

الباب الأول

فى إيجار الأماكن

الفصل الأول

أحكام عامة

مادة (١)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة، أو غير مفروشة مؤجرة من المالك، أو من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم 52 لسنة 1975 بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية⁽¹⁾ والقوانين المعدلة له. ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير⁽²⁾ مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة⁽³⁾ وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره⁽⁴⁾.

- (1) حل محله القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ المعدل وعدل اسم القانون من قانون نظام الحكم المحلى إلى (قانون نظام الإدارة المحلية).
- (2) حل محله الآن وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية وسنكتفى عند الإشارة إليه بذكر (وزير الإسكان).
- (3) معدلة بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦.
- (4) القانون رقم 111 لسنة 1977:

نصت المادة الأولى منه على سريانه على المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق للقانون ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحذف أو الإضافة، ونصت المادة ٤ منه على سريان القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة =

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

١- المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن:

لم يضع الشارع تعريفاً للأماكن وأجزاء الأماكن التي تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون، وقد عرفت المحاكم المقصود بعبارة «الأماكن وأجزاء الأماكن» الواردة بالنصوص المقابلة لهذا النص في التشريعات السابقة بأنها: «الأماكن المغلقة أو المحاطة بسور» [١٧٩] [٢٠٢] [٢٢٢] [٢٢٢] [٢٢٢] [٢٢٢] [٢٢٢] [٢٢٢] [٢٢٢] [٢٢٢] : وهي تعنى بذلك كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً^(١).

= في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديرية أو للمجالس البلدية والقروية، ثم عدلت المادة الأولى بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ فجرت على سريان القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ أما القرى فلا تسرى عليها أحكام القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢:

لم يحدد القرار بقانون عند صدوره الجهات التي يسرى عليها، ولذا أضاف إليه المشرع بالقرار بقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٦٢ مادة جديدة برقم «٦ مكرراً» تنص على سريانه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص.

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

كان يسرى بمقتضى المادة الأولى منه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه (أنظر أيضاً بند ١٨).

(١) استئناف مختلط في ٢٠/٤/١٩٤٤، ٢٢/٤/١٩٤٧.

وقد عرفتھا محكمة النقض فی ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بذات التعريف.

إدقت بأن:

١- «عبارة الأماكن وأجزاء الأماكن التي استهدف المشرع أن يبسط الحماية القانونية الخاصة عليها بموجب الأحكام التي حوتها نصوص تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية تحقيقاً لهدفه المنشود منها يقصد بها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً، وكان بيع الحصة الشائعة لا يرد على عين بذاتها وإنما يرد على كل ذرة من ذرات المبيع بقدر الحصة المباعة فيه فلا يعتبر هذا البيع بيعاً لمكان في مفهوم نصوص قوانين إيجار الأماكن والتي استهدف المشرع إسباغ الحماية عليها، وبالتالي فإن بيع الحصة الشائعة في عقار مبنى وإن كان تالياً لا يلحقه البطلان المنصوص عليه في المادة ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لتجرده من وصف المكان».

(طعن رقم 1581 لسنة 57 ق جلسة 1993/11/25)

٢- «تشريعات إيجار الأماكن. سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن المقصود بالمكان كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً».

(طعن رقم 2587 لسنة 59 ق جلسة 1993/22/1)

٣- «تشريعات إيجار الأماكن. سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن التي هدف المشرع حماية المستأجرين لها. المقصود بالمكان. كل حيز مغلق بحيث يكون حرزاً. عدم توافر هذا الوصف في مسطح حائط في عقار. أثره. عدم خضوعه لأحكام التشريع الاستثنائي علة ذلك».

(طعن رقم 502 لسنة 00 ق جلسة 1994/6/15)

(أيضاً في ذات التعريف طعن رقم 2035 لسنة 54 ق جلسة 1992/22/5 - طعن

رقم 52 لسنة 58 ق جلسة 1993/2/88 - طعن رقم 1835 لسنة 53 ق

جلسة 1993/6/30)

٤- «الأماكن وأجزاء الأماكن التي استهدف المشرع إسباغ الحماية القانونية عليها بموجب تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية. المقصود بها. كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا الخ».

(طعن رقم 5458 لسنة 62 ق جلسة 1996/9/88)

٥- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المشرع أوضح بجلاء في كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وغيرها من الجهات التي يصدر بها قرار من الجهة المختصة».

(طعن رقم 818 لسنة 79 ق جلسة 2011/1/26)

٦- (أ) - أن من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه لما كانت العبرة في تكييف الدعوى هي بحقيقة المطلوب فيها والسبب القانوني الذي ترتكز عليه، وهو ما يخضع لرقابة محكمة النقض باعتباره مسألة قانونية، وكان الثابت في الدعوى أن المطعون ضده قد أقامها على الطاعن بطلب الحكم بإخلاء عين النزاع تأسيساً على انتهاء عقد الإيجار بعد أن أنذره بعدم رغبته في استمرار العلاقة الإيجارية بينهما وأن يده عليها قد صارت بذلك يد غاصب، وإذ كانت الدعوى بهذه المثابة ليست دعوى فسخ إذ لا تستند إلى إخلال المستأجر بأى من التزاماته، وإنما حقيقتها دعوى طرد من العين المؤجرة للغصب، وإذ كان طلب الطرد للغصب ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في المواد من ٣٦ حتى ٤٠ من قانون المرافعات فإن الدعوى من ثم تكون غير قابلة للتقدير بمقتضاه، وتعتبر قيمتها زائدة على النصاب المقرر للطعن بالنقض بما يضحى معه الدفع المبدى من النيابة قائماً على غير أساس.

(طعن رقم 13724 لسنة 81 ق جلسة 2012/12/26)

(ب) - «أن المشرع أوضح بجلاء في كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة

في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وغيرها من الجهات التي يصدر بها قرار من الجهة المختصة، وكان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن أسباب الحكم تعتبر مشوبة بالفساد في الاستدلال إذا انطوت على عيب يمس سلامة الاستنباط ويتحقق ذلك إذا استندت في اقتناعها إلى أدلة غير صالحة من الناحية الموضوعية للاقتناع بها أو إلى عدم فهم الواقعة التي تثبت لديها أو وقوع تناقض بين هذه العناصر كما في حالة اللزوم المنطقي للنتيجة التي انتهت إليها المحكمة بناء على تلك العناصر التي تثبت لديها. لما كان ما تقدم، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه والمطعون ضده قد انصرفت نيتهما إلى جعل عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ ١٩٩٤/٤/٢١ ممتدا وليس مشاهرة وأنه دفع مبلغ ٢١٦٠ جنيها كمقدم إيجار للمطعون ضده على أن يخصم منه نصف القيمة الإيجارية شهريا، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بإلغاء الحكم المستأنف وبانتهاء عقد إيجار عين النزاع على سند من أن عقار النزاع يقع بمنطقة أرض اللواء بمحافظة الجيزة وهو خارج عن كردون محافظة الجيزة ولم يصدر قرار من الوزير المختص لتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على أرض اللواء ومن ثم تخضع لأحكام القانون المدني بشأن إنهاء عقد الإيجار سند الدعوى لانتهاء مدته، فإن هذا الذي قرره الحكم لا يوضح مقومات اقتناع المحكمة بالذي انتهت إليه بشأن أن منطقة أرض اللواء تقع خارج كردون محافظة الجيزة وأنه لم يصدر قرار من الوزير المختص بتطبيق قانون إيجار الأماكن عليها ودون أن يبين فيه على أي أساس كونت المحكمة عقيدتها فيما أقامت عليه قضاءها بل هي أمور افترضها الحكم افتراضا دون أن يقيم عليها الدليل أو يكشف عن المصدر الذي استقاها منه، سيما وأن الطاعن - حسبما حصل الحكم الابتدائي - قدم مستندات ثابت بها صدور قرار من وزير الإسكان بخضوع أرض اللواء لقانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، الأمر الذي يعيب الحكم المطعون فيه ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

وبذلك تخرج الأرض الفضاء، زراعية كانت أو غير زراعية من نطاق المادة، وهو ما نصت عليه المادة صراحة.

والغالب أن يكون المكان أو جزء المكان عقارا أو جزءا من عقار⁽¹⁾، فالفيلا والعمارة مكان، والأدوار والشقق فى العمارات أجزاء من مكان.

كما يعد مكانا أو جزءا من مكان الجراج والحانوت والبدروم والأمكنة التى تقام فيها المغاسل والمصانع. والمطاحن والمخابز ولا يكون المنقول مكانا إلا إذا كان يصلح لإيواء أشخاص أو تخزين بضائع كالذهبيات والعوامات وأكشاك الاستحمام⁽²⁾.

وقد قضت محكمة النقض - أخيرا - بأن الواجهات الخارجية لحوائط المبنى المؤجرة لاستعمالها فى أعمال الدعاية والإعلان لا تعد جزءا من مكان، وكذلك أسطح العقارات التى تؤجر لإقامة تركيبات عليها.

إذ ذهب إلى أن:

«وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن من المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد تعديلها بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ على أن تسرى أحكام هذا القانون - فيما عدا الأراضى الفضاء - على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة وفى المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، والمادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلتين لها على أنه فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب (الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن) على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة...» تدل - وإن اختلفت صياغتها - على أن تشريعات إيجار الأماكن

(1) الدكتور عبد الرزاق السنهورى الوسيط فى شرح القانون المدنى ج٦ ص ٩٠٦.

(2) وهناك رأى يذهب إلى أن المكان يجب أن يكون مبنيا - الدكتور محمد لبيب شنب الوجيز فى شرح أحكام الإيجار - ١٩٧٧ ص ١٤ - مصر الابتدائية فى ٢٢/٢/١٩٥٤ الدعوى

لا تسرى إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التي توجد بشأنها علاقة إيجارية تستند إلى عقد صحيح، ولما كانت هذه التشريعات هي من القوانين الاستثنائية التي تسرى في نطاق الأغراض التي وضعت لها فيجب تفسيرها في أضيق الحدود دون ما توسع في التفسير أو القياس ويكون التعرف على الحكم الصحيح من النص بنقضى الغرض الذي رُمى إليه والقصد الذي أملاه وكانت قد نشأت في ظل استحكام أزمة المساكن في أعقاب الحرب العالمية الثانية وصعوبة الحصول على مسكن مما حدا بالمشرع للتدخل لوضع قيود وضوابط معينة في تأجير الأماكن خروجاً على الأصل العام بقصد منع استغلال المؤجرين للمستأجرين، فإن مؤدى ذلك عدم تطبيق تلك التشريعات إلا على الأماكن وأجزاء الأماكن التي هدف المشرع حماية المستأجرين لها، والتي يقصد بها في هذا النطاق كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا وهو وصف لا يتوافر بالنسبة للواجهة الخارجية للحائط الجانبي في عقار مؤجر بذاته لاستعماله في أعمال الدعاية والإعلان باعتبار أنه على هذا النحو غير مغلق ومبسوط للكافة وعلى عين من كل عابر فلا يخضع لطابع الخصوصية، ومن ثم فإنه لا يخضع لأحكام التشريع الاستثنائي بشأن إيجار الأماكن لانعدام العلة التي توخاها المشرع وقررها بتلك النصوص، هذا فضلا عن أن طبيعة الحائط الذي يؤجر لمثل ذلك الغرض تتأبى مع الكثير من القواعد الاستثنائية التي تضمنتها هذه القوانين ولا تتسق مع ما أوردته من أحكام من أبرزها ما ورد بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ومن بعده القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من قواعد بشأن تقدير القيمة الإيجارية للأماكن وجعلها تقوم على عنصرين هما نسبة محدودة من كل من قيمة الأرض وتكاليف البناء بما يقابل صافي استثمار العقار ومقابل رأس المال ومصروفات الإصلاح والصيانة موزعة على وحدات العقار، أيضا ما نصت عليه المادتان ٢٢، ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن التزام شاغلي الأماكن المؤجرة بقيمة استهلاك المياه وكيفية احتسابها وتوزيعها على وحدات العقار وغرف الخدمات والمنافع المشتركة وغيرها من الأماكن التي تمارس فيها أنشطة غير سكنية، وما نصت عليه المادتان ٤٠، ٤٤ في شأن الحالات التي يجوز فيها للمستأجر أن يؤجر المكان المؤجر مفروشا أو خاليا، ولا يغير من هذا النظر النص في الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

بشأن الضرائب على العقارات المبنية من أنه «تعتبر في حكم العقارات المبنية التركيبات التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة» إذ أن ما أورده هذا القانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - إنما هو قاصر - طبقاً لصريح نص المادة الأولى منه - على نطاق تطبيق أحكامه، فلا يسرى هذا الحكم الاعتباري في مجال العمل بالقوانين الأخرى، ومنها قانون إيجار الأماكن، إذ لو كانت هذه الأعيان مما يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن لما كانت هناك ثمة حاجة تدعو المشرع للنص على اعتبارها في حكم الأماكن التي ينطبق عليها التشريع الاستثنائي وصولاً لإخضاعها للضريبة على العقارات المبنية، ولما كان ما تقدم وكان البين من الأوراق أن المطعون ضده - بصفته - قد استأجر من الطاعن بموجب العقد المؤرخ ٢٥/٣/١٩٨٠ مسطح الحائط الجانبي للعقار المبين بالصحيفة لاستغلاله في أعمال الدعاية والإعلان وكانت العين محل هذا التعاقد بوصفها هذا وطبيعتها تتأى عن الأماكن التي تخضع للقواعد الاستثنائية التي أوردها قانون إيجار الأماكن، ومنها قواعد الامتداد القانوني لعقد الإيجار على ما سلف بيانه، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بقضائه بامتداد العقد موضوع التداعي استناداً إلى ما ذهب إليه من أن الحائط المؤجر للمطعون ضده بصفته يعد مكاناً تسرى عليه أحكام الامتداد القانوني المقرر لعقود إيجار الأماكن فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 2035 لسنة 54 ق جلسة 1992/2/5)⁽¹⁾

(ذات المبدأ طعن رقم 52 لسنة 58 ق جلسة 1993/2/88)⁽¹⁾

(1) قارن عكس ذلك نقض طعن رقم ٤٤١ لسنة ١٩٨٢ ق جلسة ٧/٥/١٩٥٣ - فقد جاء به «... وكان سطح المنزل المؤجر من الطاعن للمطعون عليه لوضع لافتة تحمل إعلاناً هو جزء من البناء يقع في أعلاه، وكان الإعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سورهِ وروعى فى التأجير وضعه فى هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر، لما كان ذلك فإن المحكمة لا تكون قد أخطأت فى تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضاء المستعجل بإزالة الإعلان على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة أرضاً فضاء لأنه جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧» - أيضاً: طعن رقم ٢١٩ لسنة ٢٥ ق جلسة ١٧/٢/١٩٩١ - طعن رقم ١٢٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٦/٥/١٩٩١».

٢- «اعتبار التركيبات المؤجرة التي تقام على أسطح أو واجهات العقارات في حكم العقارات المبنية. م ٣/١ ق ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة. عدم سريان هذا الحكم الاعتبارى فى مجال العمل بقانون إيجار الأماكن. علة ذلك».

(طعن رقم 1835 لسنة 53 ق جلسة 1993/6/30)

(طعن رقم 246 لسنة 54 ق جلسة 1992/1/22)

٣- «قوانين إيجار الأماكن سريانها على الأماكن وأجزاء الأماكن التي هدف المشرع حماية المستأجرين لها. المقصود بالمكان. كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا. عدم توافر هذا الوصف فى الواجهة الخارجية لحائط فى عقار مؤجر بذاته لاستعماله فى وضع فاترينة عليه. أثره عدم خضوعه لأحكام التشريع الاستثنائى علة ذلك».

(طعن رقم 5805 لسنة 64 ق جلسة 2000/3/1)

(طعان رقما 5996، 7874 لسنة 66 ق جلسة 1998/4/29)

وظاهر مما تقدم أن مدلول لفظ المكان  : أوسع من مدلول لفظ المبنى  (1)، فالمكان قد يكون غير مبنى، ويكفى أن يكون مغلقا محاطا بسور، أو حيزا مغلقا بحيث يكون حرزا، فثبوت القطن لا تعتبر من الأراضى الفضاء، وتعد من الأماكن المؤجرة لأغراض تجارية(2). ومع ذلك فإن المشرع قد استعمل اللفظين أحيانا كمترادفين(3). ويستوى أن يكون المكان مرخصا به أم لا.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٥ / ١١ / ١٩٨٧ فى الطعن رقم

١٤٠٦ لسنة ٥٢ ق بأن:

«أوضح المشرع بجلاء فى كافة قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الكائنة فى

(1) السنهورى ص ١٠٦ وما بعدها - الدكتور سليمان مرقس شرح قانون إيجار الأماكن الطبعة الثامنة ١٩٢٢ - ج ١ ص ٤٣.

(2) تقرير لجنة الشؤون التشريعية بمجلس النواب عند نظر مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(3) مرقس ج ١ ص ٤٣.

عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وغيرها من الجهات التي يصدر بها قرار من الجهة المختصة وإذ ورد النص مطلقا دون قيد، فإنه يتعين إعمال حكمه على كافة الأماكن المؤجرة عدا ما استثنى بنص خاص وذلك بصرف النظر عن عدم استيفائها للشروط والمواصفات اللازمة للترخيص بإقامتها وسواء صدر الترخيص ببناؤها من الجهة المختصة أم لم يصدر».

٢- مدى سريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن:

وإن كان نص المادة صريحا في سريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن المشار إليها، إلا أن هذا القول ليس على إطلاقه فهناك بعض الأماكن وأجزاء الأماكن لا يسرى عليها سوى بعض أحكام هذا الباب فقط، ومن أمثلة ذلك الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة مفروشة فهي لا تخضع لقواعد تقدير الأجرة وحكم الامتداد القانوني للإيجار بعد انتهاء مدته.

(أنظر أيضا بند 3).

والمقصود بسريان أحكام الباب الأول على الأماكن وأجزاء الأماكن هو سريانها على العلاقة ما بين مؤجريها ومستأجريها فقط، فبالنسبة للأندية والمحلات العمومية والفنادق والبنسيونات مثلا، تسرى أحكام هذا الباب على العلاقة بين مؤجري هذه الأماكن ومستأجريها الذين يستغلونها فيما أعدت له، ولكنها لا تسرى على العلاقة بين هؤلاء المستأجرين والجمهور الذي يتردد على الأماكن المذكورة للإفادة منها⁽¹⁾.

٣- الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة (□):

يقصد بالأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة تلك التي تؤجر ليشمل الإيجار المكان والأثاث معا.

(1) الأستاذ محمد عبد الرحيم عنبر قانون الإسكان الجديد ١٩٧٧ ص ٢٢.

(2) راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق - الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ١٥ وما بعدها.

ويستوى أن يكون المالك هو الذى قام بتأثيرها أو يكون المستأجر قد استأجرها خالية ثم أثنتها وأجرها من باطنه مفروشة، فى الحالات الجائزة قانونا. ولا يهم نوع الاستعمال الذى أجرت له الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة، فيستوى أن تكون مؤجرة للسكنى أو لاستعمالها فى مباشرة حرفة أو مهنة حرة، أو لاستعمالها فى أغراض تجارية أو صناعية. وقد أفصحت بعض أحكام محكمة النقض الحديثة عن جواز التأجير مفروشا لأغراض صناعية أو تجارية.

فقد قضت محكمة النقض:

١- فى الطعن رقم ٦ لسنة ٨٨ ق بتاريخ ٨/٣ / ١٩٧٨ بان:

«وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه بتخفيض الأجرة على سند مما أثبتته المعاينة من أن الأثاث الذى زودت به الشقتان لا يتناسب مع تأثيرها كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذى أجرتا من أجله واستخلص قيام التحايل على أحكام القانون، فإن ما انتهى إليه الحكم فى هذا الشأن استخلاص سائغ من محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية فى فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون».

٢- فى الطعن رقم ١٠١٨ لسنة ٨٨ ق بتاريخ ٤٤ يناير ١٩٧٩ بان:

«إنه لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطاعنين (المستأجرين) على الموجودات (الموجودة بالمحل التجارى المؤجر مفروشا) منذ بدء الإيجار دليلا على عدم تفاهتها».

٣- فى الطعن رقم ٤٧٧ لسنة ٥٧ ق بتاريخ ٢٢/٣ / ١٩٨٨ بان:

«وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه باعتبار أن عين النزاع قد أجرت خالية لصورية المنقولات الثابتة بالعقد المؤرخ ١/١١ / ١٩٨١ المبرم بين الطرفين على سند من أن عقد الإيجار السابق والمؤرخ ١/٥ / ١٩٧٩ لم يحدد به ماهية تلك المنقولات، وأن الأجرة زيدت فى عقد سنة ١٩٨١ من ٧٥٠ قرشا إلى ٩٠٠ قرشا شهريا بعد إضافة بنك خشبى إلى المنقولات عجز الطاعن عن إثبات وجوده عند

قيام الخبير بمعاينة العين المؤجرة، وأن المستأجرة قد وقعت على هذا الأخير تحت وطأة الحاجة التي استغلها المؤجر بتهديدها لإنهاء العقد، وإذ كانت هذه الأسباب غير سائغة ولا تؤدي إلى النتيجة التي خلص إليها الحكم من صورية المنقولات الواردة بالعقد، ذلك أن عدم تحديد ماهية المنقولات في عقد سابق بين الطرفين أو عدم وجود بعض المنقولات بالمحل عند معاينة الخبير له لا يستفاد منه بطريق اللزوم العقلي صورية ما ورد بشأنها في عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ ١/١١/١٩٨١، وإذ لم يكشف الحكم عن المصدر الذي استقى منه وقوع إكراه على المطعون ضدها للتوقيع على هذا العقد بما تضمنه من بيان للمنقولات التي أقرت فيه باستلامها، فإنه يكون مشوباً بالفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن».

٤- في الطعن رقم ١٦٥٩ لسنة ٥٣ ق بتاريخ ١/٨/١٩٨١ غير منشور - بأن:

«وحيث إن هذا النعي غير سديد ذلك أن تأجير المكان مفروشا كما يسرى على الأماكن المعدة للسكنى يسرى على غيرها من الأماكن أيا كان الغرض من تأجيرها فما يصدق على الشقة المعدة للسكنى يصدق على المحل التجاري ويكفي لاعتبار المحل مؤجراً مفروشا أن يزوده المؤجر بمنقولات من عنده تفي بالغرض المؤجر من أجله ولا يشترط أن يشمل الإيجار العنصر المعنوي للمحل التجاري كالسمعة التجارية ذلك أن تأجير المحل مفروشا يختلف عن بيع الجذك فالأول لا يشمل سوى العنصر المادي المتمثل في المكان وما ورد به من منقولات أما الثاني فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك العنصر المعنوي للمحل التجاري كما أن المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في صورية الورقة التي تقدم في الدعوى وتعرض لها وتستنجد جديتها أو صوريته من القرائن التي تستخلصها وحسبها أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وأن تقيم قضاءها على أسباب سائغة كافية لحمله لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أورد في مدوناته «لما كان البين من تقرير الخبير المقدم في الدعوى أمام هذه المحكمة التي تطمئن إليه المحكمة أن المحل موضوع النزاع كان يستغل محل بقالة من مالكة الأصل الذي كان مرخصاً باسمه ومن يدعى أحمد خليل عزت وأن

المالك الأصلي للمحل أجره لمحمد سعيد بما حواه من مقومات مادية بموجب عقد الإيجار المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٧ ولم يقدّم هذا الأخير باستغلال المحل في نشاط آخر خلاف النشاط المرخص به المحل وتنازل عن الإيجار للمستأنفين وأخطر المستأنف عليها بهذا التنازل.... الأمر الذي يتضح منه بجلاء أن المحل قد أجر مفروشا ولا يغير من ذلك ما ادعاه المستأنفان من بيع المستأجر الأول للمنقولات الموجودة بالمحل لهما تأسيسا على شرائهما من المالك وذلك لأن البين من العقد المقدم للخبير المنسوب للمالك الأصلي ببيع المنقولات الموجودة بالمحل للمستأجر الأصلي والمعطى بتاريخ ١٩٧٧ / ٣ / ٤ قد حرر لخدمة الدعوى سيما وأن المؤجر الأصلي زوج ابنة المالك كما أن المستأنفين ذهبا بصحيفة استئنافية أن المستأجر الأصلي اشترى منقولات المحل بعقد مؤرخ أول أغسطس سنة ١٩٧٩ ثم باعها لهما في حين أن العقد المقدم يحمل تاريخ ١٩٧٧ / ٣ / ٤ ويعزز من ذلك ويسانده ما هو ثابت من عقد شراء المستأنف عليها للعقار الواقع به محل التداعي من أوصاف للعقار المبيع تضمنت أن المحل تم تأجيره مفروشا إلى المستأجر الأصلي وهو لاحق على العقد المقدم من المستأنفين أمام الخبير كل هذه الأمور تنطق بصورية هذا العقد الأخير بما مؤداه أن الحكم اعتبر محل النزاع هو من قبيل التأجير المفروش لشموله مقومات مادية دون غيرها، وركن الحكم في إثبات صورية عقد شراء المستأجر الأصلي للمنقولات إلى أنه زوج ابنة المالك الأصلي (المؤجر) واختلف الطاعنان معه في تاريخ تحريره إذ قررا في صحيفة دعواهما بأنه تم في ١٩٧٩ / ٨ / ١ في حين أن العقد المقدم للخبير مؤرخ ١٩٧٧ / ٣ / ٤ كما أن عقد شراء المطعون ضدها للعقار جاء فيه بأن المحل مؤجر بمنقولاته وتمت حالته لها بهذا الوصف وهي أسباب سائغة كافية لحمل قضائه في إثبات التأجير المفروش وصورية بيع المنقولات ولا يعيبه أي تناقض ولا يقبل من الطاعنين التحدى لأول مرة أمام هذه المحكمة بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية إذ هو دفاع جديد يخالطه واقع لم يسبق التمسك به أمام محكمة الموضوع ومن ثم يكون غير مقبول».

٥- في الطعن رقم ٢١١ لسنة ٥١ ق بتاريخ ١٩٨٤ / ٢ / ٤٤ بان:

«التأجير المفروش سريانه على الأماكن المعدة للسكن وعلى غيرها من

الأماكن أيا كان الغرض من تأجيرها. اعتبار المحل مؤجرا مفروشا. شرطه. عدم اشتراط الإيجار على العنصر المعنوي. علة ذلك».

٦- في الطعن رقم ١٥٠٤ لسنة ٧٥ ق بتاريخ ١١ / ١٢ / ٢٠٠٥ بآن:

إذا كان البين من الأوراق ومن صورة عقد الاتفاق والتصالح المؤرخ / / أن العين موضوع النزاع عبارة عن مخبز أفرنكى قام المالك المؤجر - مورث المطعون ضده - بتجهيزه واستخرج له سجلا تجاريا ورخصة وقام بتأجيره بموجب العقد المؤرخ / / إلى الطاعن ونجله (.....) وقد باع الأخير حصته في الآلات إلى الطاعن بعد أن آلت إليه ملكية المخبز هو وشقيقه المطعون ضده بعد وفاة مورثهما بقيمة إيجارية مستحقة للمطعون ضده عن حصته في ذلك المخبز (.....) جنيه سنويا وبالتالي فإن العين محل النزاع تكون مؤجرة بأدواتها (مفروش) وهو مالم يكن مثار نزاع بين الخصوم أنفسهم - مما مؤداه خروج هذا الإيجار عن نطاق قواعد تحديد الأجرة الواردة بتشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية وزيادتها القانونية وسريان الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار إعمالا لأحكام القانون المدنى، ولما كان التكاليف بالوفاء الصادر من المطعون ضده للطاعن قد تضمن مطالبة المستأجر بالزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ فإنه يكون قد تضمن المطالبة بأجرة تجاوز الأجرة المستحقة ومن ثم يكون ذلك التكاليف باطلا حابط الأثر وتكون دعوى الإخلاء المستتدة إلى هذا التكاليف غير مقبولة وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بهذا التكاليف الباطل ورتب على ذلك قضاءه بالإخلاء من المخبز محل النزاع وتسليمه للمطعون ضده فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

غير أنه يجدر التنويه إلى أن حالات التأجير المفروش المنصوص عليها في المادتين ٣٩، ٤٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا تسرى على المحال المؤجرة مفروشة لأغراض تجارية أو صناعية، وبالتالي لا يسرى على هذه المحال حكم المادة ٤٣ من القانون المذكور التي تنص على أنه لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠.

إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة..... الخ.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٢٧/٤/ ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٤٧٥ لسنة ٥٢ق بأن:

١- «وحيث إن هذا النعى غير سديد ذلك أن النص فى المادة ٤٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩، ٤٠ إلا إذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة» يدل على أن الجزاء المنصوص عليه فى المادة ٤٣ بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية لا محل لإعماله إلا إذا كان عقد الإيجار مبرما بالتطبيق لأحكام المادتين ٣٩، ٤٠ من هذا القانون أما إذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين فلا محل لإعمال هذا الجزاء الذى قصره المشرع على هذه الحالات وحدها، لما كان ذلك وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجارى يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يقض بعدم سماع دعوى المطعون ضده لا يكون قد خالف القانون».

٢- «جزاء عدم سماع الدعوى لعدم قيد عقد الإيجار المفروش بالوحدة المحلية م ٤٣ لسنة ٤٩ لسنة ١٩٧٧. نطاقه. قصره على العقود المبرمة طبقا للمادتين ٣٩، ٤٠ لسنة ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا محل لإعمال حكمه على عقد تأجير عين مفروشة بقصد استعمالها محل تجارى».

(طعن رقم 1753 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/27)

(طعن رقم 1856 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/6)

(طعن رقم 2944 لسنة 59 ق جلسة 1994/2/17)

٣- «اعتبار المكان المؤجر مفروشا. وجوب اشتماله بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته على منقولات أو مفروشات ذات قيمة تكفى للغرض الذى أجر من أجله. عدم اشتراط اشتمال الإيجار على المقومات المعنوية من عنصرى الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية. عدم الاعتداد بمدى تناسب الزيادة فى الأجرة الاتفاقية عن الأجرة القانونية على منفعة المنقولات».

(طعن رقم 7323 لسنة 64 ق جلسة 2000/5/24)

(طعن رقم 1810 لسنة 66 ق جلسة 1997/5/29)

وتأجير المحال مفروشة (مجهزة) لأغراض تجارية يختلف عن تأجير الجدك، فتأجير المحل مفروشا (مجهزا) لا يشمل سوى العنصر المادى المتمثل من المكان وما يحويه من أثاث لازم لمباشرة الغرض المؤجر من أجله مفروشا (مجهزا) أما الثانى فإنه يشمل بالإضافة إلى ذلك عناصر معنوية كالسمعة التجارية التى هى فى واقع الأمر محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد⁽¹⁾.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«... ذلك أنه لما كان المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، وكانت المقومات المعنوية هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره، ولا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل، وكان المبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية، فإن تأجيره بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية ودون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى».

(طعن رقم 835 لسنة 43 ق جلسة 1978/4/26)

(1) المذكرة الإيضاحية للقانون - المستشار مصطفى زعزوع تعليق على المادة الأولى من قوانين إيجار الأماكن بحث بمجلة القضاة سنة ١٩٨١ العدد الأول ص ١٥٢ وما بعدها.

والعبرة في اعتبار المكان أو جزء المكان مفروشا بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مؤجرة مفروشة، إذ يجب ألا يكون تأجير العين مفروشة سوريا.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «إنه وإن كان الأصل عدم خضوع أجرة الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانوني، إلا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة سوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا قديما بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الأجرة شملت فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية ويسرى عليها أحكام قانون إيجار الأماكن»^(١).

(طعن رقم 286 لسنة 44 ق جلسة 1978/2/8)

٢- «من المقرر أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا حقيقة أن يثبت أن الإجارة تشمل، فوق منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية، ولمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها، وما تستتبطه منها من قرائن قضائية إذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين في العقد بأنها مفروشة».

(طعن رقم 513 لسنة 77 ق جلسة 1981/4/4 غير منشور - ذات المبدأ طعن

رقم 672 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/5 - طعن رقم 1266 لسنة 49 ق - جلسة

(1985/2/2)

٣- «ولئن كان الأصل هو عدم خضوع الأماكن المؤجرة مفروشة لقيود تحديد الأجرة والامتداد القانوني الواردة في قوانين إيجارات الأماكن المتعاقبة إلا أنه يلزم

(1) وهذا ما جرى عليه الفقه أيضا: السنهاوري ص ٢٢٢ - مرقس ج ١ ص ١٤١ وما بعدها - الأستاذ كامل بدوي المرجع في قانون إيجار الأماكن - الطبعة الأولى ١٩٥٩ ص ١٤١.

لا اعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذي قصده المتعاقدان من استعمال المكان مفروشا وإلا اعتبرت العين خالية ويجوز إثبات ادعاء المستأجر بأن العين أجرت خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات لأنه ادعاء بالتحايل على أحكام أمره تتعلق بالنظام العام».

(طعن رقم 19 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/9)

٤- «الأماكن المؤجرة مفروشة عدم خضوع أجرتها للتحديد القانوني شرطه ألا يكون التأجير سوريا. اعتبار المكان المؤجر مفروشا. مناطه. العبرة بحقيقة الواقع لا بما أثبت بالعقد. جواز إثبات التحايل بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 2952 لسنة 58 ق جلسة 1993/11/10)

٥- «العبرة في وصف العين بأنها مفروشة أو خالية بحقيقة الواقع ووجود منقولات تفي بالغرض الذي أعد المؤجر المكان له وارتضاه المستأجر أيا كان الباعث عليه وقت التعاقد. كفاية موقع العين وحده. شرطه. أن تكون المنقولات جدية وتفي بالغرض الذي أعدت له أيا كانت قيمتها بالنسبة لقيمة منفعة العين خالية».

(طعن رقم 2102 لسنة 62 ق جلسة 1999/4/26)

(طعان رقما 2036، 3143 لسنة 59 ق جلسة 1998/10/26)

(طعن رقم 9128 لسنة 66 ق جلسة 1998/2/22)

إلا أنه لا يلزم أن تشمل المفروشات أو المنقولات المزودة بها العين المؤجرة كل ما يلزم للانتفاع بهذه العين من منقولات أو مفروشات بل يكفي أن تكون هذه المفروشات أو المنقولات ذات قيمة تغلب منفعتها على منفعة العين خالية⁽¹⁾.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «اعتبار المكان المؤجر مفروشا. وجوب اشتماله فوق منفعة المكان ذاته

(1) أيضا نقض طعن رقم ١٧٣٤ لسنة ٧٢ ق جلسة ١١/٢/١٩٩٣ - طعن رقم ٢٧٥٢ لسنة ٩١ ق جلسة ٦/٤/١٩٩٤.

على منقولات ذات قيمة تغلب منفعتها منفعة العين خالية. العبرة في وصف العين بحقيقة الحال وقت التعاقد».

(طعن رقم 5628 لسنة 64 ق جلسة 2000/4/22)

٢- «اعتبار المكان المؤجر مفروشا. شرطه. شمول الإجارة بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من استعمال العين. حق المستأجر فى إثبات أن العين أجرت إليه خالية على خلاف الثابت بالعقد بكافة طرق الإثبات. علة ذلك».

(طعن رقم 5817 لسنة 64 ق جلسة 2000/6/14)

(طعن رقم 1267 لسنة 69 ق جلسة 2000/6/11)

٣- «المقرر - أنه ولئن كانت الأماكن المؤجرة مفروشة لا تسرى عليها أحكام الامتداد القانونى لعقود الإيجار الواردة فى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية وإنما تنتهى عقود إيجارها بنهاية مدتها المنفق عليها، إلا أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تكون الإجارة قد شملت بالإضافة إلى منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من تأجير المكان مفروشا، وإلا اعتبرت العين خالية وامتد عقد إيجارها تلقائيا وبقوة القانون إلى مدة غير محددة».

(طعن رقم 859 لسنة 44 ق جلسة 2005/3/16)

٤- «المقرر أيضا - فى قضاء هذه المحكمة - أنه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا بحيث يخرج من نطاق تطبيق قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالامتداد القانونى للعقد وبتحديد الأجرة أن تكون الإجارة قد شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية وأن العبرة فى ذلك بحقيقة الواقع وليس بما أثبت بالعقد من وصف العين بأنها مفروشة. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض الادعاء بصورية وصف المفروش بعقد الإيجار سند الدعوى على ما أورده فى هذا الشأن من عدة قرائن متساندة ومنها القرينة المستمدة من تراخى الطاعن فى رفع الدعوى وقيده عقد إيجاره بالوحدة المحلية فضلا عن تقديم المطعون ضده لعقود

إيجار مفروشة لوحداث أخرى بالعقار فى حىن أن تراخى المستأجر فى رفع الدعوى بصورية عقد الإيجار المفروش أو تأجير بعض وحدات العقار الأخرى مفروشة لا تؤدى إلى ما استخلصه الحكم من انتفاء الصورية المدعى بها واعتبار عقد الإيجار واردا على عين خالية. ومن ثم يكون استدلال الحكم لهاتين القرينتين غير سائغ بما ينهار معه الدليل المستمد منها ومن باقى القرائن التى أوردها الحكم مما يعيبه بالفساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(طعن رقم 2036 لسنة 68 قى جلسة 2010/1/6)

ولا يعتد بمدى تناسب زيادة الأجرة الاتفاقية عن الأجرة القانونية مع منفعة المفروشات أو المنقولات.

والأصل أن ما جاء بالعقد أو البيان الملحق به من أن الإيجار مفروش يعد حجة على المستأجر، فإذا ادعى صوريته التزم عبء إثبات الصورية.

ويجوز له إثبات الصورية بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها شهادة الشهود والقرائن - لأنها تتضمن تحايلا على أحكام قانون إيجار الأماكن الأمرة المتعلقة بالتحديد القانونى للأجرة والامتداد القانونى للإيجار بعد انتهاء مدته⁽¹⁾.

ومن ناحية أخرى فإن عدم وصف العين بالعقد بأنها مفروشة لا يمنع من اعتبارها كذلك إذا ثبت من العقد أو البيان الملحق به والذى لم تثبت صوريته أن الإجارة شملت أيضا مفروشات معينة ذات قيمة تكفى لاعتبار العين مؤجرة مفروشة⁽²⁾.

وإيجار الأماكن وأجزاء الأماكن المفروشة - كما سبق القول - لا يخضع لجميع الأحكام المنصوص عليها فى الباب الأول، فهو لا يخضع لقاعدة التحديد القانونى للأجرة وحكم الامتداد القانونى للإيجار. وإنما تحكم العقد فى هذا الصدد

(1) نقض رقم ٨٨٦ لسنة ٤٤ قى جلسة ٨/٢/١٩٧ - طعن رقم ١٩٤٩ لسنة ٦٤ قى جلسة

١١/١٥ / ١٩٩٩.

(2) مرقس ج ١ ص ٦١ وما بعدها.

إرادة المتعاقدين، فليس لأجرة هذه الأماكن حد أقصى يلتزم به المؤجر⁽¹⁾، ولا يحكمها سوى ظروف العرض والطلب وسند الشارع في ذلك أن الجزء الأكبر من أجرة هذه الأماكن وأجزاء الأماكن يقابل الانتفاع بالأثاث والفرش ويقابل استهلاكه والجزء الأقل يقابل الانتفاع بالمكان ذاته فيغلب الأكثر على الأقل وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات، ولا تخضع هذه الأماكن أيضا لحكم الامتداد القانوني للإيجار الذي يسرى على الأماكن الخالية، وإنما تظل مدة العقد محكومة بقواعد القانون المدني، فيكون الإيجار مؤقتا، وينتهي بانقضاء المدة المحددة له سواء باتفاق الطرفين أم بنص القانون، ما لم يوجد أحد مسوغات الإخلاء المنصوص عليها في القانون.

٤- الأراضي الفضاء:

نصت المادة صراحة على استثناء «الأراضي الفضاء» من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون والحكمة في ذلك أن قانون إيجار الأماكن تشريع استثنائي وضع لمواجهة أزمة المساكن والمباني، وعلى ذلك فلا ينبغي خضوع الأراضي الفضاء لأحكام هذا الباب⁽²⁾ والذي ينظم علاقة المؤجر بالمستأجر، وإنما تظل خاضعة لأحكام الشريعة العامة أي القانون المدني ومن الأمثلة على الأرض الفضاء أن تؤجر قطعة أرض ليقام عليها معرض أو مضرب طوب أو ملعب أو غير ذلك⁽³⁾. ولا يستثنى من هذه القاعدة إلا ما نصت عليه المادة الرابعة من القانون من سريان أحكام الباب الأول منه على بعض الأماكن التي ينشئها مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص من مالكيها وذلك وفق شروط معينة (أنظر شرح المادة ٤).

(1) للمزيد وفي نقد مسلك الشارع في هذا الخصوص: راجع مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق - الطبعة الثالثة ١٩٨٨ ص ٢٠٥ وما بعدها.

(2) وأثناء مناقشة مشروع القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب مناقشة مبدئية بجلسة ١٩٨١/٦/٢٢ طالب العضو السيد/ جورج روفائيل أن يتعرض القانون للأرض الفضاء، على أساس أن المشرع قيد القيمة الإيجارية للمساكن منذ ٤٠ سنة ولم يتعرض للأراضي الفضاء التي يجب أن تكون المنفذ الأول للتوسعة فقد ارتفعت أسعارها ارتفاعا فاحشا ويكسب أصحابها أضعافا مضاعفة وأصحابها في مركز ممتاز عن أصحاب العقار المبنى.

