ، وفي ذات الاتجاه : منصور مصطفى منصور ، حق الملكية في القانون المدني المصري ١٩٦٥ مكتبة عبد الله وهبة ص ١٢ .

^(٣٢) راجع تفصيلاً أسامة أبو الحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٣٤ وما بعدها .

^(٣٣) راجع بحثه الشهير بعنوان « مخالفة التشريع للدستور والانحراف في استعمال السلطة التشريعية » مجلة القضاء - السنة التاسعة عشرة - العدد الأول - يناير - يونيو ١٩٨٦ م وننوه إلى أنه قد سبق نشر هذا البحث بمجلة مجلس الدولة - السنة الثالثة - عدد يناير ١٩٥٢ .

^(٣٤) السنهوري ، مخالفة التشريع للدستور والانحراف في استعمال السلطة التشريعية ص ٣٦٩ .

من أطرافه بحيث لا يحقق الغاية التي قصد إليها الدستور».^(٣٥)

(٣) التضامن الاجتماعي يقتضي التوازن بين مصالح المتعاقدين^(٣٦)

أكدت المحكمة أن : « الأصل هو أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية ، وأن تتوافق مصالحهما ولا تتنافر من الوجهة الاقتصادية ، وإلا كان كل منهما حرباً على الآخر يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل . ولا يجوز بالتالي أن يميل ميزان التوازن بينهما لتكون الحقوق المقررة لأحدهما إجحافاً وإعناتاً وقهراً، وليس من المتصور أن يكون مغبون الأمس -وهو المستأجر - غابناً، ولا أن يكون تدخل المشرع شططاً وقلباً للموازنين، ترجيحاً لكفته لتكون أكثر ثقلًا، وليحل الصراع بين هذين العاقدين، بديلاً عن اتصال التعاون بينهما. وكان ينبغي - من ثم - أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية ، بما يكون كافلاً لمصالح أطرافها، غير مؤد إلى تنافرها، ليُقيّمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرستها المادة (٧) من الدستور ولا يجوز بالتالي أن يُعدل المشرع من إطار هذه العلائق بما يمثل افتئاتاً كاملاً على حقوق أحد أطرافها أو انحرافاً عن ضوابط ممارستها، وإلا آل أمر النصوص التي أقرها إلى البطلان، من خلال مباشرة الرقابة القضائية على دستوريته وينبغي -من ثم - أن يكون لحق الملكية إطار محدد تتوازن فيه المصالح ولا تتنافر » .

ولم تكتف المحكمة باشتراط التوازن على النحو سالف الذكر بل أنها أكدت أيضاً « أن هذا التوازن لايجوز أن يكون صورياً أو منتحلاً أو سراباً، بل يجب أن يعكس حقيقة قانونية لامرارة فيها، ليكون التنظيم التشريعي لحقوق المؤجرين والمستأجرين في دائرتها منصفاً لا متحيفاً، متعمقاً الحقائق الموضوعية ، وليس متعلقاً بأهدافها الشكلية » .

(٤) اختصاص المالك دون غيره بثمار ملكيته ومنتجاتها وملحقاتها^(٣٧)

أوضحت المحكمة السبب الذي دعا بالدستور إلى حماية الملكية الخاصة وهو : « باعتبارها عائدة - في الأعم من الأحوال - إلى جهد صاحبها، بذل من أجلها الوقت والعرق والمال، وحرص بالعمل المتواصل على إنمائها، وأحاطها بما قدره ضرورياً لصونها، مُعبداً بها الطريق إلى التقدم، كافلاً للتنمية أهم أدواتها، محققاً من خلالها إرادة الإقدام، حاجعاً إليها لتوفر ظروفًا أفضل لحرية الاختيار والتقرير، مطمئناً في كنفها إلى يومه وغده، مهممناً عليها ليختص دون غيره بثمارها ومنتجاتها وملحقاتها ».

وهنا نجد أن المحكمة الدستورية تستند إلى القواعد العامة في القانون المدني الذي تنص المادة ٨٠٢ منه على أنه « لمالك الشيء وحده ، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه » ، كما نصت المادة ٨٠٤ على أنه : « لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك » .

^(٣٥) السنهوري ، مخالفة التشريع للدستور والانحراف في استعمال السلطة التشريعية ص ٣٧٠.

^(٣٦) راجع تفصيلاً أسامة أبو الحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٣٥ وما بعدها .

^(٣٧) راجع تفصيلاً أسامة أبو الحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٣٧ وما بعدها .

(٥) لا يجوز سلب سلطة المالك إلا بسند ناقل للملكية^(٣٨)

ومن ثم استطردت المحكمة بأنه لا يجوز سلب سلطة المالك إلا بسند ناقل للملكية فتقرر أنه : « ولا يناجز سلطته في شأنها خصيم ليس بيده سند ناقل لها ».

(٦) الاعتداء على عناصر حق الملكية يستوي مع غصبها^(٣٩)

وتستطرد المحكمة مؤكدة ما يتوقعه المالك من الدستور حماية لملكيته فتقرر : « وليتمس من الدستور وسائل حمايتها التي تُعينها على أداء دورها، وتقيها تعرض الأغيار لها سواء بنقضها أو بانتقاصها من أطرافها . ولم يعد جائزاً بالتالي أن ينال المشرع من عناصرها ، ولا أن يُغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها، ولا أن يفصلها عن أجزائها أو يدمر أصلها، أو يقيد من مباشرة الحقوق التي تتفرع عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية. ودون ذلك تفقد الملكية ضماناتها الجوهرية ، ويكون العدوان عليها غصباً، وافتئاتاً على كيانها أدخل إلى مصادرتها. »

وهكذا ترى المحكمة أن الانتقاص من عناصر الملكية أو الاعتداء على هذه العناصر يستوي مع سلب حق الملكية وأن هذا الاعتداء - إن وجد - يقترب كثيراً من مصادرة حق الملكية . فالمصادرة هي « إجراء الغرض منه قلمك الدولة أشياء... قهراً عن صاحبها وبغير مقابل ».^(٤٠) وذلك بعكس التأمين إذ يعتبر التعويض عن التأمين مبدأ أساسياً وهو الذي يميز التأمين عن المصادرة وقد حرص الدستور على النص على أنه لا يجوز نزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض (م ٣٤) وأن التأمين لا يجوز إلا لإعتبارات الصالح العام وبقانون ومقابل تعويض (م ٣٥).

وهكذا رأى بعض الفقه - في ذات السياق - أن العلاج الذي عالجته به التشريعات الخاصة أزمة المساكن يكاد أن يعادل في نتيجته بالنسبة لذوى الاملاك القديمة نزع جزء من قيمة الانتفاع بهذه الاملاك للمصلحة العامة أو بعبارة أدق لمصلحة المستأجرين ولكن دون مقابل أو تعويض وليس ذلك من العدالة في شيء.^(٤١)

ومما سبق يمكن أن نستخلص قاعدة عامة تتضمن أنه إذا أجاز القانون الانتقاص من عناصر الملكية فلا بد من إحاطة ذلك بذات الضمانات التي أحاط بها الدستور نزع الملكية أو التأمين وأهمها أن يكون ذلك بمقابل .

(٧) عدم جواز إثراء المستأجر على حساب المالك^(٤٢)

تشير المحكمة إلى أن القيود التي يفرضها المشرع على حق الملكية «لا يجوز أن تكون مدخلا لإثراء مستأجر العين وإفقار مالكيها » . ويبدو أن المحكمة تلجأ هنا لنظرية الإثراء بلا سبب والمقررة بالقانون المدني حيث نصت المادة ١٧٩ منه على أن : « كل شخص ، ولو غير مميز ، يثرى دون سبب مشروع على حساب شخص آخر يلتزم

^(٣٨) راجع تفصيلاً أسامة ابوالحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٣٨ .

^(٣٩) راجع تفصيلاً أسامة ابوالحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٣٨ وما بعدها .

^(٤٠) نقض جنائي في ٧٠/٣/٢٢ في الطعن ١٩٦٦ لسنة ٣٩ ق - مجموعة س ٢١ ص ٤٠٩ .

^(٤١) سليمان مرقص - السابق ص ٧ ، وراجع في ذات المعنى الذي يعتبر الامتداد القانوني لعقد الإيجار « ضرباً من النزع الجزئي للملكية » جلال العدوي - رسالة ص ٤٠٨ والمرجع الذي أشار إليه في هذا الشأن.

^(٤٢) راجع تفصيلاً أسامة ابوالحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٣٩ وما بعدها .

في حدود ما أثرى به بتعويض هذا الشخص عما لحقه من خسارة ، ويبقى هذا الالتزام قائماً ولو زال الأثر فيما بعد».

وقاعدة الإثراء بلا سبب تعتبر من أولى قواعد القانون ، وتمتد جذورها فتتصل مباشرة بقواعد العدالة والقانون الطبيعي ، وهى فى غير حاجة إلى تبرير إذ تحمل فى طياتها ما يبررها .^(٤٣)

(٨) حق المستأجر هو حق شخصي وليس حق عيني^(٤٤)

تؤكد المحكمة على : « أن حق مستأجر العين فى استعمالها، مصدره العقد دائماً. ولا زال هذا الحق - حتى مع قيام هذا التنظيم الخاص وتحديد أبعاده بقوانين استثنائية - حقاً شخصياً يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. وليس حقاً عينياً ينحل إلى سلطة مباشرة على العين المؤجرة ذاتها يمارسها مستأجرها دون تدخل من مؤجرها. ولازم ذلك أن يكون بقاء مستأجر العين فيها مرتبطاً بضرورة شغلها بوصفها مكاناً يأويه هو وأسرته. فإذا تخلى عنها تاركاً لها، وأفصح بذلك عن قصده إنهاء الإجارة التى كان طرفاً فيها، زایلته الأحكام الاستثنائية التى بسطها المشرع عليه لحمايته، ولم يعد لغيره إحياء حق أصبح منقضيّاً، ذلك أن العدم لا يولد نبثاً.»

ولا يتسع المقام هنا لمناقشة الخلاف الذى ثار بين الفقه حول تأثير قوانين الإيجار الاستثنائية على طبيعة حق المستأجر ، وأنه قد أصبح أقرب للحق العيني منه للحق الشخصى ، وهو ما ناقشناه تفصيلاً فى بحثنا السابق ، وانتهينا إلى أنه حتى ومع التسليم - جدلاً - بالرأى القائل بأن حق المستأجر فى ظل هذه القوانين الاستثنائية قد أصبح حقاً عينياً ، فإن ذلك لا يعنى - بأي حال - التسليم بمشروعية النصوص التى سمحت بذلك طالما أنها قد تضمنت اعتداء على حق الملكية الذى كفله الدستور .^(٤٥)

(٩) لا يجوز خروج العين المؤجرة من ملكية صاحبها بصفة مؤبدة^(٤٦)

إذ تؤكد المحكمة أنه « وليس من المتصور أن يكون مؤجر العين - وهو يملكها فى الأعم من الأحوال - قد عطل مختاراً- ونهائياً- الحقوق التى تتصل باستعمالها واستغلالها، سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر.

وحيث إن ما تقدم يبدو جلياً بوجه خاص من خلال أمرين:

أولهما- أن الأقرباء بالمصاهرة الذين تؤول إليهم منفعة العين المؤجرة وفقاً للنص المطعون فيه، يتحايلون عادة مع مستأجرها الأصلي متربصين بالمؤجر ختالاً، ومتخذين انتهازاً من إقامتهم فيها للمدة التى تطلبها المشرع، موطئاً لإبقائها تحت سيطرتهم لا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها، ليكون بعضهم لبعض ظهيراً، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها. ومن ثم يكون الاصطناع طريقهم للتسلط عليها والإنفراد بها من دون مؤجرها.

^(٤٣) راجع تفصيلاً فيما قد يعترض تطبيق قاعدة الإثراء بلا سبب فى هذا النطاق ، بحثنا السابق ص ٤٠ وما بعدها . وقد انتهينا إلى أن ما قرره المحكمة لا يخرج عن حدود قاعدة الإثراء بلا سبب .

^(٤٤) راجع تفصيلاً أسامة أبو الحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٤٢ وما بعدها .

^(٤٥) راجع تفصيلاً أسامة أبو الحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٤٥ وما بعدها .

^(٤٦) راجع تفصيلاً أسامة أبو الحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٤٧ وما بعدها .

ثانيهما- أن الأقرباء الذين عينهم النص المطعون فيه، ينقلبون بعد تخلي المتعاقد على الإجارة عنها إلى مستأجرين أصليين للعين التي كان يشغلها. فإذا هجرها هؤلاء بعدئذ بقصد تركها وعدم العودة إليها، كان لمن شاركوهم سكنها - بالشروط التي بينها النص المطعون فيه - أن يطلبوا تحرير عقد إيجار بأسمائهم- بوصفهم كذلك مستأجرين أصليين لها- ليترد اتصال أجيالهم بها لا يفارقونها، ولو بعد العهد على العقد الأول. فلا ترد لصاحبها أبداً - ولو كان في أمس الاحتياج إليها - ما ظل زمامها بيد من يتداولونها لا يتحولون عنها.»

ونلاحظ هنا أن المحكمة قد تصدت لمسألة تعاقب الأجيال على العين المؤجرة وتناولتها على النحو سالف الذكر واعتبرتها اعتداء على حق الملكية لأنها تؤدي إلى عدم عودة العين المؤجرة لمالكها أبداً .

(١٠) مقاصد الشريعة الإسلامية تقتضي مراعاة الضوابط السابقة حماية لحق الملكية^(٤٧)

وهكذا رأت المحكمة أن هذه الأسانيد التي ساقتها وصولاً لعدم دستورية المادة ٢٩ بشأن أقرباء المصاهرة تعني أن هذا النص يكون « منافياً لمقاصد الشريعة التي ينظم ولي الأمر الحقوق في نطاقها ».

ونلاحظ هنا إلى أن المحكمة الدستورية قد استندت - علاوة على مخالفة النصوص الدستورية السابقة - إلى مخالفة نص المادة ٢٩ للمادة الثانية من دستور ١٩٧١ التي تنص على أن « الشريعة الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع » . وهي مسألة فيها أقوال عديدة واختلف فيها قضاء المحكمة الدستورية العليا عن قضاء محكمة النقض ، وهو ما سبق أن ناقشناه تفصيلاً على نحو لا يتسع له المقام في دراستنا هذه^(٤٨).

وترتبط مسألة مقاصد الشريعة الإسلامية ارتباطاً وثيقاً بمسألة المصلحة المرسلة ، وهي الوسيلة التي يستطيع ولي الأمر من خلالها استنباط الأحكام للمسائل التي يرى حاجتها للتنظيم^(٤٩).

والتعريف الدارج للمصلحة المرسلة هو أنها « كل مصلحة غير مقيدة بنص من الشارع يدعو إلى اعتبارها أو عدم اعتبارها وفي اعتبارها مع هذا جلب نفع أو دفع ضرر »^(٥٠).

وتخلص شروط الأخذ بالمصلحة المرسلة فيما يلي :

١- أن يكون ذلك في مجال المعاملات لا العبادات .

٢- أن يستهدف بناء التشريع على المصلحة جلب نفع أو درء ضرر .

^(٤٧) راجع تفصيلاً أسامة ابوالحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٥٢ وما بعدها .

^(٤٨) راجع تفصيلاً أسامة ابوالحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٢٠ وما بعدها . وراجع أيضاً : أسامة ابوالحسن مجاهد : المادة الثانية من الدستور المصري بين قضاء النقض والدستورية العليا. منشور بمجلة القضاء ، العددان الخامس والسادس مايو/يونيو ١٩٨٨ ص ٤١ وما بعدها .

^(٤٩) راجع تفصيلاً في المصلحة المرسلة : محمد أبو زهرة - تاريخ المذاهب الإسلامية - دار الفكر العربي - بدون تاريخ نشر ص ٣٠٧ وما بعدها ، حسن علي الشاذلي - المدخل للفقه الإسلامي - دار الكتاب الجامعي - ١٩٨٠ ص ٤٦٧ وما بعدها ، سعد محمد الشناوي ، مدى الحاجة للأخذ بنظرية المصالح المرسلة في الفقه الإسلامي - رسالة - القاهرة ١٩٧٧ الطبعة الثانية ١٩٨١ ، محمد زكريا البرديسي - أصول الفقه - دار الثقافة للنشر والتوزيع ١٩٨٣ ص ٣٢٥ وما بعدها .

^(٥٠) وهو تعريف المالكية - راجع صوفي ابوطالب - تطبيق الشريعة الإسلامية في البلاد العربية دار النهضة العربية ١٩٧٨ ص ٣٧ ، وراجع أيضاً في تعريف المصلحة المرسلة : عبد الوهاب خلاف - علم أصول الفقه - دار الفكر العربي ١٩٤٠ ص ٥٢ ، حسن حامد حسان ، المدخل لدراسة الفقه الإسلامي ١٩٧٨ ص ١٨٨ .

٣- أن تكون المصلحة التي يشرع من أجلها حقيقة وكلية .

٤- ألا يعارض التشريع الذي بني على المصلحة مقصدا من مقاصد الشريعة ولا دليلا من أدلتها .

وهكذا نرى أن المحكمة الدستورية تعيب على نص المادة ٢٩ بشأن أقارب المصاهرة مخالفته للشرط الرابع من شروط الأخذ بالمصلحة المرسله عندما يستخدمها المشرع لاستنباط الأحكام ، وبيان ذلك أن تتبع الأحكام الشرعية يدل على أنها تهدف إلى المحافظة على كيان المجتمع وتحقيق مصالح الناس ، وهذه المصالح لا تعدو أن تكون جلب نفع أو درء ضرر عنهم، ومن هنا قرر الأصوليون أن مصالح الناس تنقسم إلى ثلاثة أنواع : ضروريات وحاجيات وتحسينات . وقد رتبت هذه المقاصد وما شرع لها من أحكام على أساس أن الضروريات تأتي في المرتبة الأولى تليها الحاجيات ثم التحسينات .

وهكذا يبدو أن المحكمة قد وضعت أمام نظرها مصلحتين متعارضتين: الأولى: هي مصلحة المالك في الاستفادة من حقه في ملكية العين وذلك باستردادها بعد ترك المستأجر الأصلي لها ، والثانية هي مصلحة أقرباء المصاهرة في البقاء في هذه العين بعد تركه لها ، وانتهت من خلال ضوابط ترجيح المصالح سالفه الذكر إلى ترجيح المصلحة الأولى على الثانية ، وعليه فقد وصفت نص المادة ٢٩ بشأن أقرباء المصاهرة بأنه : « ينحل إلى عدوان على الملكية من خلال نقض بعض عناصرها. وهو بذلك لا يندرج تحت تنظيمها، بل يقوم على إهدار كامل للحق في استعمالها واستغلالها، مُلحقاً بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، فقد أنشأ هذا النص حقوقاً مبتدأة - بعيدة في مداها - منحها لفئة بذاتها من أقرباء المستأجر الأصلي ، اختصها دون مسوغ، واصطفاهما في غير ضرورة ، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد ودراء عواقبها، حال أن دفع المضرة أولى اتقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها، لازماً دفعاً لأفدحها .»

تعقيب: المبادئ التي أرستها المحكمة الدستورية العليا لا تفضي فقط إلى الحكم بعدم دستورية المادة ٢٩ فيما تضمنته من امتداد عقد الإيجار لأقارب المصاهرة بل تسمح أيضا بالحكم بعدم دستورية المادة ٢٩ على إطلاقها ، والعديد من نصوص قوانين إيجار الأماكن ، وهو ما حدث بالفعل

وقد خلصنا من تحليلنا السابق لحكم المحكمة الدستورية العليا إلى أن المبادئ التي أرستها المحكمة الدستورية العليا لا تفضي فقط إلى الحكم بعدم دستورية المادة ٢٩ فيما تضمنته من امتداد عقد الإيجار لأقارب المصاهرة بل أنها تسمح بالحكم بعدم دستورية المادة ٢٩ على إطلاقها ولجميع المستفيدين منها وهو : الزوج ، الأولاد ، الوالدين ، أقارب النسب ، الورثة والشركاء في العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي (وهو ما قضت به المحكمة الدستورية العليا تباعا على نحو ما سنعرضه لاحقا) وهو الأمر الذي قد يكون فيه قدر لا يستهان من الخطورة خاصة فيما يخص الزوج والأولاد والوالدين ، من ثم فقد قلنا أن الحاجة قد أصبحت ملحة لتدخل المشرع من أجل إعادة العدالة والتوازن للعلاقة بين المالك والمستأجر ، وحتى ذلك الحين فليس أمام المالك الذي وقع عليه الظلم البالغ إلا اللجوء للمحكمة الدستورية العليا للحكم بعدم دستورية النص الذي يرى فيه إهدارا لحقه في ملكية العين المؤجرة ومن خلال المبادئ سالفه الذكر .^(٥١)

^(٥١) أسامة أبو الحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٥٧ و ٥٨ .

وعلاوة على رأينا بعدم دستورية نص المادة ٢٩ بالنسبة لمعظم المستفيدين منه وليس فقط أقارب المصاهرة ، فقد أبدينا رأينا أيضا - في ظل المبادئ السابقة - بعدم دستورية العديد من نصوص القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وعلى سبيل المثال :^(٥٢)

١ - المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تنص على أنه « استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية » فمن الواضح أن الحكم الوارد بالمادة ٦٠٤ من القانون المدني يستهدف حماية المالك الجديد من التحايل الذي قد يقوم به المالك السابق تواطؤا مع المستأجر وذلك باصطناع عقود يذكر لها تاريخ سابق على انتقال الملكية رغم أنها قد تمت في تاريخ لاحق لذلك ، وبذلك يكون نص المادة ٣٠ المذكور قد حرم المالك - دون مقتض - من هذه الحماية وهو ما يمثل - في نظرنا - اعتداء على حق المالك في ملكيته وإخلالا بلقاعدة المساواة المقررة بالمادة ٤٠ من الدستور.

٢ - المادة ٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ م والتي تنص فيما يتعلق بتحديد الأجرة على « تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص وتقدير قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء » . ومعنى ذلك ثبات أجرة العين المؤجرة رغم ازدياد قيمة الأرض والمباني بمضي الزمن وهو ما يؤدي لإهدار حق الملكية حيث تقدر العين بأقل من قيمتها الحقيقية في الوقت الحالي . (بالفعل قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية هذا النص وهو ما سنعرضه لاحقا).^(٥٣)

٣ - الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنته من اشتراط أن يكون المبنى مكونا من أكثر من ثلاث وحدات ، فالفقرة المذكورة تنص على أنه « إذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لإستجاره ، يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه » . والحكمة من هذا النص واضحة وهي أن حاجة المستأجر للعين قد انتفتت وعليه فإن هذه الحكمة تتحقق بمجرد إقامته لوحدة سكنية واحدة ودون اشتراط أن يكون لديه أكثر من ثلاث وحدات . (لم تحكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية هذا النص ولكن المشرع قد استجاب لما نادينا به بموجب المادة ٧ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ وهو ما سنعرضه لاحقا).^(٥٤)

وهكذا فقد حدث ما تنبأنا به بالفعل ، وتعاقبت أحكام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نصوص قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، وهو ما نعرض له بإيجاز في المطلب التالي .

المطلب الثاني: توالي أحكام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نصوص قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية والتي غيرت أحكام هذه القوانين تغييرا جوهريا

الفرع الأول: أحكام المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية باقي أحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن الامتداد القانوني

أولا: حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية استمرار العقد لأقارب المصاهرة في حالة الوفاة

^(٥٢) أسامة ابوالحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٥٨ وما بعدها .

^(٥٣) راجع ما سيلبي تحت عنوان : حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية تثبيت الأجرة .

^(٥٤) راجع ما سيلبي تحت عنوان : تعديل أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن خلال المدة الانتقالية .

نونه إلى أن حكم المحكمة الدستورية العليا في ١٩٩٥/٣/١٨ في القضية رقم ٦ لسنة ٩ ق بعدم دستورية استمرار عقد الإيجار لأقارب المصاهرة - والذي تناولناه تفصيلاً فيما سبق - كان قاصراً على عدم دستورية المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حالة ترك المستأجر الأصلي للمسكن ، ولم يمتد إلى حالة وفاة المستأجر .

ولاحقاً ، حكمت المحكمة بذات الحكم في حالة الوفاة ، فقضت 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» (حكمها في ١٩٩٧/١/٤ في الدعوى رقم ٣ لسنة ١٨ ق)

ثانياً : حكما المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الامتداد القانوني لإيجار الأماكن غير السكنية لشركاء المستأجر الأصلي وورثته:

في ٦ يوليو سنة ١٩٩٦ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ قضائية « دستورية » : « بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنيّاً أو حرفياً، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها، وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء .»

وفي ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧ حكمت المحكمة في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضائية «دستورية » : بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته .»

ونتيجة لهذين الحكمين ، فقد سن المشرع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، والذي نص في مادته الأولى على أن : « يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتي: “ فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ، يستوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.” واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة.»

ونص في مادته الثانية على أنه : « استثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين، وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها.»

ونص في مادته الثالثة على زيادة اجرة الأماكن الخاضعة له على نحو ما سنذكر لاحقاً .

ونص في مادته الرابعة على أن : « تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا تسري أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. »

وأياً كان الرأي فيما إذا كان القانون المذكور متفقاً مع حكم المحكمة الدستورية العليا الذي أفضى إلى سنه ، فقد قضت المحكمة الدستورية العليا برفض الطعن بعدم دستورية هذا القانون .^(٥٥)

ولما كان المقام لا يتسع لدراسة تفصيلية لهذا القانون ، فنكتفي هنا بشرح مبسط له ، باعتباره حلقة من حلقات التطور في قوانين إيجار الأماكن بصفة عامة ، وفي مسألتى الامتداد القانوني لعقد الإيجار والتحديد القانوني للأجرة بصفة خاصة .^(٥٦)

(١) الأماكن التي تخضع للتعديل الوارد بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

غنى عن البيان أن الأحكام التي جاء بها القانون المذكور خاصة بإيجار الأماكن غير السكنية الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن دون تلك الخاضعة لأحكام القانون المدني وذلك طالما أنه قد جاء معدلاً للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو أحد قوانين إيجار الأماكن . إلا أن المادة الرابعة منه قد حرصت على النص على أن « تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير السكنى ، التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، ولا تسري أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. »

(٢) حالات استمرار الإيجار : يجوز استمرار الإيجار في حالة وفاة المستأجر فقط دون حالة تركه للعين

رأينا أن الفقرة الثانية من المادة ٢٩ المحكوم بعدم دستورتها كانت تجيز استمرار العقد للورثة أو الشركاء في العين في حالتها وفاة المستأجر وتركه للعين . وقد قصر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ استمرار الإيجار على حالة وفاة المستأجر فقط دون حالة تركه للعين وقد أكدت ذلك المادة ٥ من اللائحة التنفيذية فورد بها أنه « لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين. »

^(٥٥) راجع حكمها في ١٤ إبريل سنة ٢٠٠٢ في القضية رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠ قضاية «دستورية »

^(٥٦) راجع تفصيلاً : محمد ليبب شنب وأسامة ابوالحسن مجاهد ، الوجيز في شرح أحكام الإيجار - بدون ناشر (المقرر الدراسي لطلبة كلية الحقوق بجامعة حلوان - طبعة متعددة ونشر هنا إلى طبعة ٢٠٠٤) ص ٢٤٣ وما بعدها ، وقد أذن لنا أستاذنا رحمه الله - في حينه - بتبنيحه وفقاً للقانون المذكور ووفقاً لأحكام المحكمة الدستورية العليا . وراجع أيضاً : محمد عزمي البكري ، انتقال الإيجار إلى ورثة المستأجر بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ٤٤ لسنة ١٧ قضاية دستورية ، ١٩٩٧ ص ٢٣ وما بعدها.

(٣) الأشخاص الذين يستفيدون من استمرار الإيجار

* في حالة وفاة المستأجر يستمر الإيجار لورثته فقط دون شركائه في العين

فإذا تحققت الحالة التي أجازها القانون رقم ٦ وهى وفاة المستأجر فإن استمرار الإيجار يجوز لورثته فقط دون شركائه في العين على خلاف الحال في المادة ٢/٢٩ الملقى بعدم دستوريته . وقد أكدت ذلك المادة ٦ من اللائحة التنفيذية فوردها أنه « لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر ».

* الورثة المستفيدون من الاستمرار يجب أن يكونوا من الأقارب حتى الدرجة الثانية فقط

فيشترط لاستمرار الإيجار للأقارب

أ. أن يكونوا من الورثة : فإذا لم يكن القريب وارثا بسبب حجب أحد الورثة له فلا يستفيد من استمرار الإيجار.

ب. أن يكونوا من الأقارب حتى الدرجة الثانية : ويشمل ذلك الزوج والإبناء والأحفاد والآباء والأجداد والأخوة ذكورا وإناثا من قصر أو بلغ (راجع المادة ٧ من اللائحة التنفيذية) . مع ملاحظة ألا يمتد الإيجار للأحفاد أو للأجداد لأبعد من الدرجة الثانية.

(٤) يشترط استمرار استعمال الورثة للعين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي

وقد أوضحت اللائحة التنفيذية أن تحديد هذا النشاط لا يقتصر على النشاط الذي نص عليه عقد إيجار المستأجر الأصلي فقط بل يمتد ليشمل النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين ، أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب انقراض صناعته أو مهنته ويشترط ألا يلحق هذا النشاط ضررا بالمبنى ولا بشاغليه (راجع م ٢/٧ من اللائحة التنفيذية).

ولا يشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه

وقد نصت على ذلك المادة ٢/٢٩ بعد تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ حيث ذكرت أنه « يستوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم » . وأوضحت اللائحة التنفيذية أنه يجوز أن يكون هذا النائب من باقى المستفيدين أو من غيرهم ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكلا رسميا (م ٣/٧) ويستهدف هذا الحكم تحقيق مصلحة المستفيد إذا كان قاصرا أو امراه لا تستطيع مباشرة النشاط بنفسها أو طاعنا في السن على سبيل المثال.

(٥) التنظيم القانوني للحالات التي وقعت منذ نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حتى نفاذ القانون ٦ لسنة

١٩٩٧

اعترف المشرع صراحة بأن حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أدى لزوالها بأثر رجعى والدليل على ذلك أن المادة الخامسة من القانون رقم

٦ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن يعمل بالفقرة الأولى منه بأثر رجعي وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وهو ما يعنى أن الحالات التى وقعت منذ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد أصبحت خاضعة للتنظيم الوارد بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مع مراعاة الاستثناء الوارد بالمادة الثانية منه.

ويعنى ذلك أيضاً أن جميع الحالات التى استفادت من نص المادة ٢/٢٩ المحكوم بعدم دستوريته لا يعتد بها إلا إذا كانت متفقة من الأحكام التى أوردها القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

ويترتب على ذلك أن الأشخاص التالين لا يكون لهم الحق فى الاستمرار فى الإيجار حتى ولو كانوا قد استفادوا من المادة ٢٩ المقضى بعدم دستوريته :

١. شركاء المستأجر الأصلي فى حالتى وفاته أو تركه للعين.

٢. ورثة المستأجر الأصلي الذين تجاوز درجة قرابته الدرجة الثانية ، إلا أن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قد واجه حالة هؤلاء الورثة فى المادة الثانية منه مراعاة لظروفهم ، فنصت المادة المذكورة على أنه « واستثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة ، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها ».

ويلاحظ أن المستأجر هنا لا يقتصر معناه على المستأجر الأصلي الذى استأجر العين ابتداءً بل يشمل معناه كل من استمر لصالحه عقد الإيجار بعد وفاة المورث وكل من تنازل له المستأجر عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانوناً (راجع المادتين ١ ثالثاً، ١٠ من اللائحة التنفيذية) . ومراعاة للطابع الاستثنائى لهذا الحكم فقد حرص المشرع على أن تكون هذه الحالة هى الأخيرة فى استمرار إيجار العين فنص صراحة على انتهاء العقد بقوة القانون بموت المستفيد من هذا الحكم أو تركه للعين.

(٦) الحد من تعاقب المستفيدين من استمرار الإيجار

فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استقر قضاء محكمة النقض على أن امتداد الإيجار يتحقق مهما تعاقبت الأجيال أى سواء كان من توفي هو المستأجر الأصلي أو مستأجر لاحق استفاد من امتداد الإيجار.^(٥٧)

وهكذا كان من المتصور أن يستمر إيجار العين إلا ما لا نهاية وهو ما يتعارض مع المبادئ التى وضعتها المحكمة الدستورية العليا فى جميع أحكامها التى صدرت بعدم دستورية العديد من نصوص قوانين إيجار الأماكن . ولذلك فقد نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه « واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة ».

وكررت المادة ٨ من اللائحة التنفيذية ذات المعنى فنصت على أنه « اعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر عقد

^(٥٧) نقض ٧٩/٢/٢١ فى الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ ق - مجموعة س ٣٠ ص ٥٧٨ ، والطعن رقم ٧٢٥ لسنة ٥٢ بتاريخ ١٩٨٣/٠٦/٠٨ .

الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي - وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية - فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته».

وهكذا فرق القانون رقم ٦ بين الحالات التي وقعت قبل نفاذه في ٩٧/٣/٢٧ وبين الحالات التي وقعت بعد نفاذه .

وبالنسبة للطائفة الأولى من الحالات فإن الإيجار يستمر لورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية دون تقييد بعدد من المرات فإذا كان للمستأجر الأصلي ابن واحد وثلاثة أشقاء فإن الإيجار يستمر في حالة وفاته لصالح ابنه فإذا توفي الابن استمر الإيجار لصالح أشقاء المستأجر الأصلي الثلاثة فإذا توفي أحدهم استمر الإيجار لصالح الباقيين وإذا توفي شقيق ثان استمر الإيجار لصالح الشقيق الثالث.

وهكذا يستمر الإيجار دون تقييد بعدد من المرات إذا توافرت باقي الشروط التي نص عليها القانون طالما أن وقائع الوفاة قد حدثت قبل ٩٧/٣/٢٧.

أما بعد نفاذ القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٦ في ٩٧/٣/٢٧ فإذا تناولنا ذات المثال بأن كان للمستأجر ابن واحد وثلاثة أشقاء فإن الإيجار يستمر في حالة وفاته لصالح ابنه فإذا توفي هذا الأخير استمر الإيجار لصالح أعمامه بصفتهم ورثة للمستأجر الأصلي من الدرجة الثانية فإذا توفي أحدهم بعد ذلك انقضى العقد . ونص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦ صريح في ذلك إذ نصت على أنه « لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة » فوفاة أحد هؤلاء - وليس جميعهم - تؤدي إلى أن العقد لا يكون قابلاً للاستمرار إلا لمرة واحدة فقط ، ويتضح ذلك أكثر في الحالة التالية : فإذا توفي المستأجر الأصلي وكان له ثلاثة أبناء فإن الإيجار يستمر لصالحهم جميعاً فإذا توفي أحدهم بعد ذلك فإن الإيجار يستمر لمرة واحدة لصالح الابنين الباقيين فإذا توفي أحدهم بعد ذلك فإن الإيجار ينقضي.^(٥٨)

وبمعنى آخر فإن الإيجار يستمر مرتين بعد وفاة المستأجر الأصلي أحدهما بعد وفاته والثانية بعد وفاة أحد المستفيدين من استمرار الإيجار بشرط أن يكون المستفيد الأخير هو الآخر من ورثة المستأجر الأصلي حتى الدرجة الثانية .

وهو ما أكدت عليه محكمة النقض إذ قضت : « أنه اعتباراً من ١٩٩٧ / ٣ / ٢٧ لا يستمر عقد الإيجار (المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي) بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة وليس ورثة ورثته، فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته وينقضي العقد بوفاة مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد العقد لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية.... » وأن ... « قيد امتداد العقد المنصوص عليه في المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بعد وفاة المستأجر الأصلي لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يستعملون العين في ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة

^(٥٨) راجع في هذا المعنى أيضاً - عزمي البكري شرح القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - ١٩٩٧ - ص ١٧.

يسرى بأثر رجعى من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ١٩٧٧/٩/٩ واعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يمتد العقد لورثة ورثة المستأجر الأصلي»^(٥٩).

(٧) تعديل القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

نص القانون المذكور في مادته الثالثة على أن : « تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .
- وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .
- وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .
- وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتباراً من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر.»

وقد عدلت الفقرة الأخيرة من نص المادة الثالثة المذكورة بموجب القانون ١٤ لسنة ٢٠٠١ لتكون على النحو التالي : « ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة عن الأعوام التالية بنسبة :

(٢٪) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

(١٪) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ .

ثالثاً: حكم المحكمة الدستورية العليا بقصر استمرار إيجار الأماكن السكنية على الزوج والأولاد والوالدين فقط

في ٢ أغسطس ١٩٩٧ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» : 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 نسباً حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه للعين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل .»

^(٥٩) الطعن رقم ٢٩٠١٤ لسنة ٩٣ ق - جلسة ٢٠٢٥/٥/١١ .

وبصدور هذا الحكم لم يعد من الجائز استمرار الإيجار لغرض السكنى إلا للزوج والأولاد والوالدين فقط دون غيرهم من أقارب المستأجر الأصلي». (من البديهي أن أثر هذا الحكم قد اقتصر على أقارب النسب حتى الدرجة الثالثة إذ سبق أن حسمت المحكمة الأمر بالنسبة لأقارب المصاهرة أيا كانت درجتهم).

وهو ما انعكس على قضاء محكمة النقض إذ أكدت على أنه «إذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ١٩٩٧/٨/٢ في الطعن رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/٨/١٤ بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيما يتعلق بامتداد عقد الإيجار لأقارب المستأجر نسباً حتى الدرجة الثالثة، مما مؤداه أن الامتداد القانوني لعقد الإيجار المنصوص عليه في المادة ٢٩ آنفة الذكر أصبح مقصوراً على الأشخاص الوارد بيانهم - بيان حصر - في الفقرة الأولى من تلك المادة وهم الزوجة والأبناء وأي من والدي المستأجر وهم الأقارب من الدرجة الأولى.»^(٦٠)

كما قضت بأنه: «إذ كان الثابت من الأوراق أن مورث المطعون ضدهما - شقيق المستأجر الأصلي - أي قريباً له نسباً من الدرجة الثانية، فلا يستفيد من امتداد عقد إيجار شقيقه طبقاً للمادة (٢٩) سالفه الذكر (المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف إعمالاً لحكم المادة (٢٩) آنفة البيان المقضي بعدم دستوريته فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.»^(٦١)

رابعاً: حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية امتداد إيجار الأماكن لأقارب من امتد إليه عقد الإيجار شأنه شأن المستأجر الأصلي: (القضاء على تعاقب الأجيال).

في ٣ نوفمبر ٢٠٠٢ حكمت المحكمة في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ قضائية «دستورية: أولاً: بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين، بانتهاء إقامة آخرهم بها، سواء بالوفاة أو الترك. ثانياً: بتحديد اليوم التالي لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره.»

وقد سبق للمحكمة الدستورية العليا أن تناولت مسألة تعاقب الأجيال على العين المؤجرة في حكمها الخاص بأقارب المصاهرة واعتبرتها اعتداء على حق الملكية لأنها تؤدي إلى عدم عودة العين المؤجرة لمالكها أبداً.^(٦٢) وهو ما أكدته في أحكامها للحقة بشأن المادة ٢٩.

أما محكمة النقض فقد سبق أن اتخذت موقفاً مغايراً تماماً - سواء في ظل المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

فقد قضت محكمة النقض بأن «النص في المادة رقم ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين علي أنه مع عدم الإخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين

^(٦٠) الطعن رقم ٣١٢٧٢ لسنة ٩٣ ق - جلسة ٢٠٢٥/٥/١١.

^(٦١) الطعن رقم ٣١٢٧٢ لسنة ٩٣ ق - جلسة ٢٠٢٥/٥/١١.

^(٦٢) راجع ما سبق تحت عنوان: لا يجوز خروج العين المؤجرة من ملكية صاحبها بصفة مؤقتة.

كانوا يقيمون معه حتي تاريخ الوفاة أو الترك يدل علي علي أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن دون تحديد لمدة الإقامة . ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفي أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في نهاية فقرتها الأولي ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التي يستوجبها تأكيداً لحقهم في البقاء بالعين حداً من استعمال أزمة الاسكان . لما كان ذلك . وكان الواقع في الدعوي حسبما استظهره الحكم المطعون فيه أن زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الأصلي حتي وفاته . وأن الطاعن أقام مع زوجته حتي مغادرتها البلاد . فانه يغدو صاحب حق أصيل في البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢١ آنفة الذكر » .^(٦٣)

كما قضت بأن : « المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه إقامة مستقرة حالة وفاته أو تركه المسكن دون تحديد لمدة الإقامة بالنسبة لهؤلاء واشترط لمن عداهم مدة الإقامة المستقرة المحددة في هذا النص الذي جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ، فإن هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفي أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك ، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها في آخر فقراتها ألزمت المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التي يستوجبها تأكيداً لحقهم في البقاء بالعين حداً من استفحال أزمة الاسكان لما كان الواقع في الدعوى حسبما وعاه الحكم المطعون فيه أن حده الطاعنة كانت تقيم مع ابنها المستأجر الأصلي حتى تركه عين النزاع وأن الطاعنة أقامت مع جدتها أكثر من سنة حتى وفاة هذه الأخيرة فإن الطاعنه تغدو صاحبة حق أصيل في البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢٩ آنفة الذكر .»^(٦٤)

إلا أن بعض الفقه لا يتفق مع محكمة النقض فيما ذهب إلى^(٦٥) ، ويرى أن نص المادة ٢٩ يشكل خروجاً على القواعد العامة وذلك لمصلحة من كانوا يقيمون مع المستأجر قبل وفاته أو تركه العين ، وهو يتضمن في الوقت ذاته تقييداً لحق المؤجر في استرداد ميزة التصرف في منفعة العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة ، وهذا الخروج استثناء وارد على خلاف الأصل ، فيلزم تفسيره وتحديد نطاقه بدقه ، ولا يجوز التوسع فيه البتة وهو ما يقتضي تعيين ما إذا كان المستفيد من النص يعتبر مستأجراً أصيلاً تثبت له جميع حقوق المستأجر بما في ذلك الحق في إشراك غيره معه في الإقامة بحيث تنتقل المنفعة بعد ذلك إلى هذا الغير وهكذا إلى ما شاء الله مع حرمان المالك المؤجر إلى الأبد من ميزة الانتفاع شخصياً بملكه . وينتهي الرأي إلى أن قصد المشرع لا يمكن أن يكون قد اتجه إلى ذلك فيتعين فهم النص وتفسيره بأن يقصر تطبيق حكمه على من أقاموا مع المستأجر الأصلي ، أما هؤلاء الذين أقاموا مع مستأجر أصيل وأصبح لهم أن يفيدوا من نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ فلا يصح اعتبارهم مستأجرين أصليين وذلك لضرورة وقف مدى هذا الحكم عند حد معين . ولا يقدح في ذلك إلزام النص للمؤجر بأن يحرر عقد إيجار لمن كان يقيم مع المستأجر إذ أن هذا النص

^(٦٣) نقض ٧٩/٢/٢١ في الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ ق - مجموعة س ٣٠ ص ٥٧٨ .

^(٦٤) الطعن رقم ٧٢٥ لسنة ٥٢ بتاريخ ١٩٨٣/٦/٨ .

^(٦٥) سليمان مرقص - السابق ص ٨٨٣ وما بعدها .

قد اقترح أثناء مناقشة نص المادة ٢١ من القانون ٥٢ لسنة ٦٩ أمام مجلس الأمة وكان الهدف منه تيسير حصول المستأجر الجديد على بعض المزايا المكملة لإقامته في العين المؤجرة مثل تركيب تليفون مثلا ولم يقصد به منحه صفة المستأجر الاصيل.^(٦٦)

ويستند الرأي السابق إلى حجة رئيسية هي قاعدة أن النص الاستثنائي لا يجوز القياس عليه ولا التوسع في تفسيره ، ويجب أن يفسر تفسيراً ضيقاً ، وقد سبق أن أيدنا هذا الرأي ، ولكننا لم نكتف بالحجة التي أبدأها ودعمناه استناداً لنص المادة ١٨ فقرة أولى بند ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، والذي رأينا أنه يجهض الحجة اللفظية التي استندت إليها محكمة النقض في قضائها السابق ، وهو ما لا يتسع له المقام في دراستنا هذه.^(٦٧)

ولما كان التفسير المعتمد من محكمة النقض هو المطبق أمام المحاكم، ومن ثم لم تجد المحكمة الدستورية العليا مخرجاً من هذا التفسير الذي اعتنقته محكمة النقض سوى أن تسلم به ، ثم تقضي عليه مستخدمة سلطتها في رقابة دستورية القوانين ، فقضت في ٣ نوفمبر سنة ٢٠٠٢ في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ قضائية « دستورية : » بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما لم يتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لمن لهم الحق في شغل العين، بانتهاء إقامة آخرهم بها ، سواء بالوفاة أو الترك .»

واستندت في قضائها لأنه : « وحيث إنه ولئن كان ما تقدم إلا أن إلزام المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن عينتهم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) المشار إليها، وبالشروط الواردة في هذه الفقرة ، وتوقف نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) عند هذا الحد ، من شأنه أن يفرض بهذا النص إلى دائرة عدم الدستورية، ذلك أن الانتقال بالعقد الذي حرر لمصلحة أي من أقارب المستأجر الأصلي المحددين على النحو سالف الذكر من أن يكون سنداً لشغله العين ، لأن يصبح عقداً منشأً لعلاقة إيجارية جديدة ، المستأجر الأصلي فيها هو القريب الذي حرر العقد لمصلحته ، مؤداه : أن يسرى حكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) على أقارب هذا القريب المقيمين معه -حسبما حددهم هذا النص- عند وفاته أو تركه العين، بما يترتب عليه نهوض حكم الفقرة الثالثة ليلزم المؤجر بتحرير عقد إيجار جديد لهم أو لأبهم، ثم يستمر الأمر متتابعاً في حكمه، متعاقباً من جيل إلى جيل، لتحل به نتيجة محققة هي فقدان المؤجر -وبتقدير أنه المالك للعين المؤجرة أو للحق في التأجير- جل خصائص حق الملكية على ما يملكه، وفيما يتجاوز أية ضرورة اجتماعية تجيز تحميل حق الملكية بهذا القيد، ذلك أن القيد الذي يحتمله حق الملكية في هذا الشأن، هو تقرير امتداد قانوني لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأصلي وفقاً لحكم المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما يستفيد منه ذوو قرباه المقيمون معه من زوج وأبناء ووالدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، حيث كانت إقامتهم معه محل اعتبار جوهري عند التعاقد، بما ينهض مبرراً لهذا القيد وفي إطار أزمة الإسكان التي جعلت المعروض من وحداته دون حجم الطلب عليها، فإذا تجاوز الأمر هذا الحد، وانقلب القيد الذي تبرره هذه الضرورة الاجتماعية إلى فقدان المؤجر جل خصائص حق الملكية على العين المؤجرة ، ولمصلحة من لم تشملهم الفقرة الأولى من ذات النص ولم يكن محل اعتبار عند التعاقد على التأجير، فإن الأمر يغدو عدواناً على حق الملكية الخاصة وهو ما يتعارض مع الأوضاع الخاصة بهذا الحق والحماية المقررة له بموجب أحكام المادتين (٣٢، ٣٤) من الدستور، ويوقع حكم

^(٦٦) سليمان مرقص - السابق ص ٨٨٥ و ٨٨٦ و ٨٨٧ .

^(٦٧) راجع تفصيلاً أسامة أبو الحسن مجاهد : حماية حق ملكية العين المؤجرة ، ص ٤٩ وما بعدها .

الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في حماة مخالفة الدستور، وهي مخالفة توجب القضاء بعدم دستوريته فيما لم تتضمنه من النص على انتهاء عقد الإيجار الذي يلتزم المؤجر بتحريره لأقارب المستأجر الأصلي المقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين والمحدد في الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من ذات القانون، بانتهاء إقامة آخر هؤلاء الأقارب، سواء بالوفاة أو تركه العين. »

وقد قضى هذا الحكم على التفسير الذي اتبعته محكمة النقض لنص المادة ٢٩، والذي يساوي في الامتداد بين أقارب المستأجر الأصلي وأقارب المستأجر الذي امتد له الإيجار، أي أن الامتداد يتحقق سواء كان المستأجر المتوفي أو التارك هو من أبرم عقد الإيجار ابتداء مع المالك أو من امتد العقد قانوناً لصالحه بعد وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين، وهو التفسير الذي كان سيؤدي غالباً إلى تأييد عقد الإيجار طالما أنه يمتد للأقارب مهما تعاقبت الأجيال.

إلا أنه ينبغي التنويه إلى أن المحكمة الدستورية العليا قد قضت في ذات الحكم بما يلي : «ثانياً : بتحديد اليوم التالي لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره.»

وعملت ذلك بما يلي : « وحيث إن مقتضى حكم المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، هو عدم تطبيق النص المقضى بعدم دستوريته على الوقائع اللاحقة لليوم التالي لتاريخ نشر الحكم الصادر بذلك، وكذلك على الوقائع السابقة على هذا النشر إلا ما استقر من حقوق ومراكز صدرت بشأنها أحكام حازت قوة الأمر المقضى، أو إذا حدد الحكم الصادر بعدم الدستورية تاريخاً آخر لسريانه، لما كان ذلك وكان إعمال الأثر الرجعي للحكم بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وعلى ما انتهت إليه المحكمة في هذه الأسباب، مؤداه: إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة، تصيب فئات عريضة من القاطنين بوحدات سكنية تساندوا في إقامتهم بها إلى حكم هذا النص قبل القضاء بعدم دستوريته، وهي خلخلة تنال من الأسرة في أهم مقومات وجودها المادي، وهو المأوى الذي يجمعها وتستظل به، بما تترتب عليه آثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن الاجتماعي الذي يقوم عليه المجتمع وفقاً لما نصت عليه المادة السابعة من الدستور، إذ كان ذلك فإن المحكمة ترى إعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخاً آخر هو اليوم التالي لنشره، بما مؤداه: أن جميع العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وتنزل منزلتها الوقائع التي تترتب عليها قيام التزام على المؤجر بتحرير عقود إيجار، فتعد عقوداً قائمة حكماً - حيث كان يجب تحريرها- وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها القانونية وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها.»

ومن ثم استقر قضاء محكمة النقض - تطبيقاً لذلك - على أنه : « إذ كان الثابت في الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه وما قُدم فيها من مستندات أن المستأجر الأصلي هو جد الطاعن وقد توفي بتاريخ ١٩٩١/٩/٢٧ فامتد عقد الإيجار إلى ابنته والدة الطاعن - دوغما نعي من الخصوم - قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق دستورية والمنشور في الجريدة الرسمية تاريخ ٢٠٠٢/١١/١٤ ومن ثم فقد أصبحت الأخيرة مستأجرة أصلية إعمالاً للمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولو لم يحرر لها عقد إيجار ويجوز امتداد العقد منها إلى ابنها الطاعن ولمرة واحدة فقط، ولما كان الحكم المطعون

فيه قد خالف هذا النظر وقضي بإخلاء عين النزاع لانتهاه عقد الإيجار تأسيساً على أنه لا يجوز أن يمتد العقد مرة أخرى بعد أن امتد العقد لوالدة الطاعن من والدها المتوفى قبل صدور حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر في حيث أن حظر امتداد عقد الإيجار بعد وفاة المستأجر إلى ذوي القربى المقيمين معه من زوج وأبناء ووالديه لأكثر من مرة لا يسرى إلا على الوقائع اللاحقة على نشر الحكم، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وقد حجبته تلك المخالفة عن بحث ما تمسك به الطاعن من أنه ظل يقيم مع والدته الممتد إليها عقد الإيجار في عين النزاع إلى وقت وفاتها، وهو دفاع لو صح - لترتب عليه امتداد عقد الإيجار له عملاً بما تقضى به الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولا يحول دون ذلك كون العقد قد سبق امتداده من جد الطاعن إلى والدته وفي هذا قصور يعيب الحكم»^(٦٨).

الفرع الثاني: حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية استمرار الإيجار للأشخاص الاعتبارية

بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٨ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية «دستورية» : « أولاً : بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه 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 غرض السكنى. وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة. ثانياً : بتحديد اليوم التالي لانتهاه دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره.»

وتنفيذا للحكم سالف الذكر صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد، وهو ما سنعرض له لاحقاً في موضعه من هذه الدراسة.^(٦٩)

الفرع الثالث: أحكام بعدم دستورية نصوص من قوانين الإيجار الأماكن لا تتعلق بالامتداد القانوني لعقد الإيجار

أولاً: الحكم بعدم دستورية تبادل الوحدات السكنية

حكمت المحكمة الدستورية العليا في ٤ أكتوبر ١٩٩٧ في القضية رقم ٧١ لسنة ١٩ قضائية «دستورية» : « أولاً : بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانياً: بسقوط أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية

^(٦٨) الطعن رقم ٦٨٦٤ لسنة ٨٩ ق - جلسة ١٨ / ١٢ / ٢٠٢٤ .

^(٦٩) راجع ما سيلي تحت عنوان : نطاق سريان القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ من حيث الأماكن المؤجرة التي تخضع له...ثانياً : الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

وكانت الفقرة الثالثة من المادة (٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على ما يأتي : «... وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقاً للحالات ووفقاً للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار وزير الإسكان والتعمير ».

ووفقاً لللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، فإن تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الثالثة المشار إليها، يتم في الأحوال التي حددها، وهي :

أولاً-

ثانياً- أن تستلزم الحالة الصحية لكل من المستأجرين راغبي التبادل أو كليهما الانتقال من مسكنه إلى آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية التي لايجوز اثباتها لإبتيقار قاطع من طبيبين متخصصين، متضمناً بياناً دقيقاً بها، واقتضاها من تغيير المسكن بسببها.

ثالثاً- أن يقع تغيير في الأوضاع الاجتماعية لأحد راغبي التبادل من المستأجرين أو كليهما، ويندرج تحتها تغير حجم الأسرة ، وما يقتضيه من ضيق أو اتساع مسكنها. . ويكون التبادل في الحالتين المنصوص عليهما في ثانياً وثالثاً في عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التي تسرى فيها أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، سواء أكان ذلك في عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلدة الواحدة .

وتشترط المادة (٤) من اللائحة التنفيذية للقانون، لإجراء التبادل- وقبل البدء فيه- وفاء كل من المستأجرين الراغبين في التبادل، بالتزاماته المالية الناشئة عن عقد الإجارة . وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة في البند (ثانياً) يشترط لجواز التبادل، انقضاء سنة كاملة على الأقل على إقامة كل مستأجر في مسكنه قبل البدء في إجراءات التبادل. ويبقى المستأجران ضامنين متضامنين- كل منهما قبل الآخر وفي مواجهة المؤجر- إيفاء التزاماتهما المالية الناشئة عن عقد الإيجار، وذلك لمدة سنتين من تاريخ إتمام التبادل.

وعملاً بالمادة (٥) من اللائحة التنفيذية ، يحرر المستأجران راغباً التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة . ويخطران مالكي العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج، على أن تكون موقعاً عليهما منهما، ومرفق بها مستنداتهما التي تؤكد صحة بياناتهما. وعلى كل من الملاك- وخلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره برغبة المستأجرين- إبلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برأيه في طلباتهم. ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من قبله، بمثابة رفض للتنازل.

وتقضى المادتان (٦، ٧) من هذه اللائحة ، بأن يتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص به إلى المستأجر الآخر، وذلك بعد رضا الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل. ويقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل.

وقد سببت المحكمة الدستورية قضاءها هذا بما يلي : « وحيث إن الفقرة المطعون عليها- ومن خلال مطلق انحيازها لمصلحة من يقررون التبادل- لا تقيم وزناً لتوازن علاقاتهم مع مؤجريها، ولكنها تنحدر بها إلى ما دون مستوياتها المنطقية التي تكفل لعقود الإيجار خصائصها؛ وكانت السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في مجال

تنظيم الحقوق، لا يجوز أن ينفلت مداها بما يفقد الملكية مقوماتها، وعلى الأخص من خلال اقتلاع مزاياها أو تهميمها تستراً بتنظيم الحقوق التي يدعيها مستأجرون ما فتئوا يرجحون مصالحهم على ما سواها، إضراراً بحقوق المؤجرين؛ وكان المشرع قد تدخل بالقواعد التي فرضها إطاراً لتبادل الانتفاع بالأعيان المؤجرة، بما ينال من حق أصحابها في مباشرة سلطتهم في مجال استعمالها، وعلى الأخص عن طريق اختيارهم لمن يشغلونها، مغلباً على مصالحهم حقوقاً لاترجحها، بل تزاخمها وتعلو عليها دون مقتض، فلا يكون المستأجر إلا مناهضاً مؤجرها متحيفاً الحقوق المشروعة التي كان يجب أن يقتضيها، ليكون صراعهما بدلاً عن التعاون بينهما، مما يخل بتضامنها اجتماعياً، وتوافق مصالحهما اقتصادياً. وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن الفقرة المطعون عليها تكون مخالفة لأحكام المواد (٧، ٣٢، ٣٤، ٤٠، ٤١، ٨٦، ١٤٤) من الدستور.»

ثانياً: عدم دستورية حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

قضت المحكمة الدستورية العليا في ١٩٩٧/١١/١٥ في الدعوى رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية : أولاً:- بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ثانياً:- بسقوط نص المادة (٧٦) من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

وكانت الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه : «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض.»

وسوف نتناول هذا الحكم بالتعليق في موضع مناسب لاحق من هذه الدراسة. (٧٠)

ثالثاً: عدم دستورية قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصري عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً دون الزوج المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية

في ١٤ ابريل ٢٠٠٢ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٦ لسنة ٢٠ قضائية « دستورية » : « بعدم دستورية نص الفقرة الرابعة من المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الإيجار على الزوجة المصرية وأولادها من زوجها المستأجر غير المصري عند انتهاء إقامته بالبلاد فعلاً أو حكماً دون الزوج المصري وأولاده من زوجته المستأجرة غير المصرية ».

وقد استندت المحكمة في قضائها هذا لما يلي : « وإذا كان النص المطعون فيه قد نحا إلى رعاية الزوجة المصرية وأولادها من المستأجر غير المصري وضمان استمرار المأوى المناسب لهم بعد وفاته أو مغادرته البلاد نهائياً لانتهاء إقامته فيها ففرض استمرار عقد الإيجار في هذه الحالة أو تلك لصالح هؤلاء، ولم يشترط لذلك إلا عدم مغادرتهم البلاد نهائياً؛ فإن مبدأ المساواة كان يحتم أن تمتد مظلة هذا الحكم إلى الزوج المصري وأولاده من المستأجرة الأجنبية عند انتهاء إقامتها بالبلاد إن فعلاً وإن حكماً؛ إلا أن النص الطعين لم يلتزم هذا النظر، بل أقام تمييزاً بين الزوج المصري والزوجة المصرية حال تماثل مركزهما القانوني ، فقد اتحدا في كون كل منهما زوجاً

(٧٠) راجع ما سيلي تحت عنوان ثانياً : تعديل أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن خلال المدة الانتقالية .

لمستأجرة أو مستأجر أجنبي بموجب عقد إيجار هو سند إقامة أسرته بالعين محل الإجارة؛ ثم اتحدا في أن الزوج -رجلاً كان أم امرأة- مستأجر هذه العين انتهت إقامته بالبلاد إن فعلاً بمغادرته البلاد نهائياً وإن حكماً بوفاته، فنص على استمرار عقد الإيجار بقوة القانون لصالح الزوجة المصرية ولأولادها من الزوج الأجنبي، وقصر عن أعمال ذات الحكم لصالح الزوج المصري وأولاده من الزوجة الأجنبية، فجعل بذلك حكمه قائماً على تمييز بين المصريين بسبب الجنس، وصاحب ذلك تهوين من حقوق فئة من المصريين مقابل إعلاء حقوق نظرائهم من غير المصريين، فالمصرية المتزوجة من مستأجر أجنبي وأولادها منه المنتمون إلى جنسيته غير المصرية منحهم النص الطعين حقوقاً أنكرها على المصري المتزوج من مستأجرة أجنبية وأولاده منها المصري الجنسية، وهو تمييز يتصادم - بشقيه- مع نص المادة (٤٠) من الدستور، فضلاً عن انطوائه على تهديد لكيان الأسرة المصرية وتماسكها، وهو ما يتناقض بدوره وأحكام المواد (٩، ١٠، ١١، ١٢) من الدستور.»

رابعاً: حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية منع المالك من تملك ما يزيد على ثلث مساحة المبنى أو تأجيرها مفروشا

حكمت المحكمة الدستورية العليا في ١٢ مايو ٢٠٠٢ في القضية المقيدة رقم ٥٠ لسنة ٢١ قضائية «دستورية»

أولاً:- بعدم دستورية ما نص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه «وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار».

ثانياً:- بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة (١٣) من القانون ذاته، وبسقوط باقي فقراتها.

ثالثاً:- بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١.

وكانت المادة (١٣) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تنص على أنه «يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى .

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.

ويقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلاً.

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقاً لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقاً للقواعد العامة .

وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة .»

وسببت المحكمة حكمها بما يلي: « وحيث إن النصوص الطعينة -حسبما سلف تحديدها- إنما قصدت إلى إلغاء حق مالك العقار في التصرف في ثلثي وحداته بتمليكها للغير -أو استغلالها عن طريق الإيجار مفروشا- بل تجاوزت ذلك إلى إلزامها المالك باستغلال الثلث الباقي من وحدات المبنى بطريق وحيد هو تأجيرها تأجيراً عادياً للسكنى، ومن ثم فقد أهدرت هذه النصوص أهم مقومات حق الملكية وهو سلطة التصرف في ثلثي الوحدات، وقيدت السلطة الثانية في حق الملكية وهي سلطة الاستغلال تقييداً شديداً أعدمت به إرادة المالك في خيارات استغلال ما يملكه، وهو ما يشكل نقضاً لمقومات حق الملكية وانتقاصاً بيناً من المكتنات المتولدة عنه.

وحيث إن الدستور قد حرص على النص على مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره الوسيلة الأساسية لتقرير الحماية القانونية المتكافئة للحقوق والحريات جميعاً سواء التي نص عليها الدستور أو تلك التي يكفلها التشريع، وإذا كانت صور التمييز المخالف لمبدأ المساواة لا تقع تحت حصر فإن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد بصورة تحكمية من التمتع بالحقوق المكفولة دستورياً أو تشريعياً، ومناطق أعمال مبدأ المساواة هو تماثل المراكز القانونية بالنسبة للتنظيم التشريعي محل البحث.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان النص الطعين قد قصر القيد الذي فرضه على الأفراد وشركات الأشخاص، بينما غير ذلك من الجهات كشركات الأموال وشركات القطاع العام والجهات الحكومية والجمعيات التعاونية لا تخضع للقيد الوارد بالنص المطعون عليه، بالرغم من تماثل مراكزهم القانونية جميعاً من حيث إنهم ملاك لمبان ويتعين خضوعهم لذات القاعدة القانونية التي تحكم عرض وحدات المبنى للتمليك للغير، فأنشأ النص الطعين بهذه التفرقة تمييزاً تحكيمياً غير مبرر مما يوقعه في حماة الخروج على مبدأ المساواة.

وحيث إنه فضلاً عما تقدم، فإن النص المطعون عليه يفتح باباً للتحايل لبعض ذوى ضعاف النفوس للتحلل من إلتزاماتهم التعاقدية، فتهتز الثقة في العقود ويتوارى مبدأ حسن النية في تنفيذها، مما يوقع الضعفاء بين ملاك المباني ومشتري وحداتها -أو مستأجريها مفروشا- ليحل التنافر والتباغض محل التضامن الاجتماعي الذي أقامه الدستور أساساً للمجتمع.

وحيث إن خلاصة ما تقدم جميعه أن النص الطعين جاء ماساً بالحماية الدستورية للملكية، متجاوزاً مبدأ المساواة، مناقضاً للتضامن الاجتماعي، فيقع مخالفاً للمواد (٧، ٣٢، ٤٠، ٣٤) من الدستور».

خامساً: عدم دستورية حرمان المؤجر من حق التقاضي جزاء له على عدم قيد عقود إيجار المفروش بالوحدة المحلية

بتاريخ ٦ مايو ٢٠١٧ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١٦ لسنة ٢٢ قضائية «دستورية» بعدم دستورية نص المادة (٤٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة».

وقد استندت المحكمة في قضائها هذا لأنه: « وحيث إن المادة (٤٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أن « لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين (٣٩، ٤٠) إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقاً

لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه في المادة السابقة، ولا يجوز للمؤجر الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أى جهة من الجهات.”

ونصت المادة (٢٥) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه الصادرة بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ على أن « تتولى الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات فور تقديمها في سجلات بتسلسل القيد فيها بأرقام متتالية ويجب أن يتضمن هذا السجل اسم المؤجر والمستأجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية ومحل إقامته ومدة الإيجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الأجرة، ويختم العقد الذى يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالوحدة المحلية بعد إثبات رقم وتاريخ قيده. »

لما كان ما تقدم، وكان المشرع بموجب المادة (٤٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، قد ألزم المؤجر بأن يقيد عقود الإيجار المفروش التي تبرم تطبيقاً لأحكام المادتين (٣٩، ٤٠) من ذلك القانون لدى الوحدة المحلية المختصة، وألزم هذه الجهة بإخطار مصلحة الضرائب شهرياً بما يتجمع لديها من بيانات في هذا الشأن، ورتب المشرع في المادة (٤٣) من ذلك القانون - النص المطعون فيه - على عدم قيد هذه العقود عدم سماع دعاوى المؤجر، وعدم قبول الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين المشار إليهما، كما حظرت عليه الاستناد إلى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات، مستهدفاً من ذلك - على نحو ما أوردته المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون - « سد الطريق أمام بعض من يقومون بالتأجير المفروش دون أداء ما تستحقه الخزانة العامة من ضرائب، وذلك بتهربهم من الإخطار مع عدم وجود جزاءات رادعة تحول دون ذلك، حيث أوجب المشروع قيد عقود الإيجار المفروشة لدى الوحدة المحلية المختصة، لتقوم هذه الجهات بإخطار مصلحة الضرائب أولاً بأول بما يتجمع لديها من بيانات، وقد رتب المشروع أثراً خطيراً على عدم القيد، يتمثل في عدم سماع الدعاوى أو المنازعات وعدم قبول الطلبات الناشئة أو المترتبة عن عقود غير مقيدة، كما لا تصلح تلك العقود للاستناد إليها لدى أى جهة من الجهات، وهو أثر فعال يؤدي إلى جديّة القيد، وأن المتهرب سيناله ضرر محقق إذ لا يستطيع أن يستأدى حقوقه قبل الطرف الآخر إلا إذا كان العقد مقيداً، فضلاً عن أنه يتعذر على الخزانة العامة بغير هذا الإجراء أن تستأدى حقوقها المشروعة قبل القائمين بالتأجير المفروش. »

..... وحيث كان ذلك، وكان القيد الذى أوجده النص المطعون فيه قد افتتت على الحق في الملكية الخاصة لهذه الشقق التي لم تقيد عقود إيجارها لدى الوحدة المحلية، إذ كبلها بقيد يحول دون أحد صور الانتفاع بها، مقلصاً بذلك من دائرتها، جاعلاً منها حقاً لا يقتزن بوسيلة لحمايته، مقيداً لمباشرة الحقوق التي تتفرع عنها، في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، كما يتضمن حرماناً للمالكين من الفائدة الاقتصادية التي يمكن أن تعود عليهم من ذلك، بما ينتقص منها في أحد جوانبها.

وأنه : « لا يجوز للدولة أن تتذرع بمصلحتها في اقتضاء دين الضريبة لتقرير جزاء على الإخلال بها يجاوز في مداه الحدود المنطقية التي يقتضيها صون مصلحتها الضريبية... ليضحي ما فرضه مساساً بحق الملكية، وإعاقة لحق التقاضى، وإهداراً لمبدأي المساواة والعدل. »

سادسا: عدم دستورية إلحاق مهندس معمارى أو مدنى بتشكيل المحكمة الابتدائية المختصة بنظر الطعن على قرارات لجان الهدم والترميم والصيانة

بتاريخ ٢ يونيو سنة ٢٠١٨ قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية المقيدة رقم ٤٢ لسنة ٣١ قضائية «دستورية» بعدم دستورية عبارة «ويلحق بتشكيل المحكمة مهندس معماري أو مدني يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد، ولا يكون له صوت معدود في المداولة»، الواردة في نص المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، في مجال أعمالها على نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون ذاته .

واستندت المحكمة في قضائها هذا إلى أنه : « وحيث إن إلحاق مهندس - معماري أو مدني - يختاره المحافظ، بتشكيل المحكمة التي تنظر الطعن على قرارات لجان الهدم والترميم والصيانة ، وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه في مجال أعمالها على نص الفقرة الأولى من المادة (٥٩) من القانون ذاته، يخالف أحكام دستور سنة ١٩٧١ من أوجه عدة:

أولها: إن المهندس الملحق - وجوباً - بتشكيل المحكمة، «و لا يكون له صوت معدود في المداولة»، مؤداه مشاركته في المداولة، حال كونه من غير القضاة، ولا يتوافر في شأنه شرط التأهيل القانوني، ويفتقد لضمانتي الجودة والاستقلال اللذان توافرهما في القاضي، وذلك بحكم تبعيته للمحافظ الذي قام باختياره، وكونه أكثر انحيازاً لتأييد القرار المطعون فيه الصادر من قرنائيه من المهندسين، المختارين - أيضاً - من المحافظ، هذا إن لم يكن منهم، لعدم اشتراط النص ألا يكون المهندس الملحق بتشكيل المحكمة التي تنظر الطعن على قرارات لجان الهدم والترميم والصيانة، ضمن أعضاء تلك اللجنة، إذ اقتصر الحظر - وفقاً لنص الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون المشار إليه - على ألا يكون من القائمين بتحديد الأجرة.

ثانيهما: وجود مهندس يختاره المحافظ ضمن تشكيل المحكمة التي تنظر الطعن على القرارات المشار إليها، يحمل في طبيعته تمثيل لأحد الخصوم - الجهة الإدارية المطعون على قراره - في هيئة المحكمة التي تفصل في الطعن، بما يخل بمبدأ المساواة بين خصوم الدعوى، فضلاً عما يمثله من افتتات على استقلال القضاء وحيدته.

ثالثها: وجود المهندس - المختار من المحافظ - ضمن تشكيل المحكمة التي تنظر الطعن، ولا يكون له صوت معدود في المداولة، مؤداه اتصال علمه بما يجري في المداولة، وإفشاء لسريتها، فضلاً عن أنه يتيح له فرصة التأثير على قضاة الدعوى بالانحياز لرأيه.

رابعها: ما ورد بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، من أن إلحاق مهندس بتشكيل المحكمة، كان «مراعاة لما يتسم به موضوع المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة من جوانب فنية، لسرعة الفصل في مثل هذه الموضوعات التي قد تهدد الجيران والمارة والشاغلين أنفسهم»، لا يصلح سنداً لتبرير مسلك المشرع في أن يكون اختيار ذلك المهندس عن طريق المحافظ، وأن يلحق المهندس بتشكيل المحكمة، وأن يحضر المداولة، ولو لم يكن له صوت معدود فيها، ذلك أنه ليس لعمل تشريعي أن يعدل من تشكيل جهة قضاء بما يؤثر في أحكامها، لما ينطوي عليه ذلك من افتتات على استقلال القضاء وحيدتهم. وإخلال بمبدأ المساواة بين خصوم الدعوى. ولا يرفع هذا العوار كون رأى المهندس قاصر على المسائل الفنية - الهندسية - دون القانونية، ذلك أن الاستعانة بأهل الخبرة يجب أن يكون قاصراً على معاونة المحكمة من خلال تقديم

الرأي الفنى، وأن يطرح هذا الرأي على خصوم الدعوى لإبداء ملاحظاتهم بشأنه، ليخلص القضاء، وحدهم، دون إقحام أغيار عليهم في مداولتهم، إلى الحكم في الدعوى وفقاً للعقيدة التي يخلصون إليها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن النص المطعون فيه، في النطاق السالف تحديده، يكون قد خالف أحكام المواد (٤٠) و(٦٤) و(٦٥) و(٦٨) و(١٦٥) من دستور سنة ١٩٧١، ومن ثم فإن القضاء بعدم دستوريته يكون متعيّناً.»

الفرع الرابع: قضاء المحكمة الدستورية العليا بشأن اعتبار القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانوناً أصح للمتهم

نظراً لتعدد أحكام المحكمة الدستورية العليا في هذه المسألة، وعدم قبول محكمة النقض لها، فقد رأينا أن أفضل طريقة لعرضها هو أن نتناولها وفقاً لتسلسلها الزمني على النحو التالي:

أولاً : قضت المحكمة الدستورية العليا بأن القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ هو قانون أصح للمتهم ، وذلك في أسباب حكمها الصادر بتاريخ ٢٢ فبراير ١٩٩٧

في ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» : « بعدم قبول الدعوى وبمصادرة الكفالة ، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة ».

وتخلص الوقائع في أن النيابة العامة ، قدمت المدعي للمحاكمة الجنائية في القضية رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٩٢ جنح أمن دولة ، متهمه إياه بأنه -وبصفته مؤجراً- تقاضى من المستأجر مقدم إيجار يجاوز أجرة سنتين ، وطلبت النيابة عقابه بمواد الاتهام المنصوص عليها بالقانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وقد قضت محكمة أمن الدولة (طوارئ) حضورياً بحبس المتهم سنة مع الشغل، فاستأنف هذا الحكم في القضية رقم ٧٢٠٤ لسنة ١٩٩٣ س الجيزة وفيها دفع الحاضر عن المتهم بمذكرة قدمها بجلسة ١٩٩٥/٦/٧ بعدم دستورية المادتين ٢٦ و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والمادتين ٦ و ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، فقد أجلت نظر الدعوى إلى جلسة ١٩٩٥/٧/٢٦، وصرحت للمدعى برفع دعواه الدستورية ، فأقامها .

وطلب المدعي في الدعوى الدستورية الحكم بعدم دستورية المواد الآتية: * المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والتي تنص على أنه « لا يجوز للمؤجر، مالكا كان أو مستأجراً بالذات أو بالوساطة ، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها في العقد ، كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار .

* المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تنص على أنه « يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون، سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة . ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة وفي جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه

على خلاف أحكام المادة المشار إليها ».

* المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والتي تنص على أنه « يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجره سنتين، وذلك بالشروط الآتية :-

١. أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب

٢. أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة في مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوعة عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال.

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذي يتقاضاه المالك وفقاً لأحكام هذه المادة » .

* المادة ٢٣ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي تنص على أنه « يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات، المالك الذي يتقاضى بأية صورة من الصور، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر، أو يبيعها لغير من تعاقده معه على شرائها، ويبطل كل تصرف بالبيع لا حق لهذا التاريخ، ولو كان مسجلاً .

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يتخلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة في الموعد المحدد، فضلاً عن إلزامه بأن يؤدي إلى الطرف الآخر مثلي مقدار المقدم، وذلك دون إخلال بالتعاقد، وبحق المستأجر في استكمال الأعمال الناقصة وفقاً لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويكون ممثل الشخص الاعتباري مسؤولاً عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة ».