(3) الدكتور سمير تتاغو عقد الإيجار - طبعة ثانية ١٩٧٠ ص ٢٨٨.

٥- العبرة بوصف العين في عقد الإيجار:

العبرة في وصف العين بأنها أرض فضاء بما جاء في عقد الإيجار، فإذا جددت إجارة العين تجديدا صريحا تكون العبرة بما ورد في العقد الجديد عن العين المؤجرة لأن التجديد الصريح لعقد الإيجار يقطع صلته بالإيجار السابق ولو تم بذات شروطه⁽¹⁾.

ولا ينال من وصف العين بأنها أرض فضاء كونها مسورة بسور من البناء طالما لم يثبت أن إحاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها.

ويسرى ذلك على حالة وجود ثمة مبان أخرى على الأرض الفضاء وقت إبرام العقد أو سابقة عليه.

إنما يشترط أن يكون ما ورد في العقد حقيقيا، فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صوري قصد به الاحتيال على القانون، أى التهرب من تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن الأمرة، فإنه لا يعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع أى باعتبار العقد واردا على مكان خال يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن⁽²⁾.

٦- قضاء النقص:

١- «إذا كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن والمقابلة لذات المادة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ قد استتنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه، وكان الضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مرده في الأصل إلى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار، فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدنى بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقد الإيجار في هذا الشأن حقيقيا انصرفت إليه إرادة العقادين».

(طعن رقم 219 لسنة 43 ق جلسة 1976/22/29)

(1) مرقس جـ ا ص ٦١ وما بعدها.

(2) مرقس جـ ا ص ٦٢ الهامش.

٢- «إذا كانت المادة الأولى من كل من القانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على أن أحكامها تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء فمتى وصفت العين في العقد بأنها أرض فضاء، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة، فإن أحكام قانون إيجار الأماكن لا تسرى عليها ولا عبرة في هذا الخصوص بالعرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضاء وتخضع لأحكام القانون المدنى، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للعقار إلى الطاعن هي أرض فضاء فإنه لا يغير من وصفها ذلك أنها مسورة طالما لم يثبت إن إحاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها، كما لا يغير منه الإشارة في العقد إلى أنه قصد من الإيجار استعمالها ورشة لإصلاح العربات وبالتالي فلا تسرى أحكام القانون الاستثنائى».

(طعن رقم 712 لسنة 43 ق جلسة 1977/5/25)

٣- «لما كانت العبرة في وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء بما جاء بعقد الإيجار دون غيره ولا عبرة في ذلك بالعرض الذى أجزت من أجله هذه الأرض ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض إلا أنه يشترط لذلك أن يكون ما ورد في العقد حقيقيا انصرفت إليه إرادة المتعاقدين فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صورى قصد به التحايل على أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بالتحديد القانونى للأجرة والامتداد القانونى للإيجار بعد انتهاء مدته فإنه لا يعول عليه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع».

(طعن رقم 266 لسنة 53 ق جلسة 1984/4/88)

٤- «المقرر أن قانون إيجار الأماكن استثنى صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه والضابط في تعيين القانون الواجب التطبيق في طلب الإخلاء مرده في الأصل إلى وصف العين المؤجرة في عقد الإيجار فإن ورد العقد على أرض فضاء فإن الدعوى بالإخلاء تخضع للقواعد العامة في القانون المدنى ولا عبرة في

هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله، كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرضاً فضاء وتخضع لأحكام القانون المدنى».

(طعن رقم 330 لسنة 49 ق جلسة 1984/11/22 - ذات المبدأ طعن رقم 1566 لسنة 50 ق جلسة 1985/6/27)

٥- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما تضمنه العقد متى كان مطابقاً للحقيقة وانصرفت إليه إرادة العاقدين. لا عبرة بالغرض الذى استؤجر من أجله ولا بما يقيمه المستأجر عليها من منشآت».

(طعن رقم 1383 لسنة 53 ق جلسة 1989/6/15)

٦- «إيجار الأرض الفضاء. خضوعه للقواعد العامة فى القانون المدنى. العبرة فى وصف العين بحقيقة الواقع وقت إبرام العقد. فسخ العقد أو انتهاءه وإبرام عقد جديد بين ذات المتعاقدين. وجوب تحديد طبيعة العين وقت إبرام العقد الأخير. إقامة مبان إبان سريان العقد السابق. اعتبار العقد الجديد وارداً على مكان خاضعاً لقوانين إيجار الأماكن وممتداً إلى أجل غير مسمى دون اعتداد بالمدة الاتفاقية فى العقد».

(طعن رقم 314 لسنة 51 ق جلسة 1989/9/25)

٧ - (أ) - «العبرة فى تعرف نوع العين المؤجرة بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع. لا يغير من وصف العين بأنها أرض فضاء وجود مبان بها وقت إبرام العقد أو لاحقة عليه. طالما أنها لم تكن محل اعتبار فى الإجارة. إقامة المستأجر عليها مبان أو استحداثه بها إنشآت لا أثر له ولا يخرج العين من طبيعتها كأرض فضاء حتى لو كان الإيجار مقصوراً عليها دون المباني المملوكة للمستأجر».

(ب) ورود الإيجار على الأرض الفضاء دون المباني التى أقامتها المستأجرة. خضوع العلاقة بين الطرفين للقواعد العامة فى القانون المدنى. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وتطبيقه أحكام تشريعات إيجار الأماكن خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم 1348 لسنة 54 ق جلسة 1991/6/19)

٨- «إيجار الأرض الفضاء - عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. المادة الأولى ق ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥ لسنة ١٩٦١، ٤٩ لسنة ١٩٧٧. طبيعة الأرض المؤجرة وجوب الرجوع إلى ما تضمنه عقد الإيجار طالما كان مطابقا للحقيقة. لا عبء بالغرض الذي استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد. علة ذلك «مثال في إيجار لتأجير أرض فضاء كورشة سمكرة».

(طعن رقم 1149 لسنة 55 ق جلسة 1993/6/24)

٩- «إذا كان المشرع في قوانين نظافة الميادين والطرق والشوارع وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة بدءا من القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ المعدل بالقانون رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٥٣ بتسوير الأراضي الفضاء والمحافظة على نظافتها والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقانون رقم ٣٨٠ لسنة ١٩٥٤ والقانون ٩٧ لسنة ١٩٥٦ والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٧٧ قد أقت على عاتق حائزي الأراضي الفضاء تسويرها للمحافظة على نظافة المدن والقرى وجمال تنسيقها وأجازت المادة السابعة من القانون الأخير ومن قبلها المادة الرابعة من المرسوم بقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ للجهة المختصة بشئون النظافة في حالة تقصير مالك الأرض الفضاء تسويرها ورغم مطالبته بذلك - أن تقوم بتسوير الأرض على نفقته مع تحصيل هذه النفقات إداريا ومن ثم فإن تسوير الأرض الفضاء قد يكون مبعثه هذا التطبيق القانوني أو المحافظة على حدود الأرض المؤجرة المجاورة لأماكن الغير أو الطريق العام ومن ثم فإن اشمال إجارة الأرض الفضاء على سور لا يستتبع بطريق اللزوم أنه محل اعتبار عند التعاقد إذ العبء في التعرف على طبيعة العين المؤجرة هو بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها ما دام قد جاء مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين بأن الأرض الفضاء دون البناء هي محل الاعتبار عند التعاقد».

(طعن رقم 1251 لسنة 53 ق جلسة 1994/6/9)

١٠- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبء في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد. شرطه. أن يكون حقيقيا وانصرفت

إليه إرادة العاقدين. لا يغير من طبيعة الأرض وجود مبان عليها طالما أنها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة».

(طعن رقم 2017 لسنة 65 ق جلسة 1996/2/88)

١١- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة. هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين. لا عبرة بالغرض من استئجار الأرض الفضاء أو إقامة المستأجر منشآت عليها تحقيقاً لهذا الغرض ولو كانت سابقة على عقد الإيجار أو وجود مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو تقدير الأجرة».

(طعن رقم 1322 لسنة 63 ق جلسة 1999/6/16)

(طعن رقم 2024 لسنة 67 ق جلسة 1999/5/30)

(طعن رقم 43 لسنة 68 ق جلسة 1999/1/3)

(طعن رقم 1322 لسنة 63 ق جلسة 1999/6/16)

١٢- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. تحديد طبيعة الأرض المؤجرة. العبرة فيها بما ورد بالعقد وقت التعاقد متى كان مطابقاً للحقيقة ولإرادة المتعاقدين. لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت من أجله».

(طعن رقم 3508 لسنة 67 ق جلسة 2000/6/11)

١٣- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة. هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقاً لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين. لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد».

(طعن رقم 8930 لسنة 64 ق - جلسة 2006/5/24)

(طعن رقم 2366 لسنة 62 ق - جلسة 2001/2/88)

١٤- «إيجار الأرض الفضاء. عدم خضوعه لقوانين إيجار الأماكن. العبرة في التعرف على طبيعة العين المؤجرة. هو بما تضمنه عقد الإيجار متى كان مطابقاً

لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين. لا عبرة بالغرض الذي استؤجرت الأرض الفضاء من أجله أو تسويرها أو إقامة مبان عليها لم تكن محل اعتبار عند التعاقد. التعرف على قصد المتعاقدين من سلطة محكمة الموضوع».

(طعن رقم 1485 لسنة 67ق - جلسة 2006/22/11)

١٥- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن قوانين إيجار الأماكن استثنت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه وأنه وإن كانت العبرة في وصف العين لا مؤجرة بأنها أرض فضاء هي بما جاء بعقد الإيجار دون غيره ولا عبرة في ذلك بالغرض الذي أجرت من أجله هذه الأرض ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقاً لهذا الغرض إلا أنه يشترط لذلك أن يكون ما ورد في العقد تحقيقاً انصرفت إليه إرادة المتعاقدين، فإذا ثبت أن ما جاء بالعقد صوري قصد به التحايل على أحكام قانون إيجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة والامتداد القانوني لعقد الإيجار بعد انتهاء مدته، فإنه لا يعول عليه وتكون العبرة بحقيقة الواقع أي بطبيعة العين وقت التعاقد عليها وما اتجهت إليه إرادة المتعاقدين بالفعل في ذلك الوقت».

(طعن رقم 7405 لسنة 76ق جلسة 2007/2/25)

١٦- «المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن ورود عقد الإيجار على أرض فضاء يجعل دعوى الإخلاء خاضعة للقواعد العامة في القانون المدني بصرف النظر عما إذا كان يوجد بتلك الأرض مبان وقت إبرام العقد أو سابقة عليه طالما أن المباني لم تكن محل اعتبار عند التعاقد أو عند تقدير الأجرة، وأن العبرة في تعريف العين المؤجرة هي بما تضمنه عقد الإيجار من بيان لها طالما جاء مطابقاً لحقيقة الواقع».

(طعن رقم ٩٨٠ لسنة ٧٠ق جلسة ٢٠١٢/٦/٢٧)

١٧- «إذ كان الثابت من الصورة الضوئية للعقد سند الدعوى المؤرخ ١٩٧٠ / ٧/ ١ أنه تضمن تأجير الهيئة الطاعنة للمطعون ضده أرض فضاء مساحتها ١٥٠ متراً لمدة سنة واحدة تنتهي في ١٩٧١ / ٦/ ٣٠ نظير أجرة سنوية مقدارها ١٠٥٠٠ جنييه، وقد صرح للمستأجر - المطعون ضده - بإقامة عشة من الطين والطوب في تاريخ لاحق على مساحة خمسين متراً وأن الثابت من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى قيام المطعون ضده بسداد الأجرة المتفق عليها بموجب

إيصالات حتى تاريخ ١/٩/ ١٩٩١ بما مؤداه - وبحسب نصوص العقد الواضحة فى دلالة عباراته وانصراف إرادة عاقيه - أن العقد المشار إليه فى حقيقته وطبقا للتكليف القانونى الصحيح هو عقد إيجار لا يغير منه ما أطلق عليه طرفا الخصومة من توصيفات أخرى، وأن العين محل النزاع هى بحسب طبيعتها أرض فضاء لا يغير من إقامة المطعون ضده عليها مبنى لسكانه من ماله الخاص لما هو ثابت أن المبنى المذكور لم يكن محل اعتبار عند تعاقد الطرفين أو لدى تحديد أجره الأرض محل النزاع، وإذ كانت هذه المحكمة قد خلصت فيما تقدم إلى أن العلاقة التى تربط طرفى الخصومة هى علاقة إيجارية قوامها عقد الإيجار المؤرخ ١/٧/ ١٩٧٠ وأن تلك العلاقة واردة على أرض فضاء مما يجعلها تخضع لأحكام القانون المدنى، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بثبوت العلاقة الإيجارية بين الهيئة الطاعنة والمطعون ضده عن عين النزاع تأسيسا على نشوء علاقة إيجارية جديدة بين طرفى النزاع بعد انتهاء خدمة المطعون ضده لدى الهيئة تخضع لقانون إيجار الأماكن مما يعيبه ويوجب نقضه».

(طعن رقم 980 لسنة 70 ق جلسة 2012/6/27)

ويقع على من يدعى صورية العقد إثبات هذه الصورية، وله إثبات ذلك بكافة طرق الثبوت القانونية بما فيها شهادة الشهود والقرائن لأن هذه الصورية تتضمن تحايلا على أحكام القانون الأمرة.

٧- العبرة فى طبيعة العين بوقت التعاقد عليها :

المعول عليه فى وصف العين طبيعة العين وقت التعاقد عليها، ولا عبرة بما يطرأ عليها بعد التعاقد، أو بالغرض الذى استؤجرت من أجله، وبالترتيب على ذلك لا تخضع الحالات الآتية لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن.

(أ) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء، وصرح المؤجر للمستأجر بإقامة بناء عليها يصبح ملكا للمؤجر، لا سيما إذا لم يتفق على زيادة فى الإيجار مقابل إقامة المبنى.

فقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها دارا للسینما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد إنشائها، فإن إنشاء هذه المباني لا يغير من موضوع عقد الإيجار، على اعتبار أنه أرض فضاء، إذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبان ملكا للمؤجر من وقت إنشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء ما دام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقيمها مما يدل على أن المباني لم تكن هي محل العقد».

(طعن رقم 398 لسنة 11 ق جلسة 1953/10/29)

٢- «متى كان الثابت من نصوص عقد الإيجار أن العين المؤجرة هي أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين سنة، مع الترخيص للمستأجر في أن يقيم عليها مصنعا على أن تتوول ملكية مبانيه ومنشآته وآلاته إلى المؤجر عند فسخ عقد الإيجار أو انتهاء مدته، فإن إنشاء هذا المصنع لا يغير من موضوع عقد الإيجار - على اعتبار أنه أرض فضاء - إذ لا عبرة في هذا الخصوص بالغرض الذي استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض، ما دام أن الأجرة المتفق عليها في العقد تستحق سواء أقام عليها المستأجر هذه المباني أم لم يقيمها مما يدل على أن المنشآت لم تكن هي محل العقد».

(طعن رقم 351 لسنة 40 ق جلسة 1974/22/88)

٣- «إذا كان البين من عقد الإيجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرض فضاء تبلغ مساحتها ١٨١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صيفى ولا تشغل المباني منها سوى مساحة ١٢٠.٢٧ مترا مربعا فقط، وكان العاقدان قد تعهدا فى ملحق العقد بالمحافظة على المباني التى تسلمها حتى نهاية العقد، سواء أكان الانتهاء وفقا للتعاقد أم حال بيع المؤجر الأرض المؤجرة مما يدل على أن التعاقد انصب على

أرض فضاء، وأن كون الأرض مسورة أو مقام عليها بعض المباني أمرا لم يكن محل اعتبار ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء».

(طعن رقم 219 لسنة 43 ق جلسة 1976/22/19)

٤- «..... لأن العبرة بوصف العين في عقد الإيجار بأنها شونة فضاء، وإذا كان لا يغير من طبيعة العين المؤجرة الغرض من الإيجار أو الاتفاق في عقد الإيجار على تملك المؤجر ما يقيمه المستأجر من مبان على الأرض المؤجرة».

(طعن رقم 692 لسنة 45 ق جلسة 1979/22/22)

(ب) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء وأقام عليها المستأجر بناء وطالب المؤجر بزيادة الأجرة بالنسبة التي يحددها القانون.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«متى كان الثابت من عقد الإيجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسئوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الأجرة بالنسبة التي يجيزها قانون إيجار المساكن خصوصا إذا كان المستأجر لم يقبلها مما يدل على أن تغييرا في طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضى عليه».

(طعن رقم 88 لسنة 11 ق جلسة 1953/6/88)

(ج) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء وأقام المستأجر عليها بناء ولو تعدل مقدار الأجرة في العقد وأرفق به رسم يوضح معالم البناء.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«..... لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن وأجزاء المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأراضي الفضاء، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة من الطاعنة إلى المطعون عليه هي أرض فضاء وكانت إقامة المستأجر منشآت على هذه الأرض لإمكان الانتفاع بها لا يغير من وصف العين المؤجرة

بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الإيجار في العقد وإرفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر لأن كل ذلك لا يدل على أن عقد الإيجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالأرض التى أقيم عليها متى كان لم يذكر فى أى نص من نصوص العقد أن الإيجار الجديد يشمل الأرض وما عليها من مبان - لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى برفض طلب الإخلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هى من الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 343 لسنة 20 ق جلسة 1953/2/5)

(د) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء، وأقام عليها المستأجر بناء فى تاريخ سابق على العقد.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«... لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استتشت صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه، وكان الثابت من عقد الإيجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء فإنه لا يسرى عليها أحكام القانون المشار إليه بل يكون النزاع القائم فى شأنها خاضعا لأحكام القانون العام، ولا يغير من ذلك أن يكون المستأجر فى سبيل الانتفاع بها قد أقام عليها منشآت، ولو كان ذلك فى تاريخ سابق لعقد الإيجار متى كان الإيجار مقصورا على الأرض الفضاء دون المبانى المملوكة للمستأجر».

(طعن رقم 71 لسنة 22 ق جلسة 1955/5/22)

(هـ) إذا كان العقد واردا على أرض فضاء وأجرت لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات المؤجر لذات المستأجر بعقد سابق.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«... وكان الثابت فى عقد الإيجار موضوع التداعى أن العين المؤجرة وصفت بأنها «حديقة بها بعض الأشجار المثمرة» فإنها بهذا الوصف لا تعد فى مفهوم

قوانين الإيجار مكانا يخضع لأحكامها، وإنما تعتبر أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه القوانين وتحكمها القواعد العامة فى القانون المدنى، ولا يغير من ذلك أن العين أجرت لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة مؤجرة من ذات الطاعن لذات المطعون ضدها بعقد سابق - على تأجير المدرسة - إذ ليس ذلك إلا تحديدا للغرض من استئجارها لا تأثير له على طبيعتها ولا يترتب عليه إلحاقها بالعقد السابق بحيث تضحى معه وحدة واحدة، وإنما تظل بحالتها التى أجرت بها، مما لازمه أن يخضع عقد تأجيرها المؤرخ.... للقواعد العامة فتمتد مدته وفقا للشروط التى اتفق عليها فيه، وإذا انقضت مدة هذا التعاقد ورغب الطاعن - المؤجر - عن تجديده وقام التزاما منه بشروط التعاقد بإنذار المطعون ضدها - المستأجر - بذلك فى فإنه كان يتعين القضاء بإنهاء العقد، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه».

(طعن رقم 308 لسنة 48 ق جلسة 1982/22/15)⁽¹⁾

(1) وقد قضت محكمة النقض بأن شمول الاتفاق فى عقد الإيجار وملحقه تأجير محلين وأرض فضاء وسطح الجراجات وتحديد أجره واحدة لها يجعل الاتفاق منصرفا إلى عقد واحد إذ ذهب إلى أن:

«إذا كان الثابت من عقد الإيجار المؤرخ ٣٠/٥/١٩٢٥ وتعديله المؤرخ ٢٢/١٠/١٩٤٦ وملحقه المؤرخ ١٨/١/١٩٤٧ أنه يتضمن تأجير المحلين رقمى ١، ٢ من العقار رقم ١١٢ مكرر مصر الجديدة بقصد استعمالهما مقهى وشملت العلاقة الإيجارية قطعة أرض فضاء كائنة خلف العقار المذكور تبلغ مساحتها ٤٠٠-٤٤٤ مترا مربعا مخصصة لإقامة حديقة ودارى سينما وقطعة أرض أخرى مساحتها ٢٩٧م^٢ كما أضيف إلى الأماكن المؤجرة سطح الجراجات المملوكة للشركة المؤجرة لاستخدامها فى إنشاء ماكينات دارى العرض وقد حرص المتعاقدان على النص صراحة بأن الأجرة الشهرية لتلك العناصر ٢٥ جنيها دون أن ينص فى العقد على أفراد مبلغ معين بذاته لكل مكان وتحديد أجره واحدة لهذه الأماكن مجتمعة يدل على أن الاتفاق ينصرف إلى عقد واحد ولا يتضمن عدة عقود ولم يفتن الحكم إلى تلك الحقيقة التى تكشف عن إرادة المتعاقدين إذ يتعذر تحديد أجره الأرض الفضاء محل النزاع وإذ لم يثبت من الأوراق اتفاق طرفى العلاقة الإيجارية على إنهاء عقد الإيجار بالنسبة للشق الخاص بالأرض الفضاء وحدها ولم تقدم الشركة المطعون ضدها الأولى =

وإذا جدد عقد الإيجار تجديدا صريحا فالعبرة في وصف العين المؤجرة بما تضمنه العقد الجديد.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«ورود عقد الإيجار على أرض فضاء. تعهد المستأجر بإقامة مبان عليها تؤول إلى المؤجر عند انتهاء العقد. تجديد هذا العقد شاملا الأرض وما عليها من مبان. مؤداه. وروده على مكان. أثره. خضوعه لأحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 1363 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/23)

٨- لا يجوز التحدى لأول مرة أمام محكمة النقض بأن العين المؤجرة تخضع

لقانون إيجار الأماكن :

فقد قضت محكمة النقض بأن :

«... إذا كان الطاعنان لم يثيرا في دفاعهما أمام محكمة الموضوع أن العين المؤجرة تخضع لأحكام التشريعات الاستثنائية بإيجار الأماكن، ومهما تعلق هذا الدفاع بسبب قانوني إلا أن تحقيقه يقوم على اعتبارات يختلط فيها الواقع بالقانون، ومن ثم لا يجوز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 530 لسنة 42 ق جلسة 1976/1/88)

= السبب القانوني الذي يجيز لها هذا الطلب ومن ثم لا يجوز لها أن تتفرد كمؤجرة دون الطرف الآخر المستأجر بطلب إنهاء عقد الإيجار في شق منه عملا بالمادة 1/167 من التقنين المدني وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى في قضائه إلى أن العين المؤجرة موضوع الدعوى هي أرض فضاء تخضع بالنسبة لإنهاء العقد لأحكام القانون المدني ولم يفتن الحكم إلى أن تلك العين جزء من العين المؤجرة ولا تتعلق بعلاقة إيجارية مستقلة عن باقي الأماكن المؤجرة ورتب على ذلك إنهاء العلاقة الإيجارية في الشق الخاص بالأرض الفضاء من عقد الإيجار رفض الإخلاء والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه».

(طعن رقم 4901 لسنة 64 ق جلسة 1995/4/6)

٩- النطاق المكانى لسريان أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن :

تسرى أحكام الباب الأول من القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ المعدل بشأن نظام الإدارة المحلية. ويجوز مد سريان أحكام هذا الباب كلها أو بعضها على القرى بموجب قرار من وزير الإسكان يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التى لا تدخل فى نطاق قانون نظام الإدارة المحلية.

ومثال ذلك المناطق السياحية البعيدة عن العمران مثل صحارى سیتی، وهى التى لا توصف بأنها مدينة ولا توصف فى الوقت نفسه بأنها قرية^(١).

فیشترط إذن فى قرار وزير الإسكان الذى يصدر بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى أو المناطق المشار إليها، أن يكون هذا القرار بناء على اقتراح من المجلس الشعبى المحلى للمحافظة، والحكمة فى هذا أن المجلس الشعبى المحلى للمحافظة وهو مجلس منتخب أكثر التزاما بالقاعدة الشعبية وأقدر على تقدير الظروف التى تبرر مد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على هذه الأماكن، فإذا صدر قرار وزير الإسكان دون أن يسبقه اقتراح من المجلس المذكور، أو صدر بناء على اقتراح من جهة أو سلطة أخرى كالمحافظ مثلا، كان القرار باطلا، ولا يجوز التعويل عليه.

ويجوز لوزير الإسكان أن يفوض غيره فى إصدار هذا القرارات عملا بالمادة الثالثة من القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٧٧ فى شأن التفويض فى الاختصاصات التى تجرى على أن «للوزراء ومن فى حكمهم أن يعهدوا ببعض الاختصاصات المخولة لهم بموجب التشريعات إلى المحافظين أو وكلاء الوزارات أو رؤساء ومديرى المصالح والإدارات العامة أو رؤساء الهيئات أو المؤسسات العامة التابعة لهم، أو لغيرهم بعد الاتفاق مع الوزير المختص».

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«إذ كانت قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة قد حرصت على النص فى مادتها الأولى على تفويض وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكامها على القرى التى

(١) الدكتور نعمان جمعه دروس فى عقد الإيجار ١٩٧٢ ص ٢٥.

يصدر بتحديددها قرار منه فلا يسوغ لغيره سلب هذا التفويض التشريعي منه يستوى في ذلك المناطق التي تسرى عليها أحكام قانون نظام الإدارة المحلية أو غيرها من المناطق التي لا تنطبق عليها أحكامه».

(طعن رقم 977 لسنة 52 ق جلسة 1988/5/4)⁽¹⁾.

(1) وقد رفعت القضية رقم ٦٣ لسنة ١٣ قضائية «دستورية» بطلب القضاء بعدم دستورية العبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى بمقولة أنها تنطوي على إخلال بمبدأ المساواة أمام القانون، وذلك لما تؤدي إليه من التمييز بين المواطنين المستأجرين لأماكن في المدن، وغيرهم ممن أقبلوا على السكنى في القرى إلا أن المحكمة قضت بجلسة ١٨ أبريل سنة ١٩٩٣ برفض الدعوى ونشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلي:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية

بالجلسة العلنية المنعقدة في يوم السبت ٢٠ مارس سنة ١٩٩٣ الموافق ٢٧ رمضان سنة ١٤١٣هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور عوض محمد عوض المر **رئيس المحكمة**
 وحضور السادة المستشارين الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولي الدين جلال وفاروق عبد الرحيم غنيم والدكتور عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين وعدلى ومحمود منصور..... **أعضاء**
 وحضور السيد المستشار محمد خيرى طه عبد المطلب النجار.... **رئيس هيئة المفوضين**
 وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد..... **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦٣ لسنة ١٣ قضائية «دستورية».

المرفوعة من

السيد/ محمود محمد على حجازى.

ضد

السيد/ أبو زيد محمد على شتا.

السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

الإجراءات

بتاريخ ٢ من أغسطس سنة ١٩٩١ أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية العبارة الواردة في نهاية الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

= أودعت هيئة قضايا الدولة مذكرة بدفاعها طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعى عليه الأول كان قد أقام الدعوى رقم ٢٧١ لسنة ١٩٩٠ مدنى جزئى القناطر طالبا الحكم بإنهاء عقد الإيجار المبرم مع المدعى فى شأن الشقة ملكه بقرية أبو الغيط مركز القناطر الخيرية، وقد صدر الحكم فيها بإنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين المؤجرة خالية له، واستأنف المدعى هذا الحكم أمام محكمة بنها الابتدائية «مأمورية قليوب الكلية» وأثناء نظر استئنافه دفع بجلسة ١٤ من مايو سنة ١٩٩١ بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وإذ قدرت المحكمة المذكورة جدية دفعه، فقد صرحت له بإقامة دعواه الدستورية، فأقام الدعوى الماثلة وحصر فى صحيفتها المسألة الدستورية فى الجملة الأخيرة الواردة فى الفقرة الأولى من المادة الأولى المشار إليها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه: «فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون الحكم المحلى والقوانين المعدلة له»، كما تنص الفقرة الثانية من المادة الأولى المشار إليها على أنه يجوز 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 لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره.

وحيث إن المدعى يعنى على عبارة «وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له» إخلال حكمها بمبدأ المساواة أمام القانون، وذلك لما يودى إليه من التمييز بين المواطنين المستأجرين لأماكن فى المدن، وغيرهم ممن أقبلوا على السكنى فى القرى، على غير ما توقعه المشرع حين أقر النص المطعون فيه، مما يخل بحق الآخرين =

= في الحماية القانونية المقررة لنظرائهم، والمتمثلة أساسا في امتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا وتحريم دفع أية مبالغ خارج إطاره، وهي حماية يتعين بسطها عليهم درءا لإعاناتهم من قبل المؤجرين.

وحيث إن هذا النعي مردود، ذلك أن الدستور حرص على النص على صون الملكية الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء، وفي الحدود وبالقيد التي أوردها، باعتبار أنها في الأصل مترتبة على الجهد الخاص الذي بذله صاحبها بكده وعرقه، ويتعين بالتالي أن يختص دون غيره بالأموال التي يملكها وتهيئة الانتفاع المفيد بها لتعود إليه ثمارها وغيرها من المزايا المترتبة عليها، وكان المشرع وإن أفرد بعض العلائق الإيجارية بتنظيم خاص حملها فيه بقيد من طبيعة استثنائية، فذلك لأن الملكية في إطار النظم الوضعية التي تزوج بين الفردية وتدخل الدولة، لم تعد حقا مطلقا، ولا هي عصية على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز أن تفرض عليها القيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وهي وظيفة يتحدد نطاقها ومرماها على ضوء طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها، وبمراعاة الموازنة التي يجربها المشرع ويرجع من خلالها ما يراه من المصالح أولى بالرعاية وأجدر بالحماية، على ضوء أحكام الدستور، ومستهديا - بوجه خاص - في تنظيم أداء هذه الوظيفة بالقيم التي تتحاز إليها الجماعة في مرحلة معينة من مراحل تطورها، وبحسبان أن القيود التي تفرضها الوظيفة الاجتماعية على حق الملكية للحد من إطلاقها، لا تعتبر مقصودة لذاتها. بل غايتها خير الفرد والجماعة، وهي قيود أكثر ما تكون وضوحا في مجال الانتفاع بالأعيان المؤجرة التي تتزاحم في شأنها كثرة من الضوابط قصد بها في الأصل مواجهة الأزمة المتفاقمة الناشئة عن قلة المعروض من الأماكن المهيأة للسكنى لمقابلة الزيادة المطردة في الطلب عليها، وهي الأزمة التي ترقد جذورها إلى الحربين العالميتين الأولى والثانية، وما ترتب عليهما من ارتفاع أجرة الأماكن على اختلافها بعد انقطاع ورود المواد الأولية للبناء ونضوبها وازدياد النازحين إلى المدن، بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية في سكانها، وكان أن عمد المشرع إلى مواجهة هذه الأزمة بتشريعات استثنائية - قدر في شأنها الضرورة بقدرها - خرج فيها على القواعد العامة في عقد الإيجار مستهدفا بها - على الأخص - الحد من حرية المؤجر في تقدير الأجرة واعتبار العقد ممتدا بقوة القانون بذات شروطه الأصلية عدا المدة والأجرة ولئن صح القول بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوئها، اقتضى أن تكون التشريعات الاستثنائية الصادرة دفعا لها أو تخفيفا من قسوتها متصلة حلقاتها، مترامية في زمن تطبيقها، محتفظة بذاتيتها واستقلالها عن القانون المدني، متعلقة أحكامها بالنظام العام لإبطال كل اتفاق على خلافها، ولضمان سريلانها بأثر مباشر على الآثار التي رتبها عقود الإيجار القائمة عند العمل بها =

= ولو كانت مبرمة قبلها، وزايلتها بالتالى صفتها المؤقتة وآل الأمر إلى اعتبار أحكامها من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها، إلا أن تطبيقها ظل مرتبطا بالضرورة التى أملتها، وما كان ينبغى لسريانها أن يجاوز قدر هذه الضرورة، وإلا اعتبر إقرارها فيما جاوز هذا النطاق مخالفا للدستور لخروجها على مقتضى الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، وانتقاصها بالتالى - ودون مسوغ مشروع - من الحماية التى كفلها الدستور لهذا الحق.

وحيث إنه إذ كان ذلك، وكانت القيود المرتبطة بهذا التنظيم الخاص أساسها حالة الضرورة، ومعها تدور وجودا وعدما، باعتبارها علة لتقريرها، وكان المشرع قد دأب فى تلك التشريعات كافة - بدءا من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى شأن إيجار الأماكن، وانتهاء بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه - على تحديد نطاق لتطبيقها قصره أصلا على المدن بمثل ما جرى به النص التشريعى المطعون فيه، مع الترخيص بمد سريان أحكامها كلها أو بعضها إلى القرى وفق ما هو منصوص عليه فيها، وهو ما يدل على أن التشريعات الاستثنائية لا تسرى على القرى إلا استثناء، وعلى ضوء حالة الضرورة المرتبطة بأوضاعها وظروفها الخاصة، وذلك خلافا للمدن التى أفصح الواقع العملى عن أن أزمة الإسكان واقعة أصلا فى نطاقها، وأن حدثها فى مجالها أكثر تفاقما وأبعد غورا مما اقتضى سريان التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلائق الإيجارية فى شأنها سريانا مباشرا لا متراخيا، وحمل المشرع على أن يؤثر المدن - ابتداء - بهذا التنظيم الخاص لمواجهة مخاطر فادحة ناشئة عن أزمة الإسكان المحيطة بها أو المترتبة عليها، إذ كان ذلك وكان الأصل فى سلطة المشرع فى مجال تنظيم الحقوق أنها سلطة تقديرية ما لم يقيددها الدستور بضوابط معينة، وكان جوهر السلطة التقديرية يتمثل فى المفاضلة التى يجريها المشرع بين البدائل المختلفة لاختيار ما يقدر أنه أنسبها لمصلحة الجماعة وأكثرها ملاءمة للوفاء بمتطلباتها فى خصوص الموضوع الذى يتناوله بالتنظيم، وكان ما قرره المدعى من أن مشكلة الإسكان فى القرى باتت تتفاقم حدثها وتتعاظم مخاطرها، خلافا لما توقعه المشرع حين أقر النص التشريعى المطعون فيه، بما يحتم معاملتها على مقتضى الأحكام الاستثنائية السارية فى المدن، لا يعدو أن يكون جدلا من جانبه فى شأن نطاق تطبيقها، وهو نطاق يستقل المشرع بتقديره كلما كان ملحوظا فى تحديده ما توجبه الضرورة الناشئة عن أزمة الإسكان أو المترتبة عليها وفى حدود متطلباتها، إذ كان ذلك، فإن قالة مخالفة النص التشريعى المطعون فيه للدستور - من هذه الناحية لا يكون لها محل.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة - من ناحية أخرى - قد جرى على أن عموم القاعدة لا يعنى إنصرافها إلى جميع الموجودين على إقليم الدولة، أو انبساطها على كل ما يصدر عنهم من أعمال، وإنما تتوافر للقاعدة القانونية مقوماتها بانتفاء التخصيص، ويتحقق ذلك إذا سنها =

وقد أفتت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة . بأنه :

يمتتع على وزير الإسكان فى ظل القانون رقم (٤) لسنة ١٩٦٦ استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى.

= المشرع مجردة من الاعتداد بشخص معين أو بواقعة بذاتها معينة تحديداً، وكان النص المطعون فيه - بالشروط التى حدد بها نطاقه ومجال تطبيقه - يتمحض عن قاعدة عامة مجردة لتعلقه بوقائع غير محددة بذواتها وانسحابه إلى أشخاص بأوصافهم، وكان مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون لا يعنى أن تعامل فئاتهم على ما بينها من تفاوت فى مراكزها القانونية معاملة قانونية متكافئة، كذلك لا يقوم هذا المبدأ على معارضة صور التمييز جميعاً، ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ولا ينطوى بالتالى على مخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، بما مؤداه أن التمييز المنهى عنه بموجبها هو ذلك الذى يكون تحكيمياً، ذلك أن كل تنظيم تشريعى لا يعتبر مقصوداً لذاته، بل لتحقيق أغراض بعينها يعتبر هذا التنظيم ملبياً لها، وتعكس مشروعية هذه الأغراض إطاراً للمصلحة العامة التى يسعى المشرع لبلوغها متخذاً من القواعد القانونية التى يقوم عليها هذا التنظيم سبيلاً إليها، فإذا كان النص التشريعى المطعون عليه بما انطوى عليه من التمييز - مصادماً لهذه الأغراض مجافياً لها بما يحول دون ربطه منطقياً بها أو اعتباره مدخلاً إليها، فإن ذلك النص يكون مستنداً إلى أسس غير موضوعية، ومتبنياً تمييزاً تحكيمياً بالمخالفة لنص المادة (٤٠) من الدستور، إذ كان ذلك، وكان ما قرره النص التشريعى المطعون فيه من سريان أحكام إيجار الأماكن - أصلاً - وفق القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً وفق قانون الإدارة المحلية، مبناه قاعدة عامة مجردة، مستندة إلى أسس موضوعية لا تقيم فى مجال تطبيقها تمييزاً من أى من بين المخاطبين بها المتكافئة مراكزهم القانونية بالنسبة إليها، وكان عدم سريان أحكامه على القرى جميعها بصفة فورية مرده إلى المصلحة العامة التى أملتتها أزمة الإسكان فى المدن وما تستلزمه مواجهتها من تدابير استثنائية، وكانت القواعد التى يقوم عليها هذا التنظيم الخاص تعتبر مرتبطة بأغراضه النهائية ومؤدية إليها، فإن حالة الإخلال بمبدأ المساواة المنصوص عليها فى المادة الأربعين من الدستور، تكون فاقدة لأساسها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى ومصادرة الكفالة وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه أتعاباً للمحاماة.

إذ ذهب إلى أنه :

«استظهار الجمعية العمومية أنه وإن كان الأصل العام في العقود جميعها ومن بينها عقد الإيجار هو خضوعها لمبدأ سلطان الإرادة وأن العقد شريعة المتعاقدين وأن أحكام القانون المدني هي الشريعة العامة التي تنتظم تلك العقود إلا أن المشرع استثناء من هذا الأصل العام لاعتبارات قدرها في بعض التشريعات التي فرضت قيوداً على هذا الأصل العام من بينها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والذي نص في المادة (١) على سريان أحكام الباب الأول منه المتعلقة بإيجار الأماكن على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً وأجازت الفقرة الثانية من ذات المادة مد سريان تلك الأحكام كلها أو بعضها على القرى بقرار من وزير الإسكان، ثم عاد المشرع بموجب القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المنوه عنه إلى الأصل العام بنص صريح يقرر عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها أو التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها وسريان أحكام القانون المدني في شأن تأجير تلك الأماكن واستغلالها أو التصرف فيها - لاحظت الجمعية العمومية أن أحكام إيجار الأماكن الواردة في الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعتبر استثناء من الأصل العام الذي يفيد خضوع إيجار الأماكن لأحكام القانون المدني وأن هذا الاستثناء على نحو ما ورد بالمادة (١) من ذلك القانون يشتمل على أصل نصت عليه الفقرة الأولى من تلك المادة يقضى بتطبيق أحكامه على الأماكن المؤجرة في المدن كما يشتمل على فرع تناولته الفقرة الثانية من ذات المادة يجيز مد نطاق سريان بعض هذه الأحكام أو كلها على القرى بقرار من وزير الإسكان وأنه بصدد القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ وإخراج الأماكن التي لم يسبق تأجيرها بالمدن من نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يكون قد سقط أصل الاستثناء الأمر الذي يترتب عليه بحكم اللزوم المنطقي القول بسقوط فرع الاستثناء الذي يجيز مد نطاق سريانه بقرار من وزير الإسكان على القرى وذلك إعمالاً للقاعدة الأصولية التي تقضى بأنه إذا سقط الأصل سقط الفرع ومن ثم فإن القرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان

بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه عليها قبل العمل بالقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ تظل على الأصل العام من خضوع الأماكن فيها لأحكام القانون المدنى ويمتنع فى ظل العمل بأحكام هذا القانون على وزير الإسكان استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول المشار إليه على تلك القرى بعد أن أصبحت تلك الأحكام ذاتها غير سارية على العلاقات الإيجارية المستحدثة فى المدن، والقول بخلاف ذلك يؤدى إلى نتيجة غير مقبولة إذ يترتب عليه إخراج العلاقات الإيجارية التى تنشأ فى المدن من النظام الاستثنائى الذى كان مقررا لها أصلا ويردها إلى أحكام القانون المدنى فى الوقت الذى يجيز فيه إخضاع القرى لهذا النظام الاستثنائى الذى لم يكن مقررا لها أصلا ولم تخضع له من قبل ويخرجها من نطاق أحكام القانون المدنى الذى يسرى على إيجار الأماكن بها وهو ما يتناقض مع ما قصد إليه المشرع فى القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ من العودة إلى مبدأ حرية التعاقد وسلطان الإرادة وفقا لأحكام القانون المدنى - الحاصل أن المادة الأولى من القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ نصت على عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، والمقصود من هذه العبارة حسبما تستظهر الجمعية العمومية معناها هو عدم سريان أحكام هذا القانون على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها طبقا لأحكامه مما سبق تأجيرها مستظلا بأحكام القانون المدنى خاضعا لسلطان الإرادة لشريعة العقد يبقى على حالة من عدم سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليه ولو كان هذا التأجير سابقا على صدور القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ - مؤدى ذلك. أنه فى ظل العمل بالقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ (بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها) لا يجوز لوزير الإسكان استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى».