وسببت المحكمة الدستورية العليا قضاءها بما يلي : « وحيث إن البين من القوانين التي نظم بها المشرع العلاقات الإيجارية - وبقدر اتصال أحكامها بالنزاع الراهن - أن المشرع انتقل بحق المؤجر في تقاضى مقدم الأجرة ، من الحظر الكامل، إلى الحظر المقيد، إلى إطلاق هذا الحق من كل قيد ضماناً لأن يكون حقاً مكتملاً لا مبتسراً فقد حال المشرع بالفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، دون أن يتقاضى المؤجر - تحت أية صورة من الصور - مقدم إيجار على أى نحو . واقتزن هذا الحظر الكامل بنص المادة ٧٧ من هذا القانون التي تقضى بمعاقبة كل من أخل بحكم المادة ٢٦ منه - سواء أكان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطاً - بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذي تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، متوخياً بذلك ألا يفاضل المؤجر بين المتزاحمين على وحدة يملكها، على ضوء أكثرهم قدرة لدفع مقدم أجرتها .

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ منظماً بعض الأحكام الخاصة للعلاقات الإيجارية ، وكافلاً بالفقرة الأولى من مادته السادسة ، حق المؤجر في أن يتقاضى - بالشروط التي حددتها هذه الفقرة - مقدم

إيجار لا يزيد على أجرة سنتين وصار هذا الحظر المحدود مُقيدا بالتالي من حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون السابق، ومانعا من تطبيقها في شأن مقدم الإيجار الذي يتقاضاه المؤجر وفقا لأحكام القانون اللاحق .

وتلا هذين القانونين، صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في ٣٠ من يناير ١٩٩٦، الذي أعاد المشرع بمقتضاه إلى حرية التعاقد صورا بذاتها من العلائق الإيجارية ، هي تلك التي نظمتها مادته الأولى بنصها على ألا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ببعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التي انتهت عقود تأجيرها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

وحيث إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وإن شرط لتطبيق العقوبة التي كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضها في شأن تقاضي المؤجر لمقدم إيجار، أن يكون الحصول عليه بما يجاوز أجرة سنتين ، إلا أن القانون اللاحق - وهو القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - أعاد من جديد تنظيم هذا الموضوع في شأن الأماكن التي حددتها مادته الأولى ، مقررًا سريان قواعد القانون المدني -دون غيرها- في شأن تأجيرها واستغلالها، وملغيا كل قاعدة على خلافها، مؤكداً بذلك استئثار أصحابها بها، لتخرج هذه الأماكن بذلك من نطاق التدابير الاستثنائية التي درج المشرع على فرضها في مجال العلائق الإيجارية ، فلا يكون تأجيرها إلا وفق الشروط التي تتطابق بشأنها إرادة مؤجريها مع من يتقدمون لطلبها، ولو كان من بينها تقاضي المؤجر مقدم إيجار أيا كانت المدة التي يمتد إليها ، وهو ما يعني أن الضرورة الاجتماعية التي انطلق منها الجزاء المقرر بالقانون القديم وتولد عنها، قد أسقطتها فلسفة جديدة تبنتها الجماعة في واحد من أطوار تقدمها، قوامها حرية التعاقد، فلا يكون الجزاء الجنائي - وقد لابس القيود التي فرضها القانون القديم على هذه الحرية - إلا منهما بعد العمل بالقانون الجديد .

وحيث إن القول بأن لكل من قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، مجال ينحصر فيه تطبيقها، وأنها جميعا تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها ، فلا يقيد هذا القانون باعتباره تشريعا عاما :

مردود أولا : بأن القانون اللاحق تغيا أن يعيد العلائق الإيجارية إلى الأصل فيها، فلا تحكمها إلا حرية التعاقد التي يلزمها بالضرورة أن يكون المتعاقدان على شروطهما التي يناقضاها أن يكون الاتفاق على تعجيل الأجرة - وهو جائز قانونا في شأن الأماكن التي ينظمها القانون الجديد - سببا لتجريم اقتضاها والأفعال التي أثمها القانون السابق بالشروط التي فرضها، هي ذاتها التي أطلق القانون الجديد الحق فيها، فلا يكون امتداده إليها إلا ضمنا لصون الحرية الشخصية التي منحها الدستور الرعاية الأوفى والأشمل توكيدا لقيمتها بل إن هذا القانون - وباعتباره أصلح للمتهم - يعتبر متمتعا بالقوة ذاتها التي كفلها الدستور لهذه الحرية ، فلا يكون القانون السابق حائلا دون جريانها، بل منجرها بها .

ومردود ثانيا : بأن التجريم المقرر بالقانون السابق، ارتبط بتدابير استثنائية قدر المشرع ضرورة اتخاذها خلال الفترة التي ظل فيها هذا القانون نافذا ، فإذا دل القانون اللاحق على انتفاء الضرورة الاجتماعية التي لا يكون الجزاء الجنائي مبررا مع فواتها، فإن هذا القانون يكون أكثر ضمنا للحرية الشخصية التي كفل الدستور صونها .

ومردود ثالثا : بأن تأثيم المشرع لأفعال بعينها، قد يكون مشروطا بوقوعها في مكان معين، كتجريم الأفعال التي يأتيها شخص داخل النطاق المكاني لمحمية طبيعية إضرارا بخصائصها أو بمواردها وقد يؤثم المشرع أفعالا بذواتها، جاعلا من ارتكابها في مكان محدد، ظرفا مشددا لعقوبتها، كالسرقة في مكان مسكون أو معد للسكنى أو ملحقاتهما أو في محل للعبادة عدوانا على حرمتها ولا كذلك جريمة تقاضى المؤجر لمقدم إيجار يزيد على أجره سنتين التي نص عليها القانون السابق، ذلك أن وقوعها في الأماكن التي أخضعها هذا القانون لحكمه، ليس شرطا لاكتمال أركانها، ولا ظرفا لازما لتغليظ عقوبتها، ولكنها تتحقق اتصالا بواقعة تأجيرها وبمناسبتها، ولمجرد أن المكان المؤجر لم يكن - عند العمل بالقانون الجديد - خاليا .

ومردود رابعا : بأن من غير المتصور أن يظل قائما، التجريم المقرر بالقانون السابق في شأن تقاضى مقدم الأجرة لأكثر من سنتين، إذا كانت الأماكن التي يشملها هذا القانون مؤجرة قبل نفاذ القانون الجديد، فإذا خلا مكان منها وقت سريان هذا القانون، تحرر المؤجر جنائيا من كل قيد يتعلق بالمدة التي يقتضى عنها مقدم الأجرة ، وليس مفهوما أن يكون للفعل الواحد معنيان مختلفان، ولا أن تحتفظ الجريمة التي أنشأها القانون القديم بذاتيتها، وبوطأة عقوبتها، بعد أن جرد القانون الجديد الفعل الذي يكونها من الآثام التي احتضنها .

ومردود خامسا : بأن القانون الجديد صرح بإلغاء كل قانون يتضمن أحكاما تناقض تلك التي أتى بها، بما مؤداه اطراح النصوص المخالفة للقانون الجديد - في شأن يتعلق بالتجريم - سواء تضمنها تنظيم عام أو خاص، ذلك أن القوانين لا تتنازع إلا بقدر تعارضها، ولكنها تتوافق من خلال وسائل متعددة يتصدرها - في المجال الجنائي - القانون الأصح، فلا يكون نسيجها إلا واحدا . والجريمة التي أنشأها القانون السابق هي ذاتها التي هدمها القانون الجديد ووجودها وانعدامها متضادان، فلا يستقيم اجتماعهما .

ومردود سادسا:- بأن إعمال الأثر الرجعى للقانون الأصح - يعتبر انحيازا من القاضى لضمانة جوهرية للحرية الشخصية ، تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التي تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية ، وهى بعد ضرورة ينبغى أن يحمل عليها كل جزء جنائى ، وإلا فقد علة وجوده .

وحيث إنه متى كان ماتقدم، وكانت الواقعة محل الاتهام الجنائى لم تعد معاقبا عليها، فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى فى الدعوى الماثلة ، بعد أن غض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإجارية التى انبنى التجريم عليها، وخرج من صلبها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة باعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصح للمتهم، قد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التى تناولتها على النحو المتقدم، فإن حكمها باعتبار هذا القانون كذلك، يكون متممعا بالحجية المطلقة التى أسبغها المشرع على أحكامها الصادرة فى المسائل الدستورية ، وملزما بالتالى الناس كافة وكل سلطة فى الدولة ، بما فى ذلك جهات القضاء على اختلافها .)) انتهى نص الحكم وقد اختصرنا منه فقرات مطولة.

ومن ثم فقد قضت المحكمة الدستورية بعدم قبول الدعوى لانتفاء المصلحة طالما أن النصوص الجنائية المطعون فى دستورتيتها قد زالت بسن قانون أصح للمتهم هو القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذى الغى تأثيم تقاضى أي مقابل فى عقد الإيجار .

وسوف نوضح لاحقا كيف تسببت الآلية التي اعتمدتها المحكمة الدستورية ، في عدم فعالية حكمها من وجهة نظر محكمة النقض ، وأنه كان من الأفضل أن تبتكر منطوقا لحكمها يتفادى أي تفسير مخالف لحكمها، وهو ما حدث بالفعل .

ثانيا : الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض ترفض اعتبار القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانونا أصلح للمتهم في حكمها بتاريخ ١٣/٤/١٩٩٧^(٧١)

وتخلص وقائع الدعوى التي نظرتها الهيئة العامة للمواد الجنائية في أن النيابة العامة اتهمت الطاعن بأنه تقاضى من المستأجر المبلغ المبين بالمحضر خارج نطاق عقد الإيجار كمقدم إيجار ، وطلبت عقابه بالمادتين ٢٦، ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالمادة ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ٣٣٦ من قانون العقوبات . ومحكمة أمن الدولة الجزئية بالجيزة قضت حضورياً عملاً بالمادة ١/٣٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية ببراءة المتهم مما نسب إليه . استأنفت النيابة العامة ومحكمة الجيزة الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت حضورياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإجماع الآراء بإلغاء الحكم المستأنف وتخريم المتهم ٩٣٦٠ جنيهاً وأداء مثله لصندوق الإسكان بمحافضة الجيزة وألزمته برد مبلغ ٤٦٨٠ جنيهاً للمجني عليه.

فطعن الأستاذ/.... المحامى نيابة عن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض..... إلخ. ... وبجلستي.....، نظرت المحكمة الطعن (منعقدة في هيئة غرفة المشورة) وقررت التأجيل لجلسة..... وفيها أحواله للهيئة العامة للمواد الجنائية للفصل فيه.

وقالت الهيئة العامة للمواد الجنائية في أسباب حكمها : « حيث إنه يبين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه قضى بمعاقبة الطاعن بغرامة قدرها ٩٣٦٠ جنيهاً وأداء مثله لصندوق الإسكان بمحافضة الجيزة وإلزامه برد مبلغ ٤٦٨٠ جنيهاً للمجني عليه، وذلك عن جريمة تقاضي مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانوناً . فطعن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض . وإذ رأت الدائرة الجنائية التي نظرت الطعن العدول عن المبدأ القانوني الذي قرره أحكام سابقة وهو اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها أصلح للمتهم بارتكاب جريمة تقاضي مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانوناً المنصوص عليها في المادتين ٢٦ و ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ومن حيث إن مبنى الأحكام السابقة المراد العدول عن المبدأ القانوني الذي قرره هو أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه إذ أخرج عقود تأجير الأماكن واستغلالها والتصرف فيها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن المشار إليها، وأخضعها لأحكام القانون المدني يكون قد أسقط صفة التجريم عن الأفعال التي جرمتها قوانين الإيجار السالف ذكرها - ومنها الجريمة محل الطعن - وأن القول بغير ذلك يؤدي إلى تعطيل تطبيق نص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات الخاصة بتطبيق القانون الأصلح للمتهم، وتأباه مقتضيات العدالة إذ يظل مداناً من ارتكب الفعل في حين أن من يرتكبه في ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون بمنأى عن العقاب.»

^(٧١) نقض ١٩٩٧/٤/١٣ في الطعن رقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ ق (الهيئة العامة للمواد الجنائية) ، مجموعة س ٤٤ ص ٥ .

ونذكر هنا بإيجاز إلى آلية عمل الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض حيث نصت المادة ٤ من قانون السلطة القضائية على أن : « تشكل الجمعية العامة لمحكمة النقض هيئتين بالمحكمة كل منها من أحد عشر مستشارا برئاسة رئيس المحكمة أو أحد نوابه احدهما للمواد الجنائية والثانية للمواد المدنية والتجارية ومواد الاحوال الشخصية وغيرها .

وإذا رأت إحدى دوائر المحكمة العدول عن مبدأ قانوني قرره احكام سابقة أحالت الدعوى الى الهيئة المختصة بالمحكمة للفصل فيها وتصدر الهيئة أحكامها بالعدول بأغلبية سبعة اعضاء على الأقل .

وإذا رأت إحدى الدوائر العدول عن مبدأ قانوني قرره أحكام سابقة صادرة من دوائر أخرى أحالت الدعوى الى الهيئتين مجتمعتين للفصل فيها ، وتصدر الاحكام في هذه الحالة بأغلبية اربعة عشر عضوا على الأقل.“

ونلاحظ بداية أن معظم الدوائر الجنائية لمحكمة النقض كانت قد سارت على قضاء المحكمة الدستورية العليا واعتبرت القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانوناً أصح للمتهم ، إلى أن رأت إحدى الدوائر عكس ذلك ، فأحالت الأمر للهيئة العامة للمواد الجنائية التي تبنت عكس ما سارت عليه الدوائر السابقة .

وتابعت الهيئة العامة للمواد الجنائية مقررته : « ومن حيث إنه بتاريخ ٢٢ من فبراير سنة ١٩٩٧ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» بعدم قبول الدعوى، المقامة للحكم بعدم دستورية المادتين ٢٦ و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والمادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، تأسيساً على انتفاء المصلحة في الدعوى . » .

وللأسف نرى هنا أن الهيئة العامة للمواد الجنائية قد اكتفت بالقول بأن المحكمة الدستورية العليا قد قضت بعدم قبول الدعوى الدستورية لانتفاء المصلحة ، رغم أن هذا ليس إلا منطوق حكمها ، في حين أن المحكمة الدستورية العليا قد اعتمدت في قضائها بأن القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانوناً أصح للمتهم على أسانيد قانونية قوية جداً ذكرتها في أسباب حكمها ، وهو ما أرى أن الهيئة العامة للمواد الجنائية قد تجاهلته في حين كان ينبغي أن ترد عليه رداً قانونياً محدداً ، ولا يحول دون ذلك أن ما قالته المحكمة الدستورية قد ورد في أسباب حكمها دون منطوقه .

وتابعت الهيئة العامة للمواد الجنائية : « لما كان ذلك، وكانت الحجية المطلقة قبل الكافة للأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية والتي تلتزم بها جميع سلطات الدولة هي - فحسب - للأحكام التي انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعي المطعون فيه أو إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس، ذلك أن علة عينية الدعوى الدستورية، والحجية المطلقة للحكم الصادر في موضوعها، والتزام الجميع به، لا تتحقق إلا في هذا النطاق باعتبار أن قوامه مقابلة النصوص التشريعية المدعي مخالفتها للدستور بالقيود التي فرضها لضمان النزول إليها، والكشف عن مدى دستورية النصوص التشريعية، سواء بتقرير سلامتها من جميع العيوب الشكلية والموضوعية الدستورية فلا يكون لأحد من بعد أن يدعي خلاف ما قرره، أو بطلانها فلا يجوز من بعد تطبيقها، وإذ اقتصر حكم المحكمة الدستورية في الطعن رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية» المشار إليه على القضاء بعدم قبول الدعوى، دون أن يفصل في موضوعها بدستورية أو بعدم دستورية المادتين ٢٦ و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ٦ و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وكان الأصل في النصوص التشريعية هو حملها

على قرينة الدستورية، فإبطالها لا يكون إلا بقضاء من المحكمة الدستورية العليا إذا ما قام الدليل لديها، ولازم ذلك أن النصوص التشريعية التي لا تبطلها المحكمة الدستورية العليا لا يجوز بحال وقف سريانها. »

ولا أؤيد الهيئة العامة فيما قالته هنا من أن المحكمة الدستورية العليا لم تفصل في مسألة دستورية نص تشريعي، وهنا أذكر بما نصت المادة ١٠١ من قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية على أن « الأحكام التي حازت قوة الامر المقضى تكون حجة فيما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول دليل ينقض هذه الحجة، ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه الحجة الا في نزاع قائم بين الخصوم أنفسهم دون ان تتغير صفاتهم وتتعلق بذات الحق محلا وسببا. وتقضى المحكمة بهذه الحجة من تلقاء نفسها ».

وقد استقر قضاء النقض على ان الحجة تلحق الاسباب « اذا كانت مرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنطوق ».^(٧٢)

كما قضت بأن : « اكتساب القضاء السابق في مسألة أساسية لقوة الأمر المقضي مانع للخصوم من العودة للتنازع فيها في أية دعوى تالية، ولا يمنع من ذلك أن يكون الفصل فيها قد جاء بأسباب الحكم السابق إذا ارتبطت الأسباب بالمنطوق ارتباطاً وثيقاً لا يقوم المنطوق بدونها ».^(٧٣)

ومن ثم كان على الهيئة العامة للمواد الجنائية أن تأخذ في الاعتبار كل ما قالته المحكمة الدستورية العليا في من أسباب مرتبطة بالمنطوق، دون الوقوف عند حجة لفظية هي أن سبب الحكم بعدم القبول هو انتفاء المصلحة.

فعدم القبول هنا ليس لانتفاء المصلحة بالمعنى الدقيق فالمحكمة الدستورية لكي تبشر اختصاصها بالتحقق من الدستورية عليها أن تفصل بداءة في مسألة أولية هي ما إذا كان هناك نص تشريعي، وأن هناك مصلحة للمدعي في عدم تطبيق هذا النص عليه، ثم تقضي فيما إذا كان النص مخالفا للدستور أم موافقا له.

وهو ما يجد سنداً قويا في نص المادة ٤٧ من قانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، والتي تنص على أن : « تفصل المحكمة من تلقاء نفسها في جميع المسائل الفرعية ».

والسؤال الذي يطرح نفسه هنا : هل نص المادة ٥ من قانون العقوبات موجه إلى محكمة بعينها أم أنه ملزم لجميع المحاكم ؟ وبطريقة مباشرة : هل هناك مانع قانوني يحول دون تطبيق المادة ٥ أمام المحكمة الدستورية العليا ؟

تنص المادة ٥ من قانون العقوبات على أنه : « يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها.

ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره.

وإذا صدر قانون بعد حكم نهائى يجعل الفعل الذى حكم على المجرم من أجله غير معاقب عليه يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية.

^(٧٢) نقض مدني ٨ يونيو ١٩٦٧ - مجموعة س ١٨ ص ١٢٢٦ قاعدة ١٨٧.

^(٧٣) الطعن رقم ١٣٤٢ لسنة ٧٩ بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢٠، وفي ذات المعنى الطعن رقم ٣٨٦٦ لسنة ٧٥ بتاريخ ٢٠٢١/٣/٢١.

غير أنه في حالة قيام إجراءات الدعوى أو صدور حكم بالإدانة فيها، وكان ذلك عن فعل وقع مخالفاً لقانون ينهى عن ارتكابه في فترة محدودة فإن انتهاء هذه الفترة لا يحول دون السير في الدعوى أو تنفيذ العقوبات المحكوم بها».

الإجابة : لا يوجد أي مانع قانوني من أن تطبق المحكمة الدستورية العليا نص المادة ٥ من قانون العقوبات إذا طرحت أمامها مسألة تدخل في اختصاصها تقتضي تطبيق هذه المادة .

فما الذي حدث أمام المحكمة الدستورية في الدعوى الدستورية ؟ لقد رفعت أمامها دعوى بعدم دستورية قانون قديم على أساس صدور قانون جديد أصلح للمتهم من القانون القديم ، ومن ثم كان عليها أن تتحقق ببدء من وجود النص التشريعي المطعون بعدم دستوريته ، وهي مسألة أولية لا يتصور أن تقتضي بدستورية النص أو عدم دستوريته دون أن تفصل فيها ، والقول بأن اختصاصها بالفصل في دستورية القوانين قاصر على منطوق حكمها فقط ، قول يعوزه الدليل ، ويفضي إلى نتيجة في غاية الغرابة ، وهي أنه كان من المتعين على المحكمة الدستورية - رغم ما ساقته من أسانيد صحيحة وكافية على أن القانون الجديد أصلح للمتهم - أن تقتضي بعدم دستورية القانون القديم الأسوأ للمتهم رغم أنه غير واجب التطبيق ولا يجوز تطبيقه إعمالاً لنص المادة ٥ من قانون العقوبات.

وتابعت الهيئة العامة للمواد الجنائية مقررته أنه : « لما كان ذلك، وكان اختصاص المحكمة الدستورية العليا بتفسير النصوص التشريعية - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لقانونها وجرى عليه قضاؤها - لا يصادر حق جهات القضاء الأخرى في تفسير القوانين وإنزال تفسيرها على الواقعة المعروضة عليها ما دام لم يصدر بشأن النص المطروح أمامها تفسير ملزم من السلطة التشريعية أو من المحكمة الدستورية صدر طبقاً للأوضاع المقررة في قانونها بشأن طلبات التفسير. ولا يغير من ذلك أن تكون - التفسيرات والتقريرات القانونية قد وردت في مدونات حكم المحكمة الدستورية العليا ما دام أن الحكم لم ينته إلى دستورية أو عدم دستورية النصوص المطعون عليها. ومن ثم لا يقيّد هذه المحكمة أو غيرها ما ورد في مدونات حكم المحكمة الدستورية المشار إليه من تقريرات قانونية بشأن تفسير الفقرة الثانية من الخامسة من قانون العقوبات وانطباقها على الأفعال المؤثرة بمقتضى نصوص القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ ».

وأرى أن هذا القول أيضاً محل نظر ، فالمحكمة الدستورية العليا لم تبأشر هنا اختصاصها بالتفسير التشريعي ، فمن المعلوم للجميع أنه يباشر وفقاً لإجراءات محددة ، ولكن القانون لم يحرمها هي الأخرى من التفسير القضائي للنصوص ، فلم يقل أحد من قبل بحرمان أي محكمة من ذلك ، فإذا كانت ممارسة المحكمة الدستورية لاختصاصها بالفصل في دستورية القوانين تقتضي تفسير نص ما ، فإن هذا التفسير يكون ملزماً لكل المحاكم شأنه شأن الفصل في دستورية التشريع ، طالما أن هذا التفسير كان مسألة أولية لازمة للفصل في المسألة الدستورية .

وتابعت الهيئة العامة فقررت : « ويكون الاختصاص للهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض في تفسير هذه النصوص وتطبيقها على الوجه الصحيح ، وذلك بعد أن أحالت إليها إحدى دوائر المحكمة الطعن الماثل - طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون السلطة القضائية الصادر بقرار رئيس الجمهورية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ - كي تؤدي محكمة النقض بهذا وظيفتها في توحيد تفسير القوانين وسلامة تطبيقها ، واستقرار المبادئ

القانونية بما يكفل تقارباً في الحلول القضائية التي تخلص إليها محاكم الموضوع ، ويحقق اجتماعها على قواعد واحدة. وتلك هي وظيفة المحكمة التي اقتضت ألا توجد في الدولة إلا محكمة نقض واحدة، على قمة النظام القضائي، فلا تعلوها محكمة، ولا تخضع أحكامها لرقابة جهة ما.»

ولا أنضم إلى هذا التحليل رغم احترامي له ، فالمسألة هنا ليست مسألة أي المحكمتين أعلى ، فأحكام المحكمة الدستورية العليا ملزمة لكافة المحاكم ، ليس لكونها أعلى منها ، ولكن لأنها المختصة دون غيرها بالفصل في دستورية القوانين . ولا أرى وجها لطرح أن أحكام الهيئة العامة لمحكمة النقض « لا تخضع أحكامها لرقابة جهة ما » . فلم يحدث ذلك ، خاصة وقد صدر حكم المحكمة الدستورية العليا سابقا على حكم الهيئة العامة فكيف يقال أن أحكامها خضعت لرقابة المحكمة الدستورية ؟ بل أنني أرى أنه بصور حكم الدستورية ، تكون المسألة قد حسمت ومن ثم فإن تصدي الهيئة العامة لها يكون قد ورد على غير محل .

وتابعت الهيئة العامة : « ومن حيث إنه لما كان مقتضى قاعدة شرعية الجريمة والعقاب أن القانون الجنائي يحكم ما يقع في ظلة من جرائم ما لم يصدر تشريع لاحق أصلح للمتهم، وكان مناط إعمال الأثر الرجعي للقانون الجنائي - بحسبانه أصلح للمتهم - أن يكون القانون الجديد قد ألغى القانون السابق صراحة أو ضمناً، باعتبار أن هذه القاعدة تتصل بفض التنازع بين القوانين من حيث الزمان، فلا مجال لإعمالها إلا إذا ألغى تشريع تشريعاً آخر. وكان من المقرر أنه لا يجوز إلغاء نصوص تشريعي إلا بتشريع لاحق له أعلى منه أو مساو له في مدارج التشريع ينص صراحة على هذا الإلغاء أو يشتمل على نص يتعارض مع نص التشريع القديم أو ينظم من جديد الموضوع الذي سبق أن قرر قواعده ذلك التشريع، وكان نص المادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، المشار إليه، على أنه «لا تسري أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون» ونص المادة الثانية منه على أن «تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها» تدلان - في صريح لفظهما وواضح دلالتهما - على أن المشرع حدد نطاق تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، وقصر استبعاد سريان القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده، بما مفاده أنه استثنى الأماكن الخالية من المستأجر وقت نفاذه أو التي تخلو بعد نفاذه من تطبيق أحكام قانوني إيجار الأماكن المشار إليهما وأخضع العلاقات الإيجارية الجديدة وعقود الاستغلال التي تتم بشأنها بعد نفاذه لأحكام القانون المدني، ولازم ذلك أن أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ تظل سارية بجميع نصوصها، المدنية والجنائية، على العلاقات الإيجارية القائمة والتي أبرمت في ظل هذين القانونين قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ومن بينها النصوص التي أثمت تقاضي مقدم إيجار يزيد عن المقرر قانوناً، ذلك أن القانون الأخير، إذ يؤكد استمرار سريان أحكام القانونين المذكورين على تلك العلاقات الإيجارية، لم يتضمن نصاً بإلغاء أي من نصوص التجريم فيهما أو يعدل في أحكامها. ولا يقدح في ذلك ما نصت عليه المادة الثالثة من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بإلغاء كل نص من أي قانون آخر يتعارض مع أحكامه إذ أن أحكامه لا تنطبق إلا على عقود إيجار

الأماكن الخالية أو التي تخلو بعد نفاذه، وهى التي أخضعها دون غيرها لأحكام القانون المدني وحده، فألغى تطبيق أي قانون آخر في شأنها، ومن ثم فإن الجرائم التي وقعت طبقاً لنصوص القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ تظل قائمة، خاضعة لأحكامها، حتى بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والعمل بأحكامه، ولا يمتد إليها أحكام هذا القانون بأثر رجعي لتخلف مناهج أعمال هذا الأثر على ما سلف بيانه. لما كان ذلك، وإزاء صراحة نص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في وجوب سريان أحكام قانوني إيجار الأماكن رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ على العلاقات الإيجارية السابقة على نفاذه، فإن سائر الاعتبارات الأخرى، وإن صلت كي يستهدى بها المشرع عند النظر في ملاءمة إلغاء بعض نصوص التجريم في القانونين المشار إليهما، إلا أنها لا تصلح سنداً لتأويل النصوص مع صراحتها. »

وما قالته الهيئة هنا هو أيضاً محل نظر، فهو يتعارض مع فكرة القانون الأصلح للمتهم نفسها، خاصة وأن نص المادة ٥ من قانون العقوبات قد جاء مطلقاً من أي قيد ولا يسمح بما قالت به الهيئة العامة استناداً لقواعد إلغاء التشريع، فنصت المادة ٥ من قانون العقوبات على أنه: « يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها.

ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائياً قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره » .

وقد جاء نصها هذا عاماً ومطلقاً فطالما وجد قانون جنائي اصلح للمتهم طبق وبأثر رجعي على نحو ما قررته المادة ٥ سالفه الذكر .

ولكن ما أبديته من تعليق على حكم الهيئة العامة، لا يعني أنني أرى أنها خالفت القانون أو أخطأت في تطبيقه، فهي قد تبنت رأياً له وجهته، واستندت فيه لأسانيد قانونية وجيهة، إلا أنه - وكأي رأي قانوني - قابل للنقد والتعليق .

ثالثاً: المحكمة الدستورية تحكم في ١٠/٣/١٩٩٨ بالاستمرار في تنفيذ قضائها السابق بأن القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانون أصلح للمتهم وبأن حكم الهيئة العامة عقبة قانونية أمام تنفيذه

وبتاريخ ١٠/٢٠/١٩٩٧، رفع المدعي دعواه أمام المحكمة الدستورية العليا طالباً بالحكم: أولاً: برفض النزاع القائم حول تنفيذ الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٢ فبراير سنة ١٩٧٩ في القضية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية دستورية؛ والحكم الصادر من الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض بتاريخ ١٣ إبريل ١٩٧٩ في الطعن رقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ قضائية، مع إلزام محكمة النقض بتنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا وثانياً: بوقف تنفيذ حكم محكمة النقض سالف الذكر؛ فيما تضمنه من عدم اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، هو القانون الأصلح للمتهم. وبتاريخ العاشر من ديسمبر سنة ١٩٩٧ قرر المستشار رئيس المحكمة رفض طلب وقف التنفيذ.

وفي ٣ أكتوبر ١٩٩٨ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية المذكورة - رقم ١ لسنة ١٩ قضائية «منازعة تنفيذ» «دستورية» - بالاستمرار في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسته ٢٢ من فبراير ١٩٩٧ في الدعوى الدستورية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية فيما فصل فيه من اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه قانوناً أصلح للمتهم مع ما يترتب على ذلك من آثار .»

وأوجزت المحكمة الدستورية وقائع الدعوى في : « أن المدعى - وإبان نظر قضية الجنحة المستأنفة رقم ٧٢٠٤ لسنة ١٩٩٣ الجيزة - التي كان متهما فيها بتقاضى مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين- كان قد أقام الدعوى الدستورية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية ؛ التي تحدد نطاقها بالفقرة الأولى من المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. بعد ربطها بالعقوبة المقررة على مخالفتها طبقا للمادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وبجلستها المعقودة في ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧ قضت هذه المحكمة «بعدم قبول الدعوى ». وأقامت قضاءها على أن الواقعة محل الاتهام الجنائي إذ لم تعد معاقبا عليها- بصدر القانون رقم ٤ لسنة ٩٩٦ المشار إليه- فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى بعد أن غرض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإجارية التي انبنى التجريم عليها وخرج من صلبها؛ وأن قضاءها باعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم وقد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التي تناولها ذلك الحكم يسبغ عليه الحجية المطلقة المقررة قانونا للأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية بما تعنيه من إلزام للناس كافة ولكل سلطة في الدولة بما في ذلك جهات القضاء على اختلافها، وقد نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس ١٩٩٧. ثم أصدرت الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض بتاريخ ١٣ إبريل ١٩٩٧ حكما في الطعن المقيم بجدولها برقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ قضائية ؛ على خلاف حكم المحكمة الدستورية العليا السابق عليه؛ مستندا إلى نظر حاصله أن القانون رقم ٤ لسنة ٦٩٩١ المشار إليه؛ لاينعطف بأثره إلى الوقائع السابقة على صدوره، بما مؤداه عدم اعتبار هذا القانون قانوناً أصلح للمتهم مما حدا بالمدعى - وقد أعادت سلطة الإتهام تقديمه إلى المحاكمة - إلى اقامة الدعوى الماثلة .»

وقد كيفت المحكمة الدستورية العليا طلب المدعي في هذه الدعوى باعتباره منازعة في تنفيذ حكمها السابق ، فقررت : « وحيث إن المقرر قانونا أن المحكمة - بما لها من هيمنة على الدعوى - هى التي تعطيها وصفها الحق وتكييفها القانوني الصحيح متقصية في سبيل ذلك طلبات الخصوم مستظهرة حقيقة مرامبها وأبعادها ، وكان ما يقصده المدعى في واقع الأمر إنما يتحصل في طلب الاستمرار في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا السالف الإشارة إليه والذي بنى على اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قانوناً أصلح للمتهم في الدعوى الموضوعية التي أثّرت الدعوى الدستورية بمناسبتها، وباعتبار أن حكم الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض المشار إليه إنما يمثل عقبة قانونية تحول دون جريان تنفيذ مقتضى حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر بالنسبة للمدعى ، ومن ثم فإن طلبات المدعي تندرج- بهذه المثابة - في عداد المنازعات التي عنتها المادة ٥٠ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ٩٧٩١ بنصها على اختصاص هذه المحكمة دون غيرها بالفصل في كافة المنازعات المتعلقة بتنفيذ الأحكام والقرارات الصادرة منها. »

وبعد أن أكدت المحكمة على ذات الأسانيد التي استندت إليها في اعتبار القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانوناً أصلح للمتهم ، استطردت : « متى كان ذلك؛ وكانت المحكمة الدستورية العليا؛ قد شيدت حكمها بانتفاء مصلحة المدعى في الطعن بعدم دستورية نص الفقرة الأولى من المادة ٦ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وما يرتبط به من نص المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ،على انهدام الجزاء الجنائي الذي فرضه النص الأخير- من منظور دستوري - منذ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦- المشار إليه؛ فإن حكمها هذا يكون مرتبطا بهذين النصين

في الإطار الذي حددته لهما؛ بما مؤداه وجوب القضاء- في أية منازعة متعلقة بتنفيذ ذلك الحكم- بإصدار جميع أشكال العوائق التي يكون من شأنها إعادة إحياء العقوبة المقررة بنص المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وهي تلك العقوبة التي انتهت الحكم سالف الذكر إلى سقوطها في مجال تطبيق الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وإذ عاد سيف الاتهام يتهدد المدعى بسبب صدور حكم الهيئة العامة للمواد الجنائية المشار إليه؛ وتوافرت للمدعى بذلك مصلحة شخصية ومباشرة في منازعة التنفيذ الرهنة؛ فإنه يكون متعيّنا القضاء بالاستمرار في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا على الوجه المبين بأسبابه؛ وأخصها سقوط نص المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في مجال تطبيق نص الفقرة الأولى من المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١؛ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦؛ دون ما حاجة إلى التعرض لما تضمنه حكم الهيئة العامة للمواد الجنائية المشار إليه في تدويناته من تقارير لا تطاول الحجية المطلقة لأحكام المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية سواء كان الحكم قد قضى بعدم دستورية النص الطعين أو برفض الدعوى أو بعدم قبولها فصلاً في مسألة دستورية؛ بما يلزم كل سلطة في الدولة - بما فيها الجهات القضائية على اختلافها- باحترام قضائها وتنفيذ مقتضاه على وجهه الصحيح امتثالاً للمادتين ٧٢ و ١٧٨ من الدستور، والفقرة الأولى من المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ وبما مؤداه عدم الاعتداد بأي عقبة تكون قد عطلت من هذا التنفيذ أو انحرفت بجوهره أو حدت من مداه. »

ورغم ميلي إلى وجهة نظر المحكمة الدستورية العليا فيما انتهت إليه من اعتبار القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانوناً أصلح للمتهم، وأن التخرّيج القانوني الذي سلّكته والذي أفضى إلى حكمها السابق بعدم قبول الدعوى الدستورية تأسيساً على زوال النص المطعون في دستوريته هو تخرّيج قانوني سليم، إلا أنني أرى أن المحكمة الدستورية قد أغرقت في التنظير في مقام يتعلق بعقوبة جنائية ستلحق بالمدعي في الدعوى الدستورية، ومن ثم أرى أنه كان من الأفضل أن تجد مخرجاً قانونياً يحول دون القول بأي تفسير آخر لحكمها، وهو ما حدث فعلاً بحكم الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض، وقد لا أكون مبالغاً إذا قلت أن هذا الأمر كان متوقفاً بدليل أن المحكمة الدستورية العليا قد ردت عليه مقدماً في حكمها السابق بعدم قبول الدعوى الدستورية.

بمعنى أنه كان من الأفضل أن تبتكر المحكمة الدستورية العليا منطقاً لحكمها يحقق له تفادي أي تفسير مناقض لما قضت به في المسألة الدستورية المعروضة عليها، فما انتهت إليه المحكمة الدستورية في أسباب حكمها السابق من اعتبار ما قضت به هو فصل في مسألة دستورية، هو تفسير صحيح قانوناً إذ أوضحنا أن الفصل في مسألة دستورية النص تقتضي التحقق براءة وكمسألة أولية من وجود النص التشريعي المطعون في دستوريته، والذي زال بصور القانون الأصلح للمتهم، إلا أنني أرى أنه ما كان يجب على المحكمة الدستورية أن تقف عند اعتبارات شكلية تتعلق بشكل منطوق الحكم، وهو ما دفعها - للأسف - لإصدار حكمها بعدم قبول الدعوى وهو ما أفضى لهذا الموقف البالغ الدقة.

أما وقد وقعت الواقعة، وحدث التعارض بين أحكام أعلى محكمتين توصف كل منهما بأنها محكمة عليا، وهو أمر نأسف له أشد الأسف، فكان على المحكمة الدستورية في حكمها الثاني، ألا تسلك التخرّيج المستند لتكييف الدعوى بأنها منازعة في تنفيذ حكم الهيئة العامة للمواد الجنائية بمحكمة النقض بأنه « عقبة » أمام تنفيذ حكمها السابق، بل كان من الملائم - في نظري - أن تكييف الدعوى تكييفاً آخر هو اعتبارها طلب تفسير لمنطوق حكمها السابق بعدم قبول الدعوى الدستورية.

فلا جدال أن فهم الهيئة العامة للمواد الجنائية لمحكمة النقض لحكم المحكمة الدستورية على النحو السابق ، هو أمر لا يستهان به ، وأن ما قالته من أن منطوق حكمها كان بعدم قبول الدعوى وليس بعدم الدستورية ، هو أمر لهم وجهته ، رغم عدم اتفاقنا معه ، وهنا يجب التسليم بأن حكمها السابق بعدم القبول قد شابه غموض أو إبهام ، طالما أن أعلى هيئة قضائية جنائية في مصر ، قد فهمت منطوق حكمها على غير ما قصدته المحكمة الدستورية العليا .

وقد نصت المادة ٥١ من قانون المحكمة الدستورية العليا على أن : « تسري على الأحكام والقرارات الصادرة من المحكمة، فيما لم يرد به نص في هذا القانون القواعد المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية بما لا يتعارض وطبيعة تلك الأحكام والقرارات ».

ومن ثم فقد نصت المادة ١٩٢ من قانون المرافعات على أنه : « يجوز للخصوم أن يطلبوا إلى المحكمة التي أصدرت الحكم تفسير ما وقع في منطوقه من غموض أو إبهام ويقدم الطلب بالأوضاع المعتادة لرفع الدعوى ، ويعتبر الحكم الصادر بالتفسير متما من كل الوجوه للحكم الذي يفسره ، ويسري عليه ما يسري على هذا الحكم من القواعد الخاصة بطرق الطعن العادية وغير العادية ».

وهو ما استقر عليه قضاء المحكمة الدستورية العليا إذ قضت بأن : « وحيث إن المادة رقم (٢٨) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، تنص على أن:- «..... تسري على قرارات الإحالة والدعاوى والطلبات التي تقدم إلى المحكمة الأحكام المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية بما لا يتعارض وطبيعة اختصاص المحكمة والأوضاع المقررة أمامها». كما تنص المادة رقم (٥١) من القانون ذاته على أن:- «تسري على الأحكام والقرارات الصادرة من المحكمة ، فيما لم يرد به نص في هذا القانون القواعد المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية بما لا يتعارض وطبيعة تلك الأحكام والقرارات». ومؤدى ذلك أن نصوص قانون المرافعات - باعتباره الشريعة العامة في إجراءات التقاضي - تسري في شأن المنازعات التي تعرض على المحكمة الدستورية العليا والأحكام والقرارات الصادرة منها، فيما لم يرد بشأنه نص خاص في قانون هذه المحكمة ، وتعد تلك النصوص - بهذه المثابة - من درجة في مضمونه، بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة اختصاصات المحكمة والأوضاع المقررة أمامها.

وحيث إن قانون المحكمة الدستورية العليا خلا من نص ينظم طلبات تفسير الأحكام، حين عني بها قانون المرافعات، فنص في المادة رقم (١٩٢) على أنه:- «يجوز للخصوم أن يطلبوا إلى المحكمة التي أصدرت الحكم تفسير ما وقع في منطوقه من غموض أو إبهام»، ومن ثم غدا حكم هذا النص متما لأحكام قانون المحكمة الدستورية العليا في الحدود التي لا يتعارض فيها مع الأوضاع التي رتبها ذلك القانون، وإعما لا لذلك اطرده قضاء المحكمة على إجازة اللجوء إليها مباشرة بطلب تفسير أحكامها تفسيرا قضائيا متى كان الطلب مقدما من أحد الخصوم وهم ذوو الشأن في المنازعة التي صدر فيها الحكم المطلوب تفسيره، استنهاضا لولاية هذه المحكمة في مجال تجلية معناه، والوقوف على حقيقة قصدها منه، إذا كان الغموض أو الإبهام قد اعترى منطوقه، أو لحق أسبابه المرتبطة بذلك المنطوق ارتباطا لا يقبل التجزئة .

وحيث إن المستقر في قضاء هذه المحكمة أن مناط أعمال نص المادة رقم (١٩٢) من قانون المرافعات

السالف الذكر، أن يكون محل طلب التفسير ما وقع في منطوق الحكم، أو أسبابه المرتبطة بالمنطوق ارتباطاً جوهرياً مكوناً لجزء منه مكملاً له، من غموض أو إبهام يثير خلاف حول المعنى المراد منه، إما إذا كان قضاء الحكم واضحاً جلياً لا يشوبه غموض ولا إبهام، فإنه لا يجوز الرجوع إلى المحكمة لتفسير هذا القضاء، حتى لا يكون التفسير ذريعة للعدول عن الحكم أو المساس بحجتيه، كما استقر قضاؤها على أنه يتعين استظهار دعوى التفسير على أساس ما قضى به الحكم المطلوب تفسيره، إن كان ثمة وجه في الواقع أو القانون لذلك، دون التجاوز إلى تعديل ما قضى به.^(٧٤)

وهنا أرى أنه كان من الأفضل على المحكمة الدستورية العليا أن تقف بالأمر عند هذا الحد، وأن تمنع تفافهما، حرصاً على مصلحة المدعي أولاً، وحرصاً على هيبة جهتين من أعلى الجهات القضائية العليا في مصر والعالم العربي ثانياً، ومنعاً لتضارب أحكامهما من جهة ثالثة.

ومن ثم كان من المناسب في رأيي أن يصدر منطوق حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى اللاحقة على النحو التالي: « حكمت المحكمة بتفسير منطوق حكمها الصادر في ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧ في القضية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية «دستورية والقاضي بعدم قبول الدعوى ليفهم منطوقه على النحو التالي: « حكمت المحكمة بعدم دستورية تطبيق الفقرة الأولى من المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وما يرتبط بها من أحكام المادتين ٢٦ و ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك بصدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الأصلح للمتهم، وحددت تاريخاً لنفاذ حكمها اعتباراً من تاريخ نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١. »

ويتميز هذا النظر بما يلي:

١. أن كل ما فعلته المحكمة هنا أنها قد نقلت مضمون حكمها السابق من أسبابه إلى منطوقه، وأنها لم تعدل على أي نحو في حكمها السابق.

٢. تزول الحجة اللفظية للهيئة العامة للمواد الجنائية والمتمثلة في خلو منطوق حكم المحكمة الدستورية العليا من الفصل في دستورية نص ما.

٣. تفعيل قاعدة رجعية القانون الأصلح للمتهم المقررة بالمادة ٥ من قانون العقوبات طالما أن المحكمة قد حددت تاريخاً لنفاذ حكمها اعتباراً من تاريخ نفاذ القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وهكذا، كيفت المحكمة الدستورية العليا في حكمها اللاحق الدعوى بأنها منازعة في تنفيذ حكمها السابق ومن ثم حكمت: « بالاستمرار في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة ٢٢ من فبراير ١٩٩٧ في الدعوى الدستورية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية فيما فصل فيه من اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المشار إليه قانوناً أصلح للمتهم مع ما يترتب على ذلك من آثار».

فهل لاقى هذا الحكم استجابة من محكمة النقض؟

^(٧٤) حكمها في ٢٥/٩/٢٠١١ في القضية رقم ٥ لسنة ٣١ قضائية «تفسير أحكام». «راجع تفصيلاً في تفسير أحكام المحكمة الدستورية العليا: عبد المنعم عبد الحميد إبراهيم شرف: ضوابط تفسير الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا في الدعاوى الدستورية» دراسة تحليلية تطبيقية في ضوء أحكام المحكمة الدستورية العليا، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد ٥٦، العدد ٣ أكتوبر ٢٠٢٢.

للأسف تأتي الإجابة بالنفي .

رابعاً: محكمة النقض تسير في حكمها بتاريخ ١٩٩٨/١٠/٢٠ على قضاء الهيئة العامة للمواد الجنائية ، رغم ماقضت به المحكمة الدستورية من استمرار تنفيذ قضائها السابق^(٧٠)

فقد قضت محكمة النقض في ١٩٩٨/١٠/٢٠ بأنه : « » ولا محل للعودة لبحث ما إذا كان القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ يعتبر قانوناً أصح للمتهم - ولا لما جاء بتقريرات الحكم بعدم قبول الدعوى الدستورية رقم ٤٨ لسنة ١٧ ق بصدد ذلك بعد أن قضت الهيئة العامة للمواد الجنائية بتاريخ ١٣ من إبريل سنة ١٩٩٧ - في الطعن رقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ ق - بأن الجرائم التي وقعت طبقاً لنصوص القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تظل قائمة خاضعة لأحكامهما حتى بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والعمل بأحكامه ولا يمتد إليها أحكام هذا القانون بأثر رجعي لتخلف مناط أعمال هذا الأثر. وهو قضاء لا ينال منه قضاء المحكمة الدستورية اللاحق فيما أسمته منازعة التنفيذ رقم ١ لسنة ١٩ ق والذي جاء رجوع صدى لتقريرات الحكم بعدم قبول الدعوى الدستورية - والتي عرض لها حكم الهيئة العامة للمواد الجنائية وتكفل بالرد عليها من واقع نصوص القانون الأخير الذي لم يلغ أو يعدل تنظيم الخطاب الموجه بالقانونين السابقين، وبما أورده - حكم الهيئة - من أن الحجية المطلقة قبل الكافة للأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية والتي تلزم بها جميع سلطات الدولة هي - فحسب - للأحكام التي انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعي المطعون فيه أو إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس - باعتبار أن ذلك هو الذي يدخل في ولايتها واختصاصها بحسب القانون الذي يحكمها لا بحسب ما تراه هي - ومن ثم ينصرف إليه الإلزام ولا كذلك ينصرف الإلزام المطلق لأي تقرير واقعي أو قانوني لم يكن موضوع الدعوى الدستورية المراد استظهار مدى اختلافه أو اتفاقه مع الدستور، وبما قرره حكم الهيئة أيضاً من أن اختصاص المحكمة الدستورية بتفسير النصوص التشريعية - وعلى ما أفصحت عنه المذكور الإيضاحية لقانونها وجرى عليه قضاؤها - لا يصادر حق جهات القضاء الأخرى في تفسير القوانين وإنزال تفسيرها على الواقعة المعروضة عليها ما لم يصدر بشأن النص المطروح أمامها تفسير ملزم من السلطة التشريعية أو من المحكمة الدستورية طبقاً للأوضاع المقررة في قانونها بشأن طلبات التفسير. وإذ كان لا ارتباط بين القول بأن قانوناً ما أصح للمتهم من قانون سابق عليه بين القول بعدم دستورية القانون السابق لأن المنطوق في اعتبار القانون أصح قد تحقق رغم دستورية أو عدم دستورية أي من القانونين السابق أو اللاحق أو كليهما ولو في غير مساس بحرية المتهم الشخصية. ومن ثم جاء قضاء الهيئة العامة للمواد الجنائية صائباً في أن التفسيرات والتقريرات القانونية التي وردت في مدونات الحكم بعدم قبول الدعوى الدستورية - ولو تضمنها منطوق ما أسمى بالمنازعة التنفيذية - لا يقيد محكمة النقض ما دامت المحكمة الدستورية لم تنته إلى دستورية أو عدم دستورية النص المطعون عليه ولا هي قامت بتفسير نص تشريعي أو جنائي آخر طبقاً للمقرر في شأن طلبات التفسير. ولما كان أعمال القانون الأصلح عملاً بالفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات - باعتباره قيماً على سريان النص العقابي من حيث الزمان وهو مما يدخل في اختصاص محكمة النقض ومن أكثر ما تقوم بتطبيقه منذ إنشائها سنة ١٩٣١ بغير دعوى ولا طلب - بحسبانها من قديم الضمان الأوفى للحريات والسياج الأرحب لأمن المجتمع ولها الأثر الواضح في توجيه المشرع بما ترسيه من مبادئ وأحكام انتظمها أسلوبها القضائي الرصين طوال تاريخها الذي تعاضم فيه دورها في فهم القانون وسلامة تطبيقه وتوحيد أحكام المحاكم عليه لذا لم يكن لمحكمة من بعد أن تترخص في قبول دعوى بطلب إلزام الهيئة العامة للمواد الجنائية بأن تقضي على وجه معين مغفلة أن الهيئة قمة المداير في سلم القضاء الجنائي وحكمها ملزم لمحكمة الموضوع الجنائية عملاً

^(٧٠) الطعن رقم ٦٨٢٦ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٨/١٠/٢٠ مجموعة مكتب فني س ٤٩ قاعدة ١٥٤ - صفحة ١١٢٨ .

بالفقرة الثانية من المادة ٤٤ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ في شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض - إلزاماً غير مسبوق بحسبان الهيئة وكما جاء بقضائها لا تعلوها محكمة تراقبها ولا لزام لها من غيرها من المحاكم إلا ما تلزم هي به نفسها نزولاً على مقتضى صحيح القانون.»

خامساً: المحكمة الدستورية تحكم مجدداً في ٢٠٠٥/٢/١٣ بالاستمرار في تنفيذ قضائها السابق بأن القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قانون أصلح للمتهم

ثم تعرض المسألة من جديد على المحكمة الدستورية العليا ، وتصدر فيها مجدداً حكمها في ١٣ فبراير سنة ٢٠٠٥ في القضية رقم ٤ لسنة ٢٥ قضائية « منازعة تنفيذ » .

وفي هذه الدعوى قدمت النيابة العامة المدعي إلى المحاكمة الجنائية في الجنحة رقم ٦٥٦١ لسنة ١٩٩٣ قسم بنها متهمة إياه بأنه إبان عامي ١٩٩١ ، ١٩٩٢ وهو مالك للعقار تقاضى من المستأجرين مبالغ كمقدم إيجار يزيد عن الحد المقرر قانوناً ، وبجلسة ١٩٩٤/١١/٢ قضت محكمة الجنح بحبسه سنة مع الشغل وكفالة ٥٠ جنيه ، وألزمته برد ما تقاضاه وهو مبلغ ٤٥٣٤٠ جنيهاً وتغريمه مثلى هذا المبلغ ، ومثليه لصندوق الإسكان الاقتصادي بالمحافظة - وذلك عملاً بالمواد (١ ، ٢٦/١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٦ ، ٢٥/٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وبجلسة ١٩٩٥/٥/٤ قضت محكمة الجنح المستأنفة في الجنحة رقم ٩٦٠٥ لسنة ١٩٩٤ جنح مستأنف بنها بتأييد الحكم مع إيقاف عقوبة الحبس . وبجلسة ٢٠٠٣/١/١٥ قضت محكمة النقض في الطعن رقم ١٢٩٥٦ لسنة ٦٥ ق بعدم قبوله وصار الحكم باتاً .

ولما كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بجلستها المعقودة في ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧ بعدم قبول الدعوى رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية « دستورية » وأسست قضاءها على أن الواقعة محل الاتهام الجنائي إذ لم تعد معاقباً عليها بصور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ، فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى - في الدعوى الدستورية المشار إليها - بعد أن غض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإيجارية التي انبنى التجريم عليها وخرج من صلبها ، وأن قضاءها باعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم وقد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التي تناولها ذلك الحكم ، يسبغ عليه الحجية المطلقة المقررة قانوناً للأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية بما تعنيه من إلزام للناس كافة ولكل سلطة في الدولة بما في ذلك جهات القضاء على اختلافها ، وقد نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ٦ مارس سنة ١٩٩٧ . وإذ كان الحكم الصادر ضد المدعى - في الدعوى الماثلة - في الجنحة المشار إليها آنفاً عقبة في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا سالف البيان ، الأمر الذي حدا به إلى إقامة الدعوى الراهنة طالباً القضاء بالاستمرار في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه ، فيما فصل فيه من اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قانوناً أصلح للمتهم ، مع ما يترتب على لك من آثار .

وهنا أصرت المحكمة الدستورية العليا على قضائها : « فحكمت المحكمة بالملضى في تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة ٢٢ من فبراير سنة ١٩٩٧ في الدعوى الدستورية رقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية فيما فصل فيه من اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها قانوناً أصلح للمتهم ، مع ما يترتب على ذلك آثار».

وأختم الحديث في هذه المسألة بما يلي :

١. ستفقد المسألة أهميتها شيئاً فشيئاً إذ يندر بعد مضي ٢٩ عاماً على صدور القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ ، أن يكون هناك عقد إيجار مبرم قبل هذا التاريخ ارتكبت بمناسبته جريمة خلو الرجل أو تقاضي مقدم يجاوز ما نص عليه القانون ، وتكون دعواه الجنائية متداولة إلى الآن .

٢. ألغى القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ القانونين ٤٩ لسنة ١٩٩٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد مضي سبع سنوات من تاريخ نفاذه ، فهل يجوز أن يطبق نص هذا القانون من تاريخ نفاذه باعتباره قانوناً أصح للمتهم أم يتعين انتظار السنوات السبع ؟ سؤال لا يتسع المقام الحالي لمناقشته وأدعو إلى المشاركة فيه بالرأي .

٣. نظراً لتعدد المحاكم العليا في مصر ، أدعو رجال القانون إلى مناقشة كيفية التنسيق بينها منعا لتضارب الاحكام الصادرة منها على نحو ما حدث في هذه المسألة .

٤. أن محكمة الموضوع في الدعوى الأخيرة (محكمة الجناح المستأنفة في الجنحة رقم ٩٦٠٥ لسنة ١٩٩٤ جناح مستأنف بنها) قد حاولت قدر الإمكان مراعاة فكرة القانون الأصح للمتهم فرغم أنها لم تقض ببراءة المتهم إلا أنها قد قضت بتأييد الحكم مع إيقاف عقوبة الحبس ، وبذلك لا تكون قد خالفت اتجاه الهيئة العامة بمحكمة النقض ، وفي نفس الوقت لم تر من المناسب في ظل ما قضت به المحكمة الدستورية العليا أن تؤيد حبس المتهم ، وهو تصرف محمود من جانب محكمة الموضوع .

الفرع الخامس: أحكام بعدم دستورية نصوص قوانين تتعلق بالإيجار بخلاف القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١

أولاً : عدم دستورية تخويل وزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية محل المؤسسات العامة الملغاة في حق إيجار الأماكن التي تشغلها من تاريخ العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥

بتاريخ ١٧ ديسمبر سنة ٢٠٢٢ حكمت المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ٩٤ لسنة ٢٦ قضائية «دستورية» :

أولاً : بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٨) من القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ ببعض الأحكام الخاصة بشركات القطاع العام المستبدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ ، وعجز المادة الثانية من القانون الأخير، فيما تضمنته من تخويل وزير المالية أن يحل إحدى الجهات الحكومية محل المؤسسات العامة الملغاة في حق إيجار الأماكن التي تشغلها من تاريخ العمل بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ .

ثانياً : بسقوط المادة الثالثة من قرار وزير المالية رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٨ .

ثالثاً : بتحديد اليوم التالي لنشر هذا الحكم تاريخاً لإنفاذ آثاره .

وقد استندت المحكمة في قضائها هذا لما يلي : « متى كان ما تقدم، وكان نص الفقرة الثانية من المادة (٨) من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٥ المستبدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦ ، المطعون عليه، قد

خول وزير المالية إنشاء علاقة إيجارية، بإحلال إحدى الجهات الحكومية - التي لا تقبل شخصيتها القانونية انقضاء - بديلاً عن مؤسسة عامة كانت تستأجر العين ذاتها في غير غرض السكنى، وزالت شخصيتها الاعتبارية بإلغائها وانتهاء أعمال تصفيته، دون الاعتداد بإرادة مؤجر العين في إنشاء علاقة إيجارية - بديلاً عن أخرى منتهية - ما كان ليقبلها، لو لم يفرضها عليه النص المطعون فيه، مناقضاً حقه في استغلال العين على الوجه الذي تكفله مقتضيات حرية التعاقد، بوصفها فرعاً من الحريّة الشخصية، ولينحل النص المطعون فيه - بهذه المثابة - إلى عدوان على حق الملكية، من خلال إهدار عنصر جوهرى من عناصرها، متخطياً بإقراره حدود سلطة المشرع في تنظيم هذا الحق، منافياً ضوابط توازن العلائق الإيجارية التي تحقق مصالح أطرافها، ليعلمها على قاعدة التضامن الاجتماعي، مناقضاً مبدأ المساواة بين مراكز قانونية متكافئة لمؤجرين في استغلال أعيان انتهت عقود إيجارها، فألزم النص المطعون فيه، فئة منهم بإيجار وحداتهم إلى جهات حكومية بديلاً عن مؤسسات عامة ألغيت، ولا كذلك الحال بالنسبة لغيرهم ممن انتهت علاقاتهم الإيجارية بمستأجرين آخرين، مما يصم النص المطعون فيه - في النطاق المحدد سلفاً - بمخالفة أحكام المواد (٧، ٣٢، ٣٤، ٤٠، ٤١) من دستور ١٩٧١»

..... وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن تقرير المشرع الأثر الرجعي - حتى وإن توافرت شروطه الشكلية - لا يجوز أن يكون مصادماً للتوقع المشروع من جانب أصحاب الحقوق، إذ يُعد عمل المشرع حائزاً نوعاً من المداهمة والمباغته، مفتقراً لبرراته، وفقاً لمفهوم العدالة الاجتماعية، وعدواناً على الملكية الخاصة من خلال انقطاع بعض عناصرها دون مسوغ.

متى كان ذلك، وكان العوار الدستوري الذي شاب نص الفقرة الثانية من المادة (٨) من القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٥ بعد استبدالها بالقانون رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٦، عُمِل به بأثر رجعي، بمقتضى عجز المادة الثانية من القانون الأخير، فإن هذا النص يكون قد باغت المؤجر في إحياء علاقة إيجارية انتهت قانوناً، كما فرض على محكمة الموضوع القضاء باستمرار العلاقة الإيجارية للجهة الحكومية التي يحلها وزير المالية في حق الإجارة بديلاً عن المؤسسة العامة الملغاة، دون أن يكون للمحكمة سلطة تقديرية في مراقبة الضوابط الموضوعية لهذا الحل القانوني، والتي خلا منها النص المطعون فيه، متسلطاً بهذا النص التشريعي على عمل من أعمال السلطة القضائية، مخالفاً في فرضه بحق التقاضي، وبحق المؤجر في إبداء دفاعه، مباغتاً له بقاعدة قانونية أمرت تنال من الترضية القضائية في غايتها النهائية، ومن ثم يضحى هذا النص مخالفاً أيضاً لأحكام المواد (٦٤، ٦٥، ٦٨، ٦٩، ١٦٥) من دستور سنة ١٩٧١.

وحيث إن قرار وزير المالية رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٨ يرتبط ارتباطاً غير قابل للانفصال عن المادتين المقتضي بعدم دستوريتهما، فإن الحكم بسقوطه ترتيباً على زوال السند القانوني لإصداره يكون حتمياً.

وحيث إن هذه المحكمة تقديراً منها بأن أعمال الأثر الرجعي للقضاء بعدم دستورية النصوص الطعنيتين قد يُفضي إلى تحميل الجهات الحكومية بأعباء مالية جسيمة مقابل شغلها أعياناً انتهت مدد عقود إيجارها، فإن المحكمة تُعمل الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها، وتحدد اليوم التالي لنشر هذا الحكم تاريخاً لإنفاذ آثاره دون إخلال باستفادة المدعي منه.

ونلاحظ ان هذا الحكم قد تضمن مبدأ في غاية الأهمية وهو حق المحكمة الدستورية العليا في رقابة سبب تطبيق القانون بأثر رجعي ، حتى ولو كان قد استوفى الشروط الشكلية التي تطلبها الدستور ، وهو مبدأ في غاية الأهمية ، وهو ما لا يتسع المقام له تفصيلا في هذه الدراسة .

ثانيا: عدم دستورية إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء

بتاريخ ٧ مايو سنة ٢٠٠٦ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٢٩٩ لسنة ٢٤ قضائية «دستورية » : « بعدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء».

مع ملاحظة أن سبب الحكم بعدم الدستورية لم يستند إلى ذات المبادئ المعتادة في القضاء بعدم دستورية نصوص قانون إيجار الأماكن التي أرسنها المحكمة الدستورية العليا والمستندة بصفة اساسية إلى حماية حق الملكية ، ولكن لسبب شكلي هو عدم تحقق المحكمة من أن التشريع المطعون بعدم دستوريته قد استوفى الأغلبية اللازمة لتقريره بأثر رجعي .

فقررت المحكمة أنه : « ولما كان النص المطعون فيه قد استهدف تصحيح الوضع القانوني لمن ثبتت لهم صفة المهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء، ممن اضطرتهم العدوان الإسرائيلي إلى هجرة مساكنهم والنزوح إلى سائر مدن الجمهورية ، واستئجار أماكن للسكن عن طريق تنازل بعض المستأجرين عن عقود إيجارهم أو عن طريق التأجير من الباطن دون الحصول على تصريح من المؤجر، والتي كانت القوانين المعمول بها -وهي المادة (٢/ب) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، ومن بعدها المادة (٢٣/ب) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين -تجيز للمؤجرين طلب إخلائهم- وهو ما جرى به بعد ذلك نص المادة (٣١/ب) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة (١٨/ج) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر -فعمد النص الطعين إلى تحصين أوضاع هؤلاء المهجرين، بسلب المؤجرين رخصة طلب الإخلاء، وحال بينهم وبين استعمال حقهم في هذا الشأن، بل وأوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك والتي لم يتم تنفيذها، بعد أن فرض القانون شرعية إقامة المهجرين بالأعيان المتنازل لهم عن إيجارها أو المؤجرة لهم من الباطن وجعل شغلهم لها بسند من القانون، ولما كان إسباغ النص المطعون فيه الصحة على تلك التنازلات والإيجار من الباطن، التي تمت في تاريخ سابق على العمل بأحكام القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ في ١٩٧٠/٧/٢ -بعد إنتهاء العمل بأحكام القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ في ١٩٧٠/٦/٣٠ بمضى سنة على تاريخ العمل به طبقاً لنص المادتين (١، ٢) منه- مؤداه: إنفاذها جبراً بحكم القانون بأثر يعطف على الماضي ، مما مقتضاه ولازمه أن النص الطعين يكون منطوياً على أثر رجعي لأحكامه كامن فيه ويفرضه تطبيقه.

وحيث إن المادة (٦٥) من دستور سنة ١٩٦٤ -المعمول به في تاريخ صدور القانون المطعون فيه والذي يحكم الأوضاع الشكلية لإقراره وإصداره- تنص على أنه «لايجوز لمجلس الأمة أن يتخذ قراراً إلا إذا حضر الجلسة أغلبية أعضائه، وفي غير الحالات التي تشترط فيها أغلبية خاصة ، تصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للحاضرين،

وعند تساوى الآراء يعتبر الموضوع الذى جرت المداولة فى شأنه مرفوضاً» وتنص المادة (١٦٣) من هذا الدستور على أن «لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع فى تاريخ العمل بها، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، ومع ذلك يجوز - فى غير المواد الجنائية - النص فى القانون على خلاف ذلك بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الأمة» وهو عين ما نص عليه الدستور الحالى الصادر سنة ١٩٧١ فى المادتين (١٠٧، ١٨٧) منه، ولما كان الإجراء الذى تطلبه الدستور لإقرار الأثر الرجعى للقانون هو إجراء خاص فرضه -استثناء من الأصل المقرر فى هذا الشأن- كضمانة أساسية للحد من الرجعية، وتوكيداً لخطورتها فى الأعم الأغلب من الأحوال، إزاء ما تهدره من حقوق وتخل به من استقرار، فإنه يتعين بالتالى -وعلى ما اطرده عليه قضاء هذه المحكمة - أن يكون الدليل على استيفاء هذا الإجراء جلياً لا يحتمل التأويل، ثابتاً على وجه قطعى، إذ كان ذلك، وكان النص المطعون فيه قد ووفق عليه بالأغلبية، حسبما يبين من مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين لمجلس الأمة، المعقودة يوم ١٩٧٠/٦/١٠، وكانت هذه المضبطة قد خلت مما يؤكد أن هذه الأغلبية هى الأغلبية الخاصة التى اشترطتها المادة (١٦٣) من دستور سنة ١٩٦٤ ممثلة فى أغلبية أعضاء المجلس فى مجموعهم لا الأغلبية المطلقة للحاضرين منهم، فإن الإجراء الخاص الذى استلزمته هذه المادة لإقرار الأثر الرجعى للنص المطعون فيه لا يكون قد تم على الوجه المقرر فى الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠، لما كان ذلك وكانت المادة (٢) من ذات القانون لا تنفصل عن مادتها الأولى سالفه الذكر، وترتبط بها ارتباطاً لا يقبل التجزئة، إذ أنها تحدد تاريخ العمل بأحكام هذا القانون فتأخذ حكمها ويكون القانون جميعه على غير هدى من الدستور.»

الفصل الثانى: الوضع بعد صدور القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

بعد أن تناولنا بشيء من التفصيل الوضع قبل القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥، ننتقل إلى الحديث فى الوضع بعد صدوره، وهنا نوه إلى أن الإشارة إلى المراجع ستكون محدودة بحكم حداثة هذا القانون، ولا يمكن بطبيعة الحال الحديث فى هذا القانون الجديد دون تناول حكم المحكمة الدستورية العليا الذى ألزم المشرع بسننه وهو حكمها بعدم دستورية تثبيت الأجرة (المبحث الأول)، وبعد ذلك نحاول الرد على بعض الاعتراضات على سن القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ (المبحث الثانى)، ثم نعرض لنطاق سريان القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ من حيث الأماكن المؤجرة التى تخضع له (المبحث الثالث)، ثم نتناول أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المتعلقة بانتهاء عقد الإيجار (المبحث الرابع)، ثم أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن تحديد الأجرة خلال المدة الانتقالية (المبحث الخامس)، ثم نعرض أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن التزام الدولة بتوفير وحدة بديلة للوحدة التى يتم إخلاؤها طبقاً لهذا القانون (المبحث السادس)، ثم نتناول أخيراً ما تضمنه القانون المذكور من إلغاء قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بعد المدة الانتقالية (المبحث السابع).

المبحث الأول: الحكم الأخير للمحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية ثبات الأجرة والذى أوجب صدور القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

فى ٩ نوفمبر ٢٠٢٤ حكمت المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية «دستورية» :

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين (١ و ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنته من ثبات الأجرة

السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

ثانياً: بتحديد اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي لمجلس النواب تاريخاً لإعمال أثر هذا الحكم.»

وهكذا تقضي المحكمة على الركيزة الأساسية الثانية لقوانين إيجار الأماكن ، وهي ثبات القيمة الإيجارية منذ عشرات السنين .

وكما توقعنا سابقاً في دراستنا بشأن أقارب المصاهرة ، فقد استندت المحكمة في قضائها لذات المبادئ التي أرستها في حكمها الأول بشأن أقارب المصاهرة ، وكررت في أحكامها اللاحقة ، فنحيل إلى ما سبق تجنباً للتكرار.^(٧٦)

ولكن لا بد من إبداء بعض الملاحظات على قضائها الأخير :

أولاً: المحكمة لا ترى اختلافاً بين دستور ٢٠١٤ ودستور ١٩٧١ في المبادئ الدستورية الحاكمة للمسألة

لقد صدر حكم المحكمة الدستورية في ٩ نوفمبر ٢٠٢٤ رغم أن الدعوى رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية قد رفعت بتاريخ ١٩٩٨/٢/٧ ، أي بعد أكثر من ٢٦ عاماً من رفعها ، وأياً كان الأمر ، فقد تعاقب على الدعوى ثلاثة دساتير هي دستور ١٩٧١ الذي رفعت في ظله ، ودستور ٢٠١٢ الذي لم يطبق تقريباً ، ودستور ٢٠١٤ الذي صدر الحكم في ظله .

ومن ثم كان من الممكن أن تثور مشكلة تنازع في تطبيق نصوص الدستور من حيث الزمان ، إلا أنه من حسن الحظ فإن نصوص الدستور الحاكمة لموضوع الدعوى الدستورية ، لم تختلف اختلافاً جوهرياً بين الدستوريين المذكورين ، ومن ثم واجهت المحكمة هذه المسألة فقررت أنه : «وحيث إن المدعي ينعي على النصين المطعون فيهما أن المشرع وإن منح المالك ابتداءً حق تقدير أجرة الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى الخاضعة لأحكامه، فإنه غل يده عن إعادة النظر فيها، جاعلاً منها أجرة مجمدة ترتبط بالعين المؤجرة متى صارت نهائية، لا يجري عليها زيادة رغم استمرار العقد لمدة غير محددة، مانحاً بذلك المستأجر ميزة استثنائية لا تقتضيها طبيعة عقد الإيجار، بما يخالف مبادئ الشريعة الإسلامية التي أعلنت حرية التعاقد، ويخل بمبدأ التضامن الاجتماعي، ويهدر الحق في الملكية الخاصة، مخالفاً بذلك المواد (٢ و ٧ و ٣٢ و ٣٤) من دستور سنة ١٩٧١.

..... وكانت مناعي المدعي تندرج ضمن المطاعن الموضوعية التي تقوم في مبنائها على مخالفة نص تشريعي لقاعدة في الدستور، من حيث محتواها الموضوعي، فإن هذه المحكمة تباشر رقابتها على دستورية هذين النصين اللذين ما زالا معمولاً بهما، في ضوء أحكام الدستور القائم .

وحيث إن الدستور القائم لم يأت بما يخالف ما أورده المدعي في خصوص المبادئ الدستورية الحاكمة للدعوى المعروضة، ومن ثم تكون المواد (٢ و ٧ و ٣٢ و ٣٤) من دستور ١٩٧١، تقابلها المواد (٢ و ٨ و ٣٥) من دستور ٢٠١٤.»

^(٧٦) راجع ما سبق تحت عنوان : المبادئ التي أرستها المحكمة الدستورية العليا في حكمها الصادر في ١٩٩٥/٣/١٨ بشأن أقارب المصاهرة .

وهكذا طبقت المحكمة على الدعوى نصوص دستور ٢٠١٤ ، ونوهت إلى عدم اختلافها عن نصوص دستور ١٩٧١ الذي رفعت الدعوى في ظله ، وأيا كان التخريج الذي تبنته المحكمة للوصول لهذه النتيجة ، فإنه تخريج صحيح في ظل عدم اختلاف المبادئ بين الدستورين ، إلا أن المسألة قد تكون أكثر تعقيدا إذا كان هناك اختلاف بينهما ، وهي مسألة - أيا كان الأمر - تعني الباحثين في القانون الدستوري ، ولا يتسع المقام لها في دراسات القانون المدني .

ونذكر هنا على عجلة نصوص دستور ٢٠١٤ التي انتهت المحكمة إلى مخالفة النصين المطعون فيهما لها ، فقررت أنه : « بما يوقع هذين النصين في حمأة مخالفة المواد (٤ و ٨ و ٣٥ و ٩٤) من الدستور.

نصت المادة ٤ على أن : « السيادة للشعب وحده ، يمارسها ويحميها ، وهو مصدر السلطات ، ويصون وحدته الوطنية التي تقوم على مبادئ المساواة والعدل وتكافؤ الفرص بين جميع المواطنين ، وذلك على الوجه المبين في الدستور ».

ونصت المادة ٨ على أنه : « يقوم المجتمع على التضامن الإجتماعي . وتلتزم الدولة بتحقيق العدالة الإجتماعية وتوفير سبل التكافل الإجتماعي ، بما يضمن الحياة الكريمة لجميع المواطنين ، على النحو الذي ينظمه القانون».

ونصت المادة ٣٥ على أن : « الملكية الخاصة مصونة ، وحق الإرث فيها مكفول ، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون ، وبحكم قضائي ، ولا تُنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون. »

ونصت المادة ٩٤ على أن : « سيادة القانون أساس الحكم في الدولة وتخضع الدولة للقانون ، وإستقلال القضاء وحصانته وحيدته - ضمانات أساسية لحماية الحقوق والحريات

ثانيا : المحكمة الدستورية تعود للاستناد للشريعة الإسلامية كسبب من أسباب حكمها

نلاحظ أيضا أن المحكمة الدستورية قد عادت للاستناد للشريعة الإسلامية كسبب من أسباب حكمها ، إعمالا للنص الدستوري الذي يقضي بأن الشريعة الإسلامية هي المصدر الرئيسي للتشريع (المادة ٢) ، بعد أن كانت قد توقفت - في معظم أحكامها اللاحقة لحكم أقارب المصاهرة بشأن قوانين إيجار الأماكن - عن الاستناد لهذا السبب ، ومن ثم فقد قررت : « وحيث إن الأصل في الشريعة الإسلامية - في مبادئها الكلية وأصولها الثابتة التي لا تبدل فيها- أن الأموال جميعها مردها إلى الله تعالى، أنشأها وبسطها، وإليه معادها ومرجعها، مستخلفاً فيها عباده الذين عهد إليهم بعمارة الأرض، وجعلهم مسئولين عما في أيديهم من الأموال، لا يبدونها أو يستخدمونها إضراراً، يقول تعالى: «وأنفقوا مما جعلكم مستخلفين فيه»، وليس ذلك إلا نهياً عن الولوغ بها في الباطل، وتكليفاً لولي الأمر بأن يعمل على تنظيمها بما يحقق المقاصد الشرعية المتوخاة منها، وهي مقاصد ينافيها أن يكون إنفاق الأموال وإدارتها عبثاً أو إسرافاً أو عدواناً، أو متخذاً طرائق تناقض مصالح الجماعة، أو تخل بحقوق للغير أولى بالاعتبار. وكان لولي الأمر، صوناً للملكية من تبديد عناصرها، أن يعمل من خلال التنظيم التشريعي على ألا تكون نهباً لآخرين يلحقون بأصحابها ضرراً بغير حق أو يوسعون من الدائرة التي يمتد الضرر إليها، ليكون دفع الضرر قدر الإمكان لازماً، فإذا تزامن ضرران كان تحمل أهونهما واجباً اتقاء لأعظمهما، وكلما

كان الضرر بيناً أو فاحشاً كان ردّه متعيّناً، بعد أن جاوز الحدود التي يمكن أن يكون فيها مقبولاً».