(فتوى رقم 408 بتاريخ 1998/3/26 - ملف رقم 192/2/7 -

جلسة 1998/3/4)

١- متى تسرى القرارات الصادرة من وزير الإسكان بمد أحكام الباب الأول

أو بعضها على القرى والمناطق السكنية الأخرى؟

تنص المادة ١٨٧ من دستور سنة ١٩٧١ المعدل على أنه: «لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، ومع ذلك يجوز في غير المواد الجنائية النص في القانون على خلاف ذلك بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب» - فالتشريع بوجه عام يسرى على الوقائع والمراكز القانونية التي تتم في الفترة بين تاريخ العمل به وإغائه، فهو يسرى بأثر فوري أو مباشر ولا يسرى على الماضى إلا إذا تقرر الأثر الرجعى بنص خاص، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام التشريع بالنظام العام إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام التشريع الجديد تغليباً لاعتبارات النظام العام التى دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحالى منها والمستقبل على السواد إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة.

وبالترتيب على ذلك فإن القرارات الصادرة من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى والمناطق السكنية الأخرى تسرى على العلاقات الإيجارية السارية وقت العمل به ولو كانت قد أبرمت قبل العمل به. أما إذا كانت العلاقة الإيجارية قد انتهت قبل العمل بالقرار الصادر من وزير الإسكان، فإن القرار لا يسرى على هذه العلاقة الإيجارية. فإذا كان المستأجر قد تعاقد على استئجار مكان بإحدى القرى التى لا تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون لمدة سنة مثلاً، واتفق على حق المؤجر فى إنهاء العلاقة الإيجارية إذا نبه على المستأجر برغبته فى الإنهاء قبل انتهاء مدة العقد بشهرين، فقام المؤجر بالتنبيه على المستأجر بإنهاء العقد خلال هذا الميعاد، ثم انقضت المهلة المحددة، فأقام المؤجر دعوى بإنهاء عقد الإيجار، وحال نظر الدعوى صدر قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام الباب الأول من القانون على القرية الكائنة بها العين المؤجرة، فإن هذا القرار لا يطبق على الدعوى المرفوعة من المؤجر، لأن العلاقة الإيجارية قد انتهت قبل العمل به.

ويسرى الحكم المتقدم أيضا إذا كان قرار وزير الإسكان المذكور قد صدر وعمل به قبل رفع المؤجر دعوى إنهاء عقد الإيجار.

11 - قضاء النقض :

1- «من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لا يسرى إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون خروجاً على هذا الأصل وفي الحدود التي يجيزها الدستور برجعية أثره وكان لا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام إذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه ما دامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره، على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحالية منها والمستقبل على السواء إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة».

(طعن رقم 1038 لسنة 35 ق جلسة 1980/5/31)

2- «الأصل أن القانون يسرى بأثر فوري على المراكز القانونية التي تتكون بعد نفاذه، سواء في نشأتها أو في إنتاجها آثارها أو في انقضائها وهو لا يسرى على الماضي فالمراكز القانونية التي نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون الذي حصلت في ظله أما المراكز القانونية التي تنشأ وتكتمل خلال فترة تمتد في الزمان فإن القانون القديم يحكم العناصر والآثار التي تتحقق في ظله، في حين يحكم القانون الجديد العناصر والآثار التي تتم بعد نفاذه، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون الذي نشأت في ظله، باعتبار أنه تعبير عن إرادة ذوى الشأن، في نشوئها أو في آثارها أو في انقضائها إلا أن هذا مشروط بالألا يكون القانون الجديد قد أخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد آمرة، فحينئذ يطبق القانون الجديد فوراً على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المراكز وعلى آثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلية.... الخ»

(طعن رقم 437 لسنة 52 ق جلسة 1983/2/88)

3- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من الأصول الدستورية المقررة أن التشريع لا يسرى إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون خروجاً على هذا

الأصل وفي الحدود التي يجيزها الدستور برجعية أثره، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام، إذ لا يجاوز ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام الذي دعت إلى إصداره وعلى حق المتعاقدين في تحديد التزاماتها وحقوقهما التعاقدية، الحال من هنا والمستقبل على السواء وإذا كان التفويض التشريعي المقرر لوزير الإسكان في المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التي يصدر بتحديدتها قرار منه قد جاء خلوا مما يشير إلى رجعية أثر ذلك السريان، وهو ما لا يأتي إلا بنص قانوني صريح، ومن ثم وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة فإن أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن المؤجرة في القرى التي امتد سريانه إليها إلا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزاري الصادر بذلك، باعتبار أن المكان - وحتى صدور ذلك القرار - يخرج عن نطاق تطبيق تلك التشريعات فلا يخضع لأحكامها، بل يخضع للقواعد العامة في القانون المدني.

لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/١٠/١٠ قد نص فيه على أن مدة الإيجار سنة تبدأ من أول أكتوبر ١٩٦٦ وأنه إذا لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته في إنهاء العقد قبل نهاية المدة بشهرين يتجدد العقد بذات الشروط ومفاد ذلك أن العقد بعد انتهاء مدته الأصلية دون إخطار في الميعاد يكون امتد مدة أخرى، وبقاء الطاعن بعدها في العين برضاء المطعون ضده يعد تجديد ضمناً وليس امتداداً لعقد الإيجار، ومدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة، وإذ قام المطعون ضده بالتنبيه على الطاعن في المواعيد المقررة طبقاً للقواعد المعمول بها في القانون المدني، فإن آثار هذا التنبيه انتهاء العقد في نهاية المهلة المحددة وهي سابقة على العمل بقرار وزير الإسكان سالف الذكر. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر، وقضى بتأييد الحكم المستأنف بانتهاء العقد والتسليم، فإنه قد التزم صحيح القانون».

(طعن رقم 669 لسنة 54 ق جلسة 1985/4/29)

٤- «تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن على القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان. مناطه. عدم سريان أحكام التشريع الاستثنائي على العقود التي انقضت بانتهاء مدتها بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء قبل صدور القرار المذكور».

(طعن رقم 1366 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/22)

٥- «قرار وزير الإسكان الصادر بسريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى. أثره. سريانه ابتداء من تاريخ العمل به دون أثر رجعي . علة ذلك».

(طعن رقم 141 لسنة 59 ق جلسة 1993/10/27)

(طعن رقم 1963 لسنة 53 ق جلسة 1995/1/4)

(طعن رقم 2228 لسنة 64 ق جلسة 1995/3/29)

٦- «عدم سريان النص التشريعي إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون برجعية أثره. أحكام القانون المتعلقة بالنظام العام سريانها على العقود التي أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها مازالت سارية في ظلّه. قرار وزير الإسكان بسريان أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى. أثره. انطباق حكمه اعتباراً من تاريخ العمل به دون أثر رجعي. التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار للآخر. أثره. انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة م ٥١٣ مدني».

(طعن رقم 1513 لسنة ١٠٠ ق جلسة 1994/7/6)

١٢- عدم مساس قرارات وزير الإسكان بالأجرة المتعاقد عليها :

إذا صدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون على إحدى القرى أو المناطق السكنية المشار إليها فيما تقدم، فإن هذا القرار لا يكون له ثمة أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره، والحكمة في ذلك هي الحرص على عدم تزعزع الروابط القانونية التي تكون قد نشأت قبل صدور القرار والتي كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق القانون^(١).

وبذلك تظل الأجرة المتفق عليها قبل تاريخ سريان القرار كما هي، وتكون هي الأجرة القانونية أو هي أجرة الأساس التي تحسب بموجبها الأجرة القانونية إذا

(١) تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة عن مشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

صدرت بعد ذلك قوانين قاضية بتخفيضات أو زيادات جديدة⁽¹⁾. أما بالنسبة للأماكن التي توجب لأول مرة بعد العمل بالقرار أو التي كانت مؤجرة وقت العمل به دون أن يتفق على أجرتها فيخضع تقدير أجرتها لأحكام الباب الأول من القانون. وتسرى هذه القاعدة على القرى التي تحول إلى مدن بقرار من رئيس الجمهورية طبقاً لأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، إذ تظل الأجرة المنفق عليها قبل تحويل القرية إلى مدينة كما هي⁽²⁾.

ولم ينص القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على القاعدة المذكورة، وإنما نص عليها لأول مرة في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ورغم ذلك أخذ القضاء بهذه القاعدة في ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، كما سيأتي.

١٢ - قضاء النقص:

١- «التفويض التشريعي المقرر لوزير الإسكان بنص المادة (١) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بسريان أحكام هذا القانون على القرى التي يصدر بتحديدتها قرار منه جاء خلوا مما يشير إلى رجعية أثر ذلك السريان وهو مالا يتأتى إلا بنص قانوني صريح، فإن أحكام ذلك القانون لا تنطبق على الأماكن المؤجرة في القرى التي امتد إليها سريانه إلا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزاري الصادر بذلك دون مساس بأوضاع الأجرة التعاقدية التي كانت قائمة آنئذ احتراماً لإرادة المتعاقدين التي نشأت في ظل المشروعية والتي تحتفظ بهذه الصفة، فلا يسوغ من ثم تعديلها مالم يرد في القانون ما يجيز ذلك».

(طعن رقم 1038 لسنة 45 ق جلسة 1980/5/31 - ذات المبدأ طعن رقم 902

لسنة 77 ق جلسة 1982/1/14)

٢- «مؤدى نص المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل على أن الشارع - لاعتبارات خاصة تتعلق باستقرار المعاملات وعدم تزعزع الروابط

(1) مرقس جـ ص ٢٥ وما بعدها - الدكتور خميس خضر عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة - الطبعة الأولى ١٩٧٣ - ص ٢١.

(2) فتوى إدارة الفتوى لوزارة الإسكان والتشييد في يوليو سنة ١٩٧٢ «ملف ٢٧/١٢/٢٢٠» - الدكتور عبد الناصر العطار شرح أحكام الإيجار في التقنين المدني وتشريعات إيجار الأماكن الطبعة الثانية ١٩٢٢ ص ٢٧ وما بعدها.

القانونية التي تكون قد نشأت قبل صدور قرار وزير الإسكان، وسريان قوانين إيجار الأماكن على الجهات التي كانت في الأصل غير خاضعة لأحكامها - رأى عدم المساس بالأجرة المتعاقد عليها للمباني القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدور القرار وقد كشف المشرع عن قصده هذا بالنص صراحة في المادة الأولى من كل من القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على ألا يكون لقرار وزير الإسكان أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره، مما مفاده أن قواعد تحديد الأجرة لا تسرى إلا على الأماكن التي تستحدث بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إلى القرى والأماكن التي تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر أما بالنسبة لإيجارات المباني القائمة والمؤجرة وقت نشر القرار المذكور فإن الأثر يقتصر على منع الملاك من زيادة الأجرة بعد النشر ولا يتناول الأجرة المتفق عليها قبل نشر ذلك القرار».

(طعن رقم 569 لسنة 46 ق جلسة 1981/6/20)

٣- «صدور قرار وزير الإسكان بمد سريان قوانين إيجار الأماكن على جهات غير خاضعة لأحكامها. عدم مساسه بالأجرة المتعاقد عليها للمباني القائمة والمؤجرة بتلك الجهات قبل صدوره. خضوع الأماكن التي تستحدث لأول مرة بعد نشره لأحكام قوانين الإيجار».

(طعن رقم 2164 لسنة 52 ق جلسة 1989/2/26)

٤- «صدور قرار من وزير الإسكان بمد سريان قوانين إيجار الأماكن على جهات غير خاضعة لأحكامه عدم مساسه بالأجرة المتعاقد عليها للمباني القائمة والمؤجرة قبل صدوره. الأماكن التي تستحدث أو تؤجر لأول مرة بعد نشر قانون إيجار الأماكن. خضوعها لأحكامه».

(طعن رقم 3257 لسنة 00 ق جلسة 1994/12/5)

٥- «قواعد تحديد الأجرة. سريانها على الأماكن التي تستحدث أو تؤجر لأول مرة في القرى بعد نشر قرار وزير الإسكان بمد سريان قانون إيجار الأماكن إليها (م ا ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧). مؤداه. الأماكن المؤجرة وقت نشر القرار المذكور، عدم اختصاص لجنة تقدير الإيجارات بتحديد أجرتها. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 234 لسنة 65 ق جلسة 2001/1/31)

٦- «إذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتد بالأجرة الواردة بعقدى الإيجار المؤرخين ١/١/١٩٨٧ وكان الطاعن قد نازع في مطابقة هذه الأجرة للأجرة القانونية لعين النزاع بعد إضافة الزيادات المقدرة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ إليها تأسيساً على أن إنشاء وإعداد محلى النزاع للاستعمال لم يتم إلا في غضون عام ١٩٨٧ فلا تستحق الزيادة في الأجرة إلا بنسبة ١٠% فقط المقررة بالقانون الأخير وليس بواقع خمسة أمثال الأجرة المطالب بها في الدعوى الراهنة وأن البين من تقرير الخبير المنتدب من محكمة الاستئناف أن العقار الكائن به عين النزاع قد أنشئ في سنة ١٩٦٠ بقرية الكردى التى خضعت لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بموجب القرار الوزارى رقم ٨٨ لسنة ١٩٢٢ بما لازمه ألا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره فإن لم تكن هذه الأماكن قد تم التعاقد على استئجارها وقت صدور القرار أو كانت قد تم التعاقد على استئجارها ولكن دون تحديد أجرة فعندئذ لا تخضع الأجرة لتقدير لجنة تحديد الأجرة وتكون الأجرة الاتفاقية هي الأجرة القانونية، وفي كل الأحوال تطبق قوانين الزيادة والتخفيض في الأجرة اللاحقة على تاريخ صدور القرار المشار إليه، وإذ كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على دفاع الطاعن بشأن تحديد الزيادة القانونية في الأجرة بعد التحقق من تاريخ إنشاء وحدتى النزاع رغم أنه جوهرى ومن شأنه - لو صح - أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى وقد حجه ذلك عن حسم النزاع على حقيقة الأجرة القانونية وبالتالي مدى صحة التأخير فى الوفاء بالأجرة والزيادة المقررة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بحسبانها مسألة أولية لازمة للفصل فى الدعوى الراهنة فإنه يكون معيباً».

(طعن رقم 71 لسنة 1973 ق جلسة 2002/6/20)

٧- «إذ كان الثابت بالأوراق أن العين المؤجرة كائنة بقرية (...) مركز (...)»
والتي خضعت لأحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ٢/٢/١٩٨٧ بموجب قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٧ لسنة ١٩٨٧ ومن ثم فإن هذا التاريخ هو الذى يعتد به فى حساب أجرتها وتكون أجرتها التعاقدية هي الأجرة القانونية وتراد إعمالاً للمادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بنسبة ١٠% اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون ثم

تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر القانون ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٠% من قيمة آخر أجرة قانونية حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ المعدل لنسبة الزيادة السنوية. ولما كان المطعون ضده قد ضمن إنذاره السابق على رفع الدعوى تكليف الطاعن بسداد أجرة العين محل النزاع بمقدار ثمانين جنيها شهريا باعتبار أن الأجرة زادت بنسبة ثمانية أمثالها فإن هذا التكليف يكون قد وقع باطلا حابط الأثر ولا يصلح أساساً لدعوى الإخلاء لتضمنه أجرة تجاوز المستحق فعلا فى ذمة الطاعن، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بالإخلاء استناداً لهذا التكليف طارحاً ما تمسك به الطاعن من بطلانه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون».

(طعن رقم 12810 لسنة 75 ق جلسة 2007/6/13)

١٤ - هل يعمل بقرارات وزير الإسكان الصادرة فى ظل القوانين السابقة

على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمد سريانها على القرى؟

يظل العمل بهذه القرارات سارياً، ولو لم تصدر قرارات مماثلة لها فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، طالما أن نص المادة الأولى من القانون الأخير يسمح لوزير الإسكان بإصدار مثل هذه القرارات.

وفى حالة قريبة الشبه فى هذا الخصوص قضت محكمة النقض بأن:

«إلغاء نظام قانونى معين ليستبدل به نظام قانونى جديد وإن ترتب عليه نسخ القواعد القديمة حتى تلك التى لا تتعارض مع النظام القانونى الجديد، إلا أن ما صدر من لوائح الإدارة العامة تنفيذاً للقانون القديم وبالنسبة للنصوص الواردة فيها التى تتوافق مع القانون الجديد تبقى نافذة المفعول فى ظل القانون الجديد ما لم ينص صراحة على إلغائها».

(طعن رقم 523 لسنة 35 ق جلسة 1970/6/11 - طعن رقم 222 لسنة 38 ق)

(جلسة 1973/4/26)

وهذا النظر يتفق مع النهج الذى سارت عليه وزارة الإسكان، فلم يصدر وزير الإسكان ثمة قرارات بسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

على القرى التى صدرت بشأنها قرارات فى ظل القوانين السابقة إلا فى حالات نادرة.

وقد قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها بأن :

١- «صدر قرار وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكام قوانين إيجار الأماكن على قرية ميت نما الكائن بها عين النزاع فى ظل ق ٥٢ لسنة ١٩٦٦. صدور القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون أن يتضمن النص على إلغائه مؤداه. بقاء أثره نافذا. مخالفة الحكم المطعون فيه ذلك وعدم تحققه من طبيعة عين النزاع وما إذا كانت مبان مما تخضع لأحكام القوانين الاستثنائية أم أرض فضاء تسرى عليها أحكام القانون المدنى. خطأ وقصور».

(طعن رقم 463 لسنة 68 ق جلسة 1999/5/16)

(طعن رقم 1384 لسنة 56 ق - هيئة عامة - جلسة 1988/3/30)

٢- «المقرر طبقاً للمبادئ الدستورية المتواضع عليها أن أحكام القوانين لا تجرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما وقع قبلها مالم ينص القانون على خلاف ذلك وكان الأصل أن للقانون الجديد أثراً مباشراً تخضع لسلطانه الآثار المستقبلية للمراكز القانونية الخاصة، إلا فى العقود فتخضع للقانون القديم الذى أبرمت فى ظله مالم يكن القانون الجديد من النظام العام فيسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين، وكان المراد بالقانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو القانون بمعناه الأعم فتدخل فيه كافة التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أم من السلطة التنفيذية عملاً بالتفويض الصادر إليها، وإذ كانت أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية المتتابعة أمرة ومتعلقة بالنظام العام فإنها تسرى بأثر مباشر فورى من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الإيجار حتى لو كانت مبرمة قبل العمل».

(طعن رقم 11547 لسنة 76 ق جلسة 2012/5/17)

٣- «إذ كان قرار وزير الإسكان رقم ١٠٤٤ لسنة ١٩٦٥ قد أخضع القرية الكائنة بها العين محل التداعى لأحكام قوانين إيجار الأماكن فإن عقد إيجار تلك العين يمتد بعد انتهاء مدته لمدة غير محددة، وإذ كانت الدعوى بطلب صحة عقد إيجار أو إبطاله تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات باعتبار مجموع المقابل النقدي عن المدة كلها فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد بعد انتهاء مدته الأصلية إلى مدة غير محددة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن يكون المقابل النقدي لهذه المدة غير مُقدر وتكون الدعوى غير قابلة لتقدير قيمتها وينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإلغاء الحكم المستأنف وبعدم اختصاص المحكمة الابتدائية قيمياً بنظر الدعويين فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما حجبته عن بحث موضوع النزاع ويعيبه بالقصور».

(طعن رقم 11547 لسنة 76 ق جلسة 2012/5/17)

١٥- قرارات المحافظين بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون على

القرى:

أصدر بعض المحافظين قرارات بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى استناداً - كما جاء بديباجة هذه القرارات - إلى قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٥ لسنة ١٩٧٩ بتفويض المحافظين في بعض اختصاصات رئيس الجمهورية وتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلي، أو إلى القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بشأن نظام الحكم المحلي أو إليهما معاً، وأكثر من ذلك قام بعض المحافظين بتفويض رؤساء الوحدات المحلية في إصدار هذه القرارات في دوائر اختصاصهم^(١).

(١) ومن أمثلة قرارات المحافظين ما يأتي:

(أ) محافظة الغربية:

القرار رقم ١٢٨ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرى دفرة مركز طنطا والجعفرية مركز السنطة،
القرار رقم ٥٥٩ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرى كفر كلا الباب السنطة، أبو صيرينا، الناصرية،
بنا أبو صير مركز سمند.

كما استند المحافظون في إصدار هذه القرارات أو التفويض في إصدارها إلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى (الإدارة المحلية الآن)^(١). والذي نصت مادته الأولى على أن:

١- تنقل إلى الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها، الاختصاصات التي تباشرها حالياً وزارة الإسكان وفقاً للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها في المجالات الآتية:

(ب) محافظة الدقهلية:

القرار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية ميت سلسيل مركز المنزلة، القرار رقم ١١٨ = لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية إخطاب مركز أجا، القرار رقم ١٧٩ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية صهرجت الكبرى مركز ميت غمر، القرار رقم ١٤٥ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لقرية المقاطعة مركز السنبلوين.

(ج) محافظة الشرقية:

القرار رقم ١٠٠ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرية العريزية مركز منيا القمح، القرار رقم ٤٤٤ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرية كفر الغنيمي مركز منيا القمح، القرار رقم ٢١٢ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرى: بنايوس - كفر الحصر - مشتول القاضى - شيبة النكارية - شرويدة - كفر محمد حسن - العصلوجى - شوبك بسطة - هرية رزنة - كفر الحمام مركز الزقازيق، القرار رقم ٨٧ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية بنى قريش - منيا القمح، القرار رقم ٢٥٦ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لكفر الإبراش مركز مشتول السوق، القرار رقم ٢١٤ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية شلشمون مركز منيا القمح.

(يلاحظ أن هذه القرارات صدرت بسريان القانون كله على القرى المشار إليها رغم أن نص المادة الأولى لا يتطلب صدور قرار وزير الإسكان إلا بالنسبة لسريان أحكام الباب الأول فقط على القرى والمناطق السكنية الأخرى).

(د) محافظة القليوبية:

القرار رقم ٢٨٨ لسنة ١٩٧٩ بالنسبة لقرية بلقس مركز قليوب. ومن أمثلة قرارات رؤساء الوحدات المحلية: قرار رئيس الوحدة المحلية لمدينة ومركز بنها رقم ٢٤٤ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية جمجرة القديمة، وجمجرة الجديدة، القرار رقم ٩٢ لسنة ١٩٨٠ بالنسبة لقرية بسطا، وقرار رئيس مجلس مدينة طوخ رقم ١٥٥ لسنة ١٩٨١ بالنسبة لقرية العمار وامباى.

(١) صدر القرار بتاريخ ١٠/٦/١٩٢٢ ونشر بالجريدة الرسمية في ١٤/٦/١٩٢٢ - العدد ٢٥.

.....

- تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

٢- وتستبدل بعبارتى وزارة الإسكان ووزير الإسكان، عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردت فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة»، باعتبار أن مقتضى الفقرة الثانية من المادة - فى هذه الخصوصية - حلول المحافظ المختص محل وزير الإسكان فى إصدار القرارات الخاصة بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون كلها أو بعضها على القرى والمناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية.

ونعرض فيما يلى موقف المحكمة الدستورية العليا من قرارات المحافظين

المشار إليها وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ .

١٦- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم

١٥٣ لسنة ١٩٢٢ وقرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ والفقرة

الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ :

لدى نظر محكمة المنيا الابتدائية الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٢٢ مدنى مستأنف

المنيا، تراءى للمحكمة عدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ الصادر استنادا إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل

بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى بمد نطاق أحكام بعض مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على جميع القرى الواقعة

فى دائرة محافظة المنيا، وكذا عدم دستورية قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢، فقررت بجلسة ٣١ / ١٠ / ١٩٢٢ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى

المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتها وقيدت الدعوى أمام المحكمة الأخيرة برقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» و بجلسة ١٧ / ٥ / ١٩٨٦

قضت أولا: بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ ثانيا: بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢

لسنة ١٩٢٢ الخ.

وحال نظر محكمة الفيوم الابتدائية للدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم

ترأى للمحكمة عدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ بمد سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيدمين وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فقررت بجلسة ٢٧/٣/١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتها وقد قيدت الدعوى أمام المحكمة الأخيرة برقم ٩ لسنة ٨ قضائية «دستورية» وقضت بجلسة ٦/٦/١٩٨٧ أولاً: بعدم قبول الدعوى بالنسبة للطعن بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى. ثانياً: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢.

ونعرض هذين الحكمين كاملين فيما يأتى:

أولاً: الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» بجلسة ١٧ مايو سنة ١٩٨٦:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ١٧ مايو ١٩٨٦م الموافق ٩ رمضان ١٤٠٦هـ.

برئاسة السيد المستشار/ محمد على بليغ.....(رئيس المحكمة)
 وحضور السادة المستشارين/ ممدوح مصطفى حسن ومنير أمين عبد المجيد
 ورايح لطفى جمعة وفوزى أسعد مرقس ومحمد كمال محفوظ وواصل
 علاء الدين(أعضاء)
 وحضور السيد المستشار الدكتور/ احمد محمد الحفنى..... (المفوض)
 وحضور السيد/ أحمد على فضل الله(أمين السر)

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٥ لسنة ٥ القضائية «دستورية» بعد أن أحالت محكمة المنيا الابتدائية ملف الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة

١٩٢٢ مدنى مستأنف المنيا.

المرفوعة من

- محمد محمد على

ضد

- أبو زيد فؤاد عبد الرشيد

الإجراءات

بتاريخ ١١ يناير سنة ١٩٨٣ ورد إلى قلم كتاب المحكمة ملف الدعوى رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٢٢ مدنى مستأنف المنيا، بعد أن قررت محكمة المنيا الابتدائية بجلسة ٢١ أكتوبر سنة ١٩٢٢ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى، وقرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ بمد نطاق سريان بعض أحكام لقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى جميع قرى محافظة المنيا.

وقدمت إدارة قضايا الحكومة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة ٥ أبريل سنة ١٩٨٦ ثم قررت المحكمة مد أجل النطق بالحكم إلى جلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الدعوى استوفت أوضاعها القانونية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق - تتحصل

فى أن المستأنف عليه كان قد أقام الدعوى رقم ٤٥٩ لسنة ١٩٨١ مدنى ديرمواس

الجزئية طالبا إخلاء المستأنف من الشقة المؤجرة إليه الكائنة بقرية الحسابية لانتهاج الأيجار المبرم بينهما، وإذ قضى له بطلانته بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٩٢٢، فقد طعن المستأنف على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٦٣ لسنة ١٩٢٢مـدى مستأنف المنيا، تأسيسا على امتداد نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى القرية الكائنة بها الشقة محل النزاع بمقتضى قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ الصادر استنادا إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى، وإذ تراءى لمحكمة المنيا الابتدائية عدم دستورية هذين القرارين، فقد قررت بجلسة ٢١ أكتوبر سنة ١٩٢٢ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستوريتها، تأسيسا على ما أوردته فى أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تجيز لوزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون كلها أو بعضها على القرى، وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين، بما نص عليه فى الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» أينما وردت فى القوانين واللوائح المعمول بها فى المجالات الموضحة بهذا القرار ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ الصادر استنادا إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا من السلطة التشريعية مما يتضمن مخالفة لنص المادة ٨٦ من الدستور التى تقضى بأن يتولى مجلس الشعب سلطة التشريع.

وحيث إن الأصل أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساسا على أعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل، وتحقيقا لتعاون السلطات وتساندها، فقد عهد الدستور إليها فى حالات محددة أعمالا تدخل فى نطاق الأعمال التشريعية، ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة

لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره في إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التي تختص بإصدار اللوائح التنفيذية فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه في ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يتمتع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستوري وإلا وقع عمله اللاتحي مخالفاً لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره بإصدارها.

وحيث إن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حدد في بعض نصوصه الأحكام التي يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير، ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه «يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأول منه) كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة، وكذلك على المناطق السكنية التي ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى...» وطبقاً لهذا النص، وإعمالاً لحكم المادة ١٤٤ من الدستور - على ما تقدم بيانه - يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ويكون قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢ بوصفه لائحة تنفيذية لهذا القانون، إذ نص على مد نطاق أحكام بعض مواد القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على جميع القرى الواقعة في دائرة محافظة المنيا، قد صدر مشوباً بعيب دستوري لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذي يتعين معه الحكم بعدم دستوريته.

وحيث إن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ في شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى بعد أن نص في الفقرة الأولى من مادته الأولى على أن «تنقل إلى الوحدات المحلية كل في دائرة اختصاصها، الاختصاصات التي

تباشرها وزارة الإسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات الآتية:..... تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر....» نص فى الفقرة الثانية منها - المطعون عليها - على أن «ويستبدل بعبارتى وزارة الإسكان، ووزير الإسكان عبارتا المحافظة المختصة والمحافظ المختص أينما وردتا فى القوانين واللوائح والقرارات المعمول بها فى المجالات السابقة»، ومؤدى هذا الاستبدال - وفى نطاق الدعوى المطروحة - نقل اختصاص وزير الإسكان اللائحى المنصوص عليه فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى محافظ المنيا لما كان ذلك، وكان اختصاص وزير الإسكان فى إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ومن بينها القرارات المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة الأولى منه يستند إلى المادة ١٤٤ من الدستور على نحو ما سلف بيانه ومن ثم فإن قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ إذ جاء معدلا لهذا الاختصاص الدستورى الذى سبق وأن عين القانون من له الحق فى ممارسته يكون قد خالف المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستوريته، فيما تضمنته الفقرة الثانية من المادة الأولى منه من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن، وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وحيث إنه لا ينال مما تقدم، ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٢٧ من قانون نظام الحكم المحلى الصادر بالقرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ من أن «يتولى المحافظ - بالنسبة إلى جميع المرافق العامة التى تدخل فى اختصاص وحدات الحكم المحلى وفقا لأحكام هذا القانون - جميع السلطات والاختصاصات التنفيذية المقررة للوزراء بمقتضى القوانين واللوائح ويكون المحافظ فى دائرة اختصاصه رئيسا لجميع الأجهزة والمرافق المحلية» ذلك

أن القانون المشار إليه استهدف تنظيم الأمور المتعلقة بنظام الحكم المحلى بإنشاء وحدات إدارية تتولى ممارسة السلطات والاختصاصات التنفيذية ذات الطبيعة الإدارية اللازمة لإدارة الأعمال المنوطة بالمرافق العامة الواقعة فى دائرتها نقلا إليها من الحكومة المركزية بوزاراتها المختلفة، وقصد المشرع بنص المادة ٢٧/١ المشار إليها أن يباشر المحافظون - بوصفهم رؤساء الأجهزة والمرافق العامة التابعة لهم - السلطات والاختصاصات المقررة للوزراء فى هذا الصدد، دون أن يتعدى ذلك إلى الاختصاص بإصدار اللوائح التنفيذية، والتي تكون القوانين قد عهدت بها إلى الوزراء، والتي يتسع لها مدلول عبارة السلطات والاختصاصات التنفيذية الواردة بنص المادة (٢٧) المشار إليها.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً: بعدم دستورية قرار محافظ المنيا رقم ١٥٣ لسنة ١٩٢٢.

ثانياً: بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنته من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١^(١).

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية - العدد ٢٢ بتاريخ ٢٩/٥/١٩٨٦.



(١) أصدرت المحكمة الدستورية العليا بذات الجلسة حكماً مماثلاً فى الدعوى رقم ٢٧ لسنة ٥ قضائية «دستورية».

ثانياً: الحكم الصادر فى القضية رقم 9 لسنة 8 قضائية «دستورية»
بجلسة 1987/6/6:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة فى يوم السبت ٦ يونية سنة ١٩٨٧م الموافق ١٠ شوال
سنة ١٤٠٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ محمد على بليغ(رئيس المحكمة)
وحضور السادة المستشارين/ ممدوح مصطفى حسن ورايح لطفى جمعة
ومحمد كمال محفوظ وشريف برهام نور والدكتور محمد إبراهيم أبو العينين
وواصل علاء الدين (أعضاء)
وحضور السيد المستشار/ السيد عبد الحميد عماره(المفوض)
وحضور السيد/ رأفت محمد عبد الواحد(أمين السر)

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٩ لسنة ٨ قضائية
«دستورية» بعد أن أحالت محكمة الفيوم الكلية ملف الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦
مدنى كلى الفيوم.

المرفوعة من

السيد/ محمد عبد الرحمن محمد حسن عمرو.

ضد

السيدة/ لوزة محمد صميحة شعبان

السيد/ رئيس الوزراء

الإجراءات

بتاريخ ٢٧ أبريل سنة ١٩٨٦ ورد إلى قلم الكتاب ملف الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم بعد أن قررت محكمة الفيوم الابتدائية بجلسة ٢٧ مارس سنة ١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى دستورية كل من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى وقرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ بمد نطاق سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر إلى قرية فيدمين بمحافظة الفيوم. قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.
حيث إن الوقائع - على ما يبين من قرار الإحالة وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٦ مدنى كلى الفيوم طالبا الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية بينه وبين المدعى عليها عن المحل الكائن بقرية فيدمين وإذ تراءى لمحكمة الفيوم الابتدائية عدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ بمد سريان بعض أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى قرية فيدمين، وقرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فقد قررت بجلسة ٢٧ مارس سنة ١٩٨٦ وقف الدعوى وإحالة الأوراق إلى المحكمة الدستورية العليا للفصل فى مدى دستورتها تأسيساً على ما أوردته فى أسباب قرارها من أن الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تجيز لوزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من

هذا القانون كلها أو بعضها على القرى، وإذ كان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ قد نقل هذا الاختصاص إلى المحافظين بما نص عليه في الفقرة الثانية من مادته الأولى من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» أينما وردت في القوانين واللوائح المعمول بها في المجالات الموضحة بهذا القرار ومن بينها تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فإن قرار رئيس الجمهورية المشار إليه وقرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ الصادر استناداً إليه يكونان قد عدلا من حكم القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حال أنهما لم يصدرا عن السلطة التشريعية مما يتضمن مخالفة لنص المادة ٨٦ من الدستور التي تقضى بأن يتولى مجلس الشعب سلطة التشريع.

وحيث إن هذه المحكمة سبق أن قضت بتاريخ ١٧ مايو سنة ١٩٨٦ فى الدعويين رقمى ٥، ٢٧ لسنة ٥ قضائية دستورية، بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى فيما تضمنه من استبدال عبارة «المحافظ المختص» بعبارة «وزير الإسكان» الواردة بالفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ وقد نشر هذان الحكمان بالجريدة الرسمية بتاريخ ٢٩ مايو سنة ١٩٨٦.

وحيث إن الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية - وهى بطبيعتها دعاوى عينية توجه الخصومة فيها إلى النصوص التشريعية المطعون عليها بعيب دستورى - تكون لها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حجية مطلقة بحيث لا يقتصر أثرها على الخصوم فى الدعاوى التى صدرت فيها وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكافة وتلتزم بها جميع سلطات الدولة، سواء أكانت هذه الأحكام قد انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعى المطعون فيه أم إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس.

لما كان ذلك وكان المستهدف من هذه الدعوى هو الفصل فى مدى دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٢٢

المشار إليه وقد سبق لهذه المحكمة أن قضت بعدم دستورتيتها على ما سلف بيانه وكان قضاؤها هذا له حجية مطلقة حسمت الخصومة بشأن عدم دستورية هذا النص قاطعا من نظر أى طعن يثور من جديد بشأن فإن المصلحة فى الدعوى الماثلة بالنسبة للطعن عليه تكون منتفية وبالتالي يتعين الحكم بعدم قبولها.

وحيث إن الدعوى فى شقها الخاص بالطعن على قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ المشار إليه قد استوفت أوضاعها القانونية.

وحيث إن الأصل أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع، وإنما يقوم اختصاصها أساسا على إعمال القوانين وإحكام تنفيذها، غير أنه استثناء من هذا الأصل وتحقيقا لتعاون السلطان وتساندها، فقد عهد الدستور إليها فى حالات محددة أعمالا تدخل فى نطاق الأعمال التشريعية ومن ذلك إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين فنصت المادة ١٤٤ من الدستور على أن «يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين، بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره فى إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه ومؤدى هذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص بإصدار اللوائح التنفيذية فقصرها على رئيس الجمهورية أو من يفوضه فى ذلك أو من يعينه القانون لإصدارها، بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستورى وإلا وقع عمله اللاتحى مخالفا لنص المادة ١٤٤ المشار إليها، كما أنه متى عهد القانون إلى جهة معينة بإصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره بإصدارها.

وحيث إن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ حددت بعض نصوصه الأحكام التى يتوقف تنفيذها على صدور قرار وزير الإسكان والتعمير ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه «يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام (الباب الأول منه) كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى....» وطبقا لهذا النص وإعمالا

للمادة ١٤٤ من الدستور - على ما تقدم بيانه - يكون وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، ويكون قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢ بوصفه لائحة تنفيذية لهذا القانون، إذ نص على مد نطاق سريان مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيدمين بمحافظة الفيوم، قد صدر مشوبا بعيب دستوري لصدوره من سلطة غير مختصة بإصداره بالمخالفة لحكم المادة ١٤٤ من الدستور، الأمر الذى يتعين معه الحكم بعدم دستوريته.

لهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً: بعدم قبول الدعوى بالنسبة للطعن بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة الأولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٢ لسنة ١٩٢٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات إلى الحكم المحلى.

ثانياً: بعدم دستورية قرار محافظ الفيوم رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٢٢.

أمين السر رئيس المحكمة

وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية - العدد ٢٥ بتاريخ ٢٠ يونية سنة

١٩٨٧ .

١٧- آثار القضاء الصادر من المحكمة الدستورية العليا :

نحيل فى ذلك على الجزء الثانى من الموسوعة بند (٨) - ونكتفى هنا بالإشارة إلى أنه لما كانت حجية الأحكام الصادرة فى الدعاوى الدستورية تقتصر على النص أو القانون الذى صدرت بشأنه ولو كانت هناك نصوص أو قوانين أخرى مشابهة لها، فإن الحكم الصادر بعدم دستورية القرار الصادر من محافظ الفيوم بمد نطاق سريان مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى قرية فيدمين لا يسرى على القرارات الصادرة منه بشأن قرى أخرى، كما لا يسرى الحكم المذكور والحكم الآخر على القرارات الصادرة من باقى المحافظين بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى.

وعلى ذلك فيما عدا النطاق المتقدم المنصوص عليه بالحكمين يتعين على كل ذى مصلحة - إذا أراد ألا يحاج - بالقرارات الأخرى الصادرة من المحافظين أن يستصدر حكما من المحكمة الدستورية العليا بذلك على الوجه الذى رسمه القانون^(١).

(أنظر أيضا الجزء الخامس شرح المادة 51)^(١)

(1) وكنا قد ذهبنا فى الطبعة الأولى من مؤلفنا «إيجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق» سنة ١٩٨٠ وكذا بالطبعات السابقة لهذه الموسوعة إلى أن قرارات المحافظين الصادرة استنادا إلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٥ لسنة ١٩٧٩ وإلى القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ مشوبة بعيب عدم الاختصاص وباطلة وقد أخذت بهذا رأى وزارة الإسكان، فلما يمض على ظهور مؤلف «الشقق المفروشة وتبادل الشقق» بضعة شهور حتى أصدر السيد وزير الإسكان والتعمير القرار رقم ٢٦ لسنة ١٩٨٠ (المنشور بالوقائع المصرية- العدد ٦٩ فى ٢٣/٣/ ١٩٨٠) بسريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على بعض القرى التابعة لمحافظة الغربية وهى:

دفرة - ميت حبيش البحرية - فيشا سليم «مركز طنطا» الجعفرية - كفر كلالالباب (مركز السنطة) - الراهبين - أبو صير بنا - الناصرية - بنا أبو صير (مركز سمونود) - نهطاوى - سندبسط (مركز زفتى) - الدلمون (مركز كفر الزيات)، على أن يسرى القرار ابتداء من تاريخ نشره، والقرى المذكورة تشمل جميع القرى التى أصدر السيد محافظ الغربية قرارات بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون عليها، والبادى من المذكرة الإيضاحية لقرار وزير الإسكان أن هذا القرار صدر بناء على طلب السيد محافظ الغربية وهو ما يفصح عن أن السيد المحافظ قد اقتنع بعدم شرعية قراراته بسريان أحكام الباب الأول من القانون على القرى المذكورة ثم أصدر السيد وزير التعمير والدولة للإسكان بعد ذلك القرار رقم ١٥٤ لسنة ١٩٨١ (المنشور بالوقائع المصرية - العدد ١١٩ فى ٢١/٥/ ١٩٨١) بسريان أحكام الباب الأول من القانون على قرى:

العزيرية - كفر الغنيمي - بنى قريش- شلشمون - قرى ملامس وخاصة قرى الولجا مركز منيا القمح - بنايوس - كفر الحمام - مشتول القاضى - شيبية النكارية - شرويدة - كفر محمد حسن - العصلوحى - شوبك بسطة - هرية رزنة مركز الزقازيق - إنشاص الرمل مركز بلبيس - كفر إبراش مركز مشتول السوق. على أن يسرى القرار ابتداء من تاريخ نشره ويدخل فى هذه القرى جميع القرى الصادرة بها قرارات محافظ الشرقية =

وضع الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها الكائنة بالقرى التى لم
يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم 49
لسنة 1977 عليها:

= رقم 10.. السنة 1976 - 444 لسنة 1976 - 312 لسنة 1976 - 87 لسنة 1980 - 206
لسنة 1980 - 314 لسنة 1980. وهذه القرى واردة فى بند 10 هامش (ج) - وقد أيدنا
الفقه بعد ذلك فى هذا رأى (سليمان مرقس ج1 ص 41 بند 10) من الهامش - العطار
فى شرح أحكام الإيجار فى التقنين المدنى وتشريعات إيجار الأماكن الطبعة الثانية ص 48
- محمد عبد المجيد مرعى - التعليق على قانون إيجار الأماكن طبعة 1983 ص 123 وما
بعدها - كما ذهبنا فى الطبعتين الثالثة والرابعة من هذه الموسوعة ج1 سنة 1987، سنة
1989 على التوالى إلى أن قرار رئيس الجمهورية رقم 272 لسنة 1982 منعدم، كما أن
القرارات الصادرة من المحافظين بناء عليه منعدمة بدورها ولا يجوز للمحاكم التعويل
عليها. (راجع فى التفصيل الطبعة الثالثة ص 27 وما بعدها - الطبعة الرابعة ص 27 وما
بعدها).