وليس لنا من تعليق جديد على ما قرره المحكمة في هذا الشأن ونحيل إلى ما سبق أن ذكرناه في هذه الدراسة وفي دراستنا السابقة.^(٧٧)

ولكن المحكمة لم تمض في هذا الطريق إلى نهايته، إذ كان من البديهي - طالما أنها قد استندت في حكمها لمبادئ الشريعة الإسلامية - أن تذكر نص المادة ٢ من دستور ٢٠١٤ ضمن المواد التي خالفها النص الطعين، وهو ما لم يحدث. فقد اختتمت أسباب حكمه قائلة: «... بما يوقع هذين النصين في حمأة مخالفة المواد (٤) و (٨) و (٣٥) من الدستور». فلم تذكر من ضمنها المادة ٢ سالف الذكر. وهو ما لا أرى له تعليلاً.

ثالثاً: وجوب مراجعة نصوص تشريعات الإيجار الاستثنائية من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية

وتؤكد مجدداً على أنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطال أمدها

فقررت في حكمها: «وحيث إنه ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوها اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعاً لها مترامية في زمن تطبيقها، فإنه يتعين النظر إليها دوماً بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطال أمدها، وأنها لا تمثل حلاً دائماً ونهائياً للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة، بل يتعين دوماً مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية، فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها إلا بقدر الظروف التي أملت وجودها».

رابعاً: مبدأ جديد: المحكمة تتبنى ما نادينا به منذ عام ١٩٩٦: ضرورة أخذ التضخم وانخفاض القوة الشرائية للنقود كعنصر في حماية حق ملكية العين المؤجرة

وهنا ترسي المحكمة مبدأ جديداً لم تورده - فيما نعلم وبهذا الوضوح - في أحكامها السابقة بشأن قوانين إيجار الأماكن، فتستطرد: « فلا يمتنع المشرع عن التدخل، فيمكن المؤجر من فرض قيمة إيجارية سمتها الغلو والشطط، استغلالاً لحاجة المستأجر في أن يأوي إلى مسكن يعتصم به وذووه، تلبية لحاجة توجبها الكرامة الإنسانية، أو يهدر عائد استثمار الأموال التي أنفقت في قيمة الأرض والمباني المقامة عليها بثبات أجرتها، بخساً لذلك العائد، فيحيله عدماً، بل يكون بين الأمرين قواماً..... وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان المشرع - بمقتضى النصين اللذين تحدد بهما نطاق الدعوى المعروضة - قد حظر زيادة الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني، وثبتت عائد استثمارها بتقدير قيمة الأرض، وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وقيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء - بحسب الأصل -، فإنه بذلك يكون قد حاد عن الأهداف التي غاير بسببها فلسفة تحديد الأجرة في قوانين الإيجار السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السالف البيان، ذلك أنه ولئن صح القول بأن أسس تحديد أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى يدخل في إطار السلطة التقديرية للمشرع في تشريعات الإيجار ذات الطابع الاستثنائي، فإن الصحيح كذلك أن ربط أجرة هذه الأماكن بالتاريخ المحدد بنص الفقرة الأولى

^(٧٧) راجع ما سبق تحت عنوان مقاصد الشريعة الإسلامية تقتضي مراعاة الضوابط السابقة حماية لحق الملكية: وراجع أيضاً تفصيلاً: أسامة ابوالحسن مجاهد: حماية حق ملكية العين المؤجرة، ص ٥٢ وما بعدها.

من المادة (٢) من القانون المشار إليه، مؤداه ثبات القيمة الإيجارية عند لحظة من الزمن ثباتاً لا يزيله مضي عدة عقود على التاريخ الذي تحددت فيه، كلما امتدت العلاقة الإيجارية بقوة القانون، ولا يؤثر فيه زيادة معدلات التضخم مهما بلغت نسبتها، ولا يزعجه نقصان القوة الشرائية لقيمة الأجرة السنوية، وإن اضمحل عائد استثمار الأعيان المؤجرة بما يدنيه من العدم؛ الأمر الذي يشكل عدواناً واضحاً على قيمة العدل، وإخلاقاً ظاهراً بمقتضيات التضامن الاجتماعي، وإهداراً أكيداً لحق الملكية الخاصة المتعين صونها، وافتئاتاً غير مبرر على مبدأ خضوع الدولة للقانون، بما يوقع هذين النصين في حمأة مخالفة المواد (٤ و ٨ و ٣٥ و ٩٤) من الدستور».

وهكذا، تتجاوز المحكمة كل ما قيل من ترهات ساندت تثبيت الأجرة على هذا النحو، وقررت ما هو بديهي ثابت من العلم العام لا يحتاج إلى إثبات، وادخلت في حكمها عنصراً اقتصادياً هاماً، بحيث اعتبرت تثبيت الأجرة دون أخذ التضخم وتدهور القيمة الشرائية للنقود، اعتداء مباشراً على حق ملكية العين المؤجرة وهو ما قلناه منذ عام ١٩٩٦ في دراستنا لحكم المحكمة بشأن أقارب المصاهرة، فقد قلنا في حينها: ^(٧٨)

((وتدفعنا هذه الأوضاع إلى الحديث عن واقع العين المؤجرة في ظلها، فلا يكفى - في نظرنا - أن نقول ببساطة أن المؤجر ما زال رغم كل ذلك صاحب حق الملكية على العين المؤجرة، فالعدالة لا تتحقق في أفضل صورها إلا عندما يتطابق القانون مع الواقع أو يقترب منه - على أسوأ فرض - وبمعنى آخر عندما تكون الأسانيد والاعتبارات القانونية بشأن وضع معين أو شيء معين متطابقة مع الظروف المحيطة به من الناحية الواقعية، وهذه الظروف قد تكون سياسية أو اجتماعية أو اقتصادية وإن كان ما يعيننا هنا هو الناحية الاقتصادية.

والسؤال المطروح الآن: ما هي الحالة الواقعية التي تكون عليها العين المؤجرة والعلاقة بين المالك والمستأجر وبالأخص من الناحية الاقتصادية بعد مرور فترة معينة من تطبيق قانون إيجار الأماكن عليها؟

من خلال حالة واقعية قمنا بدراستها نعرض المثل التالي: شقة سكنية باحدى عواصم المحافظات الكبرى تكلف مالكيها في إقامتها مبلغ ثلاثة آلاف جنية شاملة حصتها من قيمة الأرض المقامة عليها وذلك عام ١٩٧٠ وقدرت قيمتها الإيجارية في ذلك الوقت بعشرة جنيهاً، وفي ذلك الوقت كان المالك يستطيع أن يشتري بهذا المبلغ الذي انفقته لإقامة العين المؤجرة فدانين من الأرض الزراعية أو كيلو جرامين من الذهب تقريباً، فما هو الوضع في عام ١٩٩٥؟ الإجابة: تباع الوحدات السكنية المماثلة بمبلغ مائة وعشرين ألف جنية تقريباً ولا يمكن الحصول عليها بطريق الإيجار مطلقاً ويبلغ ثمن كيلو جرام الذهب خمسة وثلاثون ألفاً من الجنيهاً تقريباً، بل أن رواتب موظفي الدولة رغم تدهورها فإنها زادت بمقدار خمسة أمثالها تقريباً بالمقارنة بعام ١٩٧٠، بينما يظل الدخل الذي يقبضه المالك من العين المؤجرة عشرة جنيهاً رغم زيادة قيمة العين ذاتها أربعين مثلاً تقريباً. ^(٧٩)

^(٧٨) راجع تفصيلاً: أسامة أبو الحسن مجاهد، حماية حق ملكية العين المؤجرة، ص ١٤ وما بعدها.

^(٧٩) أنه إلى أن الأسعار المشار إليها كانت لدى كتابة دراستنا السابقة في غضون عامي ١٩٩٥ و ١٩٩٦، ومن ثم لا يخفى على فطنة القارئ ما حدث من تضخم وما لحق القوة الشرائية للنقود من تدهور يجعل من الأرقام السابقة دربا من الخيال. كما ننوه إلى أن الأمثلة الموضحة بالمتن هي حصيلة مراجعة واقعية واستطلاع لآراء بعض المواطنين حول الأسعار التي ذكرناها، أما الوسيلة العلمية لقياس تطورات الأسعار فتتمثل في الأرقام القياسية لقياس تطورات الأسعار وهي التي تترجم اتجاهات المستوى العام للأسعار وتعد مؤشراً لتطور قيمة النقود أي قوتها الشرائية - نبيل الرومي - نظرية التضخم - ١٩٨٤ ص ١٣٠. وراجع الأرقام القياسية لأسعار الجملة والتجزئة في مصر في الفترة من ١٩٦٠ حتى ١٩٧٠ - ذات المرجع ص ١٣٠ وما بعدها، وفي الفترة من ١٩٨٠ حتى ١٩٩٠ بالنسبة لأسعار المستهلكين - عبد الهادي محمد مقبل - الإعفاءات للأعباء المعيشية والعائلية بين الجمود والتطوير - مجلة روح القوانين - كلية الحقوق جامعة طنطا - العدد السابع - أبريل ١٩٩٢ ص ٤٧ وما بعدها.

وقد أثار بعض المستأجرين من خلال بعض البرامج والتحقيقات الصحفية في وسائل الاعلام اعتراضا نمطيا على هذه الطريقة في تقييم المسألة من الناحية الاقتصادية ، مضمونه ان المالك خلال المدة السابقة يكون قد استرد قيمة العين المؤجرة تقريبا فلا يجوز له بعد ذلك ان يشكو من انخفاض قيمتها الايجارية في الوقت الحالى وبمعنى آخر انه قد حصل على ثمن العين من المستأجر خلال هذه الفترة . إلا أن هذا الاعتراض مردود عليه من ناحيتين:

الأولى: قانونية وهى ان السير وراء هذا المنطق يعنى بوضوح الخلط بين الايجار والبيع بالتقسيط . فالإيجار هو « عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء اجر معلوم» م ٥٥٨ مدني ، اما البيع فهو « عقد يلتزم به البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء او حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي» م ٤١٨ مدني . ومن البديهي ان العقد المبرم بين المالك والمستأجر هو عقد ايجار قصد منه الانتفاع بالعين وليس نقل ملكيتها، كما ان السير وراء هذا المنطق سوف يدفع البعض إلى القول بانه بمجرد استيفاء المالك لقيمة العين من الأجرة فإن تقاضيه للأجرة بعد ذلك يعد اثراء على حساب المستأجر بلا سبب . بل ويمكن القول أيضا أنه يجب أن تنتقل ملكية العين الى المستأجر طالما ان البائع قد استوفى ثمنها ، وكل هذه النتائج مرفوضة قطعاً من الناحية القانونية إذ أن العقد هو عقد ايجار وليس عقد بيع.

والثانية: اقتصادية : وهى ان ما يدفعه المستأجر من أجرة خلال فترة ما ، قد لا يكمل على الإطلاق ثمن العين المؤجرة . نضيف إلى ذلك ان هناك فارق كبير بين قيام المستأجر بسداد ثمن العين دفعة واحدة - وهو امر كان من الصعب جدا أن يقوم به وقت استئجاره للعين - وبين دفعه لمبالغ زهيدة على عشرات السنين ، كما أن الخطأ الاساسي في هذا الاعتراض من الناحية الاقتصادية هو أنه ينظر إلى قيمة العين وقت انشائها فقط وفي ذلك خطأ كبير من الناحية الاقتصادية إذ أن المتعارف عليه عند تقييم شيء معين بهدف التعامل عليه هو النظر الى قيمته وقت التعامل والتي تزيد كثيرا عن قيمته وقت إنشائه فلا يجوز النظر في تحديد قيمة العين المؤجرة الى وقت انشائها فقط.

وخلاصة الأمر ان المالك يجد نفسه في وضع شاذ لا يمكن للعدالة ان تقبله وبصفة خاصة من وجهة نظر واقعية ، فإذا افترض ان العين كانت خالية من المستأجر ، فإنه يستطيع بيعها بمبلغ مائة وعشرين الف جنيه يمكن ان يدر عليه دخلا شهريا قدره الف جنيه إذا أودعه في احد البنوك بسعر الفائدة الحالى على الجنيه المصرى (١٠٪ تقريبا) ، بينما تدر عليه العين ايجارا شهريا قدره عشرة جنيهات ، وعلينا بعد كل ذلك كرجال للقانون ان نقول له بكل بساطة: انك ما زلت مالكا للعين!! إن هذا القول قد يصدق من الناحية القانونية المغرقة في التجريد فقط اما من الناحية الواقعية والاقتصادية فلا يمكن القول باى حال ان هذا المالك يتمتع بثمار ملكيته وهو الأثر الاساسي الذى يترتب على تمتعه بصفة المالك ، وهو ما يعنى ان الحالة القانونية للعين المؤجرة لا تتفق بل ولا تقترب باى قدر معقول من حالتها الاقتصادية وهو ما يمثل - في نظرنا - إهدارا للعدالة .). انتهى الاقتباس من نص دراستنا السابقة .

خامسا: مبدأ جديد : خروج المشرع على ضوابط سلطته التقديرية يمثل خروجاً على مبدأ خضوع الدولة للقانون

كررت المحكمة ما ذكرته في أحكامها السابقة بشأن حدود السلطة التقديرية للمشرع ، فقررت : « وحيث إن

السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، لازمها أن يفاضل بين بدائل متعددة مرجحاً من بينها ما يراه أكفل بتحقيق المصالح المشروعة التي قصد إلى حمايتها، إلا أن الحدود التي يبلغها هذا التنظيم لا يجوز بحال أن ينفلت مداها إلى ما يُعد سلباً للملكية من أصحابها، سواء من خلال العدوان عليها بما يفقدها قيمتها، أو اقتلاع المزايا التي تنتجها، أو تهमيشها، أو تعطيل بعض جوانبها. »

أما الجديد الذي أضافته المحكمة في حكمها الأخير فهو أنها اعتبرت خروج المشرع على هذه الضوابط يمثل خروجاً على مبدأ خضوع الدولة للقانون المقرر بالمادة ٩٤ من الدستور، فقررت المحكمة: « وحيث إن السياسة التشريعية الرشيدة يتعين أن تقوم على عناصر متجانسة، فإن قامت على عناصر متنافرة نجم عن ذلك افتقاد الصلة بين النصوص ومراميها، بحيث لا تكون مؤدية إلى تحقيق الغاية المقصودة منها لانعدام الرابطة المنطقية بينهما، تقديرًا بأن الأصل في النصوص التشريعية - في الدولة القانونية - هو ارتباطها عقلاً بأهدافها، باعتبار أن أي تنظيم تشريعي ليس مقصوداً لذاته، وإنما هو مجرد وسيلة لتحقيق تلك الأهداف؛ ومن ثم يتعين دائماً استظهار ما إذا كان النص المطعون فيه يلتزم إطاراً منطقياً للدائرة التي يعمل فيها، كإفلاً من خلالها تناغم الأغراض التي يستهدفها، أو متهاذماً مع مقاصده أو مجاوزاً لها، ومناهضاً - من ثم - لمبدأ خضوع الدولة للقانون المنصوص عليه في المادة (٩٤) من الدستور. »

وقد نصت المادة ٩٤ من دستور ٢٠١٤ على أن: « سيادة القانون أساس الحكم في الدولة . وتخضع الدولة للقانون ، واستقلال القضاء وحصانته وحيدته - ضمانات أساسية لحماية الحقوق والحريات. »

ونرى فيما قررته المحكمة إضافة قيمة لأحكامها السابقة ، إذ أنها لم تكتف بالقول بخروج المشرع على حدود وضوابط سلطته التقديرية في تنظيم حق الملكية ، بل اعتبرت ذلك مخالفة مباشرة لنص دستوري وهو نص المادة ٩٤ من الدستور سالف الذكر ، وهو ما يكسب قضاءها في هذا الشأن مزيداً من القوة .

المبحث الثاني: الرد على بعض الاعتراضات على القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

رغم أن أصول الكتابة القانونية كما تعلمناها من الأساتذة المؤسسين لمدرسة القانون العربي ، تقتضي أن ما يتم مناقشته من آراء في كتابات القانون، هي الآراء الموثقة والمسندة والصادرة من المتخصصين في القانون ، ومن ثم فإن الأصل هو عدم الالتفات لكلام العامة في وسائل الإعلام إلا فيما ندر ، إلا أن شيوع البلوى - إن جاز التعبير - والمتمثلة في التأثير الذي لا يمكن إنكاره للقنوات الفضائية ووسائل التواصل الاجتماعي ومواقع الإنترنت وغيرها ، ورغم أن ما يقال فيها يفتقر كثيراً إلى بديهيات القانون ، يضطرننا أحياناً - وعلى مضض - للرد على بعض ما قيل فيها في هذا الشأن .

أولاً: الرد على القول بأن حكم المحكمة الدستورية العليا قد جاء قاصراً على الحكم بعدم دستورية ثبات الأجرة ، ومن ثم فلا يجوز للمشرع تعديل القانون بما يمس بالامتداد القانوني

فقد قيل في بعض هذه الوسائل أن حكم المحكمة الدستورية العليا قد جاء قاصراً على الحكم بعدم دستورية ثبات الأجرة ، ومن ثم - ومفهوم المخالفة - تكون المحكمة قد قضت بدستورية الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ومن ثم فإن المشرع لا يجوز له التدخل بتعديل القانون بما يمس بالامتداد القانوني لعقد الإيجار ، الذي يظل

عصيا على التدخل التشريعي . (عبرنا عن الفكرة المطروحة بأسلوبنا الخاص لكي نستخدم لغة قانونية ، وإن كان الأمر قد عرض في هذه الوسائل بأسلوب يخرج غالبا عن أصول اللغة القانونية) .

إن ما قيل سابقا يخرج عن بديهيات الرقابة على دستورية القوانين ، إذ من المعلوم أن المحكمة الدستورية تفصل في دستورية النص المعروض عليها، ومن ثم فإن حكمها بأن النص موافق للدستور أو مخالف له ، ينصرف أثره إلى النص المعروض عليها في الدعوى ، ولا ينصرف بأي حال إلى نص آخر لم يكن مطروحا عليها في الدعوى . وأنه حتى لو قضي - جدلا - بدستورية نص تشريعي فإن ذلك لا يحول دون تعديله طالما أن ذلك يدخل في السلطة التقديرية للمشرع .

ورغم ذلك ، وطالما أن سند هذا القول - في زعم من قال به - هو حكم المحكمة ، فإذا بحكم المحكمة ذاته يقول عكس ذلك تماما ، إذ قررت المحكمة في عبارات حاسمة تشمل جميع نصوص قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية : « وحيث إنه ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلواتها اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها مترامية في زمن تطبيقها، فإنه يتعين النظر إليها دوماً بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطل أمدها، وأنها لا تمثل حلاً دائماً ونهائياً للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة، بل يتعين دوماً مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية، فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها إلا بقدر الظروف التي أملت وجودها.»

وهكذا وصفت المحكمة هذه التشريعات : « بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطل أمدها ، وأنها لا تمثل حلاً دائماً ونهائياً للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة، بل يتعين دوماً مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية .»

ومن ثم فقد استطردت المحكمة في ذات السياق وقررت : « وحيث إن البين من استصفاء الأحكام الآمرة في القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى -التي لم يخرج عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السالف البيان- انطواؤها على خصيصتين رئيسيتين؛ أولاهما: الامتداد القانوني لعقود إيجار هذه الأماكن، والأخرى: التدخل التشريعي في تحديد أجرتها، وكلتاهما لا تستعصي على التنظيم التشريعي، ولا يُعد حكمها مطلقاً من كل قيد، فالامتداد القانوني لعقود الإيجار المار ذكرها حُدد نطاقاً بفئات المستفيدين من حكمه دون سواهم، فلا يفيد منه غير المخاطبين به، أما تحديد أجره هذه الأماكن فلتن انتظمه النصاب للذات تحدد بهما نطاق الدعوى المعروضة، وما يرتبط بهما من نصوص أخرى، فإن تحديد أجره هذه المباني يتعين دوماً أن يتساند إلى ضوابط موضوعية تتوخى تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية، فلا يمتنع المشرع عن التدخل، فيمكن المؤجر من فرض قيمة إيجارية سمتها الغلو والشطط، استغلالاً لحاجة المستأجر في أن يأوي إلى مسكن يعتصم به وذووه، تلبية لحاجة توجبها الكرامة الإنسانية، أو يهدر عائد استثمار الأموال التي أنفقت في قيمة الأرض والمباني المقامة عليها بثبات أجرتها، بخساً لذلك العائد، فيحيله عدماً، بل يكون بين الأمرين قواماً.»

وقد جاء حكم المحكمة قاطعاً في أن مسألتنا الامتداد القانوني لعقد الإيجار وثبات الأجرة : « ... كلتاها لا تستعصي على التنظيم التشريعي، ولا يُعد حكمها مطلقاً من كل قيد ،» وهو ما يسقط كل حجة تقول بأن حكم المحكمة يستلزم بقاء الامتداد القانوني لعقد الإيجار على ما هو عليه ، وأن يد المشرع تكون مغلوقة بشأنه .

وقد سبق للمحكمة الدستورية العليا الرد على ذلك أيضا ، عندما طعن أمامها بعدم دستورية القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فيما نص عليه من عدم سريان أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على الأماكن التي تخضع له ، وسريان أحكام القانون المدني عليها ، فقد قررت المحكمة : « وحيث إن المدعى ينعى على القانون الطعين صدر بإلغاء كافة التشريعات الاستثنائية المتعلقة بإيجار الأماكن والسارية منذ الحرب العالمية الثانية والتي تهدف إلى حماية المستأجرين من عنت ملاك العقارات، وذلك على الرغم من أن الأسباب التي دعت المشرع إلى إصدار تلك القوانين ما زالت قائمة ، فأزمة الإسكان ما فتأت مستحكمة ، والمعروض من الوحدات السكنية دون المطلوب منها، ومن ثم فقد كان أولى بالمشرع أن يراعى مصالح الفئة الأكثر عدداً وأن ينظم حق الملكية بما لا يتعارض مع الخير العام للشعب.... وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أنه إذ صاحب ويلات الحرب العالمية الثانية ، نشوب أزمة طاحنة في مجال الإسكان، تمثلت في قلة المعروض من الوحدات المبنية أياً كانت الأغراض المخصصة لها وهي قلة في العرض لازمها تصاعد تضخمى متتابع في القيمة الإيجارية لهذه الوحدات وبما أخل بالحد الأدنى من التوازن اللازم توافره حتى تضحي إرادات أطراف العلاقات الإيجارية قادرة على صياغة علاقات تعاقدية غير مشوبة بعسف أحد أطرافها، لذلك فقد اضطر المشرع إلى التدخل لإفراء بعض العلاقات الإيجارية بتنظيم خاص.....

وحيث إنه ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوها اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها مترامية في زمن تطبيقها، إلا أنه يتعين النظر إليها دوماً بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطال أمدها، وأنها لا تمثل حلاً دائماً ونهائياً للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة ، بل يتعين دوماً مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها إلا بقدر الظروف التي أملت وجودها، إذ كان ذلك، وكانت جملة التطورات التي لحقت بالحياة المصرية سواء في توجهاتها الاقتصادية أو حركة العمران فيها، أو العلاقات القانونية المتعلقة بتأجير أو تملك الوحدات المبنية ، قد قادت إلى واقع يغير في جوانب متعددة منه، ذلك الواقع الذي أملت تلك التشريعات الاستثنائية فإنه كان من المحتم إعادة النظر في هذه التشريعات على نحو يتوازن فيه النظر بين ما يقود إلى مزيد من التطور الإيجابي القادر على استشراف حلول نهائية لمشاكل هذا المجال، وبين ما يتعلق بتحقيق الاستقرار فيما لم يلحقه تغير كفي في الواقع الممتد منذ عقود سابقة ، وهو نظر يقود إلى أن تكون الفلسفة الحاكمة للتغيير التشريعي عامدة إلى تجنب تغيير المسار طفرة واحدة ، بما يؤدي إلى المساس بالسلام الاجتماعي بين أفراد المجتمع، إذ كان ذلك وكان المشرع في القانون الطعين قد انتهج سياسة متدرجة في رد العلاقة الإيجارية إلى أصولها في التقنين المدني ، فأصدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، ناصاً على عدم سريان أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها، وكذلك الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل به أو تنتهي بعده لأي سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. على أن تطبق في شأن تأجير هذه الأماكن أو استغلالها أو التصرف فيها أحكام القانون المدني . أما الأماكن التي سبق تأجيرها طبقاً للقانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتظل خاضعة لأحكام هذين القانونين إلى أن تنتهي عقود إيجارها لأي سبب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون، فإن المشرع بذلك كله يكون قد التزم هذه الفلسفة فيما أو رده من أحكام القانون الطعين، مستهدفاً تحقيق التوازن المنشود في العلاقات الإيجارية ، بما يكفل مصالح أطرافها، مرتكزاً على مبدأ التضامن الاجتماعي كما أرساه حكم المادة (٧) من الدستور والتي مؤداها وحدة الجماعة في بنائها، وتداخل مصالحها، وإمكان التوفيق بينها، كما أعاد إلى ملاك الوحدات التي تخضع لأحكامه حرية التصرف فيها

واستغلالها، بما يغدو معه الادعاء بمخالفته لنص المادة (٣٢) من الدستور، ادعاء غير مبني على أساس دستوري صحيح»

ومن ثم فقد حكمت المحكمة برفض الدعوى.^(٨٠)

وهكذا ترى المحكمة أن العودة إلى تطبيق أحكام القانون المدني على عقود الإيجار هي عودة للمسار الطبيعي، وأن المشرع اتخذ في سبيل ذلك سياسة متدرجة بدأت - في حينه - بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، إلى أن يحين الوقت المناسب لخضوع جميع عقود إيجار جميع الأماكن للقانون المدني.

ثانيا: الرد على أن الملاك قد حصلوا على مبالغ « خلو رجل » بقيمة الوحدات المؤجرة من أجل إبرام عقود الإيجار

ومن ثم فليس لهم الادعاء بأنهم قد تعرضوا لظلم ما .

وهذا القول مردود عليه بأن الحصول على مبالغ خارج نطاق عقد الإيجار هو جريمة جنائية مؤهلة بمقتضى قوانين إيجار الأماكن^(٨١)، وقد حفلت أروقة المحاكم لسنوات طويلة بمحاكمات للملاك بهذه التهمة، فمنهم من قضى بإدانته ومنهم من قضى ببراءته، ومن ثم فقد لاقى من ارتكب الجريمة جزاءه الجنائي الذي نص عليه القانون، فقضى ضده بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلي المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون، كما حكم عليه بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف القانون، ومن ثم فلا يمكن القول بالنسبة له أنه قد حصل على مكسب ما من جريمته بل أنه قد خسر علاوة على رد ما تقاضاه غرامة بمثلي المبلغ، علاوة على حكم الحبس المقيّد للحرية .

أما من قضى له بالبراءة فلا يجوز الادعاء عليه بأي شيء احتراماً لحجية الحكم الجنائي البراءة .

أما غير هؤلاء من الملاك، وطالما لم ترفع ضد أي منهم دعوى جنائية بما سبق، فلا يجوز الادعاء ضدهم بمثل هذه الادعاءات، وإلا دخل ذلك تحت نطاق جريمة القذف التي يعاقب عليها القانون .

ثالثا: الرد على مخالفة القانون ١٦٤ لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين إذ أن المالك قد أبرم العقد مع علمه بالامتداد القانوني لعقد الإيجار

^(٨٠) حكم المحكمة في ٧ يولييه سنة ٢٠٠٢ فى القضية رقم ١٧٧ لسنة ٢٢ قضائية «دستورية».

^(٨١) نصت المادة ٢٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧ على أنه : « لايجوز للمؤجر ، مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالواسطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد. كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار. (*) ونصت المادة ٧٧ منه على أنه : « يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة. وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها. ونصت المادة ٦ - من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه : « يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية: ١- أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب ٢- أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعده إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحه للاستعمال ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء . ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة.

ينم هذا القول عن جهل فاحش بالقانون ، إذ من المعلوم أن مصدر حق المستأجر ومن يخلفه في الامتداد القانوني لعقد الإيجار مستمد من النصوص الآمرة لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية وليس من العقد ، والتي لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها وإلا كان الاتفاق باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام ، ومن ثم تسقط أي حجة مستندة لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، فكما تقرر هذا الحق بنص القانون ، فإنه قد ألغي أيضا بنص القانون ، دون أن يكون لإرادة المتعاقدين شأن في ذلك .

ومن ثم جرى قضاء محكمة النقض على أن هذا الامتداد يتم : « بقوة القانون ».^(٨٢)

بل أن السير في هذا المنطق لنهايته - وفقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين - يفضي إلى نتيجة في غاية الغرابة ولم يقل بها أحد من قبل ، وهي أنه إذا كان عقد الإيجار الخاضع لقانون إيجار الأماكن منصوص فيه على انعقاده لمدة معينة ، فكان من الواجب على المستأجر إخلاء العين فور انتهاء هذه المدة ، ويكون بقاؤه فيها لاحقا من قبيل الغصب ، بكل ما يترتب على ذلك من آثار ، إعمالا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين .

المبحث الثالث: نطاق سريان القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ من حيث الأماكن المؤجرة التي تخضع له

نصت المادة ١ من القانون ١٦٤ على أن : « تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . »

ومن ثم يتضح نطاق سريان القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ من حيث الأماكن المؤجرة التي تخضع له على النحو التالي :

أولا : تخضع للقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ الأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١

فيخضع للقانون كل الأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

ونذكر هنا بإيجاز بهذه الأماكن ، حيث نصت المادة ١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه : « فيما عدا الأراضي الفضاء ، تسرى أحكام هذا الباب ^(٨٣) على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ^(٨٤) ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك في عواصم المحافظات والبلدات المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له.

^(٨٢) راجع على سبيل المثال : نقض ٣ يناير سنة ٢٠٢٤ في الطعن رقم ١٩٢٥٠ لسنة ٨٤ ق، نقض ١ مارس ٢٠٢٣ في الطعن رقم ١٣٥٥٤ لسنة ٨٢ ، نقض ٧ من نوفمبر ٢٠١٨ في الطعن رقم ١٥٢٤٤ لسنة ٨٦ ق .

^(٨٣) الباب الأول من القانون وعنوانه : في إيجار الأماكن .

^(٨٤) يراعى تعديل القانون بالنسبة للمفروش إذ نصت المادة ١٨ فقرة أخيرة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن : « ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة ».

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى ، بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التى لاينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره .»

ووفقا لهذا النص يشترط لخضوع عقد الإيجار لقانون إيجار الأماكن ثلاثة شروط ، أضيف إليها شرط رابع بموجب القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ :^(٨٥)

الشرط الأول: وجود عقد إيجار

فإذا لم يوجد عقد إيجار ، أو وجد ولكنه كان باطلا أو أبطل ، فلا تخضع العلاقة لقانون إيجار الأماكن ، ومن ثم لا يخضع لقانون إيجار الأماكن :

١. إذا كان الانتفاع بموجب عقد عارية .
 ٢. إذا كان المكان في يد غاصب .
 ٣. إذا كان الانتفاع واردا على شيء مخصص للمنفعة العامة ، فالعلاقة هنا هي عقد إداري أو ترخيص إداري ، تخضع للقانون الإداري .
 ٤. المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة ، ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الأسكان والتعمير. (م ٢ فقرة ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧) .
 ٥. المساكن الملحقه بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل .(م ٢ فقرة ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧) ، لأن العلاقة التأجيريه ليست هي الغرض الرئيسي من عقد العمل .
- ويستثنى من ضرورة وجود عقد إيجار ما نصت عليه المادة ٦ من القانون ٤٩ من أنه : « يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار. وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها - مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها. »

الشرط الثانى: أن تكون العين المؤجرة مكانا مبنيا أو جزءا من مكان مبنى

ولما كان القانون قد استثنى الأراضي الفضاء من الخضوع لأحكامه (صدر المادة ١ سالفه الذكر) ، فلا يتبقى من أماكن خاضعة لأحكامه سوى الأماكن أو أجزاء الأماكن المبنية ، وهو ما يؤكد استعمال لفظي المبنى والبناء فى باقى نصوص القانون (على سبيل المثال المواد ١٠ ، ١٣ ، ١٤ ، ٢٤) .

مع مراعاة سريان قانون إيجار الأماكن على الأرض الفضاء فى حالة استثنائية فنصت المادة ٤ من القانون على أن : « تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها - اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون - مستأجرو

^(٨٥) راجع تفصيلا : محمد لبيب شنب واسامة ابوالحسن ، عقد الإيجار - السابق ص ٦ وما بعدها .

الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكيها متى توافرت الشروط الآتية :

- أ. أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.
- ب. أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة (٥٠ %) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالارتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- ج. ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني . وإذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء - لأي سبب من الأسباب - استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من أستأجرها منه ، بحسب الأحوال ، شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا».

الشرط الثالث: أن يكون المكان في عاصمة محافظة أو مدينة

وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي والقوانين المعدلة له. (قانون الإدارة المحلية حاليا)

ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى ، بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التي لاينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلي المشار إليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره « (فقرة ٢ من المادة ١ من القانون ٤٩).

الشرط الرابع : أن يكون العقد قد أبرم قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وأن يكون هذا الإيجار قد استمر قائما حتى التاريخ المذكور :

صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .(الجريدة الرسمية العدد ٤ مكرر أ في ٣٠ يناير ١٩٩٦) .

ونص القانون المذكور في مادته الأولى على أن : ” لا تسري أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ، ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون ”.

كما نص في مادته الثانية على أن : ” تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها ”.

ونص في مادته الثالثة على أن : ” يلغى كل نص في أي قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون.”

ومن الواضح أن القانون المذكور لم يقترب من عقود الإيجار التي أبرمت أو امتدت قبل سريانه ، وأنه يطبق

فقط على : ١- الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ٢- الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون .

وهكذا فإنه اعتباراً من ٣١ يناير ١٩٩٦ (اليوم التالي لنشر القانون في الجريدة الرسمية) ، يجب التفرقة بين طائفتين من الأماكن :

الأولى : الأماكن التي سبق تأجيرها قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ واستمر إيجارها قائماً حتى العمل بالقانون المذكور ، وهذه الأماكن تخضع لقوانين إيجار الأماكن ، ولا تخضع للقواعد العامة للإيجار الواردة بالقانون المدني .

الثانية : الأماكن التي لم يسبق تأجيرها إطلاقاً أو تلك التي سبق تأجيرها قبل العمل بالقانون المذكور وانتهت عقود إيجارها ولم يعاد تأجيرها قبل العمل به أو تلك التي سبق تأجيرها قبل العمل بالقانون المذكور وتنتهي عقود إيجارها بعد العمل به ، وهذه الأماكن تخضع للقواعد العامة للإيجار الواردة بالقانون المدني.

وهكذا ، وبصدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، أضيف شرط رابع للشروط الواردة بالقانون ٤٩ وهو أن يكون العقد قد أبرم قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وأن يكون هذا الإيجار قد استمر قائماً حتى التاريخ المذكور .

ثانياً : تخضع للقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١^(٨٦) :

نصت المادة ١ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ في صدرها على أن : «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى ... » ، ووضح أن النص يفرق بين الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى ، وهي التي تخضع لأحكامه ، وبين الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى ، والتي لا تخضع لأحكامه .

وترجع هذه التفرقة إلى أن الأمر بالنسبة لامتداد الإيجار وتحديد الأجرة للأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى قد سار بطريقة مختلفة ، وأصبح خاضعاً لتنظيم قانوني خاص به ، لم يمس به القانون ١٦٤ الأخير .

ذلك أنه بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٨ حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية « دستورية » : « أولاً : بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه 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 غرض السكنى. وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة. ثانياً : بتحديد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب اللاحق لنشر هذا الحكم تاريخاً لإعمال أثره.»

^(٨٦) لن نكرر هنا ما ذكرناه بشأن الشروط الأربعة لخضوع الأماكن لقوانين إيجار الأماكن والتي أوجزناها سالفاً . راجع ما سبق حالاً بشأن الأماكن المؤجرة لغرض السكنى .

وقد استندت المحكمة في حكمها بعدم الدستورية إلى ذات المبادئ التي استندت إليها في حكمها بعدم دستورية أحكام الامتداد القانوني الواردة بالمادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، إلا أنها أضافت إليها سندا خاصا بالأشخاص الاعتبارية فقررت : « ... وكان جميع مؤجرى الأماكن لاستعمالها في غير غرض السكنى ، في علاقاتهم بمستأجريها، في خصوص الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار، تتكافأ مراكزهم القانونية، مما يستوجب - من زاوية دستورية - وحدة القاعدة القانونية التي ينبغي تطبيقها في حقهم. إلا أن المشرع - بموجب النص المطعون فيه - قد خالف ذلك، إذ اختص فئة المؤجرين لهذه الأماكن لأشخاص اعتبارية، بمعاملة أدنى من قرنائهم المؤجرين لها لأشخاص طبيعيين، بأن حرم الفئة الأولى، من استرداد العين المؤجرة ما بقى الشخص الاعتباري قائماً عليها، سواء كان المستأجر شخصاً اعتبارياً عاماً أم خاصاً. حال أن الفئة الثانية من المؤجرين سترد إليهم العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر الأصلي، أو انتهاء امتداد العقد، لمرة واحدة للفئات التي حددها المشرع من ورثته الذين يستعملون العين المؤجرة في النشاط ذاته الذي كان يمارسه طبقاً للعقد، على نحو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه بعد استبدالها بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. وهذا التمييز في المعاملة بين طائفتي المؤجرين لأماكن لاستعمالها في غير غرض السكنى، بحسب ما إذا كان المستأجر شخصاً اعتبارياً أو شخصاً طبيعياً، رغم تكافؤ مراكزهم القانونية، باعتبارهم جميعاً مؤجرين لأماكن مخصصة لغير أغراض السكنى، مما كان يوجب أن تنظمهم جميعاً قواعد قانونية واحدة، لا تقيم في مجال تطبيقها تمييزاً بينهم من أي نوع، ومن ثم، فإن إقامة النص المطعون فيه هذا التمييز التحكيمي بين هاتين الطائفتين من المؤجرين في هذا الخصوص، وبالنظر لكونه يعد الوسيلة التي اختارها المشرع لتنظيم العلاقة بين مؤجرى ومستأجرى هذه الأماكن، والتي لا ترتبط ارتباطاً منطقيّاً وعقليّاً بالأهداف التي رصدتها لهذا التنظيم، فإنه يكون مصادماً لمبدأ المساواة وتكافؤ الفرص، ويقع - من ثم - في حومة مخالفة نصوص المواد (٤، ٩، ٥٣) من الدستور.»

وهكذا يتمثل السند الرئيسي لحكم المحكمة بشأن الأشخاص الاعتبارية في الإخلال بمبدأ المساواة أمام القانون ، إذ عامل المؤجرين لأشخاص اعتبارية معاملة أدنى من المؤجرين لأشخاص طبيعيين ، فحرّمهم من استرداد العين المؤجرة ما بقى الشخص الاعتباري المستأجر قائماً سواء كان المستأجر شخصاً اعتبارياً عاماً أم خاصاً . في حين أن الفئة الثانية من المؤجرين سترد إليهم العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر الأصلي، أو انتهاء امتداد العقد، لمرة واحدة للفئات التي حددها المشرع من ورثته على نحو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه بعد استبدالها بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

وتنفيذا للحكم سالف الذكر صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن بعض الاجراءات ومواعيد اخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد.

وقد نصت المادة ١ من هذا القانون على أن : « تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .»

ونصت المادة ٢ منه على أنه : « مع عدم الإخلال بالأسباب الأخرى للإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون

رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، يكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ، ما لم يتم التراضي على غير ذلك » .

ونصت المادة ٣ منه على أنه : « اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكامه خمسة أمثال القيمة القانونية السارية ، ثم تزداد سنوياً وبصفة دورية آخر قيمة قانونية مستحقة وفق هذا القانون بنسبة ١٥ ٪ » .

ونصت المادة ٤ منه على أن : « يلتزم المستأجر بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر ، بحسب الأحوال ، في اليوم التالي لانتهاء المدة المبينة بالمادة (٢) من هذا القانون ، وفي حالة امتناع المستأجر عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر ، بحسب الأحوال ، أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض » .

وأياً كان الرأي فيما إذا كان القانون المذكور قد طبق حكم المحكمة الدستورية العليا في هذا الشأن تطبيقاً صحيحاً ، إلا أن المشرع قد تأخر في سنه بحيث تجاوز التاريخ المحدد من قبل المحكمة الدستورية العليا ، ومن ثم فقد أصبحت هناك مدة بين تاريخ نفاذ حكم المحكمة الدستورية العليا وبين تاريخ نفاذ القانون في اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية ، ومن ثم فقد قضت محكمة النقض بأن : « من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية العليا المعدل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨ على أن « أحكام المحكمة في الدعاوى الدستورية ... ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة ... ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم ما لم يحدد الحكم لذلك تاريخاً آخر أسبق ، على أن الحكم بعدم دستورية نص ضريبي لا يكون له في جميع الأحوال إلا أثر مباشر ... » ، يدل على أنه يترتب على صدور الحكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص في القانون غير ضريبي أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتباراً من اليوم التالي لنشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية ، وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ، ويتعين على المحاكم باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى لو كانت سابقة على صدور هذا الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاءً كاشفاً عن عيبٍ لحقَّ النص منذ نشأته ، بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص ، كما أن النص في المادتين ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني يدل - وعلى ما انتهت إليه الهيئة العامة للمواد المدنية لمحكمة النقض - على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار ، واعتبر المدة ركناً فيه ، وأنه إذا عُقد العقد دون اتفاقٍ على ميقاتٍ ينتهي فيه الإيجار ، أو تَعَدَّر إثبات المدة المدعاة ، أو عُقِدَ لمدةٍ غير معينةٍ بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن رُبِطَ انتهاءها بأمرٍ مستقبليٍّ غير محقق الوقوع تعيّن اعتبار العقد مُعَقَّداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ سالفه البيان ، وكان نص المادة الثانية من القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ والمعمول به اعتباراً من ٢٠٢٢/٣/٧ على أنه « مع عدم الإخلال بالأسباب الأخرى للإخلاء المبينة بالمادة «١٨» من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، يكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ما لم يتم التراضي على غير ذلك » ، كما أنه من المقرر - أيضاً - أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص

التشريعي لا يسري إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون - خروجاً على هذا الأصل ، وفي الحدود التي يجيزها الدستور - برجعية أثره ، ولا يُعَيَّر من هذا الأصل تَعَلُّق أحكام القانون بالنظام العام الذي تسري أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثارها ما زالت سارية في ظله ؛ إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره ، وحيث إن المحكمة الدستورية العليا قضت في الطعن رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية بجلسة ٢٠١٨/٥/٥ والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد « ١٩ » مكرر « ب » بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣ بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - فيما تضمنه 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 غرض السكنى ، وقد أعملت المحكمة الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانونها ، وحددت لإعمال أثر الحكم اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي ٢٠١٨/٢٠١٩ الحاصل بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٥ ، ولما كان القانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى - والذي منح مهلة لا تتجاوز خمس سنوات لامتداد عقود الإيجار المبرمة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى قبل إنهاء العقد تبدأ من تاريخ نفاذ هذا القانون ، إلا أن هذا التشريع لم يصدر إلا بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٦ ، وأعمل به من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٧ ، ومن ثم فإن هناك فترة زمنية ما بين نفاذ حكم المحكمة الدستورية العليا وسريان أحكام هذا القانون ، وإعمالاً للأثر الفوري لنفاذ حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ سالفه البيان ، فقد صار هذا النص معدوماً منذ نشأته ، مما يتعين معه تطبيق أحكام القانون المدني الواردة بالقسم الأول من الكتاب الثاني بالفصل الأول الواردة بنصوص المواد ٥٥٨ ، ٥٦٣ ، ٥٩٨ ، ٥٩٩ ، ٦٠٠ على عقود إيجار الأشخاص الاعتبارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى وذلك فيما يتعلق بمدة العقد ، وتجديده ، وإنهائه خلال الفترة الزمنية سالفه البيان ، وعلى ذلك فإذا ما وجه المؤجر إلى المستأجر - وقبل سريان أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ التنبيه برغبته في إنهاء هذا العقد - وذلك على النحو الذي نظمته المادة ٥٦٣ من القانون المدني - فإن هذا التنبيه يعد تصرفاً قانونياً صادراً من جانب واحد يتضمن رغبته الصريحة في إنهاء عقد الإيجار ، وهو لا يحتاج إلى قبول من وجه إليه ، إذ تكفي لصحته إرادة واحدة هي إرادة من وجهه ، ومن ثم فإنه يُنتج أثره بمجرد إعلان الطرف الآخر به ، فتحل بذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة ، وينقضي العقد ، وتزول جميع الآثار المترتبة عليه ، فلا يقوم - من بعد - إلا بإيجاب وقبول جديدين ، فهذا التنبيه يُنشئ مركزاً قانونياً جديداً بإنهاء العقد ، ويكون الحكم الصادر بإنهائه - ولو صار باتاً - لا يضيف إلى انتهائه شيء ؛ لأنه ليس حكماً مُنشئاً لمركز قانوني لم يكن له وجود ، إنما هو كاشف لهذا المركز الذي نشأ واكتمل بقوة القانون وقت إعلان هذا التنبيه ؛ ومن ثم فهو حكمٌ مقررٌ لإنهاء العقد ، وترتيباً على ما تقدم ؛ فإنه بصور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ وما تضمنته المادة الثانية منه بامتداد عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى لمدة خمس سنوات بدءاً من تاريخ العمل به دون أن تتضمن نصوص هذا القانون نصاً يوجب سريانه بأثر رجعي على العقود التي انتهت قبل العمل به ، وإن كان هذا القانون من القوانين الاستثنائية المتعلقة بالنظام العام ، وتطبق بأثر فوري على العلاقات الإيجارية التي أبرمت قبل صدوره ، بيد أنه يشترط لسريانه على تلك العقود أن تكون قائمة ، وما زالت مرتبة لآثارها حتى تاريخ بدء العمل به . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه برفض دعوى الطاعن بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء لعين النزاع على سند من صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ الذي أدرك

الدعوى أمام محكمة الاستئناف وقبل الفصل فيها بحكم نهائي معتبراً أن عقد الإيجار مستمر لمدة خمس سنوات دون أن يبحث أثر قيام الطاعن بإبداء رغبته في إنهاء العقد بموجب صحيفة الدعوى المبتدأة المعلقة للمطعون ضده - بعد صدور حكم المحكمة الدستورية المشار إليه وقبل صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - في انتهاء العلاقة الإيجارية عن العين محل النزاع قبل نفاذ هذا القانون ، فإنه يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب ويوجب نقضه لهذا السبب دون الحاجة لبحث باقي أوجه الطعن ، على أن يكون مع النقض الإحالة. ^(٨٧)

وهو نظر سديد من محكمة النقض ولا يتسع المقام لمناقشته تفصيلاً في هذه الدراسة الموجزة ، وما يهمننا التنويه إليه - في ظل هذا الحكم - أنه يتعين بالنسبة لامتداد الإيجار للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى التفرقة بين طائفتين منها :

الطائفة الأولى : هي تلك التي وجه المؤجر بشأنها تنبيهاً بالإخلاء للمستأجر خلال المدة من ٢٠١٩/٧/١٥ (تاريخ نفاذ حكم المحكمة الدستورية العليا في اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي السنوي ٢٠١٨/٢٠١٩) (الحاصل بتاريخ ٢٠١٩/٧/١٥) ، حتى ٢٠٢٢/٣/٧ (تاريخ نفاذ القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢) : ووفقاً لقضاء محكمة النقض سالف الذكر ، فإن عقود إيجارها قد انتهت تطبيقاً لنص القانون المدني الساري خلال هذه المدة ، ومن ثم لا تخضع للقانون ١٠ لسنة ٢٠٢٢ .

الطائفة الثانية : هي تلك التي لم يوجه المؤجر بشأنها تنبيهاً بالإخلاء للمستأجر خلال المدة المذكورة ، فتخضع للقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، ولا تنتهي عقود إيجارها إلا بعد مضي المدة المنصوص عليها في القانون وهي خمسة سنوات من تاريخ العمل به في ٢٠٢٢/٣/٧ ، وتخضع لزيادة الأجرة وفقاً لما نص عليه خلال هذه المدة .

ونظراً لوجود هذا التنظيم القانوني الخاص بالأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى للأشخاص الاعتبارية بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ - وأياً كان وجه الرأي فيه - فقد أخرج المشرع هذه الأماكن من نطاق تطبيق القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ .

وننوه بهذه المناسبة - ومنعاً لأي لبس - أن الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغرض السكنى تخضع للقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ .

ثالثاً: الأماكن التي تخرج من نطاق تطبيق القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

ذكرنا حالاً أن هذا القانون لا ينطبق على الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى للأشخاص الاعتبارية لخضوعها للقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ، كما لا تخضع له أيضاً الأماكن التالية :

(١) الأماكن الخاضعة أصلاً للقانون المدني رغم وجود قوانين إيجار الأماكن:

مثل الأراضي الفضاء ، والأماكن المؤجرة مفروشة ^(٨٨) ، فتظل خاضعة للعقد حتى ولو أعطى المؤجر مزايا

^(٨٧) الطعن رقم ٨٣٤ لسنة ٩٣ ق - جلسة ٢٠٢٥/٥/١١ (وكررت ذات المبدأ في أحكام عديدة منشورة جميعاً على موقع محكمة النقض .
^(٨٨) تواترت العشرات من أحكام محكمة النقض تطبيقاً لنصوص قوانين إيجار الأماكن على أنه « من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن المكان المؤجر مفروشاً يخرج عن نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن فيما يتعلق بتحديد الأجرة والامتداد القانوني : نقض ٢ ديسمبر ٢٠٢٣ في الطعن

أقل مما قرره القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ ، كأن كانت أجرتها أقل من تلك التي نص عليها هذا القانون (وهو فرض جدي قد لا يتحقق إطلاقاً) ، أو كانت مدتها ستجاوز المدة التي حددها القانون لانتهاء العقود بعد سبعة سنوات من تاريخ العمل به .

(٢) الأماكن المؤجرة التي خضعت للقانون المدني بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ :

ومن ذلك ما جرى عليه العمل من تحرير العقود لمدة ٥٩ سنة ، فتظل خاضعة لشروط العقد حتى ولو أعطى المؤجر مزايا أقل مما قرره القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ ، كأن كانت أجرتها أقل من تلك التي نص عليها هذا القانون أو كانت مدتها ستجاوز المدة التي حددها القانون لانتهاء العقود بعد سبعة سنوات من تاريخ العمل به ، وهو فرض شائع بالفعل ، إذ أنه في ظل خضوع هذه العقود لأحكام القانون المدني وعدم تجريم الحصول على مبلغ مقابل الإيجار (خلو الرجل) ، فقد تم تأجير الكثير من الوحدات لمدة ٥٩ عاما بأجرة زهيدة ، مقابل حصول المؤجر على مبلغ مالي كبير لإبرام العقد .

المبحث الرابع: أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المتعلقة بانتهاء عقد الإيجار

أولاً : القضاء على قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار

نصت المادة ٢ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠١٥ على أن : « تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به ، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به ، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك ».

ويفرق النص بين حالتين :

الحالة الأولى : إذا تم التراضي على إنهاء عقد الإيجار قبل المدة المذكورة :

وهنا لا تثور أي مشكلة ، فينتهي عقد الإيجار ، وتخضع العين للقانون المدني ، وتعود للمؤجر الحرية في تأجيرها من عدمه للمستأجر السابق أو غيره وبالأجرة التي يتم التراضي .

الحالة الثانية : عدم التراضي على الإنهاء قبل ذلك : وهنا يفرق النص بين نوعي الأماكن المؤجرة :

* فتنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به . أي بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٣٢ .

* وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به . أي بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٣٠ .

رقم ٩٣٠ لسنة ٨٣ ق . ومن أحكامها القديمة : أن هذه الأماكن : « لا تسرى عليها أحكام تحديد الأجرة أو الامتداد القانوني المنصوص عليهما في قوانين إيجار الأماكن وإنما ينطبق عليها أحكام القواعد العامة في القانون المدني » . نقض ١٩٨٤/٦/١٣ في الطعن رقم ١٠٣٠ لسنة ٤٨ ق مجموعة مكتب فني سنة - ٣٥ قاعدة ٣١٢ - صفحة ١٦٣٣ .

ومن البديهي أن تظل هذه الأماكن خاضعة لقوانين إيجار الأماكن خلال هذه المدة الانتقالية ، ومن ثم فقد يتصور أن يمتد عقد الإيجار لبعض الأقارب في الحدود التي أصبح مسموحا بها وفقا لأحكام المحكمة الدستورية العليا التي قضت بعدم دستورية معظم ما تضمنته المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأماكن المؤجرة لغرض السكنى على نحو ما أوضحنا سابقا ، وفي حدود ما تسمح به المادة ٢٩ سالف الذكر بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى بعد تعديلها بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على نحو ما أوضحنا سابقا .

إلا أن هذا القول لا ينبغي أن يؤخذ على إطلاقه .

فهناك أولا ما يتعلق بزيادة الأجرة وهو ما سنتناوله لاحقا .

وهناك ثانيا أن القانون قد أنشأ حالتين جديدتين للإخلاء بموجب المادة ٧ وهما :

١. إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلّقا لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

٢. إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية ، بحسب الأحوال ، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر .

ويهمنا هنا الحالة الثانية ، والتي نرى أنها لم تنشئ فقط حالة جديدة للإخلاء ، ولكنها أنشأت سببا لعدم الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، خلال المدة الانتقالية.

فقد يتصور البعض أن هذه الحالة تواجه فقط حالة ثبوت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار - بالفعل - يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر ، وهنا يتم الحكم بإخلاء العين من المستأجر الأصلي أو ممن امتد إليه العقد .

إلا أن هذه الحالة تتضمن - في رأيي - قيда جديدا على الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، فإذا توفي المستأجر الأصلي ، وكان مقيما معه وقت وفاته أحد الأقارب الذين ما زالوا مستفيدين من الامتداد القانوني (الزوج ، الأبناء ، الوالدين) ، وثبت أن هذا المستفيد يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر ، فلن يمتد له الإيجار ، ويكون بقاءه في العين من قبيل الغصب .

كما ينبغي - في رأيي - أن يتم تفسير كل ما يتعلق بالامتداد القانوني تفسيرا ضيقا ، يراعي ما أورده القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ من قواعد جديدة تقيد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار .

كما يلاحظ أيضا أن نص الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والتي تنص على أنه : « وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين ويلزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد » ، قد أصبح مقيدا بقيد جديد ، فقد أصبح هذا العقد المحرر لمصلحة من له حق الاستمرار في شغل العين ، عقدا محدد المدة ، ينتهي بتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٣٢ بالنسبة لعقود الإيجار لغرض السكنى ، وبتاريخ ٥ أغسطس ٢٠٣٠ بالنسبة لعقود الإيجار لغير غرض السكنى .

ثانياً : تعديل أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن خلال المدة الانتقالية

نصت المادة ٧ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ على أنه : « مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (٢) من هذا القانون، أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين:

١. إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

٢. إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية ، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.

وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض. ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه .»

وأول ما نلاحظه على نص هذه المادة أنها قد بدأت بعبارة « مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ... » ، ويثور التساؤل حول فائدة هذا التحفظ - بمعنى - هل كان من المتصور أن يخل النص الجديد بهذه الأسباب المقررة بالمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ؟

تنص المادة ١٨ المذكورة 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 يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً 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 في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية، ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر. فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في 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 كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها

القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

د. إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة.

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

لا يبدو لنا أن النص الجديد قد يمثل إخلالا بهذه الحالات أو أن يلغيها عندما أضاف حالات جديدة للإخلاء ، وقد يكون السبب في هذه الصياغة هو التحوط من أن يثور الشك حول أن هذه المادة الجديدة قد حلت محل المادة ١٨ المذكورة ، وهو تخوف في غير محله ، وأرى أن الصياغة الأفضل التي تحقق هذا الغرض هي أن يضيف المشرع ما ورد بها من أحكام إلى نص المادة ١٨ سالف الذكر ، أو أن تبدأ المادة بعبارة : « علاوة على أسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ... » .

أما بشأن حالات الإخلاء الجديدة ، فنلاحظ أولا أن المادة ٧ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ قد نصت في فقرتها الأولى على أن : «.... يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال ، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (٢) من هذا القانون، أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين:» .

وواضح من هذه الصياغة أن المشرع يفرض التزاما على المستأجر بإخلاء العين بعد نهاية المدة الانتقالية المقررة بالمادة ٢ من القانون ، ثم يعقب ذلك بحالتين جديدتين للإخلاء ، وأرى أنه كان من الأفضل أن يميز المشرع تماما بين الإخلاء كالتزام مترتب على انتهاء العقد بنهاية المدة الانتقالية ، وبين أسباب الإخلاء ، والتي تمثل في مجملها أوجها للإخلال بالتزامات المستأجر .

ومن ثم أرى أنه كان من الأفضل أن يلحق حكم المادة ٧ بالمادة ٢ من القانون ، بحيث يكون نص المادة ٢ كالتالي : « تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.

ومع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (٢) من هذا القانون، أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين:

١. إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

٢. إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.

وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض. ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه.»

وبهذه الصياغة المقترحة ، يكون نص المادة ٢ قد تضمن كل الأحكام الجديدة بشأن انتهاء عقد الإيجار سواء بانتهاء مدته أو بسبب تحقق حالة من حالات الإخلاء ، والحماية الإجرائية السريعة في حالة امتناع المستأجر عن الإخلاء .

أما بشأن حالتي الإخلاء الجديدتين فنتناولهما فيما يلي :

الحالة الأولى: إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر

ويستهدف هذا النص مواجهة ظاهرة الوحدات التي يتركها المستأجرون مغلقة ، وهي ظاهرة في غاية الاستفزاز ، فقد يكون من المستساغ أن يحرم المالك من ملكه بسبب حاجة المستأجر للسكن مثلاً ، أما أن يحرم المالك من ملكه ، وتترك العين شاغرة دون استعمال ، فأمر لا يمكن السكوت عنه ، ورغم محاولة النص الجديد مواجهة هذه المشكلة ، إلا أنه قد وضع ضابطاً فضفاضاً يفتح باباً واسعاً للتحكم والتهرب من حكمها وهو اشتراط أن يكون ترك المكان المغلق دون مبرر ، ومن ثم يثور التساؤل هنا عن طبيعة هذا المبرر ، فقد يرى البعض مثلاً أن احتجاز وحدة سكنية في مدينة مصيفية بأجرة بضعة جنيهاً ، من أجل قضاء بضعة أيام فيها في وقت المصيف مبرر كاف !!!!! أو ما قيل في بعض وسائل الإعلام حول الاحتفاظ بالمكان لما له من ذكريات عائلية لا تنسى !!!!! إن المبررات التي قيلت لتبرير الأحكام الاستثنائية لقوانين إيجار الأماكن هي حاجة المستأجر إلى المكان من أجل السكن أو العمل ، أما أي مبرر يسوغ للمستأجر احتجاز المكان المؤجر لقاء جنيهاً زهيدة بخلاف حاجته له للسكن أو العمل ، فلا يعد مبرراً لاستمرار الاعتداء على حق ملكية العين المؤجرة .

وبهذه المناسبة أنه إلى خطورة ترك المسألة لتقدير القاضي ، فقد رأينا في أحكام عديدة كيف رأت المحكمة أن هجرة المستأجر وحصوله على جنسية دولة أخرى وعمله وإقامته بها ، ليس مبرراً كافياً للقول بتركه للعين المؤجرة .^(٨٩)

^(٨٩) راجع الأحكام التالية : « وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بإخلاء شقة النزاع على ما استخلصه من شهادة التحركات الصادرة من مصلحة الجوازات من أن الطاعن هاجر إلى دولة كندا بتاريخ ١٩٧٣/١١/١ حال حياة والده ويعامل باعتباره مزدوج الجنسية - مصري كندى - وأنه كان يتردد على البلاد لمدة شهر واحد سنوياً يقيم فيها بعين النزاع ورتب على ذلك أن تلك الإقامة هي إقامة عرضية موقوتة لا تتوفر معها شروط الإقامة المستقرة التي يعتد بها لامتداد عقد الإيجار عن والده رغم أنها لا تتفق مع النتيجة التي انتهى إليها الخبير في تقريره سالف البيان ، ذلك بأن انقطاعه عن الإقامة بسبب عارض - وهو مغادرته للبلاد للعمل - لا يحول دون امتداد عقد الإيجار إليه ما دام أنه لم يكشف عن اتجاه رغبته في التخلي عن ذلك المسكن صراحة أو ضمناً ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه الفساد في الاستدلال الذي جره إلى الخطأ في تطبيق القانون مما يعيبه ويوجب نقضه . » الطعن رقم ١٨٨١٩ لسنة ٨٣ ق ٢١ فبراير ٢٠١٥ . غير منشور . كما قضت أنه : « من المقرر أن هجرة المستأجر إلى الخارج لا تفيد حتماً تركه العين المؤجرة . » الطعن رقم ٣٨١ لسنة ٤٩ ق مكتب فنى سنة ٣٥ - قاعدة ٣٤٤ - صفحة ١٨١١ جلسة ٨ من نوفمبر ١٩٨٤ ، وفي نفس المعنى الطعن رقم ٥٩٧٩ لسنة ٦٦ ق مكتب فنى سنة ٤٩ - قاعدة ٩٣ - صفحة ٣٧٩ جلسة ٣٠ من إبريل سنة ١٩٩٨ ، و الطعن رقم ٦٧ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٧ / ١ / ٢٠٠٨ غير منشور ، والطعن رقم ٩٨٦ لسنة ٧١ ق جلسة ٤ من مايو سنة ٢٠١٣ . غير منشور .

أما بشأن عبء الإثبات ، فإن تطبيق القواعد العامة في الإثبات يجعل من إثبات هذه الحالة أمراً شبه مستحيل ، فلا يكفي أن يثبت المالك أن المستأجر قد ترك المكان المؤجر مغلقاً بدون مبرر ، بل عليه أيضاً أن يثبت أن هذا الترك كان دون مبرر ، وهو إثبات في غاية الصعوبة إذ يتعلق بإثبات واقعة سلبية ، ومن ثم كان ينبغي النص على الاكتفاء بثبوت ترك المكان مغلقاً لمدة سنة ، وأن يكون عبء إثبات المبرر على المستأجر .

ومن ثم أرى أن النص كان ينبغي أن يكون على النحو التالي : « إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقاً لمدة تزيد على سنة ، ما لم يثبت المستأجر أو من امتد إليه العقد حاجة ضرورية إليه من أجل السكن أو العمل » .

الحالة الثانية: « إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية ، بحسب الأحوال ، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر. » : المادة ٧ فقرة ١ بند ٢

يحاول هذا النص مواجهة ما هو بديهي ، وبح الصوت فيه ، وهو أنه إذا كان مبرر بقاء المستأجر منتفعاً بالعين بأجرة زهيدة هو حاجته لها للسكن أو العمل ، فإن تملكه لوحدة تصلح لذات الغرض ، ينفي - دون أي شك - حاجته للعين المؤجرة .

وكان المشرع قد واجه في السابق هذا الفرض بحلول معيبة لم تلق نجاحاً من الناحية العملية .

الحل الأول: عدم جواز احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد

فنصت المادة ٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧ في صدر فقرتها الأولى على أنه : « لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض » .

ومن الناحية العملية لم يلق هذا النص رواجاً في التطبيق مع اتجاه المحاكم إلى عدم الحكم بإخلاء المستأجر كأصل عام ، وإلقاء عبء إثبات مشدد على المؤجر ، كما أن النص قد جاء مكبلاً بعدة قيود .

- فمن ناحية كان ينبغي أن يتضمن النص حظراً على الشخص وزوجه وأبنائه القصر ، ومن ثم يجوز للشخص أن يحتجز سكناً ، وكذا زوجته ، وكذا كل من أبنائه القصر ، فتحتفظ أسرة واحدة بعدة مساكن ، من بينها العين المؤجرة .
- ومن ناحية ثانية اقتصر الحظر على المسكن ، وهكذا يجوز للمستأجر أن يحتجز عدة أماكن طالما أنها ليست مسكناً ، رغم دلالة ذلك على قدرة مالية تنفي حاجته للاحتفاظ بالعين المؤجرة .
- ويضع النص مسماراً في نعشه حال دون تطبيقه من الناحية العملية ، فلا بد أن يكون احتجاز أكثر من مسكن بدون مقتض ، وتطبيقاً للقواعد العامة في الإثبات يقع عبء إثبات نفي المقتضى على المؤجر ، وهو إثبات في غاية الصعوبة .

وكما هو واضح فإن الحكمة من هذا النص هي منع احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في حين قد يكون هناك من هو في حاجة إليه وليس لديه سكن ، كما أنه في هذه الحالة يكون من حق المالك استرداد العين

المؤجرة طالما أن المستأجر لم يعد في حاجة لها عندما احتجز مسكناً آخر ، ويكون مالکها أولى بها . وقد ورد ذلك بحكم المحكمة الدستورية العليا الذي سنشير إليه حالا : « وحيث إن البين من مضبطة الجلسة الثانية والسبعين لمجلس الشعب المعقودة في ١٩ يونيو ١٩٧٧ ، أن بعض أعضاء المجلس اقترح أن يمتد الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها إلى الشخص وأولاده القصر . ومنهم من دعا إلى أن يكون هذا الحظر مطلقاً ، فلا يجوز احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد ، ولو كان مبرراً . وارتأى آخرون أن يكون الاحتجاز منصرفاً لأكثر من مسكن ، سواء كان سنده ملكاً أو إيجاراً ، إلا أن مجلس الشعب أبقي على الحظر بالصورة التي ظهر بها في مشروع الحكومة .

وحيث إن المشرع تغيا بالفقرة الأولى من المادة (٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه - وعلى ما يبين من المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - العمل على توفير المساكن لمن يطلبها .»

وقد تم الطعن بعدم دستورية هذا النص ، ومن ثم فقد قضت المحكمة الدستورية العليا في ١٩٩٧/١١/١٥ في الدعوى رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية : أولاً- بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . ثانياً- بسقوط نص المادة (٧٦) من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد .

وتنص الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه : « لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض .»

وكان النزاع الموضوعي يدور حول طلب إخلاء المدعى من عين كان قد استأجرها بعد أن تملك غيرها ، وصار بذلك محتجزاً أكثر من مسكن في البلد الواحد .

وسببت المحكمة الدستورية حكمها بما يلي : « وكان ما توخاه المدعى بدعواه الدستورية أن يظل باقياً في العين التي استأجرها ، فلا يطرد منها تأسيساً على أن ما تنص عليه الفقرة الأولى المطعون عليها من حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد ، مناقض للدستور ؛ وكانت المادة (٧٦) من هذا القانون ، تفرض جزاءً جنائياً في شأن من يخالفون هذا الحظر ، فإن هذه الفقرة وتلك المادة تتكاملان مع بعضهما ، وتمثلان كلاً لا ينقسم ، وبهما معاً يتحدد للخصومة الدستورية نطاقها . »

واستندت المحكمة في حكمها للمبادئ التالية :

- وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية .
- وحيث إن حرية التعاقد هذه ، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية .
- وحيث إن العقود التي يقيمها أطرافها وفق نصوص الدستور ذاتها ، لا يجوز أن ينهيا المشرع ، ولو عارضتها مصلحة أيّاً كان وزنها .

- وحيث إن ما تنص عليه المادة (٣٧) من الدستور من أن يعين القانون الحد الأقصى للملكية الزراعية بما يضمن حماية الفلاح والعامل الزراعي من الاستغلال، مؤداه : أن قيد الحد الأقصى لا يتعلق إلا بالملكية الزراعية ، فإذا انسحب إلى غيرها، كان مخالفاً للدستور.
- حرية الانتقال حق عام، وإن تقييده دون مقتض مشروع، إنما يجرى الحرية الشخصية من خصائصها، ويقوض صحيح بنيانها.

ونرى أن هذا الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا ، قد شابه خطأ جسيم في استخدام المبادئ الدستورية المقررة ، بإسقاطها على حالة لا تنطبق عليها بأي حال من الأحوال .

فإذا رجعنا إلى الدعوى الموضوعية التي طرح فيها عدم دستورية النص ، نجد أنها تتحصل في أن المدعى عليه الثاني كان قد أقام ضد المدعى الدعوى رقم ٢٩٥٧ لسنة ١٩٩٥ مدني كلى الإسكندرية (مساكن)، طالباً فيها إخلاءه من الشقة التي استأجرها منه، وفسخ عقد إجارتها المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٣، وذلك إستناداً إلى أنه تملك سكناً آخر في المدينة ، وصار بذلك محتجزاً أكثر من مسكن في بلد واحد. وأثناء نظر تلك الدعوى دفع المدعى عليه فيها بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمخالفاتها لأحكام المواد (٢،٤٠، ٤١، ٥٠، ٥٧) من الدستور .

وهكذا فإن الواضح أن عقد إيجار الوحدة السكنية المؤجرة خاضع لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، ومن ثم يتمتع المستأجر بمزايا هذه القوانين ، أي الأجرة الثابتة الزهيدة ، والامتداد القانوني لعقد الإيجار ، كل ذلك لسبب وحيد هو حاجته للسكن ، ومن ثم فقد حاول القانون بهذا النص أن يحقق بعض العدالة وأن يرد إلى المالك ملكيته المفقودة إذا ثبت أن المستأجر لم يعد بحاجة إلى السكن ، فإذا تملك وحدة سكنية بعد ذلك ، فليسكن في ملكه ، ويكون مالك الوحدة المؤجرة أولى بملكه ، وكل ذلك في غاية البدهة دون حاجة لجهد جهيد.

فإذا بالمحكمة الدستورية العليا تفاجئنا بالحديث عن حقوق دستورية غير منتجة على أي نحو في القضاء بعدم دستورية النص .

فالمحكمة تتحدث عن حرية التعاقد ، وهو أمر في غاية الغرابة ، فأين هي حرية التعاقد بشأن وحدة مؤجرة خاضعة لقانون إيجار الأماكن ؟ إن هذا القول يقتضي أن يكون عقد الإيجار خاضعاً للقانون المدني ومن ثم لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، أما ثبات الأجرة الزهيدة والامتداد القانوني فمصدرهما كم هو معلوم قواعد قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية الآمرة ، ومن ثم فإن الحديث عن حرية التعاقد هنا تبدو أمراً في غاية التناقض .

أما عن الاستناد إلى أن قيد الحد الأقصى لا يتعلق إلا بالملكية الزراعية ، فإذا انسحب إلى غيرها، كان مخالفاً للدستور ، فهو استناد يتضمن خطأ قانونياً جسيماً ، وخلطاً بين أمور لا يجوز الخلط بينها ، فالنص المطعون في دستوريته هو نص من نصوص قانون الإيجار الأماكن الاستثنائية ، والمفترض الأساسي فيه هو أن يكون هناك عقد إيجار وحدة سكنية خاضع لقانون إيجار الأماكن ويحتجز المستأجر مسكناً آخر في ذات البلد ، فيستأثر بأكثر من وحدة سكنية فيحرم غيره من فرصة السكن ويعتدي على ملكية المالك طالما أنه لم يعد بحاجة للوحدة المؤجرة ، فأى هو قيد الحد الأقصى للملكية في هذه الصورة؟ لا شيء : ستقضي المحكمة بإخلاء المستأجر الذي تملك وحدة

سكنية، فهل هذا تقييد لملكيته ؟ الإجابة بالنفي طبعاً ، فالوحدة التي أخلي منها ليست مملوكة له ، ويجوز له أن يملك عشرات المساكن دون أي قيد عليه في ذلك .

إن فهم النص على أنه يحظر تملك أكثر من مسكن هو فهم قاصر ، إذ يفترض النص أن هناك وحدة سكنية يخضع إيجارها لقانون إيجار الأماكن ، أما خارج هذا الفرض فليتملك المواطن ما يشاء دون حد أقصى.

أما الاستناد لأن حرية الانتقال حق عام، وإن تقييده دون مقتض مشروع، إنما يجرد الحرية الشخصية من خصائصها، ويقوض صحيح بنائها، فهو استناد غير منتج هو الآخر ، فالمحكمة تستطرد قائلة : « وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن ثمة مناطق من الحياة الخاصة لكل فرد تمثل أغواراً لا يجوز النفاذ إليها، وينبغي دوماً ألا يقتحمها أحد ضمناً لسريتها وصوناً لحرمتها، فلا يكون اختلاس بعض جوانبها مقبولاً. وهذه المناطق من خواص الحياة ودخائلها تصون مصلحتين تتكاملان فيما بينهما وإن بديتا من فصلتين، ذلك أنهما تتعلقان بوجه عام بنطاق المسائل الشخصية التي ينبغي كتمانها وحجبها عن الآخرين، وكذلك بما ينبغي أن يستقل كل فرد به من سلطة التقرير فيما يؤثر في مصيره. وتبلور هذه المناطق جميعها التي يلوذ الفرد بها، مطمئناً لحرمتها، وامتناع إخضاعها لأشكال الرقابة وأدواتها على إختلافها، الحق في أن تكون للحياة الخاصة تخومها، باعتبار أن صونها من العدوان أوثق اتصالاً بالقيم التي تدعو إليها الأمم المتحدة ، وأكفل للحرية الشخصية التي يجب أن يكون نهجها متواصلاً ليوئم مضمونها الآفاق الجديدة التي ترنو الجماعة إليها.» . ويحق لنا التساؤل : أين هو الاعتداء على الحق في التنقل والحرية الشخصية ؟ هل إذا قرر المشرع أن المستأجر الذي يحتجز وحدة سكنية بأجرة زهيدة مع امتداد الإيجار ، عليه أن يخليها إذا تملك وحدة أخرى ، يكون قد اعتدى على حق التنقل والحرية الشخصية ؟ فليتملك المواطن من الوحدات ما يشاء وليسكن أينما أراد داخل الوطن أو خارجه ، ما شأن هذا النص بذلك ؟ الإجابة : لا شيء .

إن ما قالت المحكمة الدستورية كان من الممكن أن يكون مقبولا بعض الشيء إذا كانت العين المؤجرة خاضعة للقانون المدني وقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، أما إذا كانت خاضعة لقانون إيجار الأماكن فالنص قد جاء متسقاً مع منطق هذه القوانين ، طالما أنه يتعلق بوحدة مؤجرة خاضعة لها ويستفيد مستأجرها من المزايا الاستثنائية لهذه القوانين .

الحل الثاني: حالة إقامة المستأجر مبنى مملوك له مكون من أكثر من ثلاث وحدات

نصت المادة ٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في فقرتها الثانية على أنه : « وإذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه».

وواضح أن الحكمة من هذا النص هي أن المستأجر قد أصبح في غير حاجة للسكن وقد أقام مبنى مكون من أكثر من ثلاث وحدات ، وهو ما أشارت إليه محكمة النقض إذ قضت بأن : « حكمته التي تغياها المشرع وهي إعادة التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية بعد أن أصبح المستأجر - وقد كان الطرف الضعيف - من طائفة

(٩٠) . الملاك »

إلا أن هذا النص جاء قاصرا عن تحقيق ما يبدو من رغبة في تحقيق العدالة من عدة نواح :

١. فيشترط النص أن يقيم المستأجر مبنى : والنص صريح في ذلك ، فإذا تملك مبنى قائما ولم يقيم مبنى جديدا فلا يستفيد مالك العين المؤجرة من النص.

٢. كما اشترط النص أن يكون المبنى مملوكا للمستأجر : فلو انتفع المستأجر بأي عدد من الوحدات دون أن يكون مالكا لها كأن كان صاحب حق انتفاع أو مستأجرا لها أيضا ، فلا يستفيد مالك العين المؤجرة من النص .