وقد سارت محكمة النقض فى اتجاهنا السابق وقضت بأن القرارات الصادرة من المحافظين
ورؤساء الوحدات المحلية تعتبر صادرة من سلطة غير مختصة ولا أثر لها (طعن رقم
4164 لسنة 24 ق جلسة 2/2/ 1989 (غير منشور) - طعن رقم 735 لسنة 56 جلسة
1/21/ 1989) فقد ذهب الحكم الأول إلى أن:

«لما كان ذلك، وكان من المقرر أن القانون رقم 41 لسنة 1977 فى شأن تأجير وبيع
الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حدد فى بعض نصوصه الأحكام التى
يتوقف تنفيذها على صدور قرار من وزير الإسكان والتعمير، ومن بينها ما نصت عليها
الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه «يجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق
سريان أحكام الباب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى
للمحافظة.....» مما يكون معه وزير الإسكان والتعمير هو المختص دون غيره بإصدار
القرارات المنفذة لحكم تلك الفقرة من ذلك القانون وبالتالي يكون قرار محافظ الدقهلية بمد
سريان أحكام القانون المشار إليه على قرية بنى عبيد مركز دكرنس الكائنة بها العين
المؤجرة قد صدر من سلطة غير مختصة بإصداره ومن ثم فلا أثر له فى تحديد أجره هذه
العين ويضحى عقد الإيجار المؤرخ 1/2/ 1978 بما تضمنه من تحديد أجره تلك العين بواقع
سنة جنيهاً شهرياً اتفاقاً جديداً تلاققت فيه إرادة طرفيه على هذه الأجرة مقابل قيام المطعون
ضده المؤجر بتغيير سقف الدكان محل الإيجار وجعله من الأسمنت المسلح على ما يبين من
عقد الصلح المؤرخ 2/12/ 1978».

١٨- أولاً: في القوانين السابقة على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

نصت المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن: «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديرية أو للمجالس البلدية والقروية.

ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديرية وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى مصالح الحكومة وفروعها، وأجرة شهر يوليو سنة ١٩٤٥ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة إلى المجالس البلدية والقروية أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافاً إلى الأجرة النسبة المئوية المبينة في المادة الرابعة من هذا القانون».

ومفاد هذا النص أنه مد نطاق سريان أحكام القانون على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديرية أو للمجالس البلدية والقروية، الواقعة في المدن والقرى التي لم ينص عليها بالجدول سالف الذكر والقرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام القانون عليها بعد تعديل المادة الأولى من القانون بالقرار بقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢، ومن ثم فإنه يسرى على عقود إيجار هذه الأماكن حكم الامتداد القانوني للإيجار، كما تخضع هذه العقود للتحديد القانوني للأجرة ولكنه تحديد خاص وأوردته الفقرة الثانية من المادة، فلا تحسب أجرتها على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر طبقاً للمادة الرابعة من القانون.

وقد حدا المشرع إلى ذلك رغبته في تيسير القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه المصالح بتدبير أماكن لها بأجور مناسبة مراعاة للمصالح العام.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «مفاد نص المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، سريان جميع أحكامه على الأماكن المبينة به بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة

بين المؤجر والمستأجر ومن بينها تلك المتعلقة بتحديد الأجرة، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها.

وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقريّة..... مركز.....، وأنها كانت في دور الإنشاء في ٢/ ١٢/ ١٩٥٨ حتى تم إعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالدقهلية لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ٢٣/ ٦/ ١٩٥٩ ومن ثم فإن أجزائها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وإذ تنص المادة (٥) مكرر من القانون المذكور مضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على أن «.....» كما تنص المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على أن «.....» مما مؤداه خضوع أجرة عين النزاع للتخفيض المقرر بهذين القانونين، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون وتأويله يكون على غير أساس».

(طعن رقم 944 لسنة 45 ق جلسة 13 يناير 1979 ذات المبدأ طعن رقم 1010 لسنة 45 ق - جلسة 1979/4/88 - طعن رقم 31، 396 لسنة 48 ق - جلسة 1979/5/23 - طعن رقم 7 لسنة 48 ق جلسة 1982/4/26)

٢- «النص في المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين على أنه تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديرية أو للمجالس البلدية والقروية. ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة لمجالس المديرية وأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ بالنسبة إلى مصالح الحكومة وفروعها أو أجرة المثل في تلك الشهور مضافا إليها النسبة المئوية في المادة الرابعة من هذا القانون، يدل على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، ومن بينها المتعلقة بتحديد الأجرة، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص على تحديد أجرة تلك

المباني وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها. وإذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقربة طوه مركز المنيا وأنها كانت في طور الإنشاء في ٥/٤/١٩٥٨ حتى تم إعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعليم بالمنيا لاستغلالها كمدرسة بتاريخ ١٠/١/١٩٥٩ ومن ثم فإن أجرتها تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له. ولا يغير من هذا النظر أن يكون المبنى قد أنشئ طبقا لمواصفات خاصة ليفى بالغرض الذى استؤجر من أجله، وهو استغلاله كمدرسة، إذ أن هذه المواصفات لا تخرجه عن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر، ذلك أن النص فى المادة الرابعة من هذا القانون على أنه «لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار التى أبرمت منذ أول مايو سنة ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر إلا بمقدار ما يأتى فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية: ٢٥% من الأجرة المستحقة، وفى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن على أنه «تحديد إيجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وفقا لما يأتى.....». وفى المادة الثانية من ذات القانون على أنه وفى حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالفيلات فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد قيمة إيجار هذه الأبنية - علاوة على قيمة المباني - قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء». وفى المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على أنه «تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية:.....» وفى المادة ١١ من ذات القانون على أنه «..... وفى حالة المساكن المستقلة والمباني ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات فيؤخذ فى الاعتبار عند تقرير أجرة هذه الأبنية.....» كل ذلك يدل على أن المشرع لم يستثن المباني ذات الصبغة الخاصة، والتى تنشأ طبقا لمواصفات معينة لتستغل كمدارس أو مستشفيات أو محاكم أو أندية أو غير ذلك من

الأغراض من أحكام قوانين إيجار الأماكن، وإنما أخضعها لأحكام هذه القوانين، ومن ثم فإنها تخضع لأحكام تحديد الأجرة المحددة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له والمعمول بها حتى الآن طبقاً للمادة ٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧».

(طعن رقم 359 لسنة 48 ق جلسة 1983/4/7)

٣- «النص في المادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه بالمادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها... ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤...، أو أجرة المثل...» يدل - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - على سريان جميع أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على تلك الأماكن بكافة ما اشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها المتعلقة بتحديد الأجرة وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثانية من النص من تحديد أجرة تلك المباني وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها».

(طعن رقم 1280 لسنة 48 ق جلسة 5 يناير سنة 1984)

ولما صدر القانون رقم 46 لسنة 2962 والذي لم يدمج بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يتضمن نصا مماثلا للنص الوارد بالقانون الأخير فترتب على ذلك قصر سريان أحكامه على المناطق المذكورة بالمادة ٦ مكررا منه المضافة بالقانون رقم ١٢٢ لسنة ١٩٦٣.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«لئن كان القانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار المساكن قد صدر خلوا من نص يحدد نطاق سريانه من حيث المكان، إلا أن المشرع تدارك هذا الأمر بإصدار القانون ١٢٣ سنة ١٩٦٣ بتعديل القانون السالف فأضاف إليه المادة السادسة مكرر التي تقضى بسريان أحكامه على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ، وبذلك أصبح النطاق

المكانى لتطبيق أحكام القانون المذكور محكوما بنص خاص، ولما كان القانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ لم يتضمن نصا بسريان أحكامه على الأماكن المؤجرة لصالح الحكومة وفروعها، على غرار ما تقضى به المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكان القانون المذكور لم يدمج فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بل احتفظ بكيان مستقل بما لا محل معه لإعمال المادة ١٤ من القانون الأخير، ومن ثم فإن الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها لا تخضع لأحكامه إلا إذا كانت كائنة فى النطاق المكانى المحدد لسريانه».

(طعن رقم 1037 لسنة 51 ق جلسة 1986/885)

أما القانون رقم 52 لسنة 1969 فقد نصت المادة الأولى منه فى فقرتها الأخيرة على أن: «تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكى العربى فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق»، ومن ثم فقد أخضع هذا القانون الأماكن المذكورة بالنص للأحكام الواردة بالفصل الثالث فقط من الباب الأول وهى الخاصة بالتزامات المؤجر والمستأجر، ومن بينها حق المؤجر فى البقاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد، ولكن هذه الأماكن تظل بمنأى عن حكم التحديد القانونى للأجرة المنصوص عليه فى الفصل الثانى من الباب الأول وتضحى أجرتها طليقة من أى قيد.

والنص قاصر على الأماكن الكائنة بالقرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بسريان أحكام الباب الأول عليها دون المناطق السكنية الأخرى. لأن هذا النص استثناء من الأصل الذى يقضى بعدم سريان أحكام الفصل الثالث من الباب الأول بل أحكام الباب الأول كلها على الأماكن الكائنة خارج عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون الإدارة المحلية والقرى والمناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليها، والتى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان الباب الأول كله أو بعضه عليها، ومن ثم فلا ينبغى التوسع فى الاستثناء ومدته إلى المناطق السكنية المشار إليها.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص في المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة النزاع والمقابلة لنص المادتين ١ و ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - يدل على أنه وإن كان الأصل في الأماكن الواقعة بالقرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان أنها لا تخضع للتشريعات الاستثنائية أي كان مستأجرها إلا أن المشرع شاء إخضاعها لها متى كان المستأجر إحدى المصالح الحكومية أو فروعها أو أحد المجالس المحلية أو الهيئات والمؤسسات العامة حتى يتيسر القيام بالمرافق العامة المعهودة إلى هذه الأشخاص المعنوية العامة بتدبير أماكن لها بأجور معتدلة مراعاة للصالح العام مما مفاده سريان أحكامها كافة على هذه الأماكن بكل ما تشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك اعتباراً من تاريخ نشوء العلاقة الإيجارية من إحدى تلك الجهات ومؤدى ذلك أنه لا محل لإعمال القواعد الخاصة بتحديد أجره الأماكن أو تخفيضها متى كانت صادرة قبل نشأة العلاقة الإيجارية مع إحدى الجهات المذكورة تحقيقاً لاستقرار المعاملات وعدم تزعزع الروابط القانونية التي تكون قد نشأت قبل خضوع الأماكن المذكورة لأحكام التشريعات الاستثنائية ولذلك فقد حرص المشرع على النص في المادة الأولى المشار إليها على ألا يكون لقرار وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكام القانون على بعض القرى أى أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره».

(طعن رقم 2019 لسنة 51 قى جلسة 1989/5/31)

٢- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أنشئ العقار محل النزاع وتم شغله فى ظله على أن «فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية والقوانين المعدلة له ويجوز بقرار من وزير الإسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة وكذلك على

المناطق السكنية التي لا ينطبق عليها قانون نظام الإدارة المحلية المشار إليه ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره وتسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق» يدل على أن الأماكن المنشأة في القرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان والمرافق بمد نطاق سريان أحكام القانون كلها أو بعضها عليها وإن كانت لا تخضع أصلاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية إلا أن المشرع أخضعها إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكي العربي - لأحكام الفصل الثالث من الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهي التي تتعلق بالتزامات المؤجر والمستأجر والامتداد القانوني وأسباب الإخلاء، ومن ثم فإن ما تضمنه الفصل الثاني من القانون سالف البيان في شأن تقدير وتحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه فإن المشرع لم ير تطبيقها على أجرة الأماكن المنشأة في القرى والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها في القرى والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها وباقي الجهات المشار إليها بالفقرة الثالثة من نص المادة الأولى ومن ثم فإن أجرة هذه الأماكن تنطبق بشأنها القواعد العامة في القانون المدني والتي تقضى بأن الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان عملاً بنص المادة ٥١٢ من القانون المدني ولا محل للقول بأن أجرة هذه الأماكن يتم تحديدها وفقاً لأحكام أى من القوانين السابقة إستناداً لما نصت عليه المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقوانين السابقة على هذا القانون لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أن لكل من قوانين الإيجارات الاستثنائية مجال محدد لانطباقه من حيث تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه لما كان ذلك وكان الثابت في الأوراق أنه قد تم الاتفاق بين الطرفين على تحديد أجرة المدرسة المؤجرة بقرية السلاطنة بواقع ٣٥ جنيهاً شهرياً بموجب محضر ممارسة مؤرخ ٣/٥/١٩٧٧ وكان الحكم المطعون فيه أرقام قضاءه بزيادة الأجرة سالفة البيان على ما انتهى إليه تقرير الخبير في الدعوى المستعجلة رقم ٨٨١ لسنة ١٩٨٠ مستعجل فاقوس تطبيقاً لأحكام القانون ١٢١ لسنة

١٩٤٧ حال أن الأجرة الاتفاقية هي الواجب الأعمال عملاً بأحكام القانون المدنى فإن يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نفضه لهذا السبب دون حاجة إلى بحث باقى أسباب الطعن».

(طعن رقم 476 لسنة 00 ق جلسة 1994/7/13)

١٩- ثانياً: فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم يتضمن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصاً مماثلاً للمادة ١٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ولم تتضمن المذكرة الإيضاحية للقانون أو تقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب تبريراً لذلك.

وقد ترتب على ذلك أن أصبحت الأماكن المشار إليها بمنأى عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، وخاضعة لأحكام القانون المدنى.

وإنما يثور البحث فى حكم الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها فى ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، بعد أن أغفل القانون الحالى النص الذى ورد بشأنها فى القانونين المذكورين.

وفى هذا الصدد يتعين الرجوع إلى نص المادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أن «يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق كل منها». ذلك أن مفاد هذا النص أن الأماكن المؤجرة فى ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تظل خاضعة لقواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فى هذين القانونين، دون أحكام الامتداد القانونى للإيجار، وبالترتيب على ذلك فإن مفاد هذا النص أن الأماكن المؤجرة فى ظل

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تظل محكمة بقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ١٤ من القانون، أما الأماكن المؤجرة في ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتظل كما كانت بمنأى عن حكم التحديد القانوني للأجرة.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

«لئن كان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نص في الفقرة الأولى من المادة الرابعة عشر على أنه «تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة في المناطق المبينة بالجدول المشار إليه في المادة الأولى إذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديریات أو للمجالس البلدية والقروية ولئن كان القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج فنص في الفقرة الأخيرة من المادة الأولى على أن «تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة... في القرى التي لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان والمرافق» إلا أن القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد جاء خلوا من نص مماثل، وإذ كان ما جاء بالقانونين ١٢١ سنة ٤٧، ٥٢ سنة ١٩٦٩ بهذا الشأن إن هو إلا استثناء من الأصل المقرر في قوانين إيجار الأماكن عامة من عدم تطبيق أحكامها إلا في النطاق المكاني الذي تحدده، وكانت المادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ قد ألغت القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها إعمالاً لصريح المادة ٤٣ منه وكان القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ قد نص في المادة ٨٦ منه على إلغاء القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ وكل حكم يخالف أحكامه عدا تلك المتعلقة بالأجرة عملاً بنص المادة التاسعة منه، فإن مؤدى ما تقدم أن عقود إيجار الأماكن الكائنة خارج النطاق المكاني لقوانين إيجار الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو للمجالس المحلية أو الهيئات والمؤسسات العامة وإن كانت قد خضعت للامتداد القانوني إعمالاً للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده للقانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ فقد انحسر عنها هذا الامتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ سنة ٧٧ الذي ألغى ما كان ينص عليه القانونان السابقان في هذا الشأن».

(طعن رقم 991 لسنة 51 قى جلسة 1986/4/2)

الأماكن التي تلحق بالأراضي الفضاء

هناك بعض الأماكن تلحق بالأراضي الفضاء، ولا تسرى عليها أيضا أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن وهي:

٢- أولا: الأماكن المشغولة بغير عقد الإيجار:

لا تسرى أحكام الباب الأول من القانون إلا على الأماكن المشغولة أو التي تشغل مستقبلا بمقتضى عقد إيجار⁽¹⁾. وهذا واضح من عنوان القانون وهو «فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر»، ومما ورد بنص المادة الأولى من أنه: «فيما عدا الأراضي الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره... الخ»، غير أنه إذا كان المكان معدا للسكنى وليس مؤجرا فإن أحكام الباب الأول تسرى عليه فقط فيما يختص بوجوب تقدير أجرته وذلك لمواجهة حالات المساكن التي يقطنها أصحابها، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم⁽²⁾.

(1) طنطا الابتدائية فى ١٤/٣/١٩٧٩ الدعوى ٥٢٧٢ / ١٩٧٨ مدنى.

(2) ولئن كان نص المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (المقابل للنص الحالى) قد استعمل عبارة «الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض» بدلا من عبارة «الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض» التى استعملها النص الحالى والنص المقابل من القانون الملغى فإن ذلك لا يدل على أن القانون الحالى والسابق يسريان على المكان بمجرد إعداده للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، وقد أفصحت عن ذلك اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الشعب عند نظر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩ عندما قالت فى تقريرها: «أنها وضعت وصف المعدة للسكنى بدل المؤجرة ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة إيجارية لكل مكان يعد للسكنى أو لغيرها من الأغراض ولو لم يكن مؤجرا، لتواجه به حالات المساكن التى يقطنها أصحابها، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم، ولا يربأ أمر تقدير أجرتها للمستقبل لما يترتب على ذلك من أضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا أو قد تختل فيها قواعد الربط على الأسس التى أرادها المشرع»، وهذا الحكم لا يسرى بالنسبة للأماكن الخاضعة فى تقدير أجرتها للقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١.

ويستوى لخضوع المكان لأحكام الباب الأول أن يكون مؤجره هو المالك أو صاحب حق انتفاع أو مستأجر أصلى أجر المكان من باطنه، أو حتى مجرد حائز عن طريق الاغتصاب⁽¹⁾.

والعبرة في وجود عقد إيجار ليست بتسمية العقد إيجارا وإنما بحقيقة الواقع، فإذا كانت أركان الإيجار غير متوافرة في العقد فإنه ينأى عن الخضوع لأحكام الباب المذكور⁽²⁾، ويمكن القول بأنه كلما كان شغل العين بالمجان فإنه لا تسرى عليها أحكام الباب الأول لأن الأجرة ركن أساسي في عقد الإيجار. ويكفي لاستبعاد أحكام الباب المشار إليه أن تنفى المحكمة أن العلاقة بين شاغل المكان ومالكه هي علاقة مؤجر بمستأجر، دون حاجة إلى وصف العقد وتكييفه⁽³⁾.

ويترتب على وجوب وجود عقد إيجار لكي يخضع المكان للباب الأول من القانون عدم خضوع الأماكن التالية لهذا الباب.

(أ) الأماكن المشغولة بطريق الغصب:

ومثل ذلك أن يشغل الشخص المكان دون سند كالمغتصب، ويأخذ ذات الحكم المستأجر الذي يضع يده على العين المؤجرة بعد أن حكم نهائيا بإخلائه من العين المؤجرة أو بعد تفاسخه عن الإيجار، أو بعد تحقق شرط فاسخ صريح، أو المستأجر بموجب عقد إيجار صوري.

(ب) الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار باطل:

ومثل ذلك أن يصدر العقد من صبي غير مميز أو مجنون أو معتوه أو يكون العقد قابلا للإبطال لصدوره من صبي مميز أو سفيه أو ذي غفلة غير مأذون لأي منهم بإدارة أمواله.

(1) السنهوري ج ١ ص ٩٠١ الهامش.

(2) مرقس ج ١ ص ١٠٢ - الدكتور فاضل حبشى: الامتداد القانوني لعقود الإيجار سنة ١٩٦٢ ص ٨٥.

(3) سمير تناغو في عقد الإيجار ص ٣٢٢ - نقض طعن ١٨١ لسنة ١٧٧٠ - جلسة ١٩٤٩ / ١٢ / ٨٨.

(ج) الأماكن المشغولة بموجب عقد إيجار غير نافذ في حق المالك :

ومثل ذلك أن يصدر عقد الإيجار ممن لا يملك أكثر من نصف الأنصبة في الشيوع، إذ العقد يعتبر غير نافذ في حق باقى الملاك إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمناً⁽¹⁾، أو أن يصدر الإيجار من غير المالك أو ممن ليس له حق التعامل في منفعة الشيء المؤجر، إذ أنه وإن كان صحيحاً بين طرفيه إلا أنه غير نافذ في حق صاحب الحق في التأجير إلا بالإجازة⁽²⁾.

(د) الأماكن المشغولة بموجب سند غير عقد الإيجار :

ومثل ذلك المكان المشغول على أساس عقد عارية، أو على أساس عقد تبرع، كتبرع المالك بالسكنى إلى زوج ابنته⁽³⁾، والمكان الذى يشغله البائع بناء على احتفاظه بمنفعة العين لمدة معينة، والمكان الذى يشغله المشتري بناء على عقد شراء مسجل أو غير مسجل، أو إذا كان مشتري المكان يدفع ثمنه مقسطاً ويسمى كل قسط أجرة مع اشتراط أن تؤول ملكية العين إليه بعد دفع الأقساط دون مقابل أو بمقابل زهيد، إذ تعتبر هذه العلاقة بيعاً وإن سميت إيجاراً.

٢١- ثانياً: الأموال العامة :

من المسلم به أن الأموال العامة ولو أنها لا يجوز التصرف فيها فإنه يجوز إعطاء منفعتها إلى شخص فى مقابل جعل معين بموجب ترخيص. وهذا الترخيص لا يكون بموجب عقد إيجار مدنى بل بموجب عقد إدارى تجرى عليه أحكام القانون الإدارى. ويمكن القول - على حد تعبير المحكمة الإدارية العليا كما سيلي فى البند التالى - أنه ترخيص يصطبغ بصبغة العقد الإدارى. ويكون مقابل الانتفاع ليس أجرة بل رسوماً تدفع فى مقابل رخصة يحصل عليها المنتفع فلا تخضع للحد الأقصى للأجرة الذى فرضه القانون، كما لا يجوز للمنتفع التمسك بأحكام الامتداد

(1) نقض طعن رقم ٨٢٨ لسنة ٤٤ق - جلسة ١/٢/١٩٧٨.

(2) نقض طعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ق - جلسة ١٠/١/١٩٧٩ - المستشار مصطفى زعزوع

البحث المشار إليه ص ١٦٦ وما بعدها.

(3) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٢٢.

القانونى للإيجار، بل يجوز للجهة الإدارية المرخصة إخراجه فى أى وقت ولو قبل انقضاء مدة الترخيص متى اقتضت المصلحة العامة ذلك^(١).

ومن أمثلة الترخيص الإدارى: الترخيص بالانتفاع بأرصفة الطرق أو بالكباين المقامة على شواطئ البحار أو باستغلال الأسواق العامة أو مقاصف السكك الحديدية أو مقاصف الكليات الجامعية.

وطبقا للمادة ٨٧/١ مدنى تعتبر أموالا عامة، العقارات والمنقولات التى للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون (أو مرسوم) أو قرار من الوزير المختص.

وعلى ذلك فإن الأموال المملوكة للأفراد لا تكتسب صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها فى القانون المدنى ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة.

وطبقا للمادة ٨٨ مدنى تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهى التخصيص بمقتضى قانون (أو مرسوم) أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل، أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة.

٢٢- أحكام القضاء فى هذا الشأن :

(أ) قضاء محكمة النقض :

١- «العبرة فى تكييف العقد وتحديد حقوق طرفيه هى بما تضمنه هذا العقد وما حواه من النصوص، فإذا وصف عقد استغلال مقصف إحدى محطات السكك الحديدية بأنه عقد إيجار، وكان يتضح من مجموع نصوصه وما فرضه من

(١) السنهورى ص ٨١٢ وما بعدها - مرعى ص ١٢٥ وما بعدها وراجع فى الفرق بين الترخيص الذى يعتبر قرارا إداريا، والترخيص الذى يصطبغ بصيغة العقد الإدارى حكم المحكمة الإدارية العليا بتاريخ ٢٦ / ١١ / ١٩٦٦ المنشور بالبند التالى - وراجع أيضا الدكتور سليمان الطماوى الأسس العامة للعقود الإدارية الطبعة الرابعة سنة ١٩٤٤، ص ١٢٢ وما بعدها.

التزامات أن المصلحة المتعاقدة لم تكن تنتشد استغلال محل للتجارة، وإنما تبغى من وراء ذلك أولاً وبالذات تحقيق مصلحة عامة هي خدمة المسافرين فى قطارتها بتوفير ما يحتاجون إليه فى أسفارهم من طعام وشراب بأسعار معتدلة، فإنه لا يجوز اعتبار هذا العقد أنه عقد إيجار بل التزام بأداء خدمة عامة الخ».

(طعن رقم 203 لسنة 22 ق جلسة 1955/11/10)

٢- «الميادين العامة تعتبر طبقاً لنص المادة ٧٨ من القانون المدنى من أملاك الدولة العامة، وتصرف الإدارة فيها وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون إلا على سبيل الترخيص وهو مؤقت يبيح للسلطة المرخصة دواما ولدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه أو الرجوع فيه ولو قبل حلول أجله، وكل ذلك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام ولا ولاية للمحاكم فى شأنها، ولا تخضع للقانون الخاص».

(طعن رقم 461 لسنة 36 ق جلسة 1971/4/8)

٣- «من المقرر فى قضاء محكمة النقض، أن تصرف السلطة الإدارية فى الأموال العامة لانقاع الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص، وهذا يعتبر بذاته، وبطبيعته مؤقتاً، وغير ملزم للسلطة العامة التى لها دائماً لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه، والرجوع فيه قبل حلول أجله، ثم هو - عدا ذلك - خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه، وإعطاء الترخيص ورفضه والرجوع فيه، كل أولئك أعمال إدارية، يحكمها القانون العام، وكون الترخيص يصرف مقابل رسم يدفع لا يخرج عن طبيعته تلك، ولا يجعله عقد إيجار».

(طعن رقم 202 لسنة 37 ق جلسة 1972/3/24)

٤- «الأسواق العامة التى تقيمها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى وبحكم تخصيصها للمنفعة العامة تعتبر من الأموال العامة، وتصرف السلطة الإدارية فى هذه الأموال - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يكون إلا على سبيل الترخيص، والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائماً لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول

أجله، وكل أولئك من الأعمال الإدارية التي يحكمها القانون العام، وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل في اختصاص جهة القضاء الإدارى طبقا لقانون مجلس الدولة».

(طعن رقم 405 لسنة 37ق جلسة 1973/2/8 - ذات المبدأ طعن رقم 346 لسنة 41ق جلسة 1975/6/26)

٥- «تصرف السلطة الإدارية فى أملاك الدولة العامة لا يكون إلا على سبيل الترخيص والترخيص بطبيعته مؤقت وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما لدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله وكل أولئك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الإدارى طبقا لقانون مجلس الدولة».

(طعن رقم 387 لسنة 43ق جلسة 1981/22/29 - أيضا طعن رقم 1490 لسنة 51ق جلسة 1982/11/25)

٦- «قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن الأموال التى تصبح من الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل لمنفعة عامة هى الأموال التى تكون مملوكة أصلا للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة، وذلك عملا بالمادة ٩ من القانون المدنى القديم والمادة ٨٧ من القانون المدنى الحالى ومن ثم لا تكتسب الأموال الأخرى المملوكة للأفراد أو الأوقاف صفة الأموال العامة بمجرد تخصيصها بالفعل للمنفعة العامة إلا إذا كانت قد انتقلت إلى ملكية الدولة بإحدى طرق كسب الملكية المنصوص عليها فى القانون المدنى ثم خصصت بعد ذلك للمنفعة العامة، أو كانت من المحلات المخصصة للعبادة أو البر والإحسان بشرط قيام الحكومة بإدارتها أو بصرف ما يلزم لصيانتها الخ».

(طعن رقم 1372 لسنة 77ق جلسة 1981/11/19 - طعن رقم 486 لسنة 48ق جلسة 1981/22/31)

٧- «لما كان النص فى المادة ٨٨ من القانون المدنى على أنه «تفقد الأموال العامة صفتها بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وينتهى التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله

خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة فإن مؤدى ذلك أن الأموال العامة لا تفقد صفتها إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة وهذا الانتهاء مادام لم يصدر به قانون أو قرار فإنه لا يتحقق إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة بمعنى أن ينقطع بالفعل وعلى وجه مستمر استعمالها لهذا الغرض وزوال معالم تخصيصها للمنفعة العامة وانتهاء التخصيص بالفعل يجب أن يكون واضحا لا يحتمل لبسا. لما كان ذلك وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن أراضى الآثار باعتبارها من الأموال العامة لا يجوز تملكها بوضع اليد مهما طال مدته إلا إذا كان وضع اليد عليها قد حصل بعد انتهاء التخصيص للمنفعة العامة وفقدانها صفة المال العام فقدانا تاما وكان مجرد سكوت مصلحة الآثار عن إقامة الغير بناء على أراضى الآثار لا يؤدى إلى زوال التخصيص..... الخ».

(طعن رقم 4 لسنة 51 قى جلسة 1984/5/8)

٨- «الترخيص بشغل وحدات مبنى الهيئة العامة لميناء الإسكندرية بمحطة الركاب البحرية- عدم اعتباره عقد إيجار - مؤداه - عدم اختصاص لجان تحديد الأجرة بتقدير القيمة الإيجارية لتلك الوحدات».

(طعن رقم 1597 لسنة 50 قى جلسة 1988/11/27)

٩- «... من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الترخيص بشغل العقار لا يرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتبارى العام، كما أنه يلزم لاعتبار العقد إداريا أن تكون الدولة أو أحد الأشخاص العامة طرفا فيه ويحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية التى تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون متصلا بمرفق عام اتصالا يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره الأوراق قد خلت مما يفيد أن العقار الواقع به المسكن محل النزاع هو من الأموال العامة التى خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة أو أن العقد المتعلق بهذا المسكن يتصل بتسيير مرفق عام كما يتضمن شروطا استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية الانتفاع به

نظير مقابل محدد يكون خاضعا لأحكام القانون الخاص باعتبار أنه من الأموال الخاصة للدولة».

(طعن رقم 1400 لسنة 58 ق جلسة 1988/22/7 غير منشور - ذات المبدأ: طعن رقم 1258 لسنة 54 ق - جلسة 1988/22/11 غير منشور - طعن رقم 356 لسنة 52 ق - جلسة 1988/11/23 غير منشور - طعن رقم 1597 لسنة 50 ق - جلسة 1988/11/27)

١- «الأموال العامة في القانون المدني. ماهيتها. المادة ٨٧ مدنى الشواطئ تعد من قبيل الأموال العامة. اعتبار الترخيص بها من الأعمال الإدارية».

(طعن رقم 2423 لسنة 54 ق جلسة 1989/1/30)

١١- «الترخيص في استعمال قطعة أرض بشاطئ محافظة بورسعيد وتحديد مقابل للانتفاع بها. اعتباره من الأعمال الإدارية اختصاص القضاء الإدارى بنظر المنازعة بشأنه دون المحاكم العادية».

(طعن رقم 2423 لسنة 54 ق جلسة 1989/1/30)

١٢- «تخصيص الوحدة المحلية لجزء من تخصيص الطريق العام للانتفاع المطعمون ضدهم وإقامتهم أكشاك مبنية عليه. منازعتهم جهة الإدارة في تقدير مقابل الانتفاع اعتبارها منازعة إدارية انعقاد الاختصاص بنظرها لجهة القضاء الإدارى المواد ٨٧ مدنى، ١٧، ١٥ ق ٤٦ لسنة ١٩٧٣، ١٠ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٥ انتهاء الحكم المطعمون فيه إلى تكييف العلاقة بينهما بأنها علاقة إيجارية تخضع للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ دون القانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٥٦ خطأ».

(طعن رقم 613 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/27)

١٣- «تصرف السلطة الإدارية فى الأموال العامة للانتفاع الأفراد بها. لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجره. عدم خضوع هذا الرسم لقواعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك العبرة فى تكييف العلاقة التى تربط جهة الإدارة بالمنفعة بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون مادام العقد متعلقا بمال عام واستهدفت تلك الجهة تحقيق مصلحة عامة».

(طعن رقم 1613 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/27)

١٤- «الانتفاع بالأموال العامة. لا يكون إلا بترخيص ومقابل رسم تحدده السلطة العامة. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية. أثره. خروجه عن ولاية القضاء العادى. علة ذلك».

(طعن رقم 1958 لسنة 59 ق جلسة 1993/22/22)

١٥- «الأسواق التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامة للنفع العام. اعتبارها من الأموال العامة تصرف السلطة الإدارية فيها لا يكون إلا على سبيل الترخيص ومقابل رسم لا أجره. اعتبار الترخيص من الأعمال الإدارية. خروجه عن ولاية المحاكم العادية».

(طعن رقم 362 لسنة 00 ق جلسة 1994/4/20)

(طعن رقم 363 لسنة 00 ق جلسة 1994/6/8)

١٦- «الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة لانتفاع الأفراد بها. أموال عامة تصرف السلطة الإدارية فيها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت هذا الترخيص من الأعمال الإدارية يحكمها القانون العام ولا يخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين إيجار الأماكن».

(طعن رقم 1971 لسنة 00 ق جلسة 1994/7/6)

١٧- «تصرف السلطة الإدارية فى المال العام لانتفاع الأفراد به. سبيله الترخيص المؤقت مقابل رسم لا أجره، منح الترخيص ورفضه والرجوع فيه من الأعمال الإدارية. خضوعه لأحكام القانون العام».

(طعن رقم 1648 لسنة 56 ق جلسة 1996/4/11)

(طعن رقم 436 لسنة 59 ق جلسة 1993/11/88)

١٨- «تصرف السلطة الإدارية فى الأموال العامة لانتفاع الأفراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجره. عدم خضوع هذا الرسم لقواعد تحديد الأجرة القانونية للأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن. علة ذلك. العبرة فى تكييف العلاقة التى تربط جهة الإدارة بالمنفع بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون مادام العقد متعلقا بمال عام واستهدفت تلك الجهة مصلحة عامة».

(طعن رقم 4588 لسنة 64 ق جلسة 1999/5/24)

١٩- «الأموال العامة. ماهيتها. م ٧٨ مدني. الأموال المخصصة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو وزارى للمنفعة العامة. التصرف فيها يكون بطريق الترخيص المؤقت».

(طعن رقم 5829 لسنة 63 ق جلسة 2001/1/17)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن النص فى المادة ٨٧ من القانون المدنى على أنه «تعتبر أموالا عامة العقارات والمنقولات التى للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص، وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم»، والنص فى المادة ٨٨ من ذات القانون على أنه «تفقد الأموال العامة صفتها العامة بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة، وينتهى التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة - يدل - وعلى ما هو مقرر فى قضاء هذه المحكمة - على أن المعيار فى التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة وأن هذا التخصيص كما قد يكون بموجب قانون أو قرار يجوز أن يكون تخصيصا فعليا وأن الأموال العامة لا تفقد صفتها إلا بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة وهذا الانتهاء مادام لم يصدر به قانون أو قرار فإنه لا يتحقق إلا بانتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال للمنفعة العامة بمعنى أن ينقطع بالفعل وعلى وجه مستمر استعمالها لهذا الغرض وتزول معالم تخصيصها للمنفعة العامة وانتهاء التخصيص بالفعل يجب أن يكون واضحا لا يحتمل لبسا.

وأن البيانات والخرائط المساحية لا تنهض بذاتها دليلا على ثبوت الملكية أو نفيها. لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكوا أمام محكمة الاستئناف أنهم تملكوا أرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية امتدادا لوضع يد مورثيهم منذ عام ١٩٣٥ وأقاموا عليها منازلهم وتم ذلك قبل صدور القانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧.

وإذا لم يعرض الحكم المطعون فيه لدفاعهم الجوهري فى هذا الخصوص وانتهى فى قضائه إلى رفض دعواهم على سند من أن هذه الأرض مخصصة

للمنفعة العامة (جرن أهالي) اعتمادا على ما ورد بتقرير الخبير من ورودها كذلك في دفتر المساحة دون أن يواجه دفاعهم بما يصلح ردا عليه من انتهاء هذا التخصيص بالفعل واعتبار الأرض من أملاك الدولة الخاصة التي يجوز تملكها بالتقادم قبل العمل بتعديل المادة ١٧٠ من القانون المدنى بالقانون المشار إليه فإنه يكون فضلا عن خطئه في تطبيق القانون قد ران عليه قصور يبطله».

(طعن رقم 5262 لسنة 67 ق جلسة 2010/4/10)

٢١- «وحيث إن هذا النعى شديد ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن الأسواق العامة التى تخصصها الدولة أو الأشخاص العامة الأخرى للنفع العام تعتبر من الأموال العامة التى لا يجوز للسلطة الإدارية التصرف فيها إلا على سبيل الترخيص المؤقت، وهو بطبيعته غير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما ولدواعى المصلحة العامة الحق فى إلغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ويكون منحه للمنتفع مقابل رسم لا أجره وكل أولئك من الأعمال الإدارية التى يحكمها القانون العامة ولا تخضع للقانون الخاص أو القيود التى تفرضها قوانين إيجار الأماكن.

لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن العين محل النزاع هى إحدى محلات السوق السياحى الذى أقامته وزارة السياحة - بمدينة الأقصر - وخصصته لخدمة مرفق من المرافق العامة هو مرفق السياحة بما يعتبر من الأموال العامة بحكم تخصيصها للمنفعة العامة ومن ثم فإن تصرف السلطة الإدارية بشأنها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت - حتى لو كانت هذه الجهة قد وصفت العلاقة فى العقد المؤرخ ١٩٦٦/٩/٤٤ بأنها إيجارية إذ العبرة فى تكييف الرابطة التى تربطها بالمنتفع بالمال العام - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو بحقيقة الواقع وحكم القانون.

لما كان ما تقدم فإن المنازعة فى الدعوى الماثلة تعد من المنازعات الإدارية التى تخرج من ولاية المحاكم العادية وينعقد الاختصاص بنظرها لجهة القضاء الإدارى عملا بالمادتين ١٥، ١٧ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ والمادة العاشرة من قانون مجلس الدولة رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٥، وإذ خالف الحكم

المطعون فيه هذا النظر وتصدى بالفصل في موضوع هذه المنازعة مجاوزا قواعد الاختصاص الولائي فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 4998 لسنة 65 ق جلسة 2010/5/23)

(ب) قضاء المحكمة الإدارية العليا :

«إن الترخيص للأفراد بالانتفاع بجزء من المال العام يختلف في مده وفيما يخوله للأفراد من حقوق على المال بحسب ما إذا كان هذا الانتفاع عاديا أو غير عادى ويكون الانتفاع عاديا إذا كان متفقا مع الغرض الأصلي الذى خصص له المال العام كالترخيص بشغل الطريق العام والجبانات وأراضى الأسواق العامة وما يخص من شاطئ البحر لإقامة الكبائن والشاليهات ويكون الانتفاع غير عادى إذا لم يكن متفقا مع الغرض الأصلي الذى خصص المال من أجله كما هو الشأن بالنسبة..... ففى الانتفاع غير العادى يكون الترخيص للأفراد باستعمال جزء من المال العام من قبيل الأعمال الإدارية المبنية على مجرد التسامح ويكون الاختصاص بمنحه عادة لجهات الشرطة وتتمتع الإدارة بالنسبة إلى هذا النوع من الانتفاع بسلطة تقديرية واسعة فيكون لها إلغاء الترخيص فى أى وقت بحسب ما تراه متفقا مع المصلحة العامة، باعتبار أن المال لم يخص فى الأصل لمثل هذا النوع من الانتفاع وأن الترخيص باستعماله على خلاف هذا الأصل عارض وموقوت بطبيعته ومن ثم قابلا للإلغاء أو التعديل فى أى وقت لداعى المصلحة العامة أما إذا كان المال قد أعد بطبيعته لينتفع به الأفراد انتفاعا خاصا بصفة مستمرة وبشروط معينة فإن الترخيص به يتم من الجهة الإدارية المنوط بها الإشراف على المال العام ويصطبغ الترخيص فى هذه الحالة بصيغة العقد الإدارى وتحكمه الشروط الواردة فيه والقواعد القانونية التى تنظم هذا النوع من الانتفاع وهى ترتب للمنتفع على المال العام حقوقا تختلف فى مداها وقوتها بحسب طبيعة الانتفاع وطبيعة المال المقررة عليه على أنها فى جملتها تتسم بطابع من الاستقرار فى نطاق المدة المحددة فى الترخيص أما إذا لم تكن ثمة مدة محددة فإن هذه الحقوق تبقى ما بقى المال مخصصا للنفع العام وبشرط أن يقوم المنتفع بالوفاء

بالاتزامات الملقاة على عاتقه وتلتزم الإدارة باحترام حقوق المرخص له فى الانتفاع فلا يسوغ لها إلغاء الترخيص كلياً أو جزئياً طالما كان المنتفع قائماً بتنفيذ التزاماته وذلك ما لم تقم اعتبارات متعلقة بالمصلحة العامة تقتضى إنهاء تخصيص المال لهذا النوع من الانتفاع ودون إخلال بما للجهة الإدارية من حقوق فى اتخاذ الإجراءات التى تكفل صيانة الأمن والنظام ولو تعارض ذلك مع مصلحة المنتفعين وجلى ان ترتيب هذه الحقوق لصالح المنتفعين بالنسبة إلى هذا النوع من الانتفاع مرده إلى أن الانتفاع فى هذه الحالة يكون متفقاً مع ما خصص له المال العام فيتحقق النفع العام عن طريق تحقق النفع الخاص».

(ظعن رقم 1362 لسنة 10 ق جلسة 1966/11/26)

٢٣- شروط اعتبار العلاقة ترخيصاً إدارياً لا إيجاراً:

يشترط لاعتبار العلاقة القائمة عن المكان مجرد ترخيص إدارى وليست إيجاراً يخضع لقانون إيجار الأماكن، أن يتوافر فى السند الموصوف بأنه ترخيص أو عقد إدارى، أركان العقد الإدارى، وهذه الأركان هى:

(أ) أن تكون جهة الإدارة طرفاً فى التعاقد بوصفها سلطة عامة:

والمقصود بجهة الإدارة، الدولة وما إليها من الأشخاص الاعتبارية العامة، وهى كل الأشخاص فى مجال القانون العام، سواء كانت أشخاصاً عامة إقليمية أم أشخاصاً عامة مصلحة أم مرفقية أو مهنية ومثل الأشخاص المهنية نقابات الأطباء والمهندسين والمحامين.... الخ.

إنما لا تعتبر أشخاصاً عامة الشركات العامة أى شركات القطاع العام، ذلك أن الغرض الأساسى منها ممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو زراعى أو تعاونى أو مالى، ولها ميزانية مستقلة على نمط الميزانيات التجارية وتؤول إلى هذه الشركات بحسب الأصل أرباحها كما تتحمل بالخسارة.

وتطبيقاً لذلك لم تعتبر محكمة النقض العقد المبرم بين (شركة المعمورة للإسكان والتعمير) وهى إحدى شركات القطاع العام عن استغلال (كافتريا) أسفل مجموعة (كبائن الكرنك) بشاطئ المعمورة، عقد إدارياً لأن ذلك لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة.

فقد قضت بأن :

«وحيث إن النعي مردود، ذلك أنه لما كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام - على ما سلف بيانه في الرد على الدفع المبدى من النيابة العامة بعدم قبول الطعن - وكان نشاطها في قيامها على مرفق التعمير والإنشاءات السياحية بالمعمورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة، وكان يتعين لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه وأن تتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفة في القانون الخاص، ومن ثم فإن العقود التي تبرمها الشركة الطاعنة مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من قبيل العقود الإدارية. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وانتهى إلى أن العقد المبرم بين الشركة الطاعنة والمطعون عليها لا يعتبر من العقود الإدارية تأسيساً على أن الإدارة بوصفها سلطة عامة ليست طرفاً فيه، فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولا يعيبه عدم رده على دفاع الشركة الطاعنة من أن التعاقد وارد على مال عام أو أن العقد المتنازع فيه يتضمن شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص إذ ليس حتماً على الحكم أن يتتبع الخصوم في مختلف مناحي أقوالهم وحججهم ويرد استقلالاً على كل حجة أو قول أثاره طالما أنه أقام قضاءه على ما يكفي لحمله الخ».

(طعن رقم 514 لسنة 44 ق جلسة 1978/2/8)⁽¹⁾

(1) وعكس ذلك المحكمة الإدارية العليا بتاريخ 1/1/1980 في الطعن رقم 101 لسنة 40 ق إذ ذهبت إلى أن:

«ومن حيث أنه يبين من العرض المتقدم أن الكازينو مثار المنازعة مقام في منطقة الشاطئ المعتبرة من المنافع العامة والمقصود حق استغلالها على الشركة الطاعنة (شركة المعمورة للإسكان والتعمير) استناداً إلى البند 40 من العقد المؤرخ 1/1/1956 السالف ذكره ومن ثم يكون التصريح للمطعون ضده بالانتفاع بالكازينو المذكور قد تم من الشركة الطاعنة بوصفها نائبة عن الدولة في إدارة واستغلال مرفق الشاطئ بالتحديد الوارد في البند 40 المشار إليه، وبالتالي تتوافر في هذا التصريح مقومات العقد الإداري باعتباره صادراً =

وقد أيدت المحكمة الدستورية العليا هذا القضاء إذ جرت في قضائها على أن شركات القطاع العام تعد من أشخاص القانون الخاص «على سبيل المثال: الطعن رقم ٦ لسنة ٤٤ق «تنازع» جلسة ١/٧ / ١٩٤٤ - الطعن رقم ١١ لسنة واحد قضائية «تنازع» جلسة ١٦/٢ / ١٩٨٠».

(ب) أن يكون القصد من العقد تسيير مرفق عام أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه . لا أن يكون الغرض منه تحقيق ربح مالى :
وفى هذا قضت المحكمة الدستورية العليا بأن :

«يتعين لاعتبار العقد إداريا أن يكون أحد طرفيه شخصا معنويا عاما يتعين بوصفه سلطة عامة، وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه، وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الإدارية وهو انتهاج أسلوب القانون العام فيما تتضمنه هذه العقود من شروط استثنائية بالنسبة إلى روابط القانون الخاص».

(القضية رقم 7 لسنة واحد قضائية «تنازع» جلسة 19/1/1980)

وقضت محكمة النقض بأن :

«العقد الإدارى هو العقد الذى يبرمه أحد أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن يتصل بالمرفق العام ويحقق غرضا من أغراضه، مع الأخذ بأسلوب القانون العام وأحكامه بتضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص».

(طعن رقم 50 لسنة 37ق جلسة 16/11/1971 - ذات المبدأ طعن رقم 42 لسنة 31ق جلسة 11/11/1965)

= من جهة نائبة عن الدولة ولكونه متصلا بنشاط مرفق الشاطئ ولأنه كما سبق البيان قد تضمن شروطا غير مألوفة فى نطاق القانون الخاص لعل أبرزها ما تضمنه البنود ٢٢ و ٤٤ من لائحة شروط ترخيص شغل الكازينوهات والمحلات التجارية بشاطئ المعمورة والتي اعتبرت أحكامها جزءا لا يتجزأ من العقد الإدارى المذكور».

وقضت المحكمة الإدارية العليا بأن :

«إن العقد الإدارى هو العقد الذى يبرمه شخص معنوى من أشخاص القانون العام بقصد إدارة مرفق عام أو بمناسبة تسييره وأن تظهر نيته فى الأخذ بأسلوب القانون العام وذلك بتضمين العقد شرطا أو شروطا غير مألوفة فى عقود القانون الخاص».

(طعن رقم 576 لسنة 11 ق جلسة 1967/22/30)

وقد توسعت المحكمة الإدارية العليا فى هذا الشرط بالنسبة لعقود الانتفاع بالمال العام، فذهبت إلى أن :

«غنى عن البيان أن العقد الذى يكون محله الانتفاع بمال عام هو بطبيعته من العقود التى تخضع لأحكام القانون العام، لأنها توافق طبيعة المال العام لاتصالها الوثيق بمقتضيات النفع العام» (٣١/٣ / ١٩٦٢ السنة ٧ ص ٣٥٣ مشار إليه بمؤلف الطماوى الأسس العامة للعقود الإدارية ص ١٤٧).

(ج) أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة فى القانون الخاص :

وهذه الشروط تخول جهة الإدارة سلطة واسعة فى تنفيذ العقد أو تعديل أحكامه أو إنهائه^(١). أنظر الأحكام المنشورة بالبند السابق.

٤٤- العقارات التى تنشئها الجهات الحكومية والوحدات المحلية لإسكان بعض

الأفراد لا تعتبر مشغولة بموجب ترخيص أو عقد إدارى :

رأينا فى البند السابق أن الأموال العامة هى العقارات والمنقولات التى تملكها الدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة. وبالبناء على ذلك فإن المساكن التى تنشئها الجهات الحكومية كوزارة الإسكان ووزارة الأوقاف والوحدات المحلية كالمحافظات والمدن والقرى لتأجيرها إلى الأهالى لا تعتبر أموالا عامة لأنها ليست مخصصة مباشرة لمنفعة عامة بل مملوكة لها ملكية خاصة ومؤجرة إلى أشخاص ينتفعون بها شخصيا بناء على عقود إيجار خاصة، ولا ينال من ذلك

(١) المحكمة العليا الدعوى رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ ق «تنازع» ٥/٢ / ١٩٧٧.

أن يكون مستأجروها من طائفة العاملين بالحكومة، أو أن توصف عقود الإيجار بأنها تراخيص إدارية.

وعلى ذلك فإن العلاقة بين المنتفعين والجهات الحكومية المؤجرة لها تقوم على أساس تعاقدى ينأى عن نطاق العقود الإدارية وتخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن أو القانون المدنى بحسب الأحوال⁽¹⁾.

ونعرض فيما يلى لأحكام القضاء وفتوى لمجلس الدولة فى هذا الشأن.

١- قضاء المحكمة العليا:

«العقارات التى تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان لا تعتبر أموالاً عامة فى حكم المادة ٨٧ من القانون المدنى، ذلك أن الأموال العامة طبقاً لهذا النص هى العقارات والمنقولات التى للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار من الوزير المختص، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة، وهذا التخصيص لا يتوافر بالنسبة لهذه العقارات، ذلك أن هذه المباني مخصصة لفئة معينة محدودة من المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن، ومن ثم تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة، كذلك فإن العلاقة بين المنتفعين بها ومجلس المدينة تقوم على أساس تعاقدى، وهذا التعاقد لا يتسم بمميزات وخصائص العقود الإدارية. إذ يتعين لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفاً فيه وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه وأن يتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط استثنائية غير مألوفة فى روابط القانون الخاص. وهذه الخصائص لا تتوافر فى العقود المحررة بين مجلس المدينة والمنتفعين بهذه المباني أما الشروط غير المألوفة المنصوص عليها فى هذه العقود فضلاً عن أنها لا تكفى وحدها لاعتبار العلاقة عقداً إدارياً مع تخلف الخصيصتين الأخريتين المميزتين للعقود الإدارية آنفة الذكر، فإن تلك الشروط مألوفة من نوع خاص من العقود المدنية وهى عقود الإذعان، وقد

(1) من هذا رأى مرقس جـ ١ ص ٨٩.

نظمها القانون المدنى بنصوص تكفل دفع أضرارها عن الطرف الضعيف فى التعاقد.

ومن ثم فإن هذه العقود تكون من قبيل عقود الإيجار التى يطبق فى شأنها قواعد القانون الخاص، ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به هذه العلاقة فى العقود بأنها تراخيص إذ العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقا للتكييف الصحيح».

(القضية رقم 22 لسنة 4 ق تنازع جلسة 1976/4/3)

٢- قضاء محكمة النقض :

(أ) - «وحيث إنه لما كان الحكم المستأنف قد أقام قضاءه برفض الدفع بعدم الاختصاص الولاى على قوله «إن العبرة فى تكييف الاتفاقات ليست بالوصف الذى يخلعه عليها المتعاقدان وإنما العبرة بمضمون الاتفاق وبالقصد المشترك لطرفيه وقد نص فى البند الثانى من العقد موضوع الدعوى على أن يشغل المدعى المطعون عليه المسكن نظير عشرة جنيهات شهريا مقابل انتفاعه به ومن ثم يكون هذا العقد عقد إيجار ينطبق عليه التعريف الوارد فى المادة ٥٥٨ مدنى وأن عقد الإيجار قد يكون مدنيا وقد يكون إداريا وليس يكفى لاعتبار العقد إداريا أن تكون الإدارة طرفا فيه، أو أن يكون قد حوى شروطا استثنائية غير مألوفة فى مجال القانون الخاص وإنما يشترط لاعتباره كذلك أن يتصل بمرفق عام سواء بتسييره أو إدارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه، وأنه لم ينص فى العقد المبرم بين الطرفين على أن المدعى إنما خول له الانتفاع بالمسكن تبعا لوظيفته، وواضح أن هذا المسكن ليس ملحقا بمرفق الصحة الذى كان موظفا فيه، وأن مساكن مجلس المدينة لا يقتصر شغلها على العاملين فى الحكومة أو القطاع العام، والعقود المتعلقة بهذه الأماكن لا تتصل بمرفق عام وتسرى عليها كافة القواعد الأمرة التى تضمنتها قوانين الإيجارات، وقد نصت المادة الأولى من القرار التفسيرى التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٥ على أنه يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - فى شأن تحديد إيجار الأماكن - على المباني المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجالس المحافظات والمدن التى تؤجرها. ولما تقدم يكون البادى أن العقد المبرم بين الطرفين إنما هو عقد إيجار مدنى، ومن ثم يكون الدفع المبدى من المدعى عليه الأول الطاعن فى

غير محله، ويتعين إعمالاً للأثر القانوني المترتب على هذا العقد إجابة المدعى إلى طلباته، وكان الحكم المطعون فيه الذى أيد هذا الحكم وأحال إلى أسبابه قد أضاف إلى ذلك قوله «إن هذا المسكن ليس مرفقاً عاماً أو ملحقاً بمرفق عام بطريق التبعية أو التخصيص، كما أن مجلس المدينة لم يهدف من العقد تحقيق مصلحة عامة، ذلك أنه وإن كان هدفه من إنشاء تلك المساكن مصلحة عامة كما يذهب فى دفاعه إلا أن تلك المصلحة لم تكن هدف التعاقد إذ لا يهدف العقد إلا إلى تحقيق مصلحة خاصة لفرد مقابل مبلغ يتقاضاه مجلس المدينة، ومتى كان ذلك، فإن قضاء الحكم المستأنف لا يكون منطويماً على إلغاء أمر إدارى متى كان البادى من الأوراق أن جهة الإدارة قد تعدت السلطة المخولة لها واتخذت إجراء لا يتفق مع القانون مما يهدر الحصانة الممنوحة للأمر الإدارى ويكون ما قام به المستأنفان - الطاعنان - إن هو إلا عمل عدوانى يختص القضاء بمحو أثره، وكان يبين من ذلك أن الحكم المطعون فيه قد كيف العلاقة بين طرفى هذه الدعوى بأنها علاقة إجارية من علاقات القانون الخاص التى تخضع لأحكام عقد الإيجار فى القانون المدنى بصفة عامة ولم يعتبرها ترخيصاً أو عقداً إدارياً، وأشار إلى أنه لا يغير من هذا النظر وصف المحرر الذى ارتبط به الطرفان بأنه ترخيص، طالما أنه لم يثبت لدى المحكمة من الأوراق التى قدمها إليها الطاعنان أن المسكن مثار النزاع هو من الأموال العامة التى خصصت سواء بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار وزارى للمنفعة العامة، أو أن العقد المتعلق بذلك المسكن يتصل بتسيير مرفق عام أو يحقق غرضاً من أغراضه. ولما كان من المقرر أن الترخيص بشغل العقار لا يرد إلا على الأموال العامة للدولة أو للشخص الاعتبارى العام، وكان يلزم لاعتبار العقد إدارياً أن تكون الدولة أو ما إليها من الأشخاص العامة طرفاً فيه، وأن يحتوى على شروط استثنائية غير مألوفة فى العقود المدنية التى تنظمها قواعد القانون الخاص علاوة على أن يكون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - متصلاً بمرفق عام اتصالاً يتحقق به معنى المشاركة فى تسييره. لما كان ذلك، وكان ما قرره الحكم المطعون فيه - مما سلفت الإشارة إليه - مستمداً من أوراق الدعوى ولا خطأً فيه قانوناً، فإن الحكم إذ اعتبر القرار الصادر بإنهاء عقد الإيجار المبرم بين المطعون عليه وبين الطاعن الثانى بالإرادة المنفردة لهذا الأخير، إجراء مخالفاً لأحكام القانون الذى يحمى المستأجر

من إنهاء العقد الذى يستأجر بمقتضاه مسكنا بناء على رغبة المؤجر إلا لأسباب محددة ليس من بينها تغيير وظيفة المستأجر، ومن ثم لا يعتبر قرارا إداريا محصنا من مساس المحاكم العادية به - وفقا أو إلغاء - فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه فى مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم ويكون الطعن فيه بطريق النقض غير جائز».

(طعن رقم 408 لسنة 37 ق جلسة 1973/5/8)

(ب) - «المساكن التى تبنيها وحدات الحكم المحلى لتأجيرها لطوائف من المواطنين حلا لأزمة السكان تدخل فى ملكية الدولة الخاصة وتقوم العلاقة بين المنتفعين بها ووحدات الحكم المحلى على أساس تعاقدى ولا يتحقق الهدف المقصود من بنائها إلا بسريان أحكام قوانين إيجار الأماكن عليها».

(طعن رقم 3751 لسنة 00 ق جلسة 1995/2/6)

(ج) - «من المقرر - فى قضاء محكمة النقض - أن العقارات التى تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة الإسكان لا تعتبر أموالا عامة فى حكم المادة ٨٧ من القانون المدنى ذلك أن الأموال العامة طبقا لهذا النص هى العقارات والمنقولات التى للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة التى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو قرار جمهورى أو قرار من الوزير المختص، فمعيار التعرف على صفة المال العام هو التخصيص للمنفعة العامة، وهذا التخصيص لا يتوافر بالنسبة لهذه العقارات، ذلك أن هذه المباني مخصصة لفئة معينة محددة من المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن ومن ثم تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة، كذلك فإن العلاقة بين المنتفعين بها ومجلس المدينة تقوم على أساس تعاقدى، وهذا التعاقد لا يتسم بمميزات وخصائص العقود الإدارية، إذ يتعين لاعتبار العقد إداريا أن تكون الإدارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن يتصل العقد بنشاط مرفق عام يقصد تسييره أو تنظيمه أو يتميز بانتهاج أسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط استثنائية غير مألوفة فى روابط القانون الخاص، وهذه الخصائص لا تتوافر فى العقود المحررة بين مجلس المدينة والمنتفعين بهذه المباني، أما الشروط غير المألوفة المنصوص عليها فى هذه العقود

فضلا عن أنها لا تكفى وحدها لاعتبار العلاقة عقدا إداريا مع تخلف الخصيصتين الأخيرتين المميزتين للعقود الإدارية آنفة الذكر فإن تلك الشروط مألوفة من نوع خاص من العقود المدنية وهى عقود الإذعان وقد نظمها القانون المدنى بنصوص تكفل دفع أضرارها عن الطرف الضعيف فى التعاقد، ومن ثم فإن هذه العقود من قبيل عقود الإيجار التى تطبق فى شأنها قواعد القانون الخاص، ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به هذه العلاقة من العقود بأنها تراخيص إذ العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقا للتكييف الصحيح».

(طعن رقم 3282 لسنة 70 ق جلسة 2012/1/11)

٣- فتوى الجمعية العمومية لقسى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة :

«لما كان من المسلم به أن الترخيص الإدارى بالانتفاع بمال مملوك للدولة لا يرد إلا على الأموال العامة، وهى المخصصة لخدمة الجمهور مباشرة ولخدمة مرفق عام، ويكون الغرض من الترخيص فى هذه الأحوال تمكين المرخص له بشروط معينة من الانتفاع بالمال العام انتفاعا خاصا يغير انتفاع الكافة.

ومن حيث إن العقارات التى تنشئها مجالس المدن لإسكان بعض المواطنين بقصد تخفيف أزمة المساكن لا تعتبر - طبقا لما ذهبت إليه المحكمة العليا فى الدعوى رقم ١٢ لسنة ٤٢ (تتازع) بجلسة ٤/٣ / ١٩٦٦ أموالا عامة فى حكم المادة (٨٧) من القانون المدنى، وأنها تدخل فى الملكية الخاصة لمجلس المدينة، ومن ثم فإن الخصائص السابق ذكرها بشأن الترخيص الإدارى غير متوافرة فى شأن انتفاع الأفراد بالعقارات السكنية التى تتبعها الهيئات المحلية وغيرها بقصد المساهمة فى تخفيف أزمة السكن، وعليه تكون العلاقة فى هذا المجال علاقة تعاقدية إيجارية وليست ترخيصا إداريا. ولا يغير من هذا النظر ما وصفت به العلاقة فى العقود المشار إليها بأنها تراخيص، إذ أن العبرة فى هذا الشأن بحقيقة العلاقة وفقا للتكييف القانونى الصحيح.

ومن حيث إنه يؤيد هذا القرار التفسيران رقما ١ لسنة ١٩٦٥، ٢ لسنة ١٩٧٢ الصادران من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ حيث يقضى القرار الأول بأن يسرى القانون المشار إليه على المساكن المملوكة للحكومة والهيئات والمؤسسات العامة بمجالس المحافظات والمدن التى تؤجرها، ويقضى

القرار الثانى بعدم سريان هذا القانون على المساكن المملوكة للحكومة والهيئات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم - ومن ثم فإن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى العاملين فى هذه المرافق تعتبر بحكم تبعيتها للمرافق العامة وتخصيصها لسكنى العاملين من الأموال العامة التى يجرى الانتفاع به طبقاً لقواعد القانون العام بطريق الترخيص أو بمقتضى عقد إدارى، أما ما عدا ذلك من المساكن المملوكة للجهات المذكورة ملكية خاصة فتسرى عليها - طبقاً للقرار رقم ١ المشار إليه - قواعد إيجار الأماكن باعتبار أن العلاقة التى تقوم بين هذه الجهات والمنتفعين بهذه المباني علاقة إيجارية. لذا انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى اعتبار الترخيص الصادر من مجلس مدينة المحلة - فى غير المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت والمخصصة لسكنى العاملين بقصد انتظام العمل فى هذه المرافق - عقد إيجار تحكمه قواعد قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر».

(جلسة 15 يونية 1983 - ملف رقم 5/3/14)

٤- قضاء محكمة القضاء الإدارى (دائرة الإسكندرية) :

«ومن حيث إن المنازعة موضوع هذه الدعوى تستبين من تكييف العلاقة بين المدعى والجهة المدعى عليها، فهى علاقة بين مالك مسكن وبين المنتفع به إذ أن الاستفادة من صحيفة الدعوى أن المدعى يستأجر شقة بالمساكن الاقتصادية بمدينة كوم حمادة المملوكة لمشروع عمال الترحيل وأنه قام بتنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد وكما جاء فى رد الجهة المدعى عليها أن المدعى يستأجر من الوحدة المحلية لمركز كوم حمادة شقة سكنية بموجب ترخيص مؤرخ ١/١/١٩٦٩، ومن ثم تكون العلاقة بين المدعى والجهة المدعى عليها هى علاقة تعاقدية ولا يغير من هذا النظر وصف العلاقة التى ارتبطت بها الجهة المدعى عليها مع المدعى بأنها ترخيص فالواقع أنها علاقة إيجارية عادية مادام المجلس المحلى المذكور لا يملك المبنى المؤجر باعتباره من الأموال العامة المخصصة للمنفعة العامة، وإنما يعتبر هذا المبنى من الأموال الخاصة بمجرد تخصيصه لسكنى الأفراد بمقابل وينظم العلاقة بين الإدارة والمنتفع العقد المبرم بينهما الذى يخضع لأحكام عقد الإيجار

ومن حيث إن العلاقة بين المدعى والمدعى عليه هي علاقة تعاقدية، استند إليها ممثل الجهة المدعى عليها في إصدار القرار المطعون فيه، وقد أصدره بوصفه القائم على إدارة المبنى المؤجر باعتباره من الأملاك الخاصة، ولا يعد هذا القرار إفصاحاً عن إرادة الجهة الإدارية الملزمة بمقتضى القوانين واللوائح حتى يمكن أن يتوفر فيه صفة القرار الإداري، ومن ثم فإن هذا القرار لا يعتبر قراراً إدارياً ويخرج الطعن عليه بالإلغاء من اختصاص مجلس الدولة».

(الدعوى رقم 110 لسنة 36 ق جلسة 6 يناير 1982)

٢٥- ثالثاً: المنشآت الصناعية أو التجارية المقامة على أراضى أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة إلى هذه المنشآت:

تلحق بالأراضى الفضاء ولا تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون الأراضى أو العقارات المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى أو العقارات إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت، لأن الإيجار يكون فى الواقع وارداً بصفة أصلية على تلك المنشآت لا على الأراضى المقامة عليها، أو المبانى المقامة فيها⁽¹⁾. ولا ينال من ذلك أن تكون المبانى قدرت لها أجره بواسطة لجان تقدير القيمة الإيجارية قبل العمل بالقانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١، لأن هذه اللجان كانت تختص بتقدير القيمة الإيجارية للمبنى فى ذاته بقطع النظر عن الغرض الذى يخصص به فيما بعد.

٢٦- العبرة فى تحديد الغرض من الإجارة ليس بما ورد فى العقد وإنما بما يستخلص من ظروف التعاقد وملاساته:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأنه:

«وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك لما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أورد فى هذا الخصوص قوله «ومن حيث إن المحكمة

(1) مرعى ص ١٢٠ - مرقس ج ١ ص ٦٩ وما بعدها - ويرى الدكتور السنهورى أن هذه المنشآت تعد مجموعة من المال ومن ثم فإن إيجارها يكون إيجار منقول ويخرج عن نطاق التشريعات الاستثنائية على هذا الأساس ج ٦ ص ٨٩٥ الهامش.

تستظهر من عقدي الإيجار المؤرخين ١٥ أبريل وأول مايو سنة ١٩٨٨ ونصوصهما ومن ظروف وملابسات التعاقد خاصة وأن تاريخ تأجير الأدوات سابق على تاريخ تحرير عقد إيجار المخبز أن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المكان المبنى في حد ذاته بل إن الغرض الأول منه هو استغلال ذات المخبز وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك مستفيدا بالموقف التجاري فإن المحكمة تستظهر أن عقد إيجار المخبز قد تم على أساس إيجار بالجدك ومن ثم فإن أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لا تنطبق على هذا العقد وإنما تطبق قواعد الإيجار العامة الواردة بالقانون المدنى»، وكان هذا الذى أورده الحكم يدخل فى حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تقديرية فى استخلاص إرادة المتعاقدين من ظروف التعاقد وملابساته وهو استخلاص سائغ له سنده من الأوراق ذلك أن وصف العين المؤجرة فى العقد المبرم مع ورثة المطعون ضدهم بأنها مخبز عمومى واشتماله على شرط خاص بما لا يجيز استعماله وقودا فى المخبز تلافيا لإنهاء الترخيص به أو غلقه والنص فى عقد إيجار بعض المنقولات والأدوات الموجودة به المبرم مع المطعون ضده الأول أحد من آلت إليهم ملكية المخبز بعد وفاة مؤجرته على وجوب استعمالها داخل المخبز وعدم نقلها منه مع تعهد المستأجر بتسليمها عند تركه إدارته فإن كل ذلك يمكن أن يعزز ما انتهى إليه الحكم من أن الغرض الأساسى من إجارة المخبز لم يكن المبنى فى حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملاؤه وموقعه التجارى ويكون صحيحا ما انتهى إليه الحكم من أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن لا ينطبق على عين النزاع الخ».

(طعن رقم 1383 لسنة 48 ق جلسة 1979/22/22 - لم ينشر)

وإذا ورد الإيجار على منشأة تجارية، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوى وأن العناصر المعنوية هى محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد.

(نقض طعن رقم 750 لسنة 77 ق جلسة 1982/1/14)

٢٧- أمثلة من قضاء النقض للمنشآت الصناعية أو التجارية التي لا يخضع إيجارها لأحكام الباب الأول من القانون: (أ) استئجار محلج:

«... وحيث إن هذا النعي مردود ذلك أنه يبين من الحكم الابتدائي والذي أخذ بأسباب الحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه في هذا الخصوص على ما يأتي: «ومن حيث إنه فيما يتعلق بالدفع بعدم قبول الدعوى لانعدام المصلحة في رفعها على أساس أن عقد الإيجار المؤرخ ٢٣ من فبراير سنة ١٩٥٠ يبقى قائماً ما بقى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فمردود بأن المادة الأولى من القانون سالف الذكر نصت على أن تسرى أحكامه فيما عدا الأراضي الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض...» ومفاد ذلك أن هذا القانون لا يسرى على الأراضي الفضاء وتلحق بالأراضي الفضاء الأراضي المقامة عليها منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضي إذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الإيجار يكون في الواقع وارداً بصفة أصلية على تلك المنشآت. وأضاف الحكم المطعون فيه إلى ذلك «إن إرادة المتعاقدين عند تأجير المحلج اتجهت بصفة جوهرية لا إلى بناء المحلج ولكن إلى ما اشتمل عليه البناء من الأدوات والعدد والآلات التي بالمحلج إذ هي في الواقع الغرض من عقد الإيجار وما اتجهت إليه نية وإرادة المؤجر والمستأجر»، ولما كان يبين من هذا الذي قرره الحكم أن محكمة الموضوع استخلصت في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملايساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التي بالمحلج فإنه إذ انتهى إلى أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا ينطبق على المحلج فإنه لا يكون مخالفاً للقانون ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسي من الإجارة ليس هو المبنى ذاته، وإنما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات المحلج وأن المبنى يعتبر عنصراً ثانوياً بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧».

(طعن رقم 41 لسنة 34 ق جلسة 1967/5/88)

(ب) استئجار مدبغة :

«..... ولما كان يبين من هذا الذى قرره الحكم أن محكمة الموضوع ردت ردا سائغا على دفاع الطاعنين المؤسس على أن عقد الإيجار يشتمل على المبنى الذى يخضع لقانون إيجار الأماكن، وعلى أن الآلات لا تخضع له واستخلصت فى حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأسمى من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من الأدوات والآلات التى بالمدبغة فإن الحكم إذ انتهى إلى أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا ينطبق على المدبغة فإنه لا يكون مخالفا للقانون ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسى من الإجارة ليس هو المبنى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات المدبغة وأن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فإن هذه الإجارة لا يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الخ».

(طعن رقم 107 لسنة 37 قى جلسة 1971/22/88)

(ج) استئجار دار سينما لعرض الأفلام والمسرحيات :

١- «إن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه قد ثبت من عقد الإيجار المؤرخ ٢٣ / ١٠ / ١٩٦٣ أن المستأنف (الطاعن) قد استأجر من الحارس دار سينما مصر بالسويس المعروفة بسينما حنفى الشتوى بقصد استعمالها دارا لعرض الأفلام السينمائية والعروض المسرحية، وليس له استعمالها لغير ذلك، وإلا انفسخ العقد بدون تنبيه أو إنذار، ولقد كانت مؤجرة من قبل للشركة الشرقية للسينما بالقاهرة وبذات الاسم وبأجرة مماثلة للأجرة المتفق عليها ولمدة خمس سنوات تبدأ من ١/ ١ / ١٩٥٦ ومن ثم فإن فى حرص الطرفين على النص فى العقد على اسم السينما وعلى حرمان المستأجر من استعمال المبانى فى غير الغرض المتفق عليه مما يقطع بأن الغرض الأول من الإجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته بل استغلال اسم السينما التجارى الذى حرص الطرفان على إبرازه فى العقد، وما يحققه المستأجر من ربح من وراء الاستغلال، وإذ كان ذلك فإن أجرة السينما لا تخضع للتخفيض المنصوص عليه فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين الملحقة، ويبين من هذا الذى قرره الحكم أن محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص

العقد وظروف الدعوى وملاساتها أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبنى في حد ذاته، وإنما المنشأة بما لها من سمعة تجارية، ورتبت على ذلك قضاءها برفض طلب تخفيض أجرة المبنى وهو استخلاص موضوعي سائغ يكفى لحمل الحكم، ذلك أنه متى كان الغرض الأساسى من الإجارة ليس المبنى ذاته، وإنما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها فإن هذه الإجارة لا تخضع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المكملة له الخ».

(طعن رقم 226 لسنة 37 ق جلسة 1972/4/6)

٢- «المتجر يشتمل على عناصر مادية وأخرى معنوية، والمقومات المعنوية هى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - عماد فكرته وأهم عناصره ولا يلزم توافرها جميعها لتكوينه بل يكتفى بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التى لا غنى عنها لوجود المحل التجارى على نوع التجارة التى يزاولها المحل، والمبنى المنشأ عليه المتجر لا يعدو أن يكون عنصرا من عناصره المادية، ومن ثم فإن تأجيرها بما يشتمل عليه من مقومات مادية ومعنوية دون أن يكون الغرض الأساسى من الإجارة المبنى ذاته لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لأحكام قوانين إيجار الأماكن وإنما للقواعد المقررة فى القانون المدنى ولما كان ما أورده الحكم أنه استدلت من ورود الإجارة على العين المؤجرة باعتبارها دارا للسينما عرفت باسم سينما اسبورتج ومرخصا بإدارتها ومن وجود عملاء لها تكونوا على مدار السنوات السابقة على التأجير، على أن الإجارة تنصب على منشأة تجارية وهو استدلال سائغ، ذلك أن الحصول على الترخيص اللازم لاستغلال العين المؤجرة دارا للسينما وإدارتها طيلة السنوات السابقة على الإيجار وتردد العملاء عليها خلالها يكسبها سمعة تجارية تتكون منها ومن المبنى وما يلحق به من تركيبات ثابتة منشأة تجارية فلا ينصب تأجيرها على مجرد المبنى وإنما على المنشأة التجارية بما فيها من مقومات مادية يشكل المبنى إحداها ومقومات معنوية يدخل فيها السمعة التجارية وحق الاتصال بالعملاء».

(طعن رقم 835 لسنة 43 ق جلسة 1978/4/26)

(د) استئجار ماكينة طحين بها بعض الآلات :

٣- «لقاضى الموضوع سلطة تحصيل فهم الواقع من الدعوى، وبحث الأدلة والمستندات المقدمة فيها وحسبه أن يبين الحقيقة التى افتتحت بها، وأن يقيم قضاءه على أسباب سائغة تكفى لحمله، وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه أقام قضاءه على «أن عقد الإيجار المؤرخ ١/ ١٠/ ١٩٦٨ المبرم بين الطرفين قد انصب على محل «طحن» عبارة عن عنبر طحين وحجرة ماكينة ومخزن والمرافق الصحية، وهو مقام على أرض تبلغ مساحتها ستة قراريط ويشتمل على طاحونة السن أربعة قدم وعلى تروس بفرشها ومنخل بكسوته الحريرية وميزان طبليية بسنجة وسير إدارة الماكينة وفنطاسين للغاز وجنزير بلكنورجيد حمولة ٥ طن» وانتهى الحكم من ذلك إلى أن المبنى ليس إلا عنصر ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات وكان استخلاصه سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق، فإن العقد لا يخضع - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - لقوانين إيجار الأماكن ويكون الحكم قد أعمل صحيح القانون، ولا يغير من ذلك، أن يشتري الطاعن ماكينة للطحن من ماله الخاص، أو أن يقوم باستخراج الترخيص وإذن الإدارة من الجهات الإدارية المختصة، إذ نص العقد فى بنده الرابع على أن يسترد الطاعن ماكينته وملحقاتها عند نهاية مدة التعاقد، مما يفيد أن المقصود من التعاقد الأدوات والآلات الأخرى المبينة بالعقد، والتى كانت وحدها الأساس فى تقويم الأجرة، وليس هناك ما يمنع أن يصرح المؤجر لنشاطه من الآلات، وأن يحصل على التراخيص اللازمة لإدارة المحل».

(طعن رقم 841 لسنة 49 ق جلسة 1984/22/27)

(هـ) استئجار مقهى بما اشتملت عليه من منقولات :

«.... لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن عقد الإيجار قد انصب على المقهى المتنازع عليه بما اشتمل عليه من منقولات مبينة بظهر العقد بأجرة يومية قدرها ثلاثون قرشا وخلص إلى أن الإيجار قد وقع على

المقهي بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية، ورتب على ذلك أن هذه الإجارة لا تخضع لقانون إيجار الأماكن ولا يسرى عليها بالتالي الامتداد القانوني، وكان البين من هذا الذي قرره الحكم أن المحكمة استخلصت في حدود سلطتها التقديرية من إرادة المتعاقدين وظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأصلي من الإجارة لم يكن المبني في حد ذاته وإنما المنشأة بما لها من عناصر مادية ومعنوية، وهو استخلاص موضوعي سائغ يكفي لحمل الحكم».

(ظن رقم 1266 لسنة 50 ق جلسة 1981/2/7)

١٨- حالة الاتفاق على أجره للمكان على حدة وأجره للمصنع أو المتجر

على حدة:

إذا اتفق على أجره للمكان على حدة وأجره للمصنع أو المتجر على حدة، فإننا لا نكون بصدد عقد إيجار واحد بل بصدد عقدي إيجار: عقد وارد على المكان ويخضع لقانون إيجار الأماكن وعقد محله أشياء لا تدخل ضمن وصف الأماكن ولا يخضع لهذا القانون⁽¹⁾.

٢٩- حالة الأماكن التي يراعى في تقدير أجرتها عوامل معنوية ومادية

أخرى لا تفوق أهمية المكان المؤجر:

قد يرد الإيجار بصفة أصلية على المكان ولكنه يشمل بعض العناصر المادية والمعنوية الأخرى التي لا تفوق في أهميتها المكان ذاته، بل يعتبر الإيجار واردا

(1) السنهوري ص ٨٩٦ الهامش - الإسكندرية المختلطة في ٤٤/٤/١٩٤٧ - استئناف مختلط في ٢/٥/١٩٤٤ المشار إليهما في هامش المرجع السابق - وفي هذا المعنى مرقس ج - ص ١٢٠ - وهناك رأى يذهب إلى أن المكان في هذه الحالة يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن الخاصة بالحد الأقصى للأجرة ولكنه لا يخضع للأحكام الخاصة بالامتداد، لأن تبعية هذا العقد لإيجار الأشياء الأخرى تقتضي إنهائه بانتهاء ذلك الإيجار (شنب ص ١٦)، وهناك من يذهب إلى أنه حتى إذا كان ثمة عقد واحد للمكان والأشياء الأخرى معا دون تحديد لأجرة كل منهما فإنه يجوز للمستأجر طلب تخفيض الأجرة عن المكان وحده بعد تعيين ما يقابلها وفرزها عن بقية العناصر الأخرى (عصام الدين حواس في شرح قانون إيجارات المساكن ص ١١).

عليها بصورة ثانوية تبعية، ففي هذه الحالة تغلب أهمية المكان على أهمية هذه العناصر، ويعتبر الإيجار واراذا على مكان يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن. فإذا كان الاتفاق على الأجرة مبينا به قيمة أجرة المكان على حدة وقيمة أجرة الأشياء الأخرى على حدة فإن المكان يأخذ حكم الصورة السالفة ويخضع للحد الأقصى للأجرة، أما إذا لم يتضمن الاتفاق تحديد الأجرة على هذا النحو فإنه يتعذر تطبيق حكم التحديد القانوني للأجرة لأن مقابل الأشياء الأخرى لا يخضع لثمة حد أقصى وتحديدهما معا بمبلغ واحد يسمح للمؤجر عند محاولة فرز كل من المقابلين عن الآخر بتحديد مقابل الانتفاع بالأشياء الأخرى بقيمة الفرق بين الأجرة الإجمالية وبين الأجرة القانونية التي تحدد للمكان وحده فتكون النتيجة عدم المساس بالأجرة الإجمالية⁽¹⁾.

٣- قضاء المحاكم:

قضت محكمة طنطا الابتدائية بتاريخ ٢٦/٢/١٩٨٠ - الدعوى رقم ٥٧٨ لسنة ١٩٧٩ (مدنى مستأنف مستعجل) بأنه:

«.... وحيث إنه لما كان ذلك، وكان البادى من ظاهر عقد إيجار الكافتيريا المؤرخ ١٥/٣/١٩٧٤ المبرم بين طرفى التداعى أنه تضمن تأجير المستأنف عليه الأول إلى المستأنف عقارا بشارع الجلاء بقسم ثانى طنطا عبارة عن كافتيريا بثلاثة أبواب كاملة المعدات تحوى المعدات والأدوات الموضحة بالعقد، مشاهرة ابتداء من ١/١/١٩٧٤ نظير إيجار شهرى للعين المؤجرة قدره ١١ جنيه، وإيجار شهرى للمنقولات الموضحة بالعقد قدره ٥ جنيه، ومن ثم فإن الطرفين يكونان قد أبرما إجارة عن المكان على حدة وإجارة أخرى عن المعدات والأدوات الموجودة، وبالبناء على ذلك فإن المكان يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ولحكم الامتداد القانونى بالتالى..... الخ».