٣. كما يشترط أن يتكون المبنى من أكثر من ثلاث وحدات : أي من أربعة وحدات على الأقل ، ومن ثم فإذا تملك أقل من ذلك ، فلا يستفيد مالك العين المؤجرة من النص .

٤. كما يشترط أن يكون المستأجر قد أقام المبنى في تاريخ لاحق لاستئجاره العين المؤجرة : فإذا كان قد أقامها قبل ذلك ، فلا يستفيد مالك العين المؤجرة من النص .

٥. هذا الحكم خاص بالوحدات السكنية فقط : إذ أن النص يذكر بعد ذلك :يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره .. ومن الواضح أن النص هنا خاص بالوحدات السكنية دون غيرها .

٦. فإذا توافرت كل هذه الشروط - شبه التعجيزية - فما هي الميزة التي منحها النص للمالك ؟ الإجابة : يكون المستأجر بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه . ولا يتسع المقام هنا لمناقشة العيب في صياغة النص ، إلا أن المفهوم منه أن المستأجر إما أن يخلي العين المؤجرة ويعيدها لمالكها ، وإما أن يحتفظ بها ويوفر مكانا ملائما لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه ؟؟؟؟

وهنا نلاحظ أن النص لا يوجب على المستأجر إخلاء العين المؤجرة ، وهو حكم غريب ، فطالما أصبح المستأجر مالكا وليس في حاجة للسكن ، فكان من المنطقي أن يكون الحكم هو إخلاء العين المؤجرة وإعادتها إلى مالكها، بينما خيره النص بين ذلك وبين أن يوفر مكانا ملائما لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه
!!!!

كما أن النص يتحدث عن توفير مكان ملائم وليس مكانا مماثلا ، وهو لفظ فضفاض يفتح الباب للتحكم والنزاع .

وهكذا يتصدى المشرع بحزم لهذه المشكلة في القانون الجديد ، ويتلافى معظم ماواجه للحلول السابقة من نقد فينص في المادة ٧ فقرة ١ بند ٢ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ على أنه : «.... يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال ، بإخلاء المكان المؤجر وردده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال حال تحقق

(٩٠) الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٦٠ ق مجموعة مكتب فنى سنة - ٤٥٠ قاعدة ١٣٠ - صفحة ٦٨١ جلسة ١١ من إبريل سنة ١٩٩٤ .

أي من الحالتين الآتيتين:» ٢- «إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية ، بحسب الأحوال ، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر .

وهكذا تميز النص الجديد بما يلي :

١. لا يشترط النص أن يقيم المستأجر وحدة سكنية : والنص صريح في ذلك، فيكفي ان يمتلك وحدة سكنية، سواء كان قد أقامها أم لا وذلك على خلاف النص السابق كما أوضحنا .

٢. لم يشترط النص الجديد تملك المستأجر عدة وحدات : بل يكفي أن يمتلك وحدة واحدة .

٣. كما لم يشترط النص الجديد أن يكون المستأجر قد تملك الوحدة السكنية في تاريخ لاحق لاستئجاره العين المؤجرة : فيكفي ثبوت تملكه لها أيًا كان تاريخ ذلك ، قبل أو بعد استئجاره العين المؤجرة .

٤. النص الجديد لا يقتصر حكمه على الوحدات السكنية فقط : بل جاء النص كالتالي : «...إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية ، بحسب الأحوال ، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر .» وهكذا يتسع النص لفروض عديدة :

- فينطبق النص سواء كانت العين المؤجرة الخاضعة لقانون إيجار الأماكن لغرض السكنى او لغيره .

- أنه لا يشترط التماثل بين الوحدة المؤجرة والوحدة التي تملكها المستأجر ، فيكفي أن تكون العين المؤجرة سكنا ، وتكون الوحدة التي تملكها المستأجر غير سكنية ، ويكفي أن تكون العين المؤجرة غير سكنية ، وتكون الوحدة التي تملكها المستأجر سكنية ، المهم هو أن تكون الوحدة التي تملكها المستأجر قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر ، وهو ما قد يثير بعض المنازعات في التطبيق العملي .

٦. فإذا توافرت الحالة المنصوص عليها في أي فرض ، كان الحكم واحدا دون تمييز وهو إخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر .

وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض. ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه.

المبحث الخامس: أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن تحديد الأجرة خلال المدة الانتقالية

تحديد الأجرة خلال العام الأول الذي يبدأ من ٢٠٢٥/٩/١ وينتهي في ٢٠٢٦/٨/٣١

فرق القانون بين الأماكن المؤجرة لغرض السكنى وتلك المؤجرة لغير غرض السكنى

أولاً : زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغرض السكنى

نصت المادة ٤ من القانون على أنه : « اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه، وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمائة جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتان وخمسون جنيهاً للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية.

ويلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع مائتين وخمسين جنيهاً شهرياً، على أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) من هذا القانون بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.

وهكذا تحدد الأجرة خلال العام الأول المذكور سالفاً من المدة الانتقالية وفقاً للضوابط التالية :

(١) الضابط الأول : زيادة الأجرة لعدة أمثالها وفقاً لتقسيم المناطق : (المادة ١/٤)

اعتباراً من ٢٠٢٥/٩/١ تكون أجرة تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون على النحو التالي :

* الأماكن الكائنة في المناطق المتميزة :

المناطق المتميزة هي المناطق الحاصلة على درجات إجمالية أكثر من ٨٠ في درجات التقييم بنظام النقاط .
(المادة الأولى من قرار مجلس الوزراء).^(٩١)

وتكون الأجرة القانونية الجديدة للأماكن الواقعة في هذه المناطق بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه .

بمعنى أن تكون الأجرة القانونية الجديدة عشرين مثل الأجرة القانونية الحالية بشرط ألا تقل عن ألف جنيه.

مثال توضيحي :

- إذا كانت الأجرة القانونية الحالية ١٠ عشرة جنيهات ، تكون الأجرة الجديدة عشرين مثلها أي ٢٠٠ مائتي جنيه ، ولكن في هذه الحالة يطبق عليها الحد الأدنى فتكون ألف جنيه .

^(٩١) قرار مجلس الوزراء رقم ٢٧٨٩ لسنة ٢٠٢٥ بتاريخ ٢٠٢٥/٨/١٨ - الجريدة الرسمية - العدد ٣٣ مكرر (أ) ، بشأن قواعد ونظام عمل لجان حصر المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى .

- أما إذا كانت الأجرة القانونية الحالية ٧٠ سبعين جنيها ، فتكون الأجرة الجديدة عشرين مثلها أي ١٤٠٠ ألف وأربعمائة جنية .

* الأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة :

المناطق المتوسطة هي المناطق الحاصلة على درجات إجمالية من ٤٠ إلى ٨٠ في درجات التقييم بنظام النقاط . (المادة الأولى من قرار مجلس الوزراء)

وتكون الأجرة القانونية الجديدة للأماكن الواقعة في هذه المناطق بواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره اربعمائة جنية .

بمعنى أن تكون الأجرة القانونية الجديدة عشرة أمثال الأجرة القانونية الحالية بشرط ألا تقل عن اربعمائة جنية.

مثال توضيحي :

- إذا كانت الأجرة القانونية الحالية ١٠ عشرة جنيها ، تكون الأجرة الجديدة عشرة أمثالها أي ١٠٠ مائة جنية ، ولكن في هذه الحالة يطبق عليها الحد الأدنى فتكون اربعمائة جنية .
- أما إذا كانت الأجرة القانونية الحالية ٧٠ سبعين جنيها ، فتكون الأجرة الجديدة عشرة أمثالها أي ٧٠٠ سبعمائة جنية .

* الأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية :

المناطق الاقتصادية هي المناطق الحاصلة على درجات إجمالية أقل من ٤٠ في درجات التقييم بنظام النقاط . (المادة الأولى من قرار مجلس الوزراء)

وتكون الأجرة القانونية الجديدة للأماكن الواقعة في هذه المناطق بواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره مائتان وخمسون جنيها .

بمعنى أن تكون الأجرة القانونية الجديدة عشرة أمثال الأجرة القانونية الحالية بشرط ألا تقل عن مائتين وخمسين جنيها .

مثال توضيحي :

- الأجرة القانونية الحالية ١٠ عشرة جنيها ، تكون الأجرة الجديدة عشرة أمثالها أي ١٠٠ مائة جنية، ولكن في هذه الحالة يطبق عليها الحد الأدنى فتكون مائتين وخمسين جنيها .
- أما إذا كانت الأجرة القانونية الحالية ٧٠ سبعين جنيها ، فتكون الأجرة الجديدة عشرة أمثالها أي ٧٠٠ سبعمائة جنية .

وبالطبع سيوجه نقد إلى حكم القانون في هذا الشأن بأنه قد أفضى إلى نتائج غير منطقية كما هو واضح من المثل السابق ، ففي أحد الفروض تساوت أجرة المكان الواقع في المنطقة المتوسطة مع ذلك الواقع في المنطقة الاقتصادية ، ولكن الرد على ذلك - كما هو الرد على جميع الانتقادات الموجهة للقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ - أن جميع الحلول لابد أن تواجه بنقد ما، وأن كل ما يحدث الآن هو نتيجة طبيعية للسياسة التشريعية الخاطئة التي تمثلت في التخفيض العشوائي للأجرة ثم تثبيتها لتكوت أجرة رمزية وشبه معدومة مع امتداد العقد إلى ما لا نهاية ، ومن ثم كان العلاج المتأخر الذي لابد أن يكون مرا وغير مستساغ ، ولكن لا يلام الدواء ، بل يلام من أحدث المرض .

(٢) الضابط الثاني : تحديد حد أدنى للأجرة بصفة مؤقتة خلال مدة مباشرة اللجان لعملها (المادة ٢/٤)

يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار ، لحين انتهاء لجان الحصر من أعمالها، بسداد الأجرة الشهرية اعتباراً من ٢٠٢٥/٩/١ بحد أدنى هو مائتين وخمسين جنيهاً شهرياً . (وذلك في جميع المناطق) .

(٣) الضابط الثالث : تسوية الفروق بعد ذلك : (المادة ٢/٤)

يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص باعتماد ما انتهت إليه اللجنة ، بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.

وقد حرص القانون على وضع حد أقصى لمدة عمل اللجان هو ثلاثة شهور يجوز مدها ثلاثة شهور أخرى ، ومن ثم فإن مبلغ الفرق قد لا يكون جسيماً ، إلا أن المشرع قد حرص على عدم إرهاق المستأجر بسداد مبلغ الفرق جملة واحدة ، فنص على سداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها ، بمعنى أنه إذا تبين أن الفرق هو ثلاثة آلاف جنية ، واستغرق عمل اللجان ستة شهور كان المستأجر يسدد فيها الحد الأدنى ، فإن المستأجر سوف يسدد المبلغ على ستة أقساط شهرية كل منها خمسمائة جنية ، وهو حكم موفق .

(٤) الضابط الرابع : تحدد الأجرة النهائية خلال الفترة الانتقالية وفقاً لما تنتهي إليه لجان الحصر المختصة بتحديد نوع المنطقة

نصت المادة ٣ من القانون على أن : « تشكل بقرار من المحافظ المختص لجان حصر في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، على أن يُراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية:

١. الموقع الجغرافي ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار.

٢. مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة.

٣. المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق.

٤. شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.

٥. القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، الكائنة في ذات المنطقة.

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بقواعد ونظام عمل هذه اللجان. وتنتهي هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون، ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء مد مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة، ويصدر قرار من المحافظ المختص بما تنتهي إليه اللجان يتم نشره في الوقائع المصرية ويعلن بوحدات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة.»

وقد عرفت المادة الأولى من قرار مجلس الوزراء المنطقة بأنها : « مساحة جغرافية متصلة تضم مجموعة من المساكن أو الأماكن أو العقارات ذات طابع عمراني متجانس وفقا للمعايير والضوابط المشار إليها بالمادة الخامسة من هذا القرار .»

ومن الواضح أن القانون قد أخذ في الاعتبار المنطقة التي يقع فيها العقار فقط ، ولم يأخذ بحالة العقار ذاتها ، بمعنى أن المعايير التي وضعها القانون قد تسفر - في فهمي - عن خضوع عقارين لذات التقييم نظرا لوقوعهما في منطقة واحدة ، رغم اختلاف أحدهم عن الآخر اختلافا جوهريا ، وهو أمر تنطق به عبارات المادة ٣ بوضوح :

• فصدر الفقرة الأولى منها يتحدث عن : « تقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية» ، فالنص واضح في أنه يقسم المناطق التي يقع بها العقار إلى طوائف محددة ، ولا يقسم العقارات نفسها إلى طوائف .

• ورغم أن البند ١ من ذات الفقرة يسير في صدره في ذات السياق فيتحدث عن المنطقة إلا أنه يدخل بعد يدخل عاملا آخر في التقييم وهو « الشارع الكائن به العقار » ، فجاء نصه على النحو التالي : « ١- الموقع الجغرافي ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار ».

وهنا يخرج نص هذا البند عن السياق المرتبط بالمنطقة ، ومن ثم سيكون على اللجنة أن تنتقل إلى نوع من التقييم الفردي ، إلى حد ما ، بحيث أنها - إعمالا لهذا النص - يمكن أن تفرد وضعا خاصا للعقار وفقا للشارع الذي يقع به ، ومن ثم يتصور - وفقا لهذا البند - أن يختلف تصنيف العقارات داخل منطقة واحدة تبعا للشارع الذي يقع فيه العقار ، وهو أمر سيصعب كثيرا من عمل اللجان ، وأعتقد أنه سيحدث مشاكل في التطبيق ، إذ خرج عن السياق الذي سار عليه منطبق القانون في تقسيم المناطق الذي ابتدعه .

* أما البند ٢ فينص على معيار « مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة ». وواضح أيضا أن هذا المعيار خاص بمستوى البناء من حيث مواد البناء ومتوسط المساحة بالمنطقة ككل ، وليس المبنى الذي يقع فيه المكان المؤجر ، ومن ثم - وفي ظل فهمنا هذا - لن يؤخذ في الاعتبار مستوى المبنى الذي يقع فيه المكان المؤجر ، بل مستوى البناء في المنطقة في مجملها ، وهو ما أتوقع أنه سيحدث أيضا مشاكل في التطبيق .

* وتضمن البند ٣ معيار المرافق ، فتحدث عن : « المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق » . ونكرر هنا ذات التساؤل : هل العبرة بالمرافق المتصلة بالعقار الواقع فيه المكان المؤجر ، أم المرافق المتصلة بعقارات المنطقة في مجملها ؟ الواضح من عبارة النص أنه يتحدث عن : « المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة » ، ومن ثم - وفي ظل فهمنا هذا - لن يؤخذ في الاعتبار المرافق المتصلة بالعقار الذي يقع فيه المكان المؤجر ، بل المرافق المتصلة بالعقارات في المنطقة في مجملها ، وهو ما أتوقع أنه سيحدث أيضا مشاكل في التطبيق .

* ويضع البند ٤ معيار : « شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة » . ، وهو نص يقطع دون جدال بأنه يتحدث عن هذه الخدمات في المنطقة التي يقع بها العقار وليس العقار الذي يقع به المكان المؤجر ، فلا يتصور أن تقدم هذه الخدمات لعقار بعينه .

* ويضع البند ٥ معيار : « القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، الكائنة في ذات المنطقة » .

ويتضمن هذا المعيار الأخذ في الاعتبار القيمة الإيجارية السنوية التي تحسب على أساسها الضريبة على العقارات المبنية ، وواضح من نص البند ٥ أيضا أن هذا المعيار يتعلق بالمنطقة في مجملها ، وإن كانت بعض نصوص اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ تسمح بالقول بأن تقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية، قد أخذ في الاعتبار - إلى حد ما - حالة العقار نفسه الكائن به المكان المؤجر .^(٩٢)

وكنا نتوقع أن يقدم لنا قرار مجلس الوزراء بعض الإيضاحات في هذا الشأن إلا أن نص المادة الخامسة من قرار مجلس الوزراء في فقرتها الأولى قد جاء مطابقا تماما لنص الفقرة الأولى من المادة ٣ من القانون .

وأضافت المادة ٥ من قرار مجلس الوزراء في فقرتها الثانية أنه : « وتلتزم اللجان عند تقسيم المناطق بالتقييم بنظام النقاط على أساس الوزن النسبي للمعايير والضوابط الرئيسية المشار إليها ، وذلك على النحو المبين بالجدول المرافق » .

^(٩٢) نصت المادة ١/١٣ من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن الضريبة على العقارات المبنية ، على أن : “ ينشأ في كل محافظة لجان تسمى (لجان الحصر والتقدير) تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعيا في ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافي والمرافق المتصلة بها ، على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية . ونصت المادة ٧ من لائحته التنفيذية على أن : « تقدر القيمة الإيجارية للعقارات المبنية بمعرفة لجان الحصر والتقدير المنصوص عليها في المادة (١٣) من القانون، وذلك بعد تقسيمها وفقاً لأسس وقواعد التقسيم الآتية:

(أ) الموقع الجغرافي، ويشمل :

١- طبيعة المنطقة الكائن بها العقارات المبنية.

٢- الشارع الكائن به العقارات المبنية.

٣- مدى قرب العقارات المبنية من الشواطئ أو الحدائق أو المتنزهات العامة.(ب) مستوى البناء (فاخر/ فوق المتوسط/ متوسط/ اقتصادي/ شعبي) ونوعية مادة البناء (خرسانة مسلحة/ طوب مصنع/ حجر/ طوب لبن/ خشب/ صاج/ أية مواد أخرى) (ج) المرافق المتصلة بالعقارات المبنية، وتشمل:

١- الكهرباء والمياه والصرف الصحي.

٢- الخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة.

٣- تليفونات.

٤- شبكة الطرق ووسائل المواصلات المتاحة.

٥- أية مرافق عامة أخرى.

وقد عرفت المادة الأولى من قرار مجلس الوزراء التقييم نظام النقاط بأنه : « نظام يتم فيه تحديد درجة معينة لكل معيار من معايير وضوابط التقسيم الرئيسية المشار إليها في المادة الخامسة من هذا القرار ، وصولاً إلى تقسيم المناطق الخاضعة لأحكامه بحسب الدرجة الإجمالية التي حصلت عليها كل منطقة في كامل المعايير أو الضوابط المشار إليها .»

وقد تبنى الجدول المرافق لقرار مجلس الوزراء ، ذات المعايير الواردة بالمادة ٣ من القانون والمادة ١/٥ من اللائحة التنفيذية ، إلا أنه قد نحا منحى عملياً ، وحاول أن يصل إلى تقييم المناطق وفقاً لنقاط حسابية محددة ، فخص كل معيار من المعايير بعشرين نقطة من مائة نقطة ، ووضع بعض التفاصيل الفرعية التي قد تبدو مفيدة ، إلا أنه - ورغم كل ذلك - يؤكد مضمون الجدول ما قلناه من أن التقييم يعتمد على خصائص المنطقة في مجملها وليس على خصائص العقار الواقع به المكان المؤجر .

ولا يعني ما تقدم أن المشرع قد أخطأ في تنظيمه للمسألة على هذا النحو ، فكل حل لا يخلو من نقد ، وسوف نرى ما يسفر عنه التطبيق العملي في هذا الشأن.

وقد نظم القانون وقرار مجلس الوزراء عمل هذه اللجان

فنصت المادة ٣ من القانون في فقرتها الثانية على أنه : « ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بقواعد ونظام عمل هذه اللجان. وتنتهي هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون، ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء مد مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة ، ويصدر قرار من المحافظ المختص بما تنتهي إليه اللجان يتم نشره في الوقائع المصرية ويعلن بوحدات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة .»

ونصت المادة الثانية من قرار مجلس الوزراء على أنه : « مع عدم الإخلال بحالات تعارض المصالح المشار إليها في المادة الأولى من هذا القرار ، يُصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيل لجنة حصر أو أكثر برئاسة أحد شاغلي الوظائف القيادية بالمحافظة ، وعضوية عناصر فنية وقانونية من ذوي الخبرة والكفاءة من بينهم ممثلين عن كل من (وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - الهيئة المصرية العامة للمساحة - مصلحة الضرائب العقارية) ، ويتضمن القرار المشار إليه تحديد النطاق الجغرافي لعمل كل لجنة ، ومقر انعقادها . ويلتزم رئيس وأعضاء اللجان المشار إليه في الفقرة الأولى بتوقيع إقرار بعدم وجود حالة من حالات تعارض المصالح المرافق لهذا القرار.»^(٩٣)

^(٩٣) ونصت المادة الثالثة من القرار على أن : « تباشر اللجنة أعمالها يومياً عدا الإجازات والعطلات الرسمية ، ولا يكون انعقادها صحيحاً إلا بحضور أغلبية أعضائها على أن يكون من بينهم رئيسها ، وتصدر اللجنة قراراتها بموافقة أغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين ، فإذا تساوت الأصوات يرجح الجانب الذي منه الرئيس . وللجنة الاستعانة بمن تراه لمعاونتها في إنجاز أعمالها دون أن يكون له صوت معدود . ونصت المادة الرابعة على أن : « تلتزم لجان الحصر بإعداد محاضر ورقية واجتماعاتها ، على أن تتضمن بياناً تفصيلياً ودقيقاً لأعمالها ، وتاريخ انعقادها ، وأسماء الحاضرين بها ، وما دار من مناقشات فيها ، والقرارات التي انتهت إليها ، ويُوقع على تلك المحاضر من الرئيس والأعضاء الحاضرين .» وعرفت المادة الأولى من القرار حالات تعارض المصالح بأنها : هي الحالات التي يكون فيها رئيس لجنة الحصر ، أو أحد أعضائها ، أو أحد أقاربهم حتى الدرجة الأولى نسباً أو ماهرة ، مالكا أو مؤجراً أو مستأجراً أو ممن امتد له عقد الإيجار بالنسبة للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكام هذا القرار في الحيز الجغرافي لعمل اللجنة ، أو ثبت فيها أن لرئيس لجنة الحصر أو أعضائها مصلحة مالية أو تجارية أو شخصية أخرى قد تتعارض مع المهام أو الالتزامات التي كلف بها ضمن اللجنة المذكورة .»

ونصت المادة السادسة من القرار على أن : «تتولى لجان الحصر المُشار إليها مُعانة المناطق الخاضعة لأحكام هذا القرار معاينة فعلية ، ولها الاطلاع على البيانات والمستندات اللازمة في هذا الشأن لدى الجهات ذات الصلة ومطابقتها بالواقع ، ويتعين عليها الانتهاء من أعمالها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المُشار إليه » .

ونصت المادة السابعة من ذات القرار على أن : « تلتزم لجان الحصر المُشار إليها بموافاة المحافظ المختص ، فور الانتهاء من مهامها ، بنتائج أعمالها ومحاضر اجتماعاتها وجميع الأوراق والمستندات ذات الصلة ، على أن يُصدر المحافظ المختص قراراً بما انتهت إليه يُنشر في الوقائع المصرية ويُعلن بوحديات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة » .

المحكمة المختصة بالطعن في قرار المحافظ باعتماد ما انتهت إليه لجان الفحص

لم يتضمن القانون نصاً خاصاً بالمحكمة المختصة بالنظر في الطعن في قرار المحافظ ، ومن ثم يخضع الطعن فيه للقواعد العامة فتختص به محاكم مجلس الدولة وفقاً للمادة ١٠ من قانون مجلس الدولة .

وأعتقد أن المشرع قد فاته إسناد الاختصاص بالطعن في هذا القرار للقضاء العادي ، وخرج بذلك على النهج المألوف وهو إسناد الفصل في القرارات الإدارية المتصلة بمنازعات إيجار الأماكن إلى القضاء العادي ، ومن ذلك ما نصت عليه المادة ٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من أن : « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون » . كما نصت المادة ١٨ منه وكذلك المادة ٢/٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها المكان المؤجر بالطعن في قرارات لجان تحديد الأجرة ، كما نصت المادة ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على اختصاص ذات المحكمة الابتدائية بالفصل في قرارات الصادرة من اللجنة المختصة بشأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم سواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو التديم أو الترميم أو الصيانة .

وقد استقر قضاء المحكمة الدستورية العليا على دستورية - بل وملاءمة - هذا الإسناد للقضاء العادي ، فقضت في ١٠ ديسمبر سنة ٢٠٠٦ في القضية رقم ٥٠ لسنة ٢٤ قضائية «دستورية» برفض الدعوى بعدم دستورية المادة ٥٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، واستندت في ذلك لما يلي : « وحيث إن المدعين ينعون على النص الطعين مخالفة نص المادتين (١٦٧، ١٧٢) من الدستور، تأسيساً على أن القرارات الصادرة من الجهة الإدارية في شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، هي قرارات توافرت فيها كافة مقومات القرارات الإدارية ، ومناطق الطعن فيها دعوى الإلغاء، ...، ومن ثم يعقد الاختصاص بنظرها لمجلس الدولة وكان النص الطعين قد اختص القضاء العادي بنظر الطعون في قرارات إدارية ، فإنه يكون قد استلب الاختصاص المعقود لمجلس الدولة دون سند أو ضرورة تبرر ذلك....

وحيث إن ما نعه المدعون على النص الطعين مردود: ذلك أن المادة (١٦٧) من الدستور وقد نصت على أن يحدد القانون الهيئات القضائية واختصاصاتها، قد جاء نصها عاماً وغير مقيد بشرط، بما مؤداه : أن الدستور فوض المشرع في تحديد اختصاص جهات القضاء المختلفة حسبما يراه متفقاً مع مقتضيات الأمور، فله أن يعهد لإحدى هذه الجهات بالفصل في منازعات لا تختص بها أصلاً. وقد تمثل ذلك جلياً فيما اختاره المشرع من نهج

واضح في شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بأن عهد بها جميعاً إلى جهة القضاء العادي بالنظر إلى أن هذه المنازعات تتعلق في جوهرها بحق الملكية ، وهي بهذه المثابة - وعلى ما اطرده عليه قضاء هذه المحكمة - أدخل إلى اختصاص القضاء العادي صاحب الولاية العامة في المنازعات الناشئة عن روابط القانون الخاص طبقاً لأحكام المادة (١٥) من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢؛ حتى لو نشأت من تدخلات من جهة الإدارة في صورة قرارات اكتملت لها مقومات القرارات الإدارية . كما أن المادة (١٧٢) من الدستور وقد قضت باختصاص مجلس الدولة بالفصل في المنازعات الإدارية والدعاوى التأديبية فإن ذلك لا يعنى غلّ يد المشرع عن إسناد الفصل في بعض المنازعات الإدارية والدعاوى التأديبية إلى جهات قضائية أخرى ، على أن يكون ذلك على سبيل الاستثناء من الأصل العام، وبالقدر وفي الحدود الذي يقتضيها الصالح العام- على نحو ما جرى به قضاء هذه المحكمة ، وجعل مناط هذا الإسناد أن تكون الجهة القضائية التي أسند إليها الفصل في النزاع أقدر أو مهية أكثر من غيرها على الفصل فيه، فتضحى بذلك قاضيه الطبيعي في مفهوم المادة (٦٨) من الدستور. ولا ريب أنه مما يتفق مع سلامة إسناد الاختصاص بنظر الطعون موضوع الدعوى الماثلة إلى القضاء العادي - احتكاماً إلى المعيار الذي اطرده عليه قضاء هذه المحكمة - أن النص الطعن خول المحكمة المختصة بنظر المنازعة سلطات واسعة ، إذ أنه وفقاً للمادة (٣/٥٩) لها أن ترفض الطعن أو تقبله وتعيد النظر في القرار المطعون فيه، وعليها في حالة الهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أن تحدد أجلاً لتنفيذ حكمها، بينما لا يملك القضاء الإداري هذه السلطات إذ يقتصر حكمه على الرفض أو الإلغاء والتعويض. كما وأن تشكيل المحكمة المختصة بنظر المنازعة يلحق به مهندس معماري أو مدني (المادة ١٨) وهو أمر غير متبع في القضاء الإداري . فضلاً عن أن المحاكم الابتدائية التي ترفع إليها المنازعة تنتشر في جميع محافظات الجمهورية بما يقرب جهة القضاء للمتقاضين إعمالاً لنص المادة (٦٨) من الدستور.»

ومن ثم أقترح تعديل نص القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بإضافة فقرة أخيرة لنص المادة ٣ سالفه الذكر ، تسند الاختصاص بالطعن في قرارات لجان تحديد المناطق سالفه الذكر للمحكمة الابتدائية ، وذلك باعتبارها في نهاية الأمر منازعة في تحديد القيمة الإيجارية التي ستحدد وفقاً لنتيجة أعمال اللجنة في تحديد نوع المنطقة التي ينتمي لها العقار الواقع به المكان المؤجر ، ومن ثم فإنها تدخل في منازعات القانون الخاص دون جدال .

ثانياً : زيادة أجرة الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير أغراض السكن

نصت المادة ٥ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ على أنه : « اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية».

ونذكر بما سبق أن ذكرناه بشأن خضوع الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكني لقانون خاص بها .^(٩٤)

وقد يبدو للوهلة الأولى إخلال الحكم المذكور بمبدأ المساواة المقرر دستورياً ، إذ جعل الأجرة خمسة أمثال الأجرة السارية ، وهي نسبة أقل من تلك التي زادت بها أجرة الأماكن المؤجرة لغرض السكني .

^(٩٤) راجع ما سبق تحت عنوان : تخضع للقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني .

إلا أن هذه الشبهة تزول سريعا إذا تذكرنا أن أجرة هذه الأماكن قد سبق ان خضعت للزيادة بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

فنصت المادة الثالثة من القانون المذكور على أنه : « تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

-ثمانية أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

-وخمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ .

-وأربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

-وثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون.

وتزاد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪ اعتبارا من ذات الموعد.

ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لجميع الأماكن آنفة الذكر.»

وقد عدلت الفقرة الأخيرة من نص المادة الثالثة المذكورة بموجب القانون ١٤ لسنة ٢٠٠١ لتكون على النحو التالي : « ثم تستحق زيادة سنوية، بصفة دورية، في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة عن الأعوام التالية بنسبة :

(٢)٪ بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

(١)٪ بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦.»

كما أن هناك ميزة أخرى بالنسبة لملاك هذه الأماكن إذ قلل القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المدة الانتقالية السابقة على إنهاء عقود إيجارها لتكون خمسة سنوات فقط بدلا من سبعة سنوات وهي المدة التي حددت للأماكن السكنية .

تحديد الأجرة اعتبارا من العام التالي الذي يبدأ من ٢٠٢٦/٩/١ وحتى نهاية المدة الانتقالية

وبعد أن تتحدد الأجرة وفقا للقواعد السابقة ، فقد نصت المادة ٦ من القانون على أن : « تزداد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٤)، (٥) من هذا القانون سنوياً بصفة دورية بنسبة (١٥)٪ . وسيكون ذلك بطبيعة الحال بعد مضي سنة واحدة من تاريخ العمل بالقانون الجديد أي اعتبارا من ٢٠٢٦/٩/١ .

تعقيب : هل يتفق تحديد الأجرة خلال المدة الانتقالية مع حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية ثبات الأجرة :

وبعد أن استعرضنا أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن الأجرة خلال الفترة الانتقالية ، يثور التساؤل حول ما إذا كان هذا التحديد متفقا تماما مع حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية تثبيت أجرة الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن ؟

من الناحية القانونية المجردة ، تبدو الإجابة للوهلة الأولى بالنفي ، إذ كان من الواجب - وقد قضي بعد دستورية النصوص التي قررت تثبيت الأجرة - أن تزول هذه النصوص ومن ثم أن تخضع الأماكن المؤجرة لذات القواعد الواردة بالقانون المدني ، أي الأجرة الاتفاقية أو أجرة المثل إذا لم يوجد اتفاق (المادة ٥٦٢ من القانون المدني) .

إلا أن الأمر من ناحية الملاءمة والسلطة التقديرية للمشرع يبدو لنا مقبولا إلى حد بعيد ، فلا ينكر أحد أن المشرع قد ظل لا يحرك ساكنا لعشرات السنين ، فإذا بادر بحل المشكلة ، فلا يجوز أن نتصور إعادة الأمور لوضعها الطبيعي بشكل مفاجئ ، وهو ما أشار إليه حكم المحكمة الدستورية العليا في حكمها الأخير الذي قضى بعدم دستورية تثبيت الأجرة إذ قررت : « وحيث إن المحكمة بعد أن انتهت إلى عدم دستورية النصين اللذين تحدد بهما نطاق هذه الدعوى، وتقديرًا منها لحاجة المشرع إلى مدة زمنية كافية ليختار من بين البدائل المتاحة ما يتناسب مع الدراسات والبيانات الإحصائية التي يتطلبها تشريع ضوابط حاكمة لتحديد أجرة الأماكن المرخص بإقامتها لأغراض السكنى، الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السالف البيان، فإن المحكمة تعمل الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من قانونها الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ المعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨، وتحدد اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي لمجلس النواب تاريخًا لإعمال أثر هذا الحكم، وذلك دون إخلال باستفادة المدعي في الدعوى المعروضة منه. »^(٩٥)

فلو أن المحكمة كانت تسير مع منطق ضرورة أن تكون الأجرة هي أجرة المثل فور صدور حكمها ، وأن أي نص تشريعي يخالف ذلك يكون مخالفا لحكمها ولنص الدستور ، لاكتفت في حكمها بالحكم بعدم الدستورية ، إلا أنها أشارت في حكمها إلى « حاجة المشرع إلى مدة زمنية كافية ليختار من بين البدائل المتاحة ما يتناسب مع الدراسات والبيانات الإحصائية التي يتطلبها تشريع ضوابط حاكمة لتحديد أجرة الأماكن المرخص بإقامتها لأغراض السكنى »، وهو ما يعني بوضوح أنها اجازت للمشرع - إن جاز التعبير - ألا يلتزم حتما بتطبيق القاعدة العامة المقررة بالقانون المدني والتي تقضي بتحديد الأجرة بالاتفاق فإن لم يوجد فأجرة المثل .

وهو ما أراه ملاءمًا إذا نظرنا إلى واقع غريب ، إذ أن أجرة مثل بعض الوحدات قد تجاوزت مائة مثل الأجرة القانونية الحالية ، وهي نقلة مفاجئة لا نرى ملاءمتها إطلاقا من ناحية الاضطراب الاجتماعي ، رغم تسليمنا بتفاهة الأجرة القانونية الحالية .

ويؤيد كل ذلك أن هذه الأحكام الخاصة بالأجرة تسري فقط خلال المدة الانتقالية والتي ستنتهي بعدها

^(٩٥) حكمها في الدعوى رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضاية «دستورية» في ٢٠٢٤/١١/٩ .

عقود الإيجار ، وتعود الأماكن خاضعة للقواعد العامة في القانون المدني وفقا لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين ، وهنا سيكون للمالك أن يتفق على الأجرة التي يراها عادلة .

المبحث السادس: أحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن التزام الدولة بتوفير وحدة بديلة للوحدة التي يتم إخلاؤها طبقا لهذا القانون

نصت المادة ٨ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ على أنه : « مع عدم الإخلال بحكم المادتين (٢)، (٧) من هذا القانون ، يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تملكاً، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقاً به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة.

ويصدر مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون قراراً بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقى الطلبات والبت فيها، وترتيب أولويات التخصيص وجهات الدولة المنوط بها تخصيص الوحدات المتاحة ، وتلتزم الجهات المشار إليها بعرض الوحدات المتاحة لديها ونتيجة ترتيب الأولويات على مجلس الوزراء لاعتمادها، على أن يتم الالتزام بتخصيص الوحدات السكنية للمستأجر الأصلي للوحدة السكنية الذي تحرر له عقد إيجار من المالك أو المؤجر ابتداءً وكذلك زوجه الذي امتد إليه العقد قبل العمل بأحكام هذا القانون، وذلك قبل عام كحد أقصى من انقضاء المدة المحددة بالمادة (٢) من هذا القانون.

وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تملكاً، يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة، بمجرد تقدمه بطلب مرفقاً به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يُراعى في الأولوية حال التزاحم طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة، ويُحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص».

وقد صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣ لسنة ٢٠٢٥ بشأن القواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام المادة (٨) من القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.^(٩٦)

وسوف نعرض هنا بعض الإيضاحات بشأن أحكام المادة ٨ سالف الذكر :

أولاً : الاستفادة من نص المادة ٨ مقيّد بالمادتين ٢ و ٨ من القانون

استهل القانون الفقرة الأولى من المادة ٨ بتحفظ هام هو : « مع عدم الإخلال بحكم المادتين (٢)، (٧) من هذا القانون » .

^(٩٦) الجريدة الرسمية العدد ٣٥ مكرر ب في ٣ سبتمبر ٢٠٢٥ .

وتنص المادة ٢ من القانون على أن : « تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك ».

وتنص المادة ٧ منه على أنه : « مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (٢) من هذا القانون، أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين:

١. إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

٢. إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.

وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء إلى آخره ».

ويترتب على هذا التحفظ بمراعاة نص المادتين ٢ و ٧ من القانون نتائج في غاية الأهمية هي :

١- أن هذا التحفظ يعد نصاً صريحاً في عدم تعليق تنفيذ حكم المادتين ٢ و ٧ على تنفيذ حكم المادة ٨ : وبمعنى آخر أنه لا يجوز القول بأن انتهاء عقد الإيجار وفقاً للمادة ٢ معلق على تسلم المستأجر وحدة من الدولة ، وأنه لا يجوز للمستأجر التذرع بأنه لم يتسلم وحدة من الدولة لكي يمتنع عن الإخلاء فور انتهاء المدة الانتقالية تنفيذاً لحكم المادة ٧ ، ومن ثم فإذا عرض الأمر على قاضي الأمور الوقفية فعليه أن يحكم بالإخلاء حتى ولو ثبت أن المستأجر لم يتسلم بعد وحدة من الدولة .