٣١- حكم اشتغال عقد الإيجار على مقابل عملية مالية أخرى:

قد يشتمل عقد الإيجار على إيجار المكان ومقابل عملية مالية أخرى بين المؤجر والمستأجر، فإذا كان هناك تداخل بين إيجار المكان والعملية المالية بحيث

(1) مرقس جـ ص ١٢٠ وما بعدها.

لا يمكن فصل إيجار المكان عن المقابل المالى للعملية الأخرى، فإن أجره المكان لا تخضع للتحديد القانونى للأجرة.

٣٢- قضاء النقض:

١- «... حيث إن النعى فى شقه الأول غير سديد، ذلك أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعدم انطباق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد استند فى ذلك - وعلى ما سلف البيان فى الرد على السبب السابق - إلى أن الاتفاق الذى تضمنه عقد الإيجار فى البند الحادى والعشرين منه يشمل أجره المثل للمكان المؤجر كما يشمل مقابل عملية مالية أخرى خول المؤجر بمقتضاها المستأجر حق البناء بالأرض الفضاء الملحقة بالمبنى والتغيير فى شكله وإزالة مبان وأشجار وإقامة طابق علوى به إلى غير ذلك مما أثبتته الخبر فى تقريره. وإذ يبين من الحكم المطعون فيه أنه اعتبر هذه العناصر متداخلة بحيث يتعذر التفرقة بينها والفصل بين مقابل إيجار المبنى بالحالة التى كان عليها وقت التأجير ومقابل الانتفاع بهذه المزايا لأن أجره المثل قد اختلطت اختلاطا لا يمكن فصله عن المقابل المالى للمزايا المشار إليها طالما أن الطاعن لم يثبت أن تقدير الإيجار على النحو الوارد بالعقد قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧».

(طعن رقم 292 لسنة 36 قى - جلسة 1971/1/26 - أيضا طعن رقم 848 لسنة

20 قى جلسة 1953/1/29)

٢- «إذا كان البين أن الأجرة المنفق عليها تشمل أجره المثل للمكان المؤجر كما تشمل مقابل مزايا أخرى خولها المؤجر للمستأجر ولها كيانها المنفصل عن الانتفاع العادى بالمكان المؤجر، وأن أجره المثل قد اختلطت بالمقابل المالى للمزايا آنفة الذكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما طالما أن المطعون عليه لم يذهب إلى أن تقديم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون، وكان من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المؤجر إذا أعطى المستأجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة فإن مقابل هذه المزايا يبقى غير خاضع لقوانين تحديد الأجرة، فإذا اتفق الطرفان على مقابل هذه الخدمات وجب إعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد به هو التحايل على أحكام القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير،

لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الخبير قد حدد أجره الجراج وفق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بمبلغ اجنيه، ٦٠٠ مليم واطرح الحكم هذا التقدير لما تبين من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد الأجرة بمبلغ ثلاثة جنيهاً على سند من أن أسعار هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر، متجافياً عن الاتفاق عن هذا الخصوص وهو شريعة المتعاقدين. ودون أن يدل على أن هناك تحايلاً على أحكام القانون يسوغ له سلطة التقدير، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه».

(طعن رقم 624 لسنة 40 جلسة 1976/1/7)

٣- «اشتمال الإيجار على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل إيجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر، أثره. عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن».

(طعن رقم 1176 لسنة 50 جلسة 1987/6/8)

٤- «خروج العلاقة الإيجارية للأماكن عن نطاق تطبيق أحكام التشريع الاستثنائى. مناطه اشتمال الإجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين إيجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر أو أن تغلب مزاياها وتكون محل اعتبار فى التعاقد على المكان ذاته».

(طعن رقم 1159 لسنة 56 جلسة 1987/6/25 - غير منشور)

٥- «إذا كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا بصحيفة الاستئناف وفى مذكرتهم المقدمة بجلسة (...). بدفاع مؤداه أن جراج النزاع يستأجر كل منهم حيزاً فيه هو جراج خاص لا يقدم أى خدمات ويحكم علاقاتهم بالمالك عقد إيجار المكان ولا يعد عقد إيواء سيارة وأنه يجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير بكافة طرق الإثبات القانونية وقدموا تأييداً لدفاعهم إيصالات الأجرة التى تضمنت تخصيص مبلغ.... لاستعمال الجراج، وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بالإخلاء على سند من أن عين النزاع جراج عام لا ينتفع الطاعنون بالحيز المكانى فيه فقط بل يشمل الانتفاع بمجموعة من الخدمات هى الحراسة والنظافة وخلافه مقابل ما يدفعونه من أجره ومن ثم لا تخضع علاقاتهم بالمطعون ضده لأحكام قانون إيجار الأماكن وكان الحكم لم يكشف فى مدوناته عن المصدر الذى استقى منه

وجود الخدمات التي أشار إليها في أسبابه واعتبرها هي العنصر الجوهرى فى التعاقد دون الحيز المكانى ذاته واطرح دفاع الطاعنين فى هذا الخصوص دون أن يعنى ببحثه على نحو يدل بأن المحكمة قد فطنت إلى حقيقة هذا الدفاع وأخضعته لتقديرها رغم أنه دفاع جوهرى قد يتغير به - إن صح وجه الرأى فى الدعوى فإنه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب».

(طعن رقم 802 لسنة 51 ق جلسة 1988/5/11)

١- «اشتمال الإجارة على عناصر أكثر أهمية من المكان فى حد ذاته بحيث يتعذر الفصل بين مقابل الإيجار للمكان وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر. أثره. عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن. العبرة فى تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين. (مثال بشأن تأجير بنك بالمفروش)».

(طعن رقم 1018 لسنة 61 ق جلسة 2000/4/10)

٣٣- وضع الأماكن المنشأة وفقا للقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار

قانون الاستثمار (الملغى) (١):

رغبة من الشارع فى تشجيع المال العربى والأجنبى على الإسهام فى مجال التشييد وتخفيف أزمة الإسكان، نص فى المادة العاشرة من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار على أن: «لا تخضع مبانى الإسكان المنشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بإيجار الأماكن». وبذلك تكون المادة قد استثنت المبانى السكنية المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من الخضوع لحكم التحديد القانونى للقيمة الإيجارية ويشمل هذا الاستثناء كافة مستويات الإسكان الخاضعة لحكم التحديد القانونى للقيمة الإيجارية وهى الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط⁽²⁾. واقتصر النص على استثناء مبانى

(1) الجريدة الرسمية العدد ٢٩ تابع (أ) فى ٢٠/٧/١٩٨٩.

(2) أما الإسكان الفاخر فقد أصبح بموجب القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ غير خاضع لحكم التحديد القانونى للأجرة (م أ).

الإسكان، لأن المباني المخصصة لغير أغراض السكنى أصبحت لا تخضع لنظام تحديد القيمة الإيجارية طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وواضح أن الاستثناء الوارد بالنص لا يسرى على باقى الأحكام المنصوص عليها بالبواب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومنها حكم الامتداد القانونى للإيجار.

وقد صدر القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الاستثمار (المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٩ (مكرر) فى ١١/٥/١٩٩٧ والمعمول به من اليوم التالى لتاريخ نشره، والذى ألغى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٨٩ سالف الذكر عدا الفقرة الثالثة من المادة (٢٠) منه. وكان من الطبيعى ألا يتضمن ثمة أحكام خاصة بالقيمة الإيجارية للمباني التى تقام وفقاً لأحكامه، لأن هذه المباني تخضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

غير أنه بالنسبة للأماكن التى كانت تخضع لأحكام القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٨٩ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد فقد أوردت حكمها المادة الثانية من قانون إصدار القانون الجديد بنصها على أن: «مع مراعاة حكم المادة (١٨) من القانون المرافق لا تخل أحكامه بالمزايا والإعفاءات الضريبية وغيرها من الضمانات والحوافز المقررة للشركات والمنشآت القائمة وقت العمل به، وتظل هذه الشركات والمنشآت محتفظة بتلك المزايا والإعفاءات والضمانات والحوافز إلى أن تنتهى المدة الخاصة بها، وذلك طبقاً للتشريعات والاتفاقيات المستمدة منها».

وكان القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإصدار نظام استثمار المال العربى والأجنبى الملغى ينص فى المادة ١٩ منه على أن: «لا تخضع مباني الإسكان الإدارى وفوق المتوسط المنشأ وفقاً لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الإيجارية المنصوص عليها فى القوانين الخاصة بإيجار الأماكن»، فكان الاستثناء من الخضوع لنظام تحديد القيمة الإيجارية يشمل مباني الإسكان الإدارى التى كانت تخضع لهذا النظام طبقاً للقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - والمباني السكنية من المستوى فوق المتوسط فقط^(١).

(١) وقد ذهبنا تعليقا على ذلك فى الطبعة الرابعة من الكتاب ص ٧٤ وما بعدها أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ - الذى أتى بهذا الحكم - صدر فى ظل العمل بقرار وزير الإسكان والمرافق =

٣٤ - متى يعتبر المال مستثمرا فى تطبيق أحكام القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩؟

أوضحت ذلك المادة الثالثة من القانون فنصت على أن:
يقصد بالمال المستثمر فى تطبيق أحكام هذا القانون:

أولاً:

- (أ) النقد الأجنبى الحر المحول عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزى الذى يستخدم فى إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها.
- (ب) النقد الأجنبى الحر المحول عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزى الذى يستخدم فى الاكتتاب فى الأوراق المالية المصرية أو فى شرائها من أسواق الأوراق المالية فى مصر وذلك طبقا للقواعد التى يقررها مجلس إدارة الهيئة^(١).
- (ج) النقد المصرى الذى يتم الوفاء به بموافقة الجهات المعنية مقابل تسوية التزامات مستحقة الأداء بنقد أجنبى حر وذلك إذا استخدم فى إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيه.
- (د) الآلات والمعدات والمواد الأولية والمستلزمات السلعية ووسائل النقل الواردة من الخارج لإقامة المشروعات أو التوسع فيها.

= رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ الذى حدد مستويات الإسكان بثلاثة مستويات فقط هى: الإسكان الاقتصادى - الإسكان المتوسط - الإسكان فوق المتوسط، ثم صدر بعد ذلك قرار وزير الإسكان رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٧٧ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، وقسم المباني إلى أربعة مستويات هى: الاقتصادى - المتوسط - فوق المتوسط - الفاخر - كما سنرى - ومن ثم فإن الأمر كان يتطلب تعديلا تشريعيا للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بإعفاء مباني المستوى الفاخر من الخضوع لنظام تحديد الأجرة باعتبار أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ قصد إعفاء أعلى مستويات البناء من الخضوع للتحديد القانونى للأجرة، وأردفنا أن هذا الأمر قد حسم بصدور القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ الذى استثنى فى المادة الأولى منه مباني الإسكان الفاخر التى يرخص فى إقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكامه ٣١/٧/ ١٩٨١ من الخضوع لحكم التحديد القانونى للأجرة.

(١) الهيئة العامة للاستثمار.

- (هـ) الحقوق المعنوية المملوكة للمقيمين في الخارج والتي تستخدم في المشروعات وذلك كبراءات الاختراع والعلامات التجارية المسجلة في دولة من دول الاتحاد الدولي للملكية الصناعية أو وفقا لقواعد التسجيل الدولية التي تضمنتها الاتفاقيات الدولية المعقودة في هذا الشأن.
- (و) الأرباح القابلة للتحويل للخارج التي يحققها المشروع إذا استكمل أو زيد رأسماله أو استثمرت في مشروع آخر.

ثانياً:

- (أ) النقد المحلى المدفوع بالجنيه المصرى من شخص طبيعى مصرى أو شخص اعتبارى أغلبية ملكية رأسماله لمصريين.
- (ب) الحقوق المعنوية والأصول المحلية المقدمة لاستخدامها فى إنشاء أحد المشروعات أو التوسع فيها.
- (ج) الأرباح التى يحققها المال المحلى المشار إليه فى البندين السابقين إذا استكمل أو زيد بها رأسمال المشروع أو استثمرت فى مشروع آخر.
- ويكون تقويم المال المستثمر المشار إليه فى البنود د، هـ من (أولاً) وب من (ثانياً) طبقاً للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

٣٥- وضع الأماكن التى كان يشغلها المهجرون فى القرى التى لا تسرى عليها

أحكام الباب الأول من القانون:

لاحظت بعض الأجهزة الشعبية والإدارية، أن ظروف العدوان الإسرائيلى سنة ١٩٧٧ خلقت وضعاً مكن بعض الملاك بالقرى من المغالاة فى الأجرة استغلالاً لحاجة المهاجرين الملحة إلى السكن، ولأن سريان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المعمول به حينئذ - على القرى - على ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون ٩٨ / ١٩٧١ - لا يؤثر على الأجرة المتعاقد عليها، فضلاً عن أن هذا السريان ينسحب على القرى كلها، وكثير من القرى التى أقام فيها المهاجرون لم تصل إلى مستوى العمران الذى يستدعى تطبيق القانون فيها مع ما يستتبعه ذلك من تطبيق أحكام خاصة تتأى عنها طبيعة العلاقات الريفية، علاوة على الرعاية الواجبة

على كل مواطن لهؤلاء الذين تحملوا من أجل بلدهم ما يستدعى هذه الرعاية، لهذا كله رأى المشرع أنه أصبح من الضروري سن تشريع مؤقت لهؤلاء المهاجرين يكفل تحديد أجره الأماكن التي يشغلونها في الجهات التي لا يسرى عليها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أسس عادلة وليؤمن بقاء المستأجر في العين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد، فأصدر القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ المعمول به ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية في ٨٨ / ١٠ / ١٩٧١ (العدد ٤٣) وبتناول فيما يلي الأحكام التي أتى بها هذا القرار بقانون.

٣٦- شروط سريان القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١:

يشترط لسريان هذا القرار بقانون ما يأتي:

- ١) أن تكون الأماكن التي يشغلها المهاجرون بعد العدوان الإسرائيلي الحاصل في سنة ١٩٧٧ في منطقة سيناء والقناة (الاسماعيلية - بورسعيد - قناة السويس) ويستوى أن يكون المهاجرون ممن دبرت الدولة هجرتهم أو ممن هاجروا من تلقاء أنفسهم تحت ضغط ظروف العدوان^(١).
- ٢) أن تكون هذه الأماكن من القرى التي لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها.
- ٣) أن يصدر قرار من المحافظ المختص بسريان أحكام القرار بقانون المشار إليه على القرية.

٣٧- قواعد تحديد أجره هذه الأماكن:

طبقاً لنص المادة الثانية من القرار بقانون تحدد أجره هذه الأماكن على النحو

التالي:

أولاً:

بالنسبة للأماكن التي أنشئت قبل ٢١/٥/١٩٧٧ تقدر أجرتها بأجرة المثل السائدة حتى هذا التاريخ.

(١) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١.

ثانياً:

بالنسبة للأماكن التي أنشئت بعد ١٩٧٧ / ٥ / ٢١ تقدر أجرتها طبقاً لقواعد تحديد الأجرة المنصوص عليها في القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

٣٨- إجراءات تحديد الأجرة:

(١) تتولى تحديد أجرة هذه الأماكن لجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندس وعضو يرشحه الاتحاد الاشتراكي العربي، ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والإجراءات التي تنظم أعمالها قرار من المحافظ المختص (م ٣).

(٢) يجوز الطعن في قرارات اللجنة المشار إليها أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار المؤجر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بقرار اللجنة (م ٢/٤) وتعتبر نهائية إذا لم يطعن عليها في الميعاد، وتكون قرارات اللجنة نافذة رغم الطعن عليها (م ١/٤).

(٣) تسرى الأجرة المقدره على العلاقات الإيجارية القائمة وقت العمل بالقرار بقانون المذكور، وذلك تحقيقاً لقاعدة المساواة بين المواطنين الذين جمعت بينهم ظروف الهجرة تحت ضغط العدوان^(١).

ولا يجوز المطالبة بفرق الأجرة السابقة على أول الشهر التالي لتاريخ العمل بالقرار بقانون، والحكمة في ذلك ألا يكون تخفيض الأجرة سبباً في إرهاب المؤجر برد هذه الفروق التي قد تكون كبيرة الأمر الذي تقتضيه الموازنة بين مصلحة كل من طرفي العلاقات الإيجارية^(٢).

٣٩- سريان حكم الامتداد القانوني على هذه الأماكن:

نصت المادة الخامسة من القرار بقانون على أنه:

«لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها

(١) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون.

(٢) المذكرة الإيضاحية للقرار بقانون.

فى العقد إلا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار إليه». ومفاد ذلك أن المشرع جعل إيجار هذه الأماكن ممتدا امتدادا تلقائيا بعد انتهاء مدته، بحيث لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ويكون قد سوى بين هذه الأماكن وتلك الخاضعة لأحكام الباب الأول من القانون الأخير فى مدة الإيجار.

٤- حكم القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ وقتى:

صدر القرار بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ حماية للمهجرين من عسف المؤجرين فى الأماكن المشار إليها - فيما سبق - ومن ثم فإن هذا القانون وقتى وتطبيقه رهين باستمرار حالة التهجير، فبانتهاه هذه الحالة وإخلاء المستأجر للمسكن يصبح المسكن خاضعا لأحكام القانون المدنى وحدها.

وبالترتيب على ذلك فإن الأجرة التى تقدرها اللجنة المختصة للمكان المؤجر لا تقيد المؤجر عند تأجيره المكان بعد ذلك، وهذا ما يتضح مما جاء بالمشكرة الإيضاحية للقرار بقانون من أنه «بهذا أصبح من الضرورى سن تشريع مؤقت للمواطنين الذى اضطررتهم ظروف العدوان إلى الهجرة من منطقة القناة وسيناء... الخ».

٤١- سريان أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن المبينة بالمادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لم يتضمن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصا يحدد الأماكن التى يسرى عليها، كما فعل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقوانين السابقة عليه، ويرجع ذلك إلى أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يبلغ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كلية وإنما اقتصر على إلغاء قلة من نصوصه وتعديل بعضها وإدخال بعض الإضافة إلى مواده.

وبالبناء على ما تقدم، فإن المواد الجديدة التى أتى بها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتى تتضمن إلغاء أو تعديلا أو إضافة إلى مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، تسرى على الأماكن المبينة بالمادة الأولى من هذا القانون الأخير.

ولا ينال من ذلك - أن بعض الأماكن المبينة فى هذه المادة لا يسرى عليها

جميع أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ومثل ذلك المباني المؤجرة لأغراض غير سكنية والمباني من المستوى الفاخر، فهي لا تخضع لحكم التحديد القانوني للأجرة.



مادة (٢)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا تسرى أحكام هذا الباب على:

- (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل^(١).
- (ب) المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة وبصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الإسكان والتعمير.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

أبقى على المادة كما هى - وأورد نصين يرتبطان بها هما المادة ١٤ والفقرة الأولى من المادة ٢٢. (١)

(١) وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٦ أكتوبر سنة ١٩٧٧ فى القضية رقم ٩٥ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» برفض الدعوى، التى قد أقيمت بطلب الحكم بعدم دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية - وقد نشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد ٢٢ فى ١٦ أكتوبر سنة ١٩٧٧. وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٤ أكتوبر سنة ١٩٧٧م الموافق ٢ جمادى الآخر سنة ١٤١٨هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر.....**رئيس المحكمة**
 وعضوية السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد
 عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف.
 وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى **رئيس هيئة المفوضين**
 وحضور السيد/ حمدى أنور صابر **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٩٥ لسنة ١٨ قضائية «دستورية». =

المقامة من

السيد/ محمد عبد الغفار البحيرى.

ضد

١- السيد/ رئيس الجمهورية.

٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٣- السيد/ رئيس اللجنة التشريعية بمجلس الشعب.

٤- السيد/ محمد محمد الجناحي بصفته الممثل القانونى لشركة الغزل والنسيج بالمحلة الكبرى.

الإجراءات

بتاريخ الرابع عشر من سبتمبر سنة ١٩٩٦، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبا الحكم بعدم دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.

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

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن شركة النصر للغزل والنسيج بالمحلة الكبرى - المطعون عليها الأخيرة - كانت قد أقامت ضد المدعى دعواها رقم ٨٨٦ لسنة ١٩٩٥ مدنى كلى كفر الشيخ، طالبة الحكم بطرده - وبسبب عجزه صحيا - من المسكن الذى كانت هذه الشركة قد هيأته ليقم فيه. وقد قضى لهذه الشركة بطلباتها، فاستأنف المدعى حكمها بالاستئناف رقم ١٠٧ لسنة ٢٩ قضائية أمام المحكمة الاستئنافية بطنطا مأمورية كفر الشيخ. وأثناء نظره، دفع المدعى بعدم دستورية نص البند (أ) من المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، وصرحت برفع الدعوى الدستورية، فقد أقام المدعى الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص فى بندها (أ) على ألا تسرى الأحكام التى تضمنها الباب الأول لهذا القانون، على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.

= وحيث إن المدعى ينعى على هذا البند، توخيه حماية الملكية الخاصة للوحدات السكنية الملحقة بالمرافق، ودون ما اعتداد بمصالح الأسر التي تشغلها، والمهددين بالطرد منها إثر انتهاء رابطة العمل، رغم انتفاء قدرتها على تدبير مسكن بديل مما يؤدي إلى تشتتها وضياعها، وإلى التمييز بين هذه الأسر وغيرها التي دبر القائمون عليها لأنفسهم مساكن يأوون إليها وقت أن كان عرضها يزيد على طلبها. بل إن طرد العمال من المساكن التي ألحقهم جهة عملهم بها، مؤداه إلغاء ميزة سبق أن وفرتها لهم هذه الجهة. وليس ذلك عملا صائبا، بل عذابا مقيما، منافيا لمفهوم العدالة الاجتماعية التي ينبغي بسطها على المواطنين جميعا، وبما يكفل تساويهم أمام القانون.

وحيث إن نقصى التطور التشريعي لأوضاع المساكن التي تنشئها جهة العمل لعمالها لضمان تنفيذ أعمالهم بما يكفل كمال تحقيقها يدل على أن المشرع كان قد أصدر القانون رقم ٥١٤ لسنة ١٩٥٥ بشأن عدم سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بإيجارات الأماكن، على المساكن الحكومية المخصصة لبعض موظفي الحكومة وعمالها، تقديرا بأن هذه المساكن ملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية، وأن جهة العمل قد خصصتها لمن يعملون فيها، فلا تنظم القوانين الاستثنائية قواعد انتفاعهم بها، وإلا كان ذلك تقويتا للحكمة من إنشائها.

ثم صدر قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن. وفسر باعتبار أن الأحكام التي تضمنها، لا مجال لتطبيقها في شأن المساكن التي تملكها الحكومة أو هيئاتها أو مؤسساتها العامة أو مجالس محافظاتها أو مدنها، وتقييمها للعمال تلحقهم بها بحكم وظائفهم. وتلا ذلك صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، الذي نص بالفقرة الأولى من مادته الثانية، على عدم سريان أحكامه في شأن المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل، دالا بذلك على أنه أيا كانت الجهة التي أعدتها لسكنى عمالها، فإنها لا تتوخى بإنشائها غير تنظيم علاقتها بمناسبة أعمال يؤدونها لحسابها، وهي لا تقدمها لهؤلاء انتهازا من جانبها لظروفهم، ولا لاستثمار هذه الأماكن من خلال مضاربتها على أسعارها - وهما اعتباران تغيا التنظيم الاستثنائي لعقود الإيجار دفعهما - ولكنها توفرها وتعددها لضرورة يقتضيها تنفيذ العمل. ولا يجوز بالتالي بقاء عمالها فيها إلى ما بعد انتهاء علاقتهم بها. وهو ما نحاه المشروع التمهيدى للقانون المدنى إذ نص بالفقرة الأولى من المادة ٩٨٨ - التي اقتبسها، وعلى ما جاء بالأعمال التحضيرية لهذا المشروع، من الاتجاه السائد فى القضاء الدولى - على أن يعتبر ما يلتزم به رب العمل للعامل من مأكل ومسكن، ملحقا بالأجر المتفق عليه، ويزول بزوال الحق فى الأجر.

وأعقب صدور النص المطعون فيه ، العمل بالفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين =

= المؤجر والمستأجر، التي يدل حكمها على أن المشرع ما فتى ملتزما بما درج عليه من قبل من اعتبار حق العمال في الاستقرار بالمساكن التي هيأتها جهة العمل، منقضيا بانتهاء خدمتهم، ذلك أن هذه الفقرة لا تعطى غير مجرد أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو محافظاتنا أو هيئاتها العامة أو شركات قطاعها العام، لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلي والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

وحيث إن البين من جماع ما تقدم، أن بعض الجهات قد تقيم لموظفيها أو عمالها مساكن يأوون إليها، كي توفر بها ظروفًا أفضل لأداء ما نيظ بهم من أعمال، فلا يكون شغلهم لها منفصلا عنها، بل متطلبا لاستيفاء ضرورة تتعلق بكامل تسييرها بما مؤداه اتصال هذه الأعمال ببيئتها الأكثر تطورا في مجال تحقيق أهدافها، فلا يكون العمل بدونها سويا ولا منتجا بصورة مرضية. ومن ثم يكون العمل - وسواء تعلق بنشاط يباشره مرفق عام، أم كان واقعا في منطقة القانون الخاص - سببا لإقامتهم فيها ولا يتصور بالتالي أن يمتد مكثهم بها إلى ما بعد انقطاع صلتهم بجهة عملهم وزوال حقهم في الأجر، وإنما يكون لها أن تتسلمها منهم حتى تعدها لعمال آخرين ينهضون بالأعمال ذاتها أو غيرها، فلا تتعثر خطاها، بما مؤداه أن تخصيص جهة العمل مساكن لعمالها، إنما يبلور ميزة تستمد وجودها من رابطة العمل ذاتها، ومعها تدور وجودا وعدما، ولا يمكن القول بأن جهة العمل قد كفلتها ليقم عمالها في مساكنها دائما أبدا، ولا أنها عرضتها عليهم وعلى غيرهم من آحاد الناس يتزاحمون فيما بينهم لطلبها، ولا أن صفتهم كعمال لديها لم تكن اعتبارا ملحوظا في منحها، وإنما مناطها الأعمال التي يؤديونها، تلابسها وتزول بانتهائها.

وما ذهب إليه المدعى من أن عقود هذه المساكن كان ينبغي أن تمتد امتدادا قانونيا، شأنها في ذلك شأن غيرها من الأماكن المؤجرة التي أخضعها المشرع لتنظيم خاص من طبيعة استثنائية، مردود أولا: بأن القيود التي فرضها هذا التنظيم الخاص في شأن امتناع إنهاء الإجارة بانقضاء مدتها، أملت أزمه الإسكان وفرضتها حدة ضغوطها. وإذ كانت الضرورة تقدر بقدرها، وكان مسارها محددًا على ضوء الأوضاع التي اقتضتها، فإن امتداد حكم هذه الضرورة إلى المزايا التي منحها جهة العمل لعمالها مقابل العمل، لا يكون إنفاذا لمتطلباتها.

ومردود ثانيا: بأن القيود التي فرضها المشرع على تأجير الأماكن، كان ملحوظا فيها ما ينبغي أن يقوم من توازن بين حقوق مؤجريها ومستأجريها، صونا لمصالحهم، فلا يكون أيهم غابنا، ولا كذلك الأوضاع التي يواجهها النص المطعون فيه، والتي ترد في أساسها إلى ميزة كان العمل سببها، فلا يعتبر الحرمان منها بعد زوال الحق فيها، إهدارا لها أو إنقاصا منها.

ولا يجوز بالتالي أن تمتد إليها تدابير استثنائية تنفصل - في مجال تطبيقها - عنها، ولا أن تعتبر استثناء من قواعد تضمنتها هذه التدابير التي لا تتناولها أصلا، وإنما حجبها المشرع عن عمال لم تعد لهم صلة بجهة عملهم، استصحابا لأصل مقرر في شأن روابط العمل =

= مؤداه أنها - بطبيعتها - عسوية على التأبيد، تقدير بأن مآلها إلى زوال، إما باستكمال الأعمال موضوعها أو بانتهاء المدة المحددة لإتمامها، فلا تبقى بزوالها الحقوق التي أنتجتها ولا المزايا التي كفلتها، ويندرج تحتها أماكن دبرتها جهة العمل لسكنى عمالها، وهو ما يعنى أن بقاءهم فيها بعد انتهاء عملهم، لا يستقيم قانونا، لا ينال من ذلك ما قرره المدعى من أن إخراجهم منها يشرد أسرهم، فلا يكون لها مأواها، ذلك أن بطلان النصوص المطعون عليها أو صحتها، إنما يتحدد على ضوء مخالفتها أو موافقتها للقيم التي احتضنها الدستور. وكلما كانت هذه النصوص صحيحة في ذاتها وفق الدستور، فلا اعتداد بما قد ينشأ عن سريانها في شأن المخاطبين بها من مضار، وإنما يعود إلى المشرع وحده أمر تسويتها. وحيث إن ما ينعاه المدعى من مخالفة النص المطعون عليه لمفهوم العدالة الاجتماعية ولمبدأ المساواة أمام القانون، مردود أولا: بأن انتهاء عقد العمل يفيد بالضرورة انقضاء الحق في الأجر بكل العناصر التي كان يشتمل عليها، وتندرج الميزة محل النزاع الرهن تحتها، فلا يكون طلبها بعد أن صار هذا العقد منقضيا، كافلا عدلا، ولا جائزا قانونا. فليس من العدل أن تتحمل جهة العمل أعباء ترهقها أو تنوء بها من خلال إلزامها بأن تعد لعمالها الوافدين إليها مساكن جديدة تضيفها إلى ما هو قائم منها، وما برح عمالها القدامى شاغلين لها دون سند بل إن حملها على إيقائهم فيها، يتمحض إخلالا بالفرص التي كان يمكن أن تتيحها لآخرين للعمل بها بدلا عنهم؛ إذ عليها عندئذ أن تقيم بمواردها مساكن جديدة تقدر ضرورتها لتنفيذ العمل وقد لا تكفيها مواردها هذه، فتحبط أعمالها. كذلك فإن إلزامها بالتخلي عما هو قائم من مساكنها لعمال لم يعد لهم حق فيها، إنما يناقض ما هو مقرر قانونا من أن شغلهم لها ينحل إتفاقا ملحقا بعقد العمل بقصد تنفيذه، منطويا على تقرير ميزة تدخل في تقدير الأجور التي يتقاضونها، نائية بطبيعتها عن أحكام الإجارة لخضوعها لقواعد عقد العمل وحده، ومنقضية وجوبا بانتهائه.

ومردود ثانيا: بأن النص المطعون فيه يحول دون احتفاظ العمال - بعد انتهاء خدمتهم بالمساكن التي كانت جهة عملهم قد هيأتها لتنفيذ الأعمال التي تولوها، لا تمييز بينهم في ذلك، سواء بتفضيل بعض على بعض، أو عن طريق استبعاد بعضهم - على أي نحو آخر - من تطبيق الأحكام التي تضمنها، ولكنها القواعد ذاتها تنتظمهم جميعا وفق الأسس عينها، فلا تتباين تطبيقاتها، بل تتحدد ضوابطها.

وحيث إن النص المطعون فيه لا يتعارض وأى حكم آخر في الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى وبمصادرة الكفالة وألزمت المدعى بالمصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

مادة (١٤)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١)

يخصص ثلثا نسبة إلى 15% المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة.

مادة (١/٢٢)

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (١)

تعطى أولوية في تأجير الوحدات السكنية التي تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية في المحافظة التي يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

الشرح

أولا: أحكام المادة ٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة : ١٩٧٧

٢٢- (أ) المساكن الملحقه بالمراقق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل

بسبب العمل :

تشمل هذه المساكن جميع المساكن التي يشغلها الموظفون والعمال بسبب العمل، فقد جرت العادة على قيام بعض الوزارات والشركات والأفراد بتشبيد مساكن للعاملين لديهم، سواء في ذات منطقة العمل أو في غيرها بقصد التيسير

(1) واردة في رابعا: في شأن العمل على توفير المساكن.

(2) واردة في خامسا: في شأن تحقيق التوازن في العلاقات الإيجارية.

عليهم وتوفير قدر من الطمأنينة والراحة لهم حتى يتمكنوا من أداء عملهم على الوجه المطلوب. فلا يقصد بلفظ (الملحقة) الإلحاق المكانى أى الملاصقة وإنما يكفى أن يكون المسكن متصلا بخدمة المرفق أيا كان موقعه ولو كان فى بلد آخر⁽¹⁾. ولا يشترط أن تكون هذه المساكن التى تشغل بسبب العمل ملحقة بالمرافق أو المنشآت.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المساكن التى تشغل بسبب العمل عدم سريان الامتداد القانونى على عقود استئجارها ولو لم تكن ملحقة بالمرافق أو المنشآت. وانتفاع موظف الحكومة بالمسكن فى هذه الحالة لا عبرة بكون المكان من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة».

(طعن رقم 229 لسنة 55 ق جلسة 1990/1/31)

٢- «المساكن التى تشغل بسبب العمل عدم سريان الامتداد القانونى على عقود استئجارها ولو لم تكن ملحقة بالمرافق أو المنشآت».

(طعن رقم 2964 لسنة 62 ق جلسة 2004/22/22)

٣- «وحيث إن هذا النعى سديد ذلك أن النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والواردة فى الباب الأول الخاص بإيجار الأماكن - على أنه «لا تسرى أحكام هذا الباب على (أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل.....» يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون هو ثبوت أن تكون السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين - أو القائم عليها - وبين المرخص له بالسكنى فيها بسبب هذه الرابطة وذلك سواء أكان المسكن ملحقا بالمرافق والمنشآت أم غير ملحق بها مادام أن شغله كان بسبب العمل، ولا يحق للمنتفع بهذا المسكن التمسك بالحماية التى أسبغها المشرع

(1) تعليق على المواد ٢ ، ٢ ، ٤ من قوانين إيجار الأماكن - من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بحث للمستشار مصطفى زعزوع - مجلة القضاة يناير - يونيه سنة ١٤٤ ص ١٣٤.

فى قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية على مستأجرى الأماكن الخالية بشأن الامتداد القانونى للعقد - ولا يجوز له أن يرفض إخلاء المكان عند انتهاء علاقة العمل».

(طعن رقم 26570 لسنة 68 ق جلسة 2010/3/88)

ويستوى لتطبيق البند (أ) من النص أن تكون هذه المساكن قد أقامت الدولة أو المصالح أو الإدارات التابعة لها أو أى شخص اعتبارى عام أو شركات القطاع العام، أو شركات القطاع الخاص، أو الأفراد، ومن أمثلة المساكن التى يقيمها الأفراد، الحجرة التى يخصصها مالك عمارة للبواب للإقامة فيها بقصد تمكينه من القيام بأعمال الحراسة.

وإنما يجب أن يكون شغل العين بسبب العمل، بمعنى أن يكون ملحوظا فى شغل المسكن صفة العمل ومنظورا إلى المسكن باعتباره من توابع أو مستلزمات أداء العامل عمله⁽¹⁾.

ولا يحول دون ذلك أن يكون للمسكن إيجار طوال مدة شغله أيا كانت طريقة تحديد الإيجار⁽²⁾.

وقد ذهبت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) إلى أن يكفى لانطباق البند المذكور مجرد وجود علاقة عمل غير مباشرة بين العامل وصاحب العمل المؤجر، كأن يؤدي العامل للمنشأة وعمالها خدمة تساعدها على تحقيق أهدافها ولو لم تقم علاقة عمل مباشرة بينه وبين صاحب المنشأة فقد أوردت فى حكمها الصادر بتاريخ 1911/22/19 فى الاستئناف رقم 253 لسنة 37 ق أن:

«المقصود بلفظ العمل فى هذا الصدد هو العمل الذى يؤديه العامل لخدمة المنشأة سواء كان بطريقة مباشرة نتيجة علاقة عمل تربطه بالمنشأة أو بطريقة غير مباشرة بأن يؤدي خدمة للمنشأة وعمالها تساعدها على تحقيق أهدافها ولو لم تقم علاقة عمل مباشرة بينه وبين المنشأة وإنما منح حق السكن فى مساكنها بمناسبة أداء هذه الخدمة غير المباشرة وذلك متى كانت المنشأة قد استهدفت من إنشاء هذه

(1) الدكتور حسن كيره أصول قانون العمل - الطبعة الثانية ١٩٦٩ ص ٤٠٠ - مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٥ ص ١٢١.

(2) عنبر طبعة سنة ١٩٧٧ ص ٩٢.

المساكن ومنح حق السكن فيها التيسير على من يؤدون لها خدمة مباشرة أو غير مباشرة وتوفير قسط من الراحة والطمأنينة لهم في معيشتهم ولم يكن القصد من إنشائها الاستغلال المجرد بتأجيرها لأى شخص دون أى قيد أو اعتبار للأجرة المحددة قانونا وأنه لو قيل بغير ذلك لفانت الحكمة من إنشاء هذه المساكن إذ يترتب على تطبيق قانون إيجار الأماكن أن يتمسك كل من منح حق السكن فيها بطلب البقاء عند انتهاء الخدمة المباشرة أو غير المباشرة التى يؤديها للمنشأة الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مسكن لمن يحل محلهم فى أداء هذه الخدمة.. ومن أمثلة من يؤدون خدمة غير مباشرة للمنشأة ضابط الشرطة المعين لحفظ الأمن بها والتابع لوزارة الداخلية إن خصصت له المنشأة سكنا والحكمة فى التسوية بين الخدمة المباشرة وغير المباشرة هو ألا يكون من يؤدى خدمة غير مباشرة للمنشأة أفضل حالا وأكثر حقوقا ومزايا من عمالها الذين يؤدون لها الخدمة المباشرة».

إلا أنه يبدو أن محكمة النقض لا تميل إلى الرأى الذى تبناه الحكم سالف الذكر - رغم وجاهته - وأنها تتطلب وجود علاقة عمل مباشرة بين العامل وصاحب العمل وأنه لا يكفى فى رأبها أن يكون شاغل المكان ممن يؤدون خدمة غير مباشرة لصاحب العمل فقضت بتاريخ ٢١/٥/ ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٦٦ لسنة ٤٩١ بصدد إعمال القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ على مسكن شغل بسبب الترخيص لشاغله بفتح محل تجارى لتقديم المأكولات للعاملين (بمديرية التحرير) بأن:

«هذا إلى اقتصار المساكن المستتناة بنص المادة الأولى من القانون المتقدم على تلك المخصصة لغرض محدد هو سكنى موظفى المرافق المشار إليها وعمالها دون ما جاوزها من مساكن - وأن تكون ملحقة بتلك المرافق - إلا أنها ليست مخصصة لهذا الغرض بالذات.

لما كان ذلك، وكان الثابت من أوراق الطعن أن المطعون عليها ليست من موظفى الجهة المتعاقدة أو من عمالها فإن المسكن مثار النزاع لا يكون بذلك من المساكن التى يشملها الاستثناء آنف الذكر... الخ».

كما قضت بأن :

«المقرر في قضاء هذه المحكمة أن القائمين على خدمة العاملين بالمرفق لا تربطهم علاقة عمل بالمرفق، وكان المطعون ضده وهو مدرس بوزارة التربية والتعليم يقوم بالتدريس في أحد مدارسها لا تربطه ثمة علاقة عمل بالشركة، ولا ينال من ذلك أن يقوم بالتدريس لأبناء العاملين بالشركة الملحقين بالمدرسة الحكومية التي يعمل بها، ومن ثم فإن شغله أحد مساكن الشركة المخصصة لسكنى عمالها وموظفيها لا يكون مرده علاقة عمل ويحق له التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية إذا ما تحققت العلاقة الإيجارية».

(طعن رقم 421 لسنة 53 قى جلسة 1990/10/22)

أما إذا لم يكن شغل المسكن بسبب العمل، فإنه يخضع لأحكام الباب الأول، ومثال ذلك أن يستأجر عامل بوزارة الأوقاف مسكناً من المساكن التي تعدها هذه الوزارة لتأجيرها للكافة دون أن تكون لوظيفته علاقة بهذا التأجير فإن علاقة العامل بالوزارة المذكورة تكون في هذه الحالة علاقة إيجارية تخضع لأحكام الباب الأول من القانون. فإذا كان الإيجار لم يعقد بين العامل وصاحب العمل وإنما بين العامل والغير. فالأصل في هذا الفرض هو الانفصال بين عقد العمل وبين عقد الإيجار لاختلاف شخص المؤجر عن شخص صاحب العمل مما يمكن معه أن يستمر عقد الإيجار قائماً ولو انتهى عقد العمل غير أن هذا الأصل لا يمكن إطلاقه، فقد يبين من الظروف أن صفة العامل كانت ملحوظة في الاعتبار عند إبرام الإيجار وأن هذا الإبرام لم يكن إلا نتيجة اتفاق أولى بين المؤجر وبين صاحب العمل نظراً لما يقوم بينهما عادة من صلات - كما إذا كان المؤجر شركة وليدة من شركة أصلية هي منشأة صاحب العمل ثم اتفقا على قيام الأول بتأجير ما يملك من مساكن لعمال الثاني فيكون من الواجب حينئذ الربط بين عقد الإيجار وعقد العمل رغم اختلاف المؤجر عن شخص صاحب العمل والقول بالتالي بخضوع هذه العلاقة لعقد العمل لا لأحكام الإيجار⁽¹⁾.

(1) حسن كبره ص ٤٠١.

وليس بلازم أن يكون المكان مملوكا لرب العمل، فقد يكون صاحب حق انتفاع عليه أو مجرد مستأجر له.

وفي هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ٣١ / ١٢ / ١٩٤٤ فى الطعن رقم ١٤٣٤ لسنة ٤٩ بأن:

«المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المناطق فى عدم سريان أحكام الباب الأول فى شأن إيجار الأماكن من هذا القانون - هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين والقائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت تلك العلة ولم يثبت أن سكنى المكان كان بسبب العمل، حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين لهم ويسرى النص المذكور على المساكن التى تشغل بسبب العمل سواء كان المرخص بشغلها هو مالكها أو من استأجرها منه لهذا الغرض أو القائم عليها إذ جاء النص عاما لم يقصره المشرع على حالة صدور الترخيص من المالك دون سواء».

والحكمة من هذا النص أن إخضاع هذه المساكن لأحكام الباب الأول من القانون يفوت الغرض من إنشائها إذ يترتب على ذلك أن يتمسك بعض العمال بالبقاء فى هذه المساكن بعد انقطاع صلتهم بالعمل الذى من أجله صرح لهم بالإقامة فيها، وذلك إما بنقلهم إلى مكان آخر أو بانتهاء خدمتهم لأى سبب من الأسباب، الأمر الذى ينجم عنه صعوبة إيجاد مساكن لمن يحل محلهم من العاملين^(١).

(١) وقد بدأ تدخل المشرع فى هذا الخصوص بالقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ وكان يقصر الاستثناء على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة فنص فى المادة الأولى منه على أن: «ولا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت العامة والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق» ونص فى المادة الثانية على أن «تنظم شروط وقواعد انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن بقرار من الوزير المختص» ثم نص فى المادة الثالثة على أن «لا يجوز إخراج المنفعة من المسكن بالطريق الإدارى ولو كان شغله سابقا على»

وفى الواقع أن هذه المساكن - فى كثير من الحالات - كانت فى غير حاجة إلى نص باستثنائها من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون ذلك أنها لا تعد مشغولة بعقد إيجار، فهى إن كانت مملوكة للدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة ملكية عامة فإن شغلها يكون بمقتضى ترخيص إدارى⁽¹⁾ وإن كانت مملوكة لشركات القطاع العام أو القطاع الخاص أو الأفراد كان شغلها من المزايا التى يخولها رب العمل للعامل وتخضع لأحكام قانون العمل.

= العمل بهذا القانون، وذلك إذا زال الغرض الذى من أجله أعطى السكن» ولما صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أكدت هذا المعنى أن اللجنة العليا لتفسير أحكامه فى قرار التفسير التشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ إذ نص فى مادته الأولى على أن «لا يسرى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على المساكن المملوكة للحكومة أو الهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن المخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم». ثم صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتضمنت المادة ١/٢ منه ذات العبارات الواردة بالنص الحالى:

وبالبناء على ذلك قضت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١/١/١٩٨٢ فى الاستئناف رقم ٢٩٥ لسنة ١٩٨١ قى مدنى بأنه: «لما كانت علاقة الشركة المستأنفة والمستأنف عليه بشأن المسكن محل التداعى إنما ترجع إلى سنة ١٩٥٢ فإنه يحكمها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ السارى وقتئذ دون القانون رقم ٤٦٥ لسنة ١٩٥٥ أو ما أعقبه من تشريعات، وقد خلا القانون المذكور من النص على عدم سريان أحكامه كلها أو بعضها على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل».

كما قضت محكمة النقض بتاريخ 31/5/8980 فى الطعن رقم 1666 لسنة 49 قى بأنه:

«إذا كان الثابت أن علاقة الطرفين بشأن ذلك المسكن - الملحق بإحدى المرافق - إنما ترجع إلى سنة ١٩٧٧ فإنه يحكمها القانون القائم آنئذ دون ما أعقبه من قوانين مالم يرد بها ما يسبغ عليها أثرا رجعيًا خلافاً للأصل الدستورى العام المقرر فى هذا الصدد، ولما كان القانونان ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادران بعد قيام العلاقة آنفة الذكر خلوا من نص بذلك - بحكم تلك العلاقة - فإنه لا محل للاستدلال بهما فى مقام التعريف بالمساكن التى لا تخضع لحكمهما، ولا يعيب الحكم المطعون فيه التفاته عنهما».

(1) السنهورى ج ٦ ص ٩١ - نقض طعن رقم ٥١٢ لسنة ٧ قى جلسة ١٥/٣/١٩٧٢.

٤٣- قضاء النقص :

١- «لم يقصد المشرع بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هو وما سبقه من تشريعات استثنائية (الأمريين العسكريين رقمي ٢١٥ ، ٥١٨ والمرسومين بقانون رقمي ٩٧ لسنة ١٩٤٥ ، ١٤٠ لسنة ١٩٤٦) سوى حماية المستأجر من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ولا مجال لتطبيق أحكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال. ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالها وخدمهم رغبة منها في انتظام العمل فيها وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضي بإنقضاء رابطتهم بها. وعلى ذلك فمتى تبين أن أحد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد إيجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملاً لديها وانفق في العقد على أنه يعتبر مفسوخاً في حالة وفاة المستأجر وفي حالة ما إذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ثم أقامت الشركة بعد إحالته إلى المعاش دعوى تطلب إخلاء ذلك المسكن فإن الحكم يكون قد أخطأ إذ قرر سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى».

(طعن رقم 376 لسنة 23 ق جلسة 1957/1/23 - أنظر أيضاً طعن رقم 1368

لسنة 48 ق جلسة 1979/6/23 المنشور بيند 100)

٢- «النص في المادة ٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أنه لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل» يدل على أن المناط في عدم سريان أحكام الباب الأول في شأن إيجار الأماكن من هذا القانون وطبقاً للنص سالف الذكر هو ثبوت أن تكون السكنى مردها إلى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة فإذا انتفت تلك الصلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على

المستأجرين للأماكن المبنية بتدخله بالقوانين الاستثنائية التي أصدرها في شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم».

(طعن رقم 570 لسنة 49 ق جلسة 1980/3/29)

٣- (أ) «وحيث إن هذا النعى في غير محله، ذلك أنه لما كان يقصد بالتأجير من الباطن تأجير المستأجر لحقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ويستوى أن يكون التأجير من الباطن وارداً على العين المؤجرة كلها أو بعضها فإذا انعدم وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن أشركه معه أو أحله في الانتفاع بالعين المؤجرة انتفى التأجير من الباطن، وكان الواقع في الدعوى أن الشركة المطعون ضدها الأولى استأجرت العين محل النزاع من الطاعن لتكون سكناً لمدير محلجها باعتباره أحد العاملين بها فإن استمرار إقامة الأخير بالعين المؤجرة بعد ترقيته ونقله إلى عمل آخر بذات الشركة لا يعتبر من حالات تخلي المستأجر عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إلى آخر ما دام أن المقيم بها «المطعون ضده الثاني» مازال يعمل بالشركة المستأجرة ويدخل في اختصاص وظيفته الجديدة الإشراف على محالج الشركة المختلفة ومنها محلجها بالزقازيق بما تكون معه العين المؤجرة مازالت تشغلها الشركة المستأجرة، ومن ثم يضحى النعى على غير أساس».

(ب) «وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أنه لما كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن دفاع الطاعن أمام محكمة الاستئناف قد قام في جانب منه على أن حقه في إنهاء الإيجار محل التداعى إنما يستند أيضاً إلى نص المادة ٢ من القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٧ الذي ينطبق على المساكن المملوكة أو المؤجرة للشركة المطعون ضدها الأولى أنها تعتبر مؤجرة بسبب العمل، وكان النص في هذه المادة على أن «لا تسرى أحكام هذا الباب على: (١) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل» إنما يحكم العلاقة بين رب العمل - سواء كان مالكا للمكان المؤجر أو مستأجراً له - وبين المرخص في شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل. أما العلاقة بين المالك والمؤجر وبين رب العمل في حالة استئجار الأخير للمكان فإنها تخضع للأحكام الأخرى في ذلك

القانون، وكان الحكم المطعون فيه فى معرض رده على دفاع الطاعن سالف الذكر قد قرر أنه لا يجوز له التحدى بحكم المادة (٢) من القانون سالف الذكر لتعلق هذا النص بكون السكنى مردها إلى رابطة العمل ومن ثم فلا حق للطاعن فى طلب الإخلاء استناداً لنص هذه المادة ولا يجوز له قانوناً أن يعمل إرادته محل الشركة المطعون ضدها الأولى فى طلب الإخلاء استناداً إلى ذلك السبب، وكان هذا الذى قرره الحكم يتفق وصحيح القانون فإن النعى عليه بما جاء فى سبب الطعن يكون على غير أساس».

(طعن رقم 53 لسنة 52 قى جلسة 1989/1/8)

٤- (أ) «الأماكن الملحقة بالمدارس والمساجد والكنائس والمخصصة لسكنى بعض العاملين بها التى ترتبط الإقامة فيها مع شغل الوظيفة. لها طبيعة خاصة. زوال السند القانونى لتلك الإقامة بانتهاء العلاقة الوظيفية. علة ذلك».

(ب) «إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى إخلاء المطعون عليها من العين المؤجرة لهما بسبب العمل على سند من التحاق المطعون عليه الأول بالعمل بالمدرسة قبل تحرير عقد الإيجار وخلو العقد من الإفصاح عن علاقة العمل واسم المطعون عليها الثانية فساد فى الاستدلال»

(طعن رقم 675 لسنة 56 قى جلسة 1990/10/31)

٥- (أ) «المساكن التى تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ٢/أ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وجوب إعمال حكم المادة المذكورة دون التعليمات الإدارية بامتداد عقود تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغلها. علة ذلك».

(ب) «تمسك الطاعنين بأن إقامتهم فى مساكن الشركة المطعون ضدها إلى حين تدبير مساكن مناسبة لهم يعتبر من قبيل الأجل إعمالاً للمادة ٢٤٦ من القانون المدنى. دفاع قانونى يخالطه واقع. عدم جواز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 181 لسنة 56 قى جلسة 1990/22/13)

٦- «الأماكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عليها. م ٢ منه مناطه ثبوت أن السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له في السكن. تخلف ذلك أثره. حق مدعيها في التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن المبنية المقررة بقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية».

(طعن رقم 2202 لسنة 57 ق جلسة 11/11/1992)

٧- «النعي على الحكم المطعون فيه تطبيق نص المادة ٢ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على المسكن محل النزاع وعدم الاستناد إلى إقرار الطاعن في هذا الشأن وما تمسك به من منح الشركة مساكن أخرى للعاملين بعد إحالتهم للمعاش وإخلائهم للمساكن التي كانوا يشغلونها نعي غير منتج».

(طعن رقم 2307 لسنة 59 ق جلسة 1/2/1994)

٨- «المساكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ٢ منه المقابلة للمادة ٢ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩. انقضاء رابطة العمل. أثره حق جهة العمل في إخلاء العامل».

(طعن رقم 3024 لسنة 59 ق جلسة 3/27/1994)

(طعن رقم 3751 لسنة 00 ق جلسة 2/6/1995)

٩- «استثناء الأماكن التي تشغل بسبب العمل من تطبيق أحكام الباب الأول من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ م ٢ منه. مناطه. ثبوت أن السكنى مردها رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له في المسكن. أثره. لا يحق للمنتفع بها التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن الخالية من حيث الامتداد القانوني وأسباب الإخلاء».

(طعن رقم 1244 لسنة 61 ق جلسة 3/19/1995)

١٠- «المساكن التي تلحق بالمرافق والمنشآت الحكومية والتي تشغل بسبب العمل. تكون الإقامة فيها على سبيل الترخيص وليس الإيجار. أثر ذلك».

(طعن رقم 1244 لسنة 61 ق جلسة 3/19/1995)

١١- «المساكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ٢ منه. بلوغ العامل سن التقاعد. أثره. انقضاء رابطة العمل حق جهة العمل في إخلائه».

(طعن رقم 139 لسنة 57 ق جلسة 1995/11/26)

١٢- «المساكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان قوانين إيجار الأماكن عليها. أثره. لا يحق للمنتفع بها التمسك بالحماية التي أسبغها المشرع على مستأجرى الأماكن الخالية من حيث الامتداد القانوني».

(طعن رقم 2429 لسنة 55 ق جلسة 1998/2/16)

١٣- «الأماكن التي تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام قوانين الإيجار عليها. مناطه. أن يكون شغلها مرده علاقة العمل».

(طعن رقم 806 لسنة 64 ق جلسة 1998/4/29)

١٤- «المساكن التي تشغل بسبب العمل. عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ٢ منه المقابلة للمادة ٢ من ق ٥ لسنة ١٩٦٦. مناطه. أن يكون شغلها مرده علاقة العمل. انقضاء رابطة العمل. أثره. حق جهة العمل في إخلاء العامل. مخالفة ذلك. خطأ».

(طعن رقم 595 لسنة 61 ق جلسة 2001/1/11)

١٥- «تضمين المحرر محل النزاع شغل المطعمون ضده العين بصفة مؤقتة ووجوب إخلائها في حالة زوال علاقته بالعمل في مدينة الأقصر أو استحقاق غيره لشغلها بمجرد إخطاره كتابيا بذلك. انتهاء الحكم المطعمون فيه إلى أن المحرر عقد إيجار يخضع لتشريع إيجار الأماكن لعدم وروده على مال عام ولانتهاء علاقة العمل بين طرفيه بالمخالفة للمدلول الظاهر لعبارات المحرر ودون أن يبين كيفية انصراف إرادة طرفيه إلى قيام علاقة إيجارية بينهما خطأ وقصور».

(طعن رقم 1517 لسنة 63 ق جلسة 2001/4/11)

ولا عبرة بالتعليمات الإدارية التي تصدر بمد عقود تلك المساكن.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المساكن التي تشغل بسبب العمل عدم سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها. م ١/٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وجوب إعمال حكم المادة المذكورة دون التعليمات الإدارية بامتداد عقود تلك المساكن. علة ذلك. التحدى بصدور قرار من جهة العمل على خلاف أحكام القانون أو بتقاضيتها أجره العين نفاذ لهذا القرار الخاطئ غير مقبول».

(طعن رقم 806 لسنة 64 ق جلسة 1998/4/29)

٢- «إذ كانت المادة ١/٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المقابلة للمادة ١/٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - قد استثنت المساكن التي تشغل بسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون فإن صدور تعليمات إدارية بامتداد عقود إشغال تلك المساكن إلى حين تدبير مساكن أخرى لشاغلها يتعارض مع ذلك التشريع الأعلى الذي لا يسمح بامتداد العقود المشار إليها إلى ما بعد انتهاء خدمة العامل ومن ثم يتعين إعمال أحكامه دون التعليمات لأنها لا تملك إلغاءه أو تعديله أو تعطيل أحكامه أو الإعفاء منها».

(طعن رقم 1649 لسنة 67 ق جلسة 2005/6/2)

غير أنه لا يجوز لغير رب العمل طلب إخلاء العامل من المسكن إذا قامت دواعيه.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«لما كان النص في المادة الثانية من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن لا تسرى أحكام هذا الباب على (أ) "المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل» إنما يحكم العلاقة بين رب العمل - سواء أكانت العين مملوكة لرب العمل أو كان مستأجراً لها - وبين من رخص له في شغل هذا المكان من عماله بسبب رابطة العمل وليس لغير رب العمل وحده أن يعمل إرادته في

طلب الإخلاء إن انتهت رابطة العمل أو أنهى ترخيصه لعامله بشغل العين وإلا افتتح الباب لمؤجرى العقارات للتحلل من التزامهم بامتداد عقد الإيجار المتعلق بالنظام العام».

(طعن رقم 3751 لسنة 00 ق جلسة 1995/2/6)

٤٤- اختصاص القضاء المستعجل بطرد العامل من المسكن:

إذا زال السبب من أجله صرح للعامل بشغل المسكن، كأن تكون خدمته قد انتهت بالفصل أو الاستقالة، أو بأن يكون العامل قد نقل إلى جهة عمل أخرى، ومع ذلك ظل شاغلا للمسكن، فإن شغله له يضحى بلا سند من القانون، ومن قبيل الغصب ويختص القضاء المستعجل إذا توافر شرطا اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق بالقضاء بطرده من المسكن. ويتوافر الاستعجال في هذه الحالة من حاجة رب العمل إلى المسكن سواء لإسكان عامل آخر حل محل العامل السابق، أم لرغبته في الانتفاع بالمسكن في غرض آخر، ولا يجوز للعامل دفع الدعوى باستفحال أزمة المساكن، وتعثره في الحصول على مسكن مناسب⁽¹⁾.

٤٥- أحكام القضاء المستعجل:

١- «العامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل مسكنا أثناء خدمته باعتبار ذلك ميزة إضافية من مزايا عقد العمل لا يعتبر مستأجرا بالمعنى الصحيح، وذلك

(1) إلا أنه يتعين على الدولة أن تضع الحلول المناسبة لتدبير مساكن لهؤلاء العاملين بعد إخلالهم لمساكنهم حتى لا يتركوا ولا مأوى لهم فى ظل أزمة الإسكان التى تعانىها البلاد وسيرا فى هذا الاتجاه نصت المادة ١/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على إعطاء بعض هؤلاء العاملين أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام (أنظر فى التفصيل بندى ٥٢، ٥٤).

كما صرح السيد الدكتور فؤاد محيى الدين نائب رئيس مجلس الوزراء بمجلس الشعب أثناء مناقشة المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بأن «..... الحكومة متمسكة بما سبق أن أعلنته فى هذه الدورة، بمنح أولوية كاملة للعمال الذين يحالون إلى المعاش، ولا يخلى عامل من مسكنه حتى يتم تدبير مسكن آخر له.

وسوف يؤكد هذا المعنى مرة أخرى للسادة رؤساء الشركات والسادة الوزراء المختصين... الخ (مضبطة مجلس الشعب الجلسة ٧٤ بتاريخ ١/٦/٤٤ ص ٢٢).

لأن الباعث على إسكانه هو تنظيم علاقات خاصة لصالح رب العمل وانتظامه بحيث إذا زالت صفته ولم يصبح في خدمة رب العمل لأى سبب كأن تصبح يده على العين يد غاصب وبلا سند قانوني ويختص قاضى الأمور المستعجلة بطرد العامل أو المستخدم وإلزامه بإخلاء الأماكن التى يشغلها بسبب وظيفته متى فصل من الخدمة بسبب انتهاء عقد العمل لأنه يترتب على فسخ عقد العمل زوال سبب وضع يد العامل أو المستخدم على العين ويعتبر بمثابة غاصب لها».

(الدعوى 1975/1599 مستأنف مستعجل القاهرة فى 17/1/1976)

٢- «وحيث إن من المقرر أنه إذا كان وضع يد المنتفع بالعين لا بناء على عقد إيجار بل بناء على عقد الاستخدام كحالة العامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل سكنه فى أثناء مدة خدمته، ففى هذه الحالة لا يجوز للمنتفع أن يتمسك بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لأنه ليس مستأجراً للعين وبالتالي فإنه يترتب على فسخ عقد العمل أو انتهائه لأى سبب من الأسباب زوال سبب وضع يد العامل أو المستخدم على العين إذ حقه فى المسكن محدود بسريان عقد العمل وينتهى بانتهائه ويعتبر بمثابة غاصب ولا يحق له رفض إخلاء المكان بعد أن انتهت علاقة العمل ويختص قاضى الأمور المستعجلة بطرده منها. ويتوافر الاستعجال من استمرار وضع يده على العين دون سند من القانون وحرمان رب العمل من الانتفاع بها - لما كان ذلك وكان البادى من ظاهر أوراق الدعوى أن المدعى عليه قد شغل المسكن موضوع الدعوى ليس بناء على عقد إيجار بل بناء على عقد استخدامه بالشركة التى يمثلها المدعى باعتبار ذلك ميزة إضافية ولما كان المدعى عليه قد انتهت علاقته بالشركة بسبب بلوغه سن التقاعد فى ٨/٢/١٩٧٨ ولم يجادل المدعى عليه فى ذلك، ولم يدفع الدعوى بأى دفع أو دفاع ومن ثم فإن وضع يده على العين اعتباراً من اليوم التالى لبلوغه سن التقاعد يعتبر وضع يد غاصب بعد أن انتهت علاقة العمل بينه وبين الشركة التى يمثلها المدعى بصفته، الأمر الذى يتعين معه إجابة المدعى بصفته إلى طلب طرد المدعى عليه منه».

(الدعوى 1294 لسنة 1978 مدنى مستعجل بندر المحلة الكبرى فى 4 يناير

1979 - المؤيد استئنافياً فى الدعوى رقم 48 لسنة 1979 مدنى مستعجل

مستأنف طنطا فى 24/6/1980)

٤٦- (ب) المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالة الطوارئ والضرورة:

هذه المساكن تشغل بتصاريح مؤقتة صادرة من الحكومة لمواجهة حالة الطوارئ والضرورة.

والمساكن المذكورة تخرج عن نطاق قوانين إيجارات الأماكن ولو لم يرد نص بذلك، لأن تصاريح الإشغال عمل إدارى فيكون شغلها بموجب هذا الترخيص وليس بموجب عقد إيجار.

وقد أوردت المادة الأولى من قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حالات (الطوارئ والضرورة) المشار إليها، على سبيل الحصر^(١). وهى:

- ١) الكوارث الطبيعية، ومثلها الزلازل والفيضانات.
- ٢) الحروب.
- ٣) انهيارات المباني.
- ٤) الحرائق.
- ٥) إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقاً للقوانين واللوائح بسبب الضرورة الملجئة للأمن العام أو حماية الصحة العامة، كانتشار وباء فى منطقة معينة مما يخشى معه على صحة القاطنين فى هذه المنطقة إذا ما استمروا فى الإقامة بها.
- ٦) إخلاء المساكن أو تغيير محل إقامة السكان طبقاً للقوانين واللوائح أو الإخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافى الأخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتي تحدد بالاتفاق بين وزير الإسكان والتعمير والوزير المختص.

٤٧- ممن تصدر تصاريح الإشغال المؤقت؟

كانت المادة الثالثة من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٠ (الصادر تنفيذاً للقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩) تنص على أن تصدر تصاريح

(١) عكس ذلك المستشار مصطفى زعزوع البحث المشار إليه - مجلة القضاء يناير - يونية ١٩٤٤ ص ١٢٨ وما بعدها، وإن كان يتفق معنا فى أن هذه التصاريح عمل إدارى، وأنه لذلك لو قيل بعكس رأى الوارد بالمتن وأن الحالات المذكورة لم ترد على سبيل الحصر، فإن ذلك لا يترتب عليه خضوع التصاريح التى تصدر فى غير الحالات المذكورة لقوانين الإيجارات.

الإشغال المؤقت من المحافظ الذى تم التهجير من محافظته، إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أغفلت النص على السلطة التى تختص بإصدار هذه التصاريح وإزاء هذا الإغفال يمكن صدور الترخيص من رئيس وحدة الإدارة المحلية التابع لها محل إقامة السكان قبل وبعد نقلهم، ومعنى ذلك أنه إذا تم النقل فى حدود القرية كان لرئيس مجلس القرية إصداره، وإذا تم فى حدود المدينة أو الحى كان لرئيس الوحدة المحلية للمدينة أو الحى إصداره، وإذا تم فى حدود المحافظة كان الاختصاص مقصوراً على المحافظ فإذا تم من محافظة لأخرى انعقد الاختصاص لوزير الإدارة المحلية دون غيره^(١).

٨٨- المساكن التى تخضع لنظام التصاريح:

يقتصر إصدار التصاريح بالإشغال المؤقت فى الحالات السابقة على المساكن المملوكة للدولة أو وحدات الإدارة المحلية أو القطاع العام، فلا يجوز إصدارها عن مساكن مملوكة لشركات القطاع الخاص أو للأفراد (م ٢/٢ من اللائحة).
إنما لا يشترط فى هذه المساكن أن تكون معدة أصلاً للسكنى، فيمكن أن يصدر تصريح الإشغال المؤقت لشغل مكان لم يكن معداً أصلاً للسكنى كمدرسة مثلاً، فيكفى إذن أن يكون الغرض من التصريح هو الإسكان دون غيره.
وتصدر هذه التصاريح إما بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيها، أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى (م ١/٢ من اللائحة). ويراعى فى إصدارها حجم الأسرة المنقولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد على الأجرة القانونية للمسكن الذى يصرح بإشغاله (م ٢/٢ من اللائحة).
ولما كان التصريح يعتبر عملاً إدارياً فإن التظلم من تحديد مقابل الانتفاع بالمسكن يكون أمام القضاء الإدارى.

٤٩- إخلاء المساكن التى شغلت بموجب التصاريح:

تخلى هذه المساكن بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالإشغال المؤقت، ويصدر بالإخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الإشغال المؤقت. ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الإخلاء. ومعنى

(١) المستشار مصطفى زعزوع - البحث المشار إليه - مجلة القضاة يناير - يونيو ١٩٤٤ ص ١٢٨

ذلك أنه يشترط للإخلاء صدور قرار به بعد أن يكون سبب الإشغال قد زال ويكون الطعن في قرارات الإخلاء أمام القضاء الإداري.

ثانياً: أحكام المادة ١٤ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

٥٠- تخصيص ثلثي نسبة الـ ١٥% المخصصة للخدمات لإسكان العاملين:

بمقتضى هذه المادة تخصص ثلثا الـ ١٥% المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام^(١). في الإنفاق على إقامة الوحدات اللازمة لإسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة. فحكم المادة قاصر على شركات القطاع العام، فلا يسرى على شركات قطاع الأعمال العام أو شركات القطاع الخاص،

(١) وحال مناقشة مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب أوضح العضو السيد/ الدمرداش البزة المقصود بهذه النسبة قائلًا: «إن أصل نسبة الـ ١٥% من الأرباح يرجع إلى أنه قد خصص للعاملين نسبة ٢٥% من الأرباح توزع عليهم على النحو التالي: ١٠% يحصل عليها العاملون نقداً، ١٠% تؤول إلى موازنة المحافظة للإنفاق منها على الخدمات الخاصة بالعاملين، ٥% تخصص للإسكان، وعندما وقعت أحداث النكسة في سنة ١٩٧٧ آلت نسبة الـ ١٥% إلى الخزانة العامة ثم قرر السيد الرئيس محمد أنور السادات في سنة ١٩٧٤ تخصيص هذه النسبة مرة أخرى لصالح العاملين في المناطق الصناعية، وبناء عليه أعيد تخصيص هذا المبلغ مرة أخرى لإسكان العاملين بالقطاع العام.

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة 73 بتاريخ 1911/6/24 ص30).

كما أوضح السيد العضو/ محب استينو (مقرر اللجنة المشتركة) المقصود بالنسبة المذكورة قائلًا: «بأن نسبة الـ ١٥% من الأرباح التي خصصت للخدمات الاجتماعية للعاملين بالقطاع العام قد آلت إلى الموازنة العامة للدولة منذ عام ١٩٧٧ واستولت عليها وزارة المالية وقالت إن الدولة تقوم ببناء المساكن للعاملين ولقد استمر هذا الحال إلى أن صدر قرار رئيس الجمهورية بتخصيص نسبة الـ ١٥% للإسكان العمالي وبناء على ذلك أنشئت مساكن بخمس مناطق عمالية هي: شمال الإسكندرية وكفر الدوار والمحلة الكبرى وشبر الخيمة وحلوان، ولقد شكلت لجان بهذه المناطق تتولى توزيع هذه الوحدات وتقديم الخدمات للعاملين بهذه المناطق. إن هذه المادة لا تتصل بمساكن هذه المناطق الخمس ولكنها تتحدث عن المساكن المقامة في غير هذه المناطق فهناك مثلاً أسوان وبها عدد كبير من المصانع وكذلك نجع حمادى وأسيوط وغير ذلك من المناطق.... الخ».

(مضبطة مجلس الشعب الجلسة 73 بتاريخ 1911/6/24 ص31)

ولا يشترط في الشركات المتجاوزة أن تكون مما تمارس نشاطا واحدا، فالعبرة في هذا الشأن بالجوار فقط ولو اختلف نشاط كل منها عن الأخرى. وإذا تبقى شيء من النسبة المذكورة بعد استيفاء الوحدات اللازمة لإسكان جميع العاملين في الشركة أو الشركة المتجاوزة آل هذا الباقي إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة⁽¹⁾.

٥١- طريقة الانتفاع بهذه المساكن :

تختلف هذه المساكن عن المساكن التي تقيمها الشركات المذكورة من أموالها ويقيم بها العاملون كمزية عينية من مزايا العمل وينتهي شغلهم لها بانتهاء خدمتهم. فهذه المساكن تنشأ من أرباح الشركات المخصصة لتقديم الخدمات للعاملين وليست من أموال الشركات الخاصة بها، ومن ثم فإن هذه المساكن يشغلها العاملون بالشركة إما بطريق التملك أو بطريق الإيجار وقد يكون الإيجار طبقا للأجرة القانونية أو بأجرة رمزية، وفي الحالتين لا ينتهي شغلهم لها بانتهاء خدمتهم. ويترك لكل شركة اختيار أحد الطريقتين المذكورين أو الجمع بينهما. فهذا النص قصد منه تحقيق الاستقرار للعاملين حال خدمتهم وبعد انتهائهما، حتى لا يكونون عرضة للتشريد بعد انتهاء خدمتهم في ظل أزمة الإسكان⁽²⁾.

(1) وقد اقترح السيد العضو حسين وشاحي حذف عبارة «ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين إلى صندوق تمويل الإسكان الاقتصادي بالمحافظة» الواردة بعجز المادة، «لأن هذه المبالغ تحصل أساسا من أرباح العاملين وبالتالي يجب أن تتفق جميعها في بناء مساكن لهؤلاء العاملين، وفي حقيقة الأمر ليس هناك فائض من هذه المبالغ ولذا فإن هذا الحكم يعتر لا لزوم له» إلا أن المجلس لم يوافق على الاقتراح.

(مضبطة المجلس الجلسة 73 بتاريخ 1911/6/24 ص 29)

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية أن في أيلولة الفائض إلى صندوق الإسكان بكل محافظة ما يحقق التكافل الاجتماعي وفقا لأحكام الدستور.

(2) وقد اقترح السيد العضو حسين وشاحي إضافة فقرة جديدة إلى المادة نصها الآتي:

«ولا يجوز إخلاء العاملين من هذه الوحدات عند بلوغهم سن التقاعد» وقد أيده في هذا الاقتراح السيد العضو عبد الباري سليمان مقررا «أن هناك فارقا كبيرا بين المساكن التي =

ثالثاً: حكم المادة ٢٢/١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

(أ) أولوية العاملين الذين انتهت خدمتهم في تأجير المساكن:

٥٢- حكمة الأولوية:

أوضحنا فيما تقدم ببند (٢٢) أن المادة ٢/١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على استثناء المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون وقد ترتب على ذلك أن أصبح العامل بعد انتهاء خدمته وبعد أن أفنى زهرة عمره في خدمة جهة العمل شريدا لا مأوى له إذ يتعذر عليه الحصول على مسكن آخر في ظل أزمة الإسكان المعروفة، وهو وضع أضر به كثيرا من الناحيتين النفسية والاجتماعية.

= تقييمها الشركة من رأس مالها الخاص لإسكان العاملين بها وهذه من حق هذه الشركة أن تنتهي العلاقة الإيجارية لهذه المساكن عند إحالة العامل إلى المعاش وأن تجبر العامل على ترك مسكنه، وبين المساكن التي تقييمها من حصة الـ ١٥% من الأرباح، فإذا كان العامل قد حصل على شقة من هذه المساكن أثناء مدة خدمته فهل من العدل أن يجبر على تركها عند بلوغه سن التقاعد؟».

(مضبطة المجلس ٧٣ بتاريخ ٤٤/٦/١٩٨١ ص ٢٩ وما بعدها)- وقد أرجئ التصويت على هذا الاقتراح لحين نظر مشروع المادة (٤٤) والتي أصبحت برقم (٢٢) بالجلسة المسائية، وفي الجلسة الأخيرة قرر السيد مقرر اللجنة: «... وقد قلنا أن هناك نوعين من هذه المساكن، مساكن صناعية قامت ببنائها الدولة أو المصنع أو الهيئة العامة مثل محطات الكهرباء ومثل المساكن التي أنشئت داخل المصانع، وعندما تنتهي مدة خدمة العامل الذي يسكن في هذا النوع من المساكن عليه أن يترك هذا المسكن لغيره على أن يكون له الأولوية في مساكن المحافظة ومصروح بهذا من قبل السيد الأستاذ الدكتور فؤاد محيي الدين نائب رئيس مجلس الوزراء.

والنوع الثاني من المساكن وهو الخاص بنسبة الـ ١٥% التي تقام على أساسها جمعية تعاونية لبناء المساكن وهذه المساكن إما أن يملكها العاملون وإما أن تؤجر لهم، وهذا النوع من المساكن لا يخرج منها ساكنوها إذا انتهت مدة خدمتهم».

ولم يوافق المجلس على الاقتراح، إلا أن البادى أن عدم الموافقة كان أساسها الاكتفاء بالإيضاح الذي أدلى به السيد المقرر.

(مضبطة المجلس الجلسة 44 بتاريخ 24/6/1911 ص 23 وما بعدها).

ومن أجل ذلك نصت المادة على هذه الأولوية في تأجير المساكن الموضحة بها، كخطوة نحو الحل النهائي في توفير المساكن لهؤلاء العاملين، وهم ولا شك فئة جديرة بالرعاية من جانب الدولة.

٥٣- شروط الأولوية في التأجير:

١- أن يكون العامل من شاغلي المساكن التابعة للحكومة ووحدات الإدارة المحلية والهيئات العامة وشركات القطاع العام. أما إذا كان المسكن الذى يشغله العامل مملوكا لأحد الأفراد أو لإحدى شركات القطاع الخاص أو لإحدى شركات قطاع الأعمال، فإن العامل لا يفيد من الأولوية.

ويشترط - بداهة - أن يكون شغل العين بسبب العمل على التفصيل الذى أوردناه فى بند (٢٢) أما إذا كان شغل المسكن بسبب الإيجار وليس له ثمة صلة بالعمل فلا يجوز للعامل التمتع بالأولوية ليحصل - مثلا - على مسكن جديد يفضل المسكن الذى يشغله.

٢- أن تكون خدمة العامل بالجهات المشار إليها بالنص قد انتهت ولا يشترط أن يكون انتهاء الخدمة بالإحالة إلى المعاش، فالأولوية تثبت للعامل أيا كان سبب انتهاء خدمته، كما لو كانت خدمته قد انتهت بالاستقالة أو الفصل لأن عبارة «العاملين الذين انتهت خدمتهم» الواردة بالنص جاءت عامة فلا يجوز تخصيصها بدون مخصص، فضلا عن أن الحكمة من تقرير الأولوية - والتي أوضحناها فيما تقدم - تتوافر بمجرد انتهاء الخدمة لأى سبب.

إنما يجب أن يكون انتهاء الخدمة حال شغل العامل للمسكن، فإذا كان العامل قد تخلى عن المسكن نهائيا بإرادته لأى سبب من الأسباب ثم انتهت خدمته بعد ذلك ولو بفترة وجيزة فإنه يحرم من التمتع بالأولوية.

ولا تثبت الأولوية لورثة العامل، إذا انتهت خدمته بالوفاة، ذلك أن النص قصر هذه الأولوية على العامل فقد دون وراثته. وهو وضع منتقد وكان يجب منح الأولوية لورثة العامل أيضا فى حالة وفاته أثناء الخدمة رعاية لهؤلاء الورثة وتطبيقا لمبدأ التكافل الاجتماعى الذى يجب أن يسود المجتمع.

٣- أن تكون هذه الأولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام، فلا تشمل الوحدات التى

تقييمها هذه الجهات لممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو لاستعمالها فى أى غرض آخر غير السكنى، كجراج أو مخزن مثلا، كما لا تشمل الوحدات السكنية التى يقيمها الأفراد أو شركات القطاع الخاص.

وتقتصر الأولوية على الوحدات السكنية المعدة للتأجير دون الوحدات السكنية المعدة للتمليك، ولم يكن هناك - فى رأينا - ثمة مبرر للفرقة بين هذين النوعين، وكان يجب إطلاق الأولوية فيهما.

٤- أن تكون الأولوية بقصد سد حاجة العامل إلى المسكن، فإذا لم يكن العامل فى حاجة إلى المسكن فلا يتمتع بالأولوية، إذ لا يصح اتخاذها ذريعة للمضاربة بالمساكن. ومثل ذلك أن يكون العامل قد استأجر مسكنا فى بلد آخر غير الذى كان يقيم به، ورغب فى استئجار مسكن آخر بالبلد الذى كان يقيم به، دون أن يكون لذلك ثمة مقتضى.

ولم يحدد النص درجة هذه الأولوية أو مداها، وترك ذلك لقرار يصدر من المحافظ المختص، ولا شك أن المحافظ أقدر على التحديد فى ضوء كافة الاعتبارات التى تحيط بتأجير المساكن المذكورة، كعدد المساكن المعدة للتأجير وعدد العمال الراغبين فى الاستئجار، وعدد الحالات الأخرى التى تتمتع بأولويات فى التأجير.

(ب) - أولوية التأجير لملك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية (١) :

٥٤- حكم الأولوية :

لاحظ المشرع أن مالك العقار المؤجر وحداته، قد تطراً عليه أو على أى من أقاربه حتى الدرجة الثانية حاجة إلى مسكن فى الوقت الذى لا يستطيع إخلاء أى من الوحدات المؤجرة - طالما لا يوجد أحد مسوغات الإخلاء - فرأى رعاية له وتشجيعاً لدوره فى تفريغ أزمة المساكن، إعطاءه وأقاربه المذكورين أولوية فى تأجير المساكن الموضحة بالنص.

وقد جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع القانون ما يأتى:

(1) شرحنا هذا الحكم فى هذا الموضع من الكتاب منعا من تجزئة شرح ما تضمنته فقرة واحدة، هى الفقرة الأولى من المادة ٢٢ ق ١٢٦ لسنة ١٩٨١.

«استمرارا في النهج الذى سار عليه المشرع نحو تحقيق العدالة بين طرفى العلاقة الإيجارية قررت المادة (٤٤) - أصبحت (٢٢) - إعطاء أولوية للمواطنين الذين يؤجرون أملاكهم للغير فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة..... الخ».

٥٥- شروط الأولوية :

(١) أن تكون الأولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام، فلا تثبت الأولوية فى تأجير الوحدات التى تقيمها هذه الجهات لممارسة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى، أو لاستعمالها فى غرض آخر، غير السكنى، كاستعمالها جراجا أو مخزنا الخ.

ولا تشمل الأولوية تأجير الوحدات السكنية التى يقيمها الأفراد أو شركات قطاع الأعمال العام أو شركات القطاع الخاص، كما تقتصر الأولوية على الوحدات المعدة للتأجير، دون الوحدات المعدة للتمليك.

(٢) أن تكون الأولوية فى الوحدات السكنية التى تؤجر فى نطاق المحافظة الكائن بدائرتها عقار المالك.

(٣) يجب أن تكون جميع وحدات العقار المعدة للسكنى مؤجرة، فإذا كان بالعقار بعض وحدات خالية انقضى مبرر الأولوية.

(٤) أن يكون طالب الأولوية مالك العقار المؤجرة وحداته أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية.

ويستوى أن يكون المالك هو الذى أقام العقار وأبرم عقود الإيجار مع المستأجرين، أو انتقلت إليه ملكية العقار بالميراث أو بأى تصرف ناقل للملكية بعد إبرام عقود الإيجار.

ولا تثبت الأولوية لمشتري العقار بعقد بيع عرفى لأن عقد البيع العرفى غير ناقل للملكية، كما لا تثبت لمن ينتفع بالعقار دون أن يكون مالكا كصاحب حق الانتفاع بالعقار.

والمقصود بأقارب المالك حتى الدرجة الثانية أقاربه نسبا ذكورا أو إناثا، فلا تمتد الأولوية إلى أقاربه مصاهرة، ولو أراد الشارع غير ذلك لنص عليه صراحة

كما فعل في نص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧^(١).

(أنظر شرح المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977)

والأقارب حتى الدرجة الثانية هم الأبوان والأبناء والأجداد والأحفاد والإخوة والأخوات.

- ٥) يجب أن تكون وحدات العقار السكنية المعدة للتأجير كلها أو بعضها مؤجرة إلى الغير، والمقصود بالغير في هذا المجال من هم عدا أقارب المالك نسبا حتى الدرجة الثانية (ونسبا ومصاهرة طبقا لاتجاه قضاء النقض سالف الذكر). أما إذا كانت جميع الوحدات مؤجرة إلى أقارب المالك المذكورين انتفت حكمة الأولوية.
- ٦) يجب أن تكون هناك حاجة للمالك أو القريب حتى الدرجة الثانية إلى المسكن. كأن يكون المالك موظفا ثم أحيل إلى المعاش ورغب في الإقامة بمحل إقامته الأصلي، أو أن يكون أحد أقاربه المذكورين على وشك الزواج... الخ، فإذا انتفت الحاجة إلى المسكن انتفت الأولوية بالتالي.

ولم يحدد النص هذه الأولوية وإنما ترك ذلك لقرار يصدر من المحافظ المختص للاعتبارات التي أشرنا إليها في الحالة الأولى من حالتى الأولوية - راجع في التفصيل بند (٥٣).

(1) غير أن محكمة النقض ذهبت في مجال الإيجارات إلى أن القرابة تشمل قرابة النسب والمصاهرة بحيث يعتبر أقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر وفق المادة (٢٧) مدنى.

(طعن رقم ١١٠ لسنة ٤٧ق - جلسة ١٠/١٢/١٩٧٨ - طعن رقم ١٨٩٢ لسنة ٤٩ق جلسة ١١/١/١٩٨٠).

وانظر الحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٤ يناير سنة ١٩٩٧ في القضية رقم ٢ 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 مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار، إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مده شغله للمسكن أيتهما أقل..... الخ»

(منشور - بالجزء الثالث في شرح المادة (29) من القانون 49 لسنة 1977).