وقد يقال أن هذا التفسير يتعارض مع ما نصت عليه العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٨ : « وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقاً به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة ». فقد يفهم من عبارة « إخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة » ، أن إخلاء وتسليم العين المستأجرة معلق على صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة ، إلا أن هذا المعنى ليس هو المقصود ، بل المقصود هو أن المستأجر يلتزم بإخلاء العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة ، حتى ولو تم ذلك التخصيص واستلام الوحدة قبل انتهاء المدة الانتقالية التي نص عليها القانون .

٢- يجب ألا يكون عقد المستأجر قد انتهى إعمالاً لإحدى حالتين الإخلاء الجديدتين : إن التحفظ بمراعاة المادة ٧ يفضي إلى نتيجة في غاية الأهمية ، إذ أحال المشرع لأحكام المادة ٧ بكاملها دون تخصيصها بحكم معين ، ومن ثم يجب تقييد الميزة التي منحتها المادة ٨ للمستأجر بألا يكون عقد إيجاره قد انتهى إعمالاً لحالتي

الإخلاء المنصوص عليهما في المادة ٧، وهما ثبوت ترك المستأجر المكان المؤجر مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر، أو ثبوت ملكيته لوحدة قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر. ومن ثم أرى أن من حق الدولة التحقق من عدم توافر إحدى هاتين الحالتين وهو أمر بديهي إذ أن الميزة التي يقرها نص المادة ٨ منوطة بحاجته للوحدة المؤجرة والتي نشأت بسبب انتهاء عقد إيجاره بموجب القانون ١٦٣ لسنة ٢٠٢٥، ومن ثم فإذا انتفت هذه الحاجة بتركه العين مغلقة لمدة تزيد عن سنة أو لتملكه لوحدة قابلة للاستخدام في ذات الغرض، فقد انتفى سبب استفادته من الميزة المقدمة من الدولة، ومن ثم أرى وجوب التحقق من ذلك، ووجوب أن يحرر المستأجر إقراراً بذلك، وأن يعدل القانون لفرض جزاء رادع في حال ثبوت توافر إحدى هاتين الحالتين وهو سحب الوحدة المسلمة له مع غرامة تؤول للدولة، وحتى حسم هذه المسألة بتعديل تشريعي، يحق للدولة تطبيق القواعد العامة في القانون الإداري وسحب القرار الإداري الصادر بالتخصيص لصدوره بناء على غش.

ومن باب أولى ينطبق ذات النظر إذا ثبتت إحدى الحالتين بحكم قضائي ولو من قاضي الأمور الوقفية، وهو أمر بديهي إذ أن الاستفادة من الميزة المقدمة من الدولة مرتبطة بانتهاء عقد إيجاره بسبب انتهاء المدة الانتقالية، فإذا ثبت أن هذا العقد قد انتهى لأي سبب آخر من أسباب الإخلاء حتى في غير هاتين الحالتين فإنه لا يستفيد من هذه الميزة.

ويؤكد هذا التفسير نص المادة ٢ من قرار مجلس الوزراء الخاصة بشروط التخصيص حيث تضمنت هذه الشروط: «..... ٤- ألا يكون قد ثبت أن طالب التخصيص قد ترك الوحدة المؤجرة مغلقة لمدة تزيد على سنة دون مبرر ٥- ألا يكون طالب التخصيص مالكاً لوحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر، وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه».

ثالثاً: نص المادة ٨ ينشئ حقاً في الأولوية وليس حقاً بالمعنى الدقيق

استخدم نص الفقرة الأولى من المادة ٨ الصياغة التالية: « يكون لكل مستأجر.. أحقية في تخصيص وحدة.».

ومن ثم فقد أعطى النص للمستأجر أحقية وليس حقاً، فهل كان هذا الاستخدام اللغوي مقصوداً؟

أرى أن هذا الاستخدام مقصود، وأن المشرع قد قصد استعمال كلمة أحقية وليس كلمة حق، ولو كان يقصد استعمال كلمة حق لما أعوزه النص على ذلك.

وبدءاً يجب التنويه إلى ما يليه هذا النص على الدولة من عبء مالي جسيم بتوفير وحدات بديلة لمن يتم إخلاؤهم وفقاً للقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥، ومن ثم فإن النص على أن ما تقدمه الدولة هو حق لهم، يعني أنه بنهاية المدة الانتقالية يكون من حق أي منهم وحدة بديلة، حتى ولو لم توفر الدولة هذه الوحدات، ومن ثم يكون له التنفيذ العيني أو التنفيذ بطريق التعويض وهو ما يحمل الدولة أعباء مالية جسيمة.

وقد بحثنا عن معنى كلمة الأحقية في اللغة فتبين لنا ما يلي:

في المعجم: الأحقية: هي الأهلية أو الجدارة، ومن مرادفاتها: مندوبية، أولوية، جدارة.^(٩٧)

^(٩٧) معجم الرياض للغة العربية المعاصرة - مجمع الملك سلمان العالمي للغة العربية

أَحَقِّيَّةٌ : اسم مصدر صناعيٍّ من أَحَقُّ : أهليَّةٌ وجدارةٌ : ترى الإدارات المحليَّة أحقيَّتها في الإشراف على التَّعليم في أقاليمها .^(٩٨)

أما تعريف الحق في القانون - فليس لدينا رفاهية الخوض في الخلاف حول ذلك - ونكتفي بالتعريف المتداول بأنه : « سلطة يتمتع بها الشخص على قيمة معينة أو شيء معين تخوله التمتع بمزايا هذه القيمة أو هذا الشيء ».^(٩٩)

ونضيف أن المعنى اللغوي المتبادر لكلمة حق هو : ما كان ثبوته على وجه الاستحقاق، أو التكليف أو الإلزام.^(١٠٠)

وغني عن البيان - ودون خوض في خلافت لا يتسع المقام لها - أن الحق يقابله التزام وأن من له حق يجوز له أن يرفع دعوى مطالبا به .

فصل المادة ٨ إذن لم ينشئ للمستأجر حقا ، بل أحقية ، بمعنى أولوية أو جدارة أو أهلية

وإذا استخدمنا القواعد المقررة في التفسير ، وأهمها تكامل النصوص بحيث لا يفسر اللفظ منفردا بل في ظل باقي العبارات المرتبطة ، فنجد أن نص المادة ١/٨ يستطرد : « من الوحدات المتاحة لدى الدولة » : فالنص واضح ، فهو لا يلزم الدولة بأن تقيم لهم وحدات ، كما استعملت فقرتها الثانية أيضا لفظ الوحدات المتاحة : فورد بها : « وتلتزم الجهات المشار إليها بعرض الوحدات المتاحة لديها ونتيجة ترتيب الأولويات على مجلس الوزراء لاعتمادها » . أما الفقرة الثالثة منها فقد حسمت الأمر لصالح التفسير الذي نقول به ، فنصت على أنه : « وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تملكاً، يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة » . وقد استعمل المشرع هنا عبارة حاسمة إذ علق التخصيص على شرط واقف هو « وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها » ، فشرط التخصيص يتحقق عندما تعلن الدولة عن وجود وحدات تابعة لها . وعلاوة على ذلك : فما هو أثر هذا الإعلان ؟ النص واضح أيضا : « يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة » فله مجرد أولوية وليس حقا في الوحدة بالمعنى الدقيق . فالنص حاسم هنا في أن هذه «الأحقية» تنشأ عندما تعلن الدولة عن وحدات تابعة لها ، وحينئذ يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة .

وقد يتساءل البعض إذن : ما فائدة النص إذا كان لا ينشئ للمستأجر المعني حقا بالمعنى الدقيق ؟

<https://dictionary.ksaa.gov.sa/>

^(٩٨)تعريف و معنى الأحقية في معجم المعاني الجامع - معجم عربي عربي

<https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/>

و ذات المعنى : الأحقية بالأمر : الجدارة به والأهلية له : معجم الدوحة التاريخ للغة العربية

<https://www.dohadictionary.org/dictionary>

المعنى :مصدر صناعيٍّ من أَحَقُّ : أهليَّةٌ وجدارةٌ «ترى الإدارات المحليَّة أحقيَّتها في الإشراف على التَّعليم في أقاليمها.»المعجم العربي الجامع : <https://www.arabicterminology.com/>

^(٩٩)راجع تفصيلا : أسامة أبو الحسن مجاهد ، محاضرات في المدخل لدراسة القانون - نظرية الحق ، المقرر الدراسي لطلبة كلية الحقوق بجامعة حلوان ، طبعت متعددة بدون ناشر ، آخرها طبعة ٢٠٢٢ ص ٥ وما بعدها . والمراجع المشار إليها .
^(١٠٠)معجم الرياض سالف الذكر .

الإجابة هو أن النص يعطي المستفيدين منه الحق في الأولوية ، بمعنى أن لهم الأولوية في الحصول على وحدة قبل غيرهم ممن ليسوا مضرورين من القانون الجديد ، ومن ثم يكون للمستفيد أن يرفع دعواه إذا لم يتم تخصيص وحدة متاحة له رغم إتاحتها ، ومن باب أولى عندما يحصل عليها غيره ممن ليسوا مضرورين من القانون الجديد.

هذا رأيي من ناحية التفسير القانوني الدقيق للنص ، إلا أن الأمر هنا لن يكون بهذه البساطة ، إذ أن الأمر هنا تحيطه اعتبارات اجتماعية واقتصادية وسياسية، ومن ثم فأتوقع أن تحرص الدولة على الوفاء بوعدها بالأضرار مستأجر من القانون الجديد .

ولا يقف أمام هذا التفسير سوى عقبة واحدة هي ما نصت عليه المادة ٨ في فقرتها الأولى من أنه : « يكون لكل مستأجر وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة».

فقد حدد النص هنا أجلا محددًا للتخصيص وهو : « قبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون » . وهو ما يستفاد منه أنه يوجب على الدولة أن تغطي الوحدات المتاحة كل ما يقدم لها من طلبات التخصيص في هذا الموعد ، إلا أن واجبها هذا يظل مقيدا بما قلناه من أن النص يعطي فقط حقا في الأولوية في حدود الوحدات المتاحة على نحو ما قلنا سالفًا ، ويظل النص حاسما في أنه ينشئ حقا في الأولوية فقط على نحو ما أوضحنا طالما أنه قد علق على إعلان الدولة عن وحداتها المتاحة .

رابعاً : يستفيد من النص المستأجر أو من امتد له العقد سواء كانت العين المؤجرة سكنية أو غير سكنية

والنص صريح في ذلك إذ ورد به « ... يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية » ، فجاء لفظ المستأجر المستفيد مطلقاً غير مقيد بنوع الوحدة ، واستطرد النص بأن له « ...أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية » ، ومن البديهي أنها تتحدد وفقاً لنوع لوحدة التي كان المستأجر المستفيد شاغلاً لها ، فتخصص له وحدة سكنية إذا كان مستأجراً لوحدة سكنية ، وتخصص له وحدة غير سكنية إذا كان مستأجراً لوحدة غير سكنية .

وقد أكد هذا المعنى البند ٦ من المادة ٢ من قرار مجلس الوزراء رقم ٥٣ لسنة ٢٠٢٥ إذ نص على شرط : « أن تكون الوحدة المطلوب تخصيصها والوحدة المؤجرة التي سيتم إخلاؤها من ذات الغرض وبذات المحافظة ».

خامساً : الوحدة المخصصة قد تكون إيجاراً وقد تكون تمليكاً

فنص المادة ١/٨ يتحدث عن : «...أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تمليكاً ... » .

وهنا يثور التساؤل عما إذا كان الخيار في ذلك راجعاً للمستفيد أم للدولة ؟

لن تثور مشكلة إذا سمحت الدولة للمستفيد باختيار ما هو مناسب له ، أما إذا لم يحدث ذلك فأرى تطبيق القواعد العامة في القانون المدني بشأن الالتزام التخييري ، إذ نصت المادة ٢٧٥ منه على أنه : « ويكون الالتزام

تخيريًا إذا شمل محله أشياء متعددة تبرأ ذمة المدين براءة تامة إذا أدي واحد منها ، و يكون الخيار للمدين ما لم ينص القانون أو يتفق المتعاقدان على غير ذلك .» . ولما كانت الدولة هي المدينة بالالتزام بالتخصيص ، فإن الخيار يكون للدولة . وواضح أن نص المادة ٨ كان حاسماً في أن الوحدات التي سيتم تخصيصها هي الوحدات المتاحة والتي تعلن عنها الدولة ، ومن ثم فسيكون المستفيد مقيداً بما هو متاح مما طرحه الدولة سواء كان إيجاراً أم تمليكا .

وقد نصت المادة ١ من قرار مجلس الوزراء ٥٣ لسنة ٢٠٢٥ تحت عنوان أنظمة التخصيص على أن : « يكون تخصيص الوحدة السكنية وغير السكنية من الوحدات المتاحة لدى جهات الدولة بإحدى أنظمة التخصيص الآتية :

١- الإيجار .

٢- الإيجار المنتهي بالتملك .

٣- التمليك عن طريق التمويل العقاري .

٤- التمليك عن طريق السداد النقدي .

٥- التمليك على أقساط حسب شروط الإعلانات .

ولم يحدد هذا النص من له الخيار ، ومن ثم يسير مع ما قلنا به في هذا الشأن.

خامساً : شروط التخصيص

نصت المادة ٢ من قرار مجلس الوزراء تحت عنوان شروط التخصيص على أنه: « يتعين لتخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال ، تحقق الشروط الآتية :

١. أن يكون طالب التخصيص شخصاً طبيعياً .

٢. أن يكون طالب التخصيص مستأجراً لوحدة سكنية أو غير سكنية ، بحسب الأحوال ، أو ممن امتد إليه عقد الإيجار، وذلك كله وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما .

٣. أن يكون طالب التخصيص مقيماً فعلياً بالوحدة المؤجرة.

٤. ألا يكون قد ثبت أن طالب التخصيص قد ترك الوحدة المؤجرة مغلقة لمدة تزيد على سنة دون مبرر .

٥. ألا يكون طالب التخصيص مالاً لوحدة سكنية أو غير سكنية ، بحسب الأحوال ، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر ، وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه .

٦. أن تكون الوحدة المطلوب تخصيصها والوحدة المؤجرة التي سيتم إخلاؤها من ذات الغرض وبذات المحافظة .

٧. تقديم إقرار بإخلاء وتسليم العين المؤجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة على أن يكون موثقاً بالشهر العقاري .

ولا تحتاج هذه الشروط لإيضاح باستثناء الشرطين الأول والثالث .

فيوجب الشرط الأول أن يكون طالب التخصيص شخصاً طبيعياً

وقد يبدو للوهلة الأولى ان هذا الشرط يتضمن إخلالاً بمبدأ المساواة أمام القانون ، إلا أن هذا النص قلميه اعتبارات التجانس التشريعي ، إذ استقر الأمر بحكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية امتداد الإيجار للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى ، وتنفيذاً للحكم سالف الذكر صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ الذي نصت المادة ١ منه على أن : « تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ... و١٣٦ لسنة ١٩٨١ ... » ونصت المادة ٢ منه على أنه : « يكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ، ما لم يتم التراضي على غير ذلك » .^(١٠١)

ومن ثم فإنه بانتهاء مدة السنوات الخمس المذكورة ، لم يعد للشخص الاعتباري المستأجر لغير غرض السكنى حق في البقاء في العين المؤجرة ، ومن ثم ينتفي سبب استفادته من نص المادة ٨ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ ، ويحسم هذا الأمر أيضاً أن الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى لا تخضع للقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ ومن ثم فلا تستفيد من نص المادة ٨ منه .

أما بالنسبة للشخص الاعتباري المستأجر لغرض السكنى ، فقد سبق أن نوهنا إلى أن الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغرض السكنى تخضع للقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ ، ومن ثم كان من المتصور أن يستفيد من نص المادة ٨ ، إلا أن هذا الفهم يزول سريعاً عندما نوضح أن الشخص الاعتباري المستأجر لغرض السكنى لا يتوافر لديه سبب الاستفادة من نص المادة ٨ ، إذ من البديهي أن الشخص الاعتباري لا يسكن مكاناً ما فهو ليس في حاجة للسكن . وهو ما حسمته المادة ٥٣ (١) من القانون المدني إذ نصت على أن : « الشخص الاعتباري يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان الطبيعية ، وذلك في الحدود التي قررها القانون » .

فمن يسكن العين المؤجرة لشخص اعتباري ليس هو الشخص الاعتباري بل هم غالباً من يعملون لدى شخص اعتباري ، ومن ثم فإن العين المؤجرة للشخص الاعتباري ليست مخصصة - بالنسبة لهم - للسكنى ، إذ أن لكل منهم سكن آخر ، وهم لم يشغلوا العين المؤجرة إلا بسبب العمل ، ومن ثم تنحسر عنهم أصلاً الحماية المقررة بموجب قوانين إيجار الأماكن التي لا تخضع لها الأماكن التي تشغل بسبب علاقة العمل . (م ٢ فقرة ب من القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧)

ويوجب الشرط الثالث : أن يكون طالب التخصيص مقيماً فعلياً بالوحدة المؤجرة : ويهدف هذا الشرط إلى

^(١٠١) راجع ما سبق تحت عنوان : تخضع للقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى .

التحقق تماما من أن المستأجر كان بحاجة للوحدة المؤجرة ، فإذا ثبت عدم إقامته بها إقامة فعلية ، كأن كان مستأجرا لوحدة أخرى ، أو مقيما لدى بعض أقاربه ، فلا يستفيد من نص المادة ٨ من القانون .

سادسا : تقرير أولوية خاصة للمستأجر الأصلي للوحدة السكنية وزوجه الذي امتد إليه العقد قبل العمل بأحكام هذا القانون

تستطرد الفقرة الثانية من المادة ٨ في عجزها فنص على أنه « على أن يتم الالتزام بتخصيص الوحدات السكنية للمستأجر الأصلي للوحدة السكنية الذي تحرر له عقد إيجار من المالك أو المؤجر ابتداء وكذلك زوجه الذي امتد إليه العقد قبل العمل بأحكام هذا القانون ، وذلك قبل عام كحد أقصى من انقضاء المدة المحددة بالمادة (٢) من هذا القانون.»

ويتمتع المستأجر أو زوجه الذي امتد إليه العقد بهذه الأولوية الخاصة بشرطين:

١. أن تكون الوحدة المستأجرة سكنية : فلا يتمتع بها مستأجر الوحدة غير السكنية ، والحكمة هنا واضحة لأن توفير المأوى أولى من توفير المكان لغرض آخر .

٢. يستفيد من هذه الأولوية فقط المستأجر الأصلي أو زوجه الذي امتد إليه العقد قبل العمل بأحكام هذا القانون : فلا تشمل أي شخص آخر من المستفيدين من الامتداد القانوني لعقد الإيجار أي « الوالدين أو الأبناء » ، ولا يستفيد منها الزوج الذي امتد له العقد بعد العمل بأحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥) وإن كان من الجائز أن يكون مستفيدا طبقا لباقي أحكام المادة ٨ السالف الإشارة إليها) .

فإذا توافرت هذه الشروط ، ترتب أثرها وهو التزام الدولة بتخصيص الوحدة السكنية للمستفيد قبل عام كحد أقصى من انقضاء المدة المحددة بالمادة (٢) من هذا القانون (مدة السنوات السبعة) .

وهنا تتضح خصوصية هذه الحالة ، فقد استعمل النص هنا لفظ الالتزام صراحة ، كما حدد له حدا زمنيا لا يجوز تجاوزه : فورد به « على أن يتم الالتزام بتخصيص الوحدات السكنية وذلك قبل عام كحد أقصى من انقضاء المدة.... »

فالأمر هنا مختلف فقد نص القانون صراحة على وجود التزام وحدد أجلا محددا لتنفيذه ، فهناك التزام على الدولة في هذه الحالة بتخصيص الوحدة في هذا الأجل المحدد ، ومن ثم يقابله حق للمضروور من القانون - وليس أحقية - بشرط أن يكون المستأجر الأصلي أو زوجه الذي امتد له العقد قبل العمل بالقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ .

والحكمة من هذا الحكم الخاص واضحة في رأيي وهي مراعاة سن المضروور من القانون ، فلن يستفيد من هذا الحكم الخاص غالبا إلا كبار السن، فمن المؤكد أن عقد الإيجار قد أبرم قبل العمل بالقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ بتاريخ ٣١ يناير ١٩٩٦ ، أي قبل ما يزيد على ٢٩ عاما ، وعلاوة على ذلك فالثابت من العلم العام انه منذ السنوات الأخيرة من سبعينات القرن العشرين وحتى نفاذ القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ في ٣١ يناير ١٩٩٦ ، كان من النادر أن يتم إبرام عقود إيجار سكنية وذلك بعد انتشار التملك وصيرورته القاعدة في ظل امتناع الملاك عن

التأجير في ظل قواعد قانون إيجار الأماكن المجحفة ، ومن ثم - في الغالب - لن يكون سن المستأجر الأصلي أو زوجه أقل من ستين عاما ، ولا يجوز من الناحية الإنسانية فتح الباب لأي احتمال لعدم تخصيص الوحدة السكنية له قبل انتهاء المدة الانتقالية ، ومن ثم فقد أنشأ النص صراحة التزاما على الدولة وحدد له أجلا محددًا لا يجوز تجاوزه .

فهل يعني ذلك أن هناك التزام على الدولة وليس مجرد أولوية في هذه الحالة ؟

نعم ، ولكن في هذه الحالة فقط ، أما باقي المضرورين من القانون الجديد فيسري بشأنه ما قلناه بشأن أحقيتهم ، فهذه الحالة الاستثنائية تؤكد التفسير الذي قلنا به ، لأنه بخلاف هذه الحالة الاستثنائية لم يحدد القانون حدا زمنيًا للتخصيص، ويؤيد ذلك نص الفقرة ٣ من نفس المادة الذي جاء مطلقًا من أي قيد زمني ، إذ نصت على أنه : « وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية، إيجارًا أو تملكًا، يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة، بمجرد تقدمه بطلب مرفقًا به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يُراعى في الأولوية حال التزام طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة، ويُحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص.»

وقد سبق أن ذكرنا أنه لا يقف أمام هذا التفسير سوى عقبة واحدة هي ما نصت عليه المادة ٨ في فقرتها الأولى من أنه : « يكون لكل مستأجر وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة». فقد حدد النص هنا أجلا محددًا للتخصيص وهو : « قبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون » . وهو ما يوجب على الدولة أن تغطي الوحدات المتاحة كل ما يقدم لها من طلبات التخصيص ، إلا أن واجبها هذا يظل محدودًا بما قلناه من أن النص يعطي فقط حقا في الأولوية في حدود الوحدات المتاحة على نحو ما قلنا سالفًا ، ويظل النص حاسمًا في أنه ينشئ حقا في الأولوية فقط على نحو ما أوضحنا طالما أنه قد علق على إعلان الدولة عن وحداتها المتاحة .

وقد حرص قرار مجلس الوزراء على التمييز بين هاتين الطائفتين من المستفيدين من المادة ٨ من القانون ، فنصت المادة ٦ منه تحت عنوان تحديد وترتيب الأولوية على أن « تتولى الإدارة المركزية، بعد فحص الطلبات وتقييمها والبت فيها، إعداد قائمتين مرتبتين بأسماء المتقدمين المستحقين، أولاها خاصة بالمستأجرين الأصليين الذين تحرر لهم عقد إيجار من المالك أو المؤجر ابتداءً أو أزواجهم الذين امتدت لهم عقود الإيجار قبل العمل بأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه، وثانيتهما خاصة ببقية من امتدت لهم عقود الإيجار، ويتم ترتيب الأسماء بكل قائمة بحسب أولوياتهم في التخصيص ، وذلك في كل محافظة على حدة، وفقًا لترتيب المعايير الآتية : »^(١٠٢).

سابعًا : استخدام نص المادة ٨ لفظ التخصيص وليس التسليم

^(١٠٢) واستطرد نص المادة ٦ : (المعيار الأول) الدخل : الفئة الأولى بالرعاية . فئة محدودي الدخل . فئة متوسطي الدخل . فئة فوق متوسطي الدخل . ويتم تحديد هذه الفئات وفقًا لقرارات مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري في ضوء مؤشرات بحوث الدخل والإنفاق والاستهلاك الصادرة عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء . (المعيار الثاني) الحالة الاجتماعية : متزوج ويعول . أرمل / مطلق ويعول . متزوج ولا يعول . أعزب (يشمل المطلق / الأرمل الذي لا يعول) . وفي حالة التساوي في هذا المعيار تكون الأولوية للأسرة الأكثر عددًا . (المعيار الثالث) السن : الأولوية للأكثر سنًا . على أنه في حالة التساوي في فئات المعيار الأول يتم اللجوء إلى فئات المعيار الثاني وفي حالة التساوي يتم التحديد وفقًا للمعيار الثالث.

ونلاحظ أخيراً أن القانون يستخدم في المادة ٨ لفظ تخصيص وحدة ولم يستخدم لفظ التسليم ، وهنا أيضاً لا أعتقد أن ذلك قد كان من باب السهو أو عيباً في الصياغة ، فالدولة تلتزم بتخصيص الوحدات في المواعيد المحددة بالمادة ٨ حتى ولو لم تقم بتسليمها بالفعل في خلال هذه المدة لسبب أو لآخر، هذا من الناحية القانونية المجردة ، وأكرر ما قلته أن هذا - في رأيي - هو التفسير القانوني الدقيق للنص ، إلا أن الأمر هنا لن يكون بهذه البساطة ، إذ أن الأمر هنا تحيطه اعتبارات اجتماعية واقتصادية وسياسية، ومن ثم فأتوقع أن تحرص الدولة على الوفاء بوعدها بالأضرار مستأجر من القانون الجديد ، وأن تحرص على تسليم جميع المضرورين من القانون الجديد الوحدات المخصصة لهم قبل انتهاء المدة الانتقالية .

ثامناً : أهم الأحكام الأخرى في القرار ٥٣ لسنة ٢٠٢٥

ولا نرى حاجة هنا لذكر باقي ما تضمنه قرار مجلس الوزراء في هذا الصدد لعدم حاجة باقي نصوصه لشرح فقهي ، ونشير في عجالة إلى أهم ما تضمنه :

المقصود بالوحدات المتاحة لدى الدولة : حددتها المادة الثانية من قرار مجلس الوزراء على النحو التالي : « تكون جهات الدولة المنوط بها تخصيص الوحدات اللازمة لتنفيذ حكم المادة (٨) من القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المشار إليه هي : * وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية والجهات التابعة لها * وحدات الإدارة المحلية * هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة التابعة لها * صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري صندوق التنمية الحضرية . * ويشار إليها في هذا القرار والقواعد والشروط والإجراءات المرافقة له بـ «جهات الدولة» .

الجهة الإدارية المسؤولة عن تنفيذ أحكام المادة ٨ : نصت المادة الثالثة من قرار مجلس الوزراء على أن : « يتولى صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري التنسيق مع جهات الدولة لتحديد عدد الوحدات المتاحة لديها للتخصيص بكل محافظة وبياناتها الأساسية من حيث المساحة والغرض منها، وذلك تمهيداً لعرضها على مجلس الوزراء للاعتماد .» وأنشأت المادة الرابعة إدارة مركزية به تسمى «الإيجار والسكن البديل» تختص بتلقي وفحص طلبات المستفيدين من المادة ٨ من القانون .

وتناولت المادة ٣ وعنوانها الإجراءات مدة وآلية تقديم الطلبات ، ونظمت المادة ٤ فحص الطلبات ، ونظمت المادة ٥ التظلمات ، وتناولت المادة ٧ اعتماد النتائج والمادة ٨ نشر النتائج وعرضها .

ونصت المادة ٩ وعنوانها تخصيص الوحدة على أن : « يلتزم المستحق خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره بموجب رسالة نصية بتخصيص الوحدة له بسداد المستحقات المالية المطلوبة، بحسب نظام التخصيص ووفقاً لنظام السداد الذي اختاره، وإلا يعد متنازلاً عن ترتيب أولويته في التخصيص .

وحددت المادة ١٠ التزامات المخصص لهم فنصت على أن : « يلتزم من تخصص له الوحدة باستعمالها في الغرض المخصصة من أجله وعدم تغيير هذا الغرض، وفي حالة مخالفة ذلك يتم إلغاء التخصيص واسترداد الوحدة دون إنذار أو حكم قضائي مع حفظ حق جهات الدولة في اتخاذ جميع الإجراءات القانونية لضمان حفظ حقوقها .»

تاسعا : الطعن في القرارات الإدارية الصادرة تنفيذا للمادة ٨ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥

نكرر هنا ما قلناه بشأن الطعن في قرار المحافظ باعتماد ما تنتهي إليه لجان الفحص المكلفة بتقسيم المناطق ، وهو أن القانون لم يتضمن نصا خاصا بالمحكمة المختصة بالنظر في الطعن في القرارات الإدارية الصادر إعمالا للمادة ٨ من القانون ، ومن ثم يخضع الطعن فيها للقواعد العامة فتختص به محاكم مجلس الدولة وفقا للمادة ١٠ من قانون مجلس الدولة .

وأعتقد أن المشرع قد فاته إسناد الاختصاص بالطعن في هذه القرار للقضاء العادي ، وخرج بذلك على النهج المألوف وهو إسناد الفصل في القرارات الإدارية المتصلة بمنازعات إيجار الأماكن إلى القضاء العادي .^(١٠٣)

ومن ثم أقترح تعديل نص القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بإضافة فقرة أخيرة لنص المادة ٨ سالف الذكر ، تسند الاختصاص بالطعن في القرارات الإدارية الصادرة إعمالا لها للمحكمة الابتدائية .

المبحث السابع: إلغاء قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية بعد المدة الانتقالية

وأخيرا نصت المادة ٩ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ على أنه : « مع عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون، تلغى القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيع بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون. ويلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.»

ويبدو للوهلة الأولى أنه ليس هناك من فائدة عملية للنص على التحفظ الخاص بعدم الإخلال بحكم المادة ٢ من القانون .

فالمادة ٢ من القانون تنص على أن : « تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.»

ولا يبدو لنا أنه يوجد في نص المادة ٩ سالف الذكر ما يتعارض مع نص المادة ٢ سالف الذكر أو يقيد به .

وأعتقد أن المشرع قد تخوف من أمرين :

الأمر الأول : هو أن نص المادة ٩ يلغي هذه القوانين بعد سبع سنوات من تاريخ العمل بالقانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ ، بينما تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون ...للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به ، ومن ثم يكون المفهوم من التحفظ بعدم الإخلال بالمادة ٢ ،

^(١٠٣) راجع ما سبق تحت عنوان : المحكمة المختصة بالطعن في قرار المحافظ باعتماد ما انتهت إليه لجان الفحص.

أن هذه القوانين لن تعود سارية على هذه الأماكن نظرا لانتهااء عقود إيجارها بمضي السنوات الخمس المذكورة ، رغم بقاء هذه القوانين سارية لسنتين بعد ذلك بشأن الأماكن السكنية .

الأمر الثاني : تضمنت المادة ٢ في عجزها : « ... وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك. » ، ويبدو أن التحفظ بشأن عدم الإخلال بنص المادة ٢ ، يهدف أيضا إلى التأكيد على عدم تطبيق قوانين إيجار الأماكن على الأماكن التي يتم التراضي على إنهاء عقودها قبل مضي السنوات السبع أو الخمس ، وهو ما أرى فيه تخوفا زائدا ، لأن ذلك أمر بديهي فينتهي خضوع المكان لقوانين إيجار الأماكن في حالة التراضي على إنهاء العقد سواء تم النص على ذلك أم لا في القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ .

كما ألاحظ أن هذا النص قد نص أيضا على إلغاء القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون ، رغم أن عقود إيجار هذه الأماكن سوف تنتهي بمضي خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون ، ومن ثم لا يكون هناك مبرر - في رأيي - لبقاء هذا القانون .

ومن ثم كانت الصياغة الدقيقة تقتضي أن يتم النص على إلغاء القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ اعتباراً من اليوم التالي لمرور خمسة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون .

وننوه أخيراً أنه قد نشر في نفس عدد الجريدة الرسمية القانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. (الجريدة الرسمية العدد ٣١ مكرر في ٤ أغسطس ٢٠٢٥ ، وقد نصت المادة ١٠ منه على العمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره أي من ٥ أغسطس ٢٠٢٥)

وقد نصت المادة الأولى منه على أن : « تضاف مادة جديدة برقم «الثانية مكرراً» إلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، نصها الآتي: «المادة الثانية مكرراً»: « يلتزم المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في عقد الإيجار، وفي حال الامتناع عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض.

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة يحق للمستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه.»

وغني عن البيان أن هذا التعديل خاص بعقود الإيجار الخاضعة للقانون المدني ، وهو يمد اختصاص قاضي الأمور الوقفية لهذه العقود أيضاً ، كما فعل المشرع بالنسبة لانتهااء العقود وفقاً لأحكام القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ .

خاتمة

وأختم هذه الدراسة ببعض الملاحظات العامة

أولاً : إن تباطؤ المشرع في معالجة مشكلة هامة يؤدي إلى تفاقمها وصعوبة حلها مع مضي الزمن ، فقد رأينا أن مساوئ وعيوب قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية قد اتضحت بقوة منذ سبعينات القرن العشرين ، وأدت لاستحكام أزمة السكن وعدم إتاحة وحدات جديدة للإيجار وأصبح المتاح فقط هو التملك رغم عدم تيسره للكثيرين ، ورغم ذلك لم يحرك المشرع ساكناً إلا عندما سن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، والذي كان الحل فيه جزئياً أخضع عقود الإيجار الجديدة للقانون المدني ، ولم يقترب من تلك التي أبرمت قبله والتي ظلت خاضعة لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية .

ثانياً : إن تحيز المشرع إلى فئة ما من فئات المجتمع على حساب فئة أخرى ، علاوة على مخالفته لمبدأي المساواة والتضامن الاجتماعي المقررين بنص الدستور ، يفضي لنتائج في غاية الخطورة على السلم المجتمعي على المدى البعيد ، ويزيد من الاحتقان المجتمعي والتنافر الطبقي ، وهو ما بدا جلياً من التراشق الحاد بين الملاك والمستأجرين لدى مناقشة مشروع القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ .

ثالثاً : إن إهمال المشرع لحل المشكلة يؤدي إلى نشوء اعتقاد عام بأنها باقية إلى الأبد ويرتبون أمورهم على ذلك ، وهو ما يتسبب في اضرار جسيمة عندما يحاول البعض تلافي مساوئها وأضرارها بوسائل قد تكون غير مشروعة أو غير عادلة ، فقد شاهدنا جميعاً كيف كان مستأجرو الأراضي الزراعية يحصلون حين خضوعها لقوانين الإيجار الاستثنائية - وعلى مرأى ومسمع من كل سلطات الدولة - على نصف مساحة الأرض الزراعية من أجل إخلائها وإعادة ممتلكاتها ، كما شاهدنا كيف بيعت عقارات بأثمان بخسة للمقاولين نظراً لشغل وحداتها بموجب عقود إيجار خاضعة للقوانين الاستثنائية ، وكيف استغل هؤلاء المضاربون هذه الأوضاع لتحقيق أرباح باهظة على حساب الملاك والمستأجرين معاً والمجتمع في مجمله ، فقاموا بهدم هذه المباني وأقاموا أبراجاً سكنية شاهقة شوهدت الحس الجمالي ولوثت البيئة وفاقمت الزحام ، وباعوا وحداتها بأثمان باهظة ساهمت في رفع أسعار الوحدات السكنية ارتفاعاً جسيماً وخلقت طائفة من الأثرياء الجدد الذين ساهموا في تخريب منظومة القيم المجتمعية الراسخة ، كما شاهدنا - قبل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - من الملاك من يغلق الوحدات السكنية عشرات السنين انتظاراً لكي يشغلها أبناءهم صغار السن ، خشية من امتداد عقود الإيجار للمستأجرين ، وهو ما عطل استفادة المجتمع من هذه الوحدات ، وفاقم من ظاهرة تأخر سن الزواج وغير ذلك كثير .

رابعاً : رغم تسليمنا بأن المحكمة الدستورية العليا قد لعبت دوراً أساسياً وخلاقاً في القضاء على النصوص المعيبة لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية ، إلا أنه ينبغي التسليم أنها قد حلت محل المشرع في أدائه لمهمته التي نكل عنها ، وهو وإن كان أمراً محموداً في ظل هذا الركود التشريعي ، إلا أنه أمر لا يمكن قبوله إلى الأبد لما يحمله من خطر جسيم على مبدأ الفصل بين السلطات ، علاوة على ترسيخه لتقصير المشرع في أدائه لوظيفته .

خامساً : لم يحدث سابقاً - ولن يحدث - أن أبدت رأياً سياسياً في دراسة قانونية ، ومن ثم لا ينبغي أن يفهم ما أقوله هنا على نحو مخالف في هذا السياق ، إلا أن سن القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ يثبت أن التصدي لمشكلة قديمة ومعقدة لا يحتاج فقط إلى رجال قانون وسلطة تشريعية بل يحتاج إلى عنصر آخر لا يقل أهمية وهو عنصر الإرادة السياسية .

فقد واجه مشروع القانون عاصفة من الانتقادات ، وردود فعل غاضبة من الملاك والمستأجرين معا ، ومن البديهي أنه سيواجه صعوبات في تطبيقه من الناحية العملية ، إلا أنه يجب التسليم بما اقترن سنه من إرادة سياسية جريئة في مواجهة نكول وإحجام لأكثر من خمسين عاما من تفاقم المشكلة ، وهو ما يستدعي استمرار ذات الإرادة السياسية في مرحلة تطبيقه ، والتي سيحكمها أمران في غاية الدقة ، الأول : هو ضرورة احترام الدستور باعتبار هذا القانون تكريس لأحكام المحكمة الدستورية العليا التي انتهت إلى مخالفة معظم النصوص الجوهرية في قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية للدستور ، والثاني : الحفاظ على هيئة الدولة بتطبيقها للقانون الجديد بحزم مع الوفاء بوعدتها بتوفير الوحدات البديلة لمن يحتاج إلى السكن فعلا ممن يخلون الوحدات المؤجرة وفقا للقانون الجديد .