مادة (٣)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يحظر على المرخص لهم فى إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر، الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء.

ويتولى ملاك هذه المباني بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الإسكان.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

المقصود بالمباني ذات المستوى الفاخر:

٥٦- أولا: فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

لمعرفة المقصود بالمباني ذات المستوى الفاخر يتعين الرجوع إلى قرار وزير الإسكان رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٧٧ (المعدل)^(١) بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء. فقد قسمت اللائحة التنفيذية المساكن إلى أربعة مستويات:

الاقتصادى - المتوسط - فوق المتوسط - الفاخر^(٢). ثم وضعت اللائحة لكل مستوى من المستويات الثلاثة الأولى (الاقتصادى - المتوسط - فوق المتوسط) شروطا تتعلق بالمساحة والمواصفات والتشطيبات وذلك فى المواد من (١٥ - ٢٠) وهذه الشروط هى التى تميز كل من هذه المستويات عن الآخر.

(١) الوقائع المصرية فى ١٤/٣/١٩٧٨ العدد ٦١.

(٢) وذلك فيما عدا المساكن الاقتصادية التى تقيمها الدولة وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٦٦ الخاص بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الاقتصادى (م ١٥ من اللائحة).

أما المستوى الفاخر فهو طبقاً للمادة (٢١) الذى يتكون من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات التى ذكرتها اللائحة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط، فاللائحة لم تحدد مساحات أو مواصفات أو تشطيبات معينة لهذا المستوى من المساكن، فكل ما يشترط فيه أن يزيد فى المساحة والمواصفات والتشطيبات على تلك المحددة للمستوى فوق المتوسط أياً كان مقدار هذه الزيادة، أى حتى ولو كانت زيادة يسيرة.

والترخيص كما يصدر إقامة مبنى من المستوى الفاخر، فإنه يجوز أن يقتصر على إقامة جزء فقط بالمبنى، كما إذا كان المرخص له قد أقام طبقاً من المستوى المتوسط مثلاً، وأراد إقامة طابق ثان من المستوى الفاخر.

ولكى يمكن تحديد مستوى الإسكان الفاخر فإننا نورد فيما يلى مساحات ومواصفات وتشطيبات الإسكان فوق المتوسط على النحو المنصوص عليه فى المادتين ١٩، ٢٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦.

أولاً: مكونات (مواصفات) ومساحة المسكن:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر - فى حدود مسطح كلى ٧٥ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر، فى حدود مسطح كلى ١٠٠ متراً مربعاً.

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرفه ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر - فى حدود مسطح كلى ١٢٥ متراً مربعاً.

ثانياً: مواصفات التشطيب:

١- البياض الداخلى:

يبدأ بأنواع بياض التحشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف ويتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش أو بعض التكسيات الداخلية.

٢- البياض الخارجى:

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو الممسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره.

٣- الأرضيات:

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفنيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدي والقرو أو أرضيات الرخام العادى والملونة. أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الأسمنتى حتى البلاط السيراميك.

٤- النجارة:

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألمنيوم) وتكون خردواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو ألمنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك.

٥- الصحى:

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصينى ومرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض وش، يمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه).

ويتم تكسية سفلى الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ١.٥٠ متر بكامل مساحة السفلى، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون. وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة. ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأواني من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠.٦٠ متر. ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض لغسيل الأيدي من الصينى مع تكسية السفلى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠.٥٠ متر.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحفريات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦- السلاسل:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط.

٧- درابزينات السلاسل والشرفات:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو ألومنيوم) أو خشب أو خلافة.

والواضح أن المادة (٣) من القانون تتناول المباني أو أجزاء المباني من المستوى الفاخر، ولم تقصر حكمها على الإسكان الفاخر، مما يستفاد منها أنه يجوز الترخيص بإنشاء مبان من المستوى الفاخر، سواء لأغراض السكنى أو لغير ذلك من الأغراض.

إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ قد تناولت في الفصل الرابع منها مواصفات ومعايير مستويات المساكن فقط، ونصت المادة ٢١ الواردة به - على نحو ما سلف - على أن يكون المسكن الفاخر من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات السابق ذكرها بالنسبة للإسكان فوق المتوسط أى أن اللائحة المذكورة لم تضع ثمة مواصفات ومعايير للأماكن من المستوى الفاخر التي تخصص لغير أغراض السكنى، وتؤدى قواعد التفسير إلى القول بأنه لا يجوز فى ظل القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الترخيص بإقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر لغير أغراض السكنى، طالما لم يصدر تشريع يحدد المواصفات والمعايير بالنسبة لها. غير أنه يجدر إجازة ذلك باعتبار أن اللبس الذى تسببت فيه اللائحة التنفيذية المذكورة جاء وليد عدم الدقة فى الصياغة، خاصة وأن ذلك هو ما يتمشى مع الاعتبارات العملية كما سيلي بيانه.

٥٧- ثانياً: فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

بعد أن نصت الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على استثناء الإسكان الفاخر من حكم التحديد القانونى لأجرة الأماكن التى

يرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل به، نصت في فقرتها الأخيرة على أن يصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص.

ولما كانت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٦٦ قد حددت معايير مستويات الإسكان الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط على نحو ما أوضحناه في البند السابق. وأوردت في المادة ٢١ أن المستوى الفاخر يتكون من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات المذكورة بالنسبة للإسكان فوق المتوسط دون أن تذكر هذه المساحات والمواصفات والتشطيبات على وجه التحديد، فإن مفهوم الفقرة المشار إليها أن القرار الذى يصدر من الوزير المختص بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر، سيضع مواصفات محددة لهذا المستوى من الإسكان كما فعلت اللائحة التنفيذية المشار إليها بالنسبة لمستويات الإسكان الأخرى^(١).

(١) وأثناء مناقشة المادة الأولى من القانون رقم ١٢٦ لسنة ١٩٨١ بمجلس الشعب تساءل السيد العضو الدكتور إبراهيم عوارة عن مواصفات الإسكان الفاخر وطلب أن يثبت في مضبطة الجلسة تحديد هذه المواصفات إذ قرر «... أود أتكلم عن نقطة ثانية هي أنه وردت عبارة الإسكان الفاخر في كثير من نصوص مواد هذا المشروع، وفي تصور معظم الممولين أن الإسكان الفاخر هو تركيب القيشانى أو تغطية جدران الشقق بالورق أو طلاؤها بالزيت أو إضافة بانينو فى الحمام أو غير ذلك من تحسينات، وقد ترك المشروع تحديد مواصفات الإسكان الفاخر لقرار يصدر من السيد الوزير المختص بالإسكان وأرى أن يثبت فى مضبطة الجلسة تحديد مواصفات الإسكان الفاخر حتى يتبين الناس وإلا سينقلب كل الإسكان إلى إسكان فاخر، وليس الهدف من التشريع هو إقامة الإسكان الفاخر بالمفهوم الذى يسيطر على أذهان السواد الأعظم من الشعب، وقد أفهمنى السيد رئيس اللجنة فى اجتماعها الذى استمر إلى ما بعد منتصف الليل، أن المقصود العلمى بالإسكان الفاخر هو وجود تكييف مركزى ومساحة محدودة تزيد عن ٢٥٠ متراً مربعاً كمسطح للوحدة السكنية وغير ذلك، إلا أنني اعتقد أنه سيحدث نزاع وخلاف كبير أمام المحاكم حول تفسير المقصود بالإسكان الفاخر، ولذلك فإننى أستوضح ما هو الإسكان الفاخر فى نظر السيد وزير الإسكان؟».

وقد أجاب على ذلك السيد المهندس حسب الله الكفراوى وزير التعمير ووزير الدولة للإسكان واستصلاح الأراضي بأن «..... مواصفات كثيرة لابد من توافرها لى يكون الإسكان فاخراً منها:

وهذا التحديد من شأنه القضاء على محاولات بعض الملاك إقصاء، مبانيهم عن الخضوع لحكم التحديد القانوني للأجرة بإدخال زيادة يسيرة على مواصفات المباني من المستوى فوق المتوسط طالما أن اللائحة تعتبره بهذه الزيادة اليسيرة من الإسكان الفاخر.

وقد صدق ما توقعناه - في هذا الصدد - وصدرت اللائحة التنفيذية للقانون بالقرار الوزاري رقم ٦٦٦ لسنة ١٩٨٨^(١) ونصت في المادة الثالثة منها على مواصفات محددة للإسكان الفاخر، وهذه المواصفات تتعلق بالموقع والمكونات والمساحات وبمواصفات التشطيب، كما تضمنت المواد ٤ ، ٥ ، ٦ منها أيضا مواصفات مستويات الإسكان الأخرى: فوق المتوسط - المتوسط - الاقتصادي، وهي تتعلق بالمكونات والمساحات وبمواصفات التشطيب.

ونعرض فيما يلي لمواصفات الإسكان الفاخر المنصوص عليها بالمادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون:

أولا: الموقع:

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التي تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحي ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص.

= موقع العقار .

- مساحة العقار .

- مواصفات التشطيب في العقار .

فهى عوامل كثيرة لا يمكن النص عليها فى صلب المادة. ومن ثم فإنى أطمئن السيد العضو الدكتور إبراهيم عواره، أنه لا يمكن أن يكون الفارق بين الإسكان الفاخر وغير الفاخر هو تغطية أرضية الوحدة السكنية بقنالتكس مثلا، إذ لا بد من توافر مواصفات كثيرة يصعب حصرها فى مواد المشروع».

(مضبطة المجلس الجلسة 73 بتاريخ 1911/6/24 ص4 وما بعدها).

(1) الوقائع المصرية العدد ٢٧٩ فى ٨ / ١٢ / ١٩٨١.

ثانياً: المكونات والمساحات:

1- يتعين ألا تقل مكونات ومساحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ متراً مربعاً.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ متراً مربعاً.

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسي وحمام ثانوي ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ متراً مربعاً.

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ متراً مربعاً.

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأي عدد مناسب من الحجرات، وأي عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتي نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن ١٤٠ متراً مربعاً.

٢- وفي جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفي مساحته لإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة. كما يتعين إقامة المصاعد اللازمة في المباني التي يزيد ارتفاعها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضي.

ثالثاً: مواصفات التشطيب:

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتي:

(أ) أعمال البياض:**البياض الداخلي:**

لا يقل بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببيوية الزيت أو البلاستيك أو بلصق ورق الحوائط، ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية.

البياض الخارجى :

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو جرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها قيمة ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى.

(ب) الأرضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر، أو القرو المسمار، أو أرضيات الرخام أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة.

(ج) الشبابيك والأبواب :

الشبابيك :

لا تقل عن الشبابيك من الخشب الموسيقى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠م، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريثال أو من قطاعات الألومنيوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل. ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش أو الفيميه وتكون الخردوات من النوع الفاخر.

الأبواب :

لا تقل عن الأبواب من الخشب الموسيقى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠م حشوات أو تجليد، أو الأبواب الخشب الزان، أو القرو مع البروز. أو التكسيات المناسبة، أو أبواب من الأنواع المنزقة أو المنطوية أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى نوع أخرى لا تقل عنها قيمة.

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر.

وتكون دهانات الأبواب والشبابيك ببيوة الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب

الحالة.

(د) الأعمال الصحية :**الحمّامات :**

يشمل الحمّام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل:

- حوض غسيل أيدي بقاعد أو بدون من الصيني الحديدي أو الفخار المطلى بالصيني.
- مرحاض أفرنكي كامل «كومبنيشن» بصندوق طرد واطى وسديلى مزدوج ويديه.
- حوض حمام «بانيو» فى الحمّام الرئيسى وحمّام دش بالحمّام الثانوى.
- وتكون أرضيات الحمّام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما. وتكون تكسية الحوائط بالقيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

المطابخ :

- وتشتمل على حوض لغسيل الأواني من الفخار المطلى بالصيني وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٠.٥م، أو أحواض وصفائيات من الصلب غير القابل للصدأ «ستينلس ستيل» أو الرخام أو ما يعادلها.
- وتكون أرضيات المطابخ من الفينيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها.
- وتكون دهانات الحوائط ببيوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائقة من القيشاني حتى منسوب أعتاب الأبواب.

دورة المياه المستقلة :

- يركب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى «كومبنيشن» وحوض من الصيني لغسيل الأيدي داخلها أو خارجها مع تكسية السفلى بالبلاط القيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب.
- وتزود الحمّامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة وتكون جميع الخلطات والحفنيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل، كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حفنيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمّامات بطبقة عازلة للمياه والرطوبة.

(هـ) المداخل والسلالم :

- تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو بالجرانيت وتكون البوابة من الحديد

المشغول الفاخر أو قطاعات الألمنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الإضاءة والتشطيب بصفة عامة. وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرابزينات من المبانى أو الخرسانة المكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها أو من زخارف معدنية وكوبسات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألمنيوم أو ما يعادلها.

(و) أعمال الكهرباء:

تكون دوائر الإنارة والقوى ولوحات التوزيع كالتالى:

الإضاءة:

وتشمل توفير دوائر كهربائية لإمكان تركيب أليكات أو إضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبيزاي للاستعمالات المنزلية المتعددة مع دوائر لأزرار الأجراس.

القوى:

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفائيات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة.

التيار الخفيف:

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط إيصال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة إلى الوحدة السكنية^(١). وتفسير النصوص يؤدى إلى القول بأن المقصود بالإسكان الفاخر فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، الأماكن التى تخصص للسكنى دون الأماكن التى تخصص

(١) وقد رددت اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٧٧ (الملغاة) بعد تعديلها بقرار وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٢ مواصفات الإسكان من المستوى الفاخر سالف الذكر (م ٢١)، إلا إن اللائحة الجديدة الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٨٦٨ لسنة ١٩٩٦ لم تنص على هذه المواصفات اكتفاء بالنص عليها فى المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

لغير أغراض السكنى، ذلك أن المشرع استعمل في الفقرة الأولى من المادة الأولى لفظ (الإسكان) ولم يستعمل لفظ المباني أو الأماكن، كما أن هذه المادة أحالت في تحديد مواصفات الإسكان الفاخر إلى قرار يصدر من الوزير المختص بالإسكان، وقد ورد تحديد هذه المواصفات بالمادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للقانون التي نصت في فقرتها الأولى على أن المقصود بالإسكان الفاخر في تطبيق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المسكن الذي تتوافر فيه الشروط الواردة بها، كما يبين من استقراء الشروط التي تتعلق بالمكونات والمساحات المنصوص عليها بالمادة أنها جميعها خاصة بالمساكن دون غيرها من الأماكن التي تخصص لغير أغراض السكنى.

غير أن رأياً في الفقه ذهب إلى عكس ذلك، وأن المقصود من نص الفقرة الأولى من المادة الأولى المباني من المستوى الفاخر سواء أكانت مخصصة للإسكان أم لغير الإسكان وأن هذا يتضح من تقرير اللجنة المشتركة الذي جاء به «أدخلت اللجنة تعديلات جوهرية وهامة على هذه المادة تستهدف ما يلي:

(أ) عدم خضوع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة على أساس أن هذا المستوى من المباني لا يتمتع بأى ميزة من الميزات التي يكفلها المشروع للمستويات الأخرى، وذلك بإضافة عبارة «فيما عدا الإسكان الفاخر» إلى صدر المادة، وأضاف هذا الرأي أنه كان من الأدق التعبير عن ذلك بعبارة «فيما عدا المباني من المستوى الفاخر» وهو ما صرح به في المادتين ١١ ، ١٢ من هذا القانون^(١).

ونفضل الأخذ بهذا الرأي باعتبار أن استعمال لفظ (الإسكان) سواء بالفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون أو باللائحة التنفيذية وليد عدم الدقة في الصياغة، فضلاً عن أنه يتمشى مع الاعتبارات العملية.

٥٨- ما يحظر على المرخص لهم في إقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر:

يحظر على هؤلاء الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء، وإنما يتولون بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد المواد اللازمة لهم أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محلياً بالأسعار العالمية، وذلك بعد أن توفر الدولة المواد اللازمة لمستويات الإسكان الأخرى.

(١) العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٢٩.

فأصحاب هذه المباني لا يتمتعون بأى تيسيرات أو دعم أو ميزة الحصول على مواد البناء^(١).

٥١- نظام بيع مواد البناء محليا إلى المرخص لهم بإقامة مبان من المستوى الفاخر:

أوردت المادة ١٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نظام بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم بإقامة مبان من المستوى الفاخر، أو أجزاء منها. فأوجبت على الجهات التي تتولى بيع هذه المواد، أن تبيعها إلى هؤلاء المرخص لهم بالأسعار العالمية السائدة وقت البيع وتحدد الأسعار على أساس سعر البيع العالمي مضافا إليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع إخطار مديرية الإسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع.

جزاء مخالفة الفقرة الأولى من المادة (جزاء جنائي):

٦٠- أولا: في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب كل من يخالف حكم الفقرة الأولى من المادة بالحبس لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر. ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

ويحكم فضلا عن ذلك بأن يرد المخالف للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لحكم المادة (م ٨٠ من القانون).

٦١- ثانيا: في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه. ويحكم على المخالف فضلا عن ذلك بأن يرد للدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التي حصل عليها بالمخالفة لحكم المادة (م ٨٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

٦٢- هل تخضع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة؟

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٢٨.

«أنظر بندي ١٧٧ ، ٢١٧».

مادة (٤)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التي ينشئها، اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضي الفضاء على هذه الأراضي بترخيص كتابي من مالكيها متى توافرت الشروط الآتية:

- (أ) أن يكون الترخيص تالياً لتاريخ العمل بهذا القانون.
- (ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون في المائة (50%) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالارتفاع به مسطحاً وارتفاعاً وفقاً لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- (ج) ألا يقل مسطح المباني المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني. وإذا انتهى عقد إيجار الأراضي الفضاء لأي سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلاً لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانوناً.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

٦٢- دواعي النص:

نظراً لأن قوانين إيجار الأماكن قد استبعدت من نطاق سريانها الأرض الفضاء ولم تتعرض للأماكن التي ينشئها مستأجرو هذه الأرض بترخيص من مؤجرها وهي جديرة بالحماية، وكان يجب على المشرع أن يلحظ هذه الحالة وأن يمد إليها الضمانات التي تنص عليها قوانين الإيجارات، بعد أن سار الفقه والقضاء على عدم خضوع الأماكن المذكورة للباب الأول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والنصوص

المقابلة لمواد هذا الباب فى القوانين السابقة عليه⁽¹⁾، فقد جاء القانون بهذا النص المستحدث.

٦٤- الأماكن التى يسرى عليها النص :

يسرى النص على الأماكن التى ينشئها المستأجر من ماله الخاص دون مساهمة المالك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، فإذا كان المبنى منشأ قبل العمل بالقانون فإنه لا يخضع لهذا النص.

ويتعين أن يكون المالك قد رخص كتابة للمستأجر بإقامة هذه المباني. واشترط الكتابة هنا للإثبات فالكتابة ليست شرطا شكليا وقد هدف الشارع من طلبها حسم ما قد يثار من منازعات بين المالك والمستأجر بشأن صدور الترخيص، ومن ثم فإنه يجوز إثبات صدور الترخيص من المالك بما يقوم مقام الكتابة فى الإثبات من إقرار ويمين كما يغنى عن الكتابة، البينة والقرائن فى الحالات التى تجيز فيها القواعد العامة فى الإثبات ذلك استثناء.

ويجب لانطباق النص على المباني المذكورة توافر الشروط الثلاثة المنصوص عليها فيه فى البنود (أ، ب، ج) وهذه الشروط تستهدف تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد⁽²⁾.

وقد قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن إيجار الأماكن على أن «تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكةا متى توافرت الشروط الآتية:

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون.

(ب) أن تكون المباني شاغلة لنسبة مقدارها خمسون فى المائة (٥٠%) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

(1) المذكرة الإيضاحية للقانون.

(2) المذكرة الإيضاحية للقانون.

(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 استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا» يدل على أنه لا مجال لسريان أحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن على ما يقيمه مستأجرو الأراضي الفضاء من أماكن إلا إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في هذه المادة مجتمعة والتي تستهدف - وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون - تحقيق الصالح العام والحفاظ على مصالح من أقام هذه المباني ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد، فإذا تخلف أى من هذه الشروط كأن كان المبنى الذى أقامه المستأجر على الأرض الفضاء المؤجرة له بتصريح من مالكةا لا يشتمل على وحدات سكنية أو كان مسطحها يقل عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المباني فإنه يتعين استبعاد تطبيق حكم هذا النص، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه برفض الدعوى على سند من أن المبنى الذى أنشأه الطاعن لا يشتمل على أماكن مخصصة لغرض السكنى فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ فى تطبيقه».

٢- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أنه متى أقيم الحكم على دعوات متعددة وكانت إحدى هذه الدعوات كافية وحدها ليستقيم الحكم بها فإنه يكون من غير المنتج تعييبه فى باقيةا، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خلص صحيحا - وعلى ما سلف بيانه - إلى تخلف أحد شروط تطبيق المادة الرابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو عدم اشتغال المبنى الذى أقامه الطاعن على أماكن مخصصة لغرض السكنى، وكانت هذه الدعامة كافية بذاتها لحمل قضاء الحكم فإن النعى عليه فيما أورده بشأن عدم التصريح للطاعن بإقامة البناء أيا كان وجه الرأى فيه - يكون غير منتج ولا جدوى منه».

(طعن رقم 1459 لسنة 52 ق جلسة 1989/1/88)

٦٥- حالة انتهاء عقد إيجار الأرض الفضاء:

إذا انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء لأي سبب من الأسباب كانهاء مدته مثلا،

فإن شاغل المباني المقامة عليه سواء أكان هو المستأجر الأصلي الذى قام ببنائها أم المستأجر من الباطن يستمر شاغلا لها بالأجرة المحددة قانونا. وقد جاء هذا الحكم - على ما هو وارد بالمذكرة الإيضاحية للقانون - حتما لأى تفسير قضائى أو فقهى فى هذا الشأن حيث كان يختلف الرأى فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ فى مدى أحقية شاغلى الأماكن المنشأة على الأراضى الفضاء فى الاستمرار فى شغلها إذا ما انتهى عقد إيجار الأرض الفضاء الذى كان بمثابة الأساس فى إقامة المباني وفى شغلها.

ولم تبين المادة طريقة تحديد الأجرة القانونية التى يلتزم بها شاغل العين، ولا يتصور أن هذه الأجرة تحدد طبقا للأحكام الواردة بالفصل الثانى من الباب الأول لأن هذه القواعد تشمل ما يوازى عائد قيمة الأرض والمباني باعتبار أن المباني مملوكة للمؤجر، بينما الوضع فى هذه الحالة مختلف فالأرض فقط هى المملوكة للمؤجر أما المباني فهى ملك المستأجر، ولا يقبل القول أن المشرع قصد تحديد عائد للمؤجر عن مباني لا يملكها وإلزام المستأجر بدفع عائد للقيمة التى أنفقها من ماله - ومن ثم فإن المشرع يكون قد قصد بالأجرة المحددة قانونا التى يلتزم بها شاغل العين عائد قيمة الأرض وحدها وفقا للمادة ١٥ من القانون أى على أساس ثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧% لحين البناء^(١). أما فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيكون تقدير قيمة الأرض بالاتفاق بين المالك وشاغل العين على أساس ٧% من ثمن المثل عند الترخيص بالبناء وفقا للضوابط المنصوص عليها فى المواد ١، ٢، ٣، ٤، ٥ من القانون إذا كانت المباني مخصصة للسكنى كلها، أو بالنسبة للجزء المخصص فيها للسكنى أما بالنسبة للجزء المخصص لأغراض غير سكنية فلا يخضع للتحديد القانونى للأجرة، وتحدد أجرته باتفاق الطرفين كما سيلي فى موضعه من الكتاب.

وقد خلا النص من الإشارة إلى ملكية البناء بعد انتهاء إيجار الأرض الفضاء، ومن ثم فإنه يسرى فى شأنها الشروط الواردة بالعقد، ويمكن أن يراعى امتداد العقد

(١) من هذا الرأى مرقس جـ ١ ص ٦٩ - وعكس ذلك المستشار مصطفى زعزوع - البحث المشار إليه - مجلة القضاة يناير - يونية ١٩٤٤ ص ١٥١، فيرى خضوع تقدير الأجرة لأحكام الفصل الثانى من الباب الأول المشار إليه.

لأمد طويل بحيث يتمكن المستأجر البانى من أن يستعيد رأسماله وعائد استثماره مقابل أن تخلص ملكية المبانى لمالك الأرض.

مادة (٥)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى.

الشرح

٦٦- الاختصاص الولائى «الوظيفى»:

نصت المادة على اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون، ومفاد ذلك أن القضاء العادى هو المختص ولائياً «وظيفياً» بنظر جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، وأنه لا اختصاص للقضاء الإدارى بنظر أى منازعة ناشئة عن هذا القانون وكانت تدخل بحسب الأصل فى اختصاصه^(١).

فالقرارات الصادرة من لجان إدارية أو لجان إدارية ذات اختصاص قضائى مشكلة وفقاً لقانون إيجار الأماكن أو القرارات المنفذة له، يكون الطعن فيها أمام المحاكم العادية وليس أمام محاكم مجلس الدولة طبقاً للأصل العام.

وفى هذا قضت المحكمة الدستورية العليا بأن:

١- «المنازعة بين المؤجر والمستأجر بصدد تحديد الأجرة، هى خصومة

(١) مصر القديمة الجزئية فى ١١/٦/١٩٧٨ - ١٤٣ لسنة ١٩٧٨ مدنى - استئناف الإسكندرية

(مأمورية دمنهور) فى ٢٧/٣/١٩٨٥ الاستئناف رقم ٥٧٨ لسنة ٣٩ق مدنى.

مدنية بحسب طبيعتها وأصلها بحيث لا يفقدها هذا الطابع الموضوعى ما يلابسها من عنصر إدارى شكلى هو صدور قرار تحديد الأجرة فى أول الأمر من لجنة إدارية لأن من شأن الرأى الفاصل فى هذه الخصومة أن تتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بين أطرافها وهو اختصاص مدنى بحت».

(القضية رقم 17 لسنة 1ق «تنازع» جلسة 1981/3/7)

٢- «... ولما كان ذلك، وكان المشرع قد انتهج نهجا واضحا فى شأن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين فاعتد بطبيعتها المدنية وعهد بها إلى القضاء العادى على ما سلف بيانه بشأن المادتين ٢٢/١٣، ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ كما أورد حكما عاما يؤكد هذا المنحى بما نص عليه فى المادة ٤٠ من اختصاص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون الخ».

(القضية رقم 25 لسنة 1ق «تنازع» (السنة 9ق ع) جلسة 1982/1/2)

كما قضت محكمة النقض بأن:

«قوانين تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تعلقها بالنظام العام. أثره. المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين. اختصاص القضاء العادى بنظرها سواء كانت منازعات مدنية بطبيعتها كدعاوى الإخلاء أو كانت طعنا على القرارات التى تصدرها اللجان الإدارية المشكلة وفقا لأحكام قوانين إيجار الأماكن التى أناطت بها بعض الاختصاصات فى تحديد الأجرة القانونية وهدم وترميم وصيانة المباني فى المنشآت. ولو توافرت لها مقومات القرار الإدارى. علة ذلك».

(طعن رقم 7596 لسنة 65ق جلسة 1996/7/3)

(طعن رقم 641 لسنة 57ق جلسة 1992/9/13)

ويظل الاختصاص للمحاكم العادية بنظر المنازعات الناشئة عن قانون إيجار الأماكن حتى لو نشأت هذه المنازعات عن تدخلات من جهة الإدارة فى صورة قرارات اكتملت لها مقومات القرارات الإدارية.

وفى هذا قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ 2012/5/6 فى

القضية رقم 25 لسنة 33 قضائية «تنازع» بأن:

"وحيث إنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المنازعات المتعلقة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما نصت عليه المادة (٢٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تختص بها المحاكم العادية دون غيرها بالنظر إلى أن هذه المنازعة تتعلق بجوهر حق الملكية، وهي بهذه المثابة أدخل إلى اختصاص القضاء العادى صاحب الولاية العامة فى المنازعات الناشئة عن روابط القانون الخاص طبقاً لأحكام المادة (١٥) من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ حتى لو نشأت هذه المنازعات من تدخلات من جهة الإدارة فى صورة قرارات اكتملت لها مقومات القرارات الإدارية، ومن ثم يكون الحكم الصادر من جهة القضاء العادى - دون الحكم الصادر من جهة القضاء الإدارى - هو الأحق بالاعتداد فى مجال التنفيذ"^(١).

٧٧- اختصاص هيئات التحكيم (ولائياً) بنظر المنازعات التى تنشأ عن تطبيق القانون بين شركات القطاع العام أو بين إحداها وبين جهة حكومية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة :

تنص المادة ٥٦ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ بإصدار قانون فى شأن هيئات القطاع العام وشركاته على أن:

«يفصل فى المنازعات التى تقع بين شركات القطاع العام بعضها وبعض أو بين شركة قطاع عام من ناحية وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة من ناحية أخرى عن طريق التحكيم دون غيره على الوجه المبين فى القانون».

فالمنازعات المذكورة بالمادة تخرج عن الاختصاص الولاىى للقضاء العادى

(١) والمحكمة الدستورية لم تعند فى هذه الدعوى بالحكم الصادر من محكمة القضاء الإدارى فى الدعوى رقم ٨٧٨٨١ لسنة ٥٩ بق إلغاء القرار السلبي بالامتناع عن تنفيذ قرار مجلس الوزراء بإلزام الجهات الحكومية والهيئات التابعة لها بإخلاء الوحدات المستأجرة لها وتسليمها لمؤجريها خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات.

وتدخل فى الاختصاص الولائى لهيئات التحكيم، وهى هيئات قضائية تشكل فى كل نزاع بقرار من وزير العدل برئاسة مستشار من رجال القضاء أو من فى درجته يختاره الوزير أو مستشار من مجلس الدولة يرشحه رئيس المجلس وعضوية عدد من المحكمين بقدر عدد الخصوم الأصليين فى النزاع ويبين فى القرار النزاع الذى سيعرض على هيئة التحكيم (م ٥٧ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣).

والمنازعات المنصوص عليها فى المادة 56 والتي تخرج من اختصاص

القضاء العادى هى:

- ١) المنازعات التى تقع بين شركات القطاع العام.
- ٢) المنازعات التى تقع بين شركة من شركات القطاع العام وبين جهة حكومية مركزية أو محلية أو هيئة عامة أو هيئة قطاع عام أو مؤسسة عامة فيخرج من هذه المنازعات ما يأتى:

- (أ) المنازعات التى تقع بين جهات الحكومة مركزية كانت أو محلية.
- (ب) المنازعات التى تقع بين إحدى جهات الحكومة مركزية كانت أو محلية وبين إحدى الهيئات العامة أو هيئات القطاع العام أو المؤسسات العامة.
- (ج) المنازعات التى تقع بين إحدى الهيئات العامة وبين إحدى هيئات القطاع العام أو إحدى المؤسسات العامة.
- (د) المنازعات التى تقع بين الهيئات العامة أو بين هيئات القطاع العام أو بين المؤسسات العامة.

وهذا الاختصاص الذى أناطه القانون بهيئات التحكيم يسرى على كافة المنازعات ومن بينها المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن والمشار إليها بالمادة الخامسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فإذا عرضت مثل هذه المنازعات على المحكمة الابتدائية أو الجزئية تعين عليها القضاء من تلقاء نفسها بعدم اختصاصها ولائياً بنظر الدعوى لتعلق قواعد الاختصاص الولائى بالنظام العام (م ١٠٩ مرافعات)، كما يتعين عليها أن تأمر بإحالة الدعوى إلى هيئة التحكيم لنظرها عملاً بالمادة ١١٠ مرافعات.

(طعن رقم 634 لسنة 45 ق جلسة 1979/3/27 - طعن رقم 311 لسنة 41 ق)

جلسة 1982/3/30

(أنظر أيضا حكم النقض الصادر بتاريخ 1982/3/25 فى الطعن رقم 59 لسنة

49 المنشور بالجزء الثانى ببند 223)

67مكرر- خروج المنازعات الناشئة عن قوانين إيجار الأماكن من ولاية لجان

التوفيق فى بعض المنازعات المنصوص عليها بالقانون رقم 7 لسنة 2000 :

تنص المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بإنشاء لجان التوفيق فى بعض المنازعات التى تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية العامة طرفا فيها على أن: «ينشأ فى كل وزارة أو هيئة عامة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر، للتوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التى تنشأ بين هذه الجهات وبين العاملين بها، أو بينها وبين الأفراد والأشخاص الاعتبارية الخاصة». وكانت المادة الرابعة من ذات القانون قد أوردت ضمن المنازعات التى تخرج عن ولاية تلك اللجان المنازعات التى أفردتها القوانين بأنظمة خاصة فى التقاضى، وكان الشرع فى قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة قد أفرد قواعد خاصة فى شأن المنازعات الناشئة عن عقود إيجار الأماكن الخاضعة للقوانين المذكورة، منها ما يتعلق بالأحكام الموضوعية ومنها ما يتعلق بالأحكام الإجرائية، وهى قواعد تتعلق بالنظام العام، ومن ثم فإن هذه المنازعات تخرج عن ولاية لجان التوفيق المشار إليها ولا يجوز اللجوء فى هذه المنازعات إلى اللجان المذكورة قبل سلوك طريق التقاضى.

وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض، إذ قضت بأن :

"وحيث إن مما ينهه الطاعنون على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون، وفى بيان ذلك يقولون إنه قضى بعدم قبول الدعوى على سند من أن المنازعة المطروحة تعد من المنازعات التى أوجب المشرع على أصحاب الشأن عرضها على لجان التوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية المنشأة بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ قبل اللجوء إلى القضاء فى حين أن هذه

المنازعة ليست من اختصاص تلك اللجان لأن قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة قد أفردت لها نظاما خاصا في التقاضى، وبالتالي فهي المنازعات التى استثناها المشرع من شرط اللجوء إلى لجان التوفيق، الأمر الذى يعيبه ويستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعى سديد ذلك بأنه لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠ بشأن لجان التوفيق فى بعض المنازعات التى تكون الوزارات والأشخاص الاعتبارية طرفا فيها تنص على أن «تتشأ فى كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة لجنة أو أكثر للتوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية التى تنشأ بين هذه الجهات وبين العاملين بها، أو بينها وبين الأفراد والأشخاص الاعتبارية الخاصة»، وكانت المادة الرابعة من ذات القانون قد أوردت ضمن المنازعات التى تخرج عن ولاية تلك اللجان المنازعات التى أفردتها القوانين بأنظمة خاصة فى التقاضى، وكان المشرع فى قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة أرقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وأخذا منه بأسباب الحرص على المستأجر وقتئذٍ - قد أفرد قواعد خاصة فى شأن المنازعات الناشئة عن عقود إيجار الأماكن التى تسرى عليها هذه القوانين الاستثنائية، من هذه القواعد أنه رأى تعيين أسباب الإخلاء بأحكام أمرة ومتعلقة بالنظام العام أورها على سبيل الحصر، واستلزم من المؤجر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة قبل استعمال حقه فى المطالبة بالإخلاء لعدم الوفاء بها، وأمهل الأخير خمسة عشر يوما لأدائها، كما وقاه الجزاء المترتب على تخلفه عن ذلك إن هو تدارك الأمر فوفى بها والمصروفات والنفقات الفعلية قبل إقفال باب المرافعة فى دعوى الإخلاء، وأنه إذ أوجب الحكم بالإخلاء عند تكرار امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة دون مبرر فقد اشترط لتوفر حالة التكرار أن يكون الامتناع أو التأخير قد رُفِعَتْ بشأنه دعوى إخلاء موضوعية أو دعوى طرد مستعجلة وتوفى المستأجر صدور الحكم بالإخلاء أو تنفيذ حكم الطرد المستعجل بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات، ومن هذه القواعد أيضاً ما يتعلق بالإجراءات إذ اشترط لسماع دعوى المؤجر فى المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار المفروش قيد العقد بالوحدة المحلية المختصة، ومنها ما يتعلق بوسيلة الإثبات إذ أوجب المشرع فى حالة طلب الإخلاء بسبب استعمال المكان المؤجر أو السماح باستعماله

بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة أن يثبت ذلك بموجب حكم قضائى نهائى قاطع فى ثبوت هذه الإساءة فى الاستعمال. لما كان ذلك، وكانت المنازعة فى الدعوى المطروحة من المنازعات الناشئة عن عقود الإيجار الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن الاستثنائية، وكانت هذه القوانين قد أفردت لها نظاما خاصا فى التقاضى لا تجوز مخالفته لتعلقه بالنظام العام، ومن ثم فإنها تخرج عن ولاية لجان التوفيق فى المنازعات المدنية والتجارية والإدارية المنشأة بالقانون رقم ٧ لسنة ٢٠٠٠، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر المتقدم، وقضى بعدم قبول الدعوى لعدم اللجوء إلى لجان التوفيق سالفة البيان، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه، وإذ وقف الحكم المطعون فيه عند حد المظهر الشكلى لقبول الدعوى، مما حجب عنه نظر موضوع الاستئناف، فإنه يكون مع النقض الإحالة.

٦٨- الاختصاص النوعى والقيمي:

تخضع المنازعات الناشئة عن هذا القانون للقواعد العامة فى الاختصاص النوعى والقيمي الواردة فى قانون المرافعات، ولا يستثنى من ذلك إلا ما ورد بشأنه نص خاص كما سيأتى فى موضعه^(١).

فتختص المحاكم الجزئية بنظر الدعاوى التى لا تتجاوز قيمتها أربعين ألف جنيه (م ٢٢ مرافعات معدلة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠٧).

وتختص المحاكم الابتدائية بالدعاوى التى ليست من اختصاص المحاكم الجزئية (م ٤٧ مرافعات معدلة بالقانون رقم ٦٦ لسنة ٢٠٠٧) أى تختص بالدعاوى التى تتجاوز قيمتها أربعين ألف جنيه والدعاوى غير مقدرة القيمة.

كما تختص بالحكم فى سائر الطلبات العارضة وكذلك الطلبات المرتبطة بالطلب الأصلى مهما تكن قيمتها أو نوعها (م ٤٧ معدلة بالقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٩٢). وعدل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بذلك عن الاختصاص النوعى الاستثنائى للمحكمة الابتدائية بنظر المنازعات الإيجارية، الذى كان معمولا به فى ظل القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، فالمادة ١/١٥ من القانون

(١) أنظر على سبيل المثال المادة ١٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالجزء الثانى.

رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كانت تنص على أن «ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية ... الخ». وكان نص المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يجرى على أن «تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون. وترفع الدعاوى إلى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار».

وبمقتضى هذين النصين كانت تختص المحكمة الابتدائية بنظر جميع المنازعات الإيجارية التى تنشأ عن تطبيق قانون إيجار الأماكن، أيا كانت قيمتها أى ولو كانت تدخل بحسب الأصل فى حدود نصاب القاضى الجزئى.

وتعد المنازعة إيجارية وتخضع لهذا الاختصاص الاستثنائى إذا كان الفصل فيها يستلزم تطبيق حكم من أحكام التشريع الاستثنائى والعبارة فى ذلك بطبيعة المنازعة وما تقضى به المحكمة فيها لا بما يطلبه الخصوم، ومن أمثلة ذلك الدعوى بطلب تخفيض الأجرة واسترداد ما دفع زائدا على الحد الأقصى الذى يحدده القانون.

أما المنازعات المدنية الأخرى التى كانت تنشأ بين المؤجر والمستأجر فقد ظلت خاضعة للقواعد القانونية العامة فى الاختصاص القضائى.

وقد ترتب على صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن هذا الاختصاص الاستثنائى أصبح غير معمول به إلا بالنسبة للدعاوى التى رفعت قبل العمل به أى قبل ١/٩/١٩٧٧^(١).

٦٩- الاختصاص بنظر المسائل المستعجلة ومنازعات التنفيذ:

(١) أما بالنسبة للاختصاص بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ - فالثابت أن هذا القانون قد صدر منفصلا عن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولم يندمج فيه واقتصر على مجرد الإشارة إليه، وعلى ذلك فلا تعتبر المنازعات التى تنشأ عن تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منازعات إيجارية تختص بها استثناء المحكمة الابتدائية، وإنما تظل خاضعة للقواعد العامة فى الاختصاص.

(نقض طعن 10 لسنة 38 قى جلسة 2972/2/17 - طعن رقم 253 لسنة 42 قى -

جلسة 1975/22/31)

يختص قاضى الأمور المستعجلة طبقاً لقواعد قانون المرافعات، بالنظر فى المسائل المستعجلة المتعلقة بتطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن، إذا توافر شرطاً اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق، كما يختص ببعض هذه المسائل دون أن يكون مكلفاً بالتحرى عن توافر شرط الاستعجال، وهى المسائل التى ينص فيها القانون على اختصاص القاضى المستعجل بنظرها بنص صريح، وسترده هذه الحالات تفصيلاً فى موضوعها من الكتاب وسنشير إليها بإيجاز فى البند التالى.

وإذا رفع النزاع الموضوعى على أصل الحق إلى محكمة الموضوع فإن هذه المحكمة تختص بنظر الأمور المستعجلة المتعلقة بالموضوع المعروض عليها باعتبارها تابعة لموضوع الدعوى، وذلك إلى جانب اختصاص محكمة الأمور المستعجلة بنظر النزاع بحيث يكون للطالب الخيار بين الالتجاء إلى أى من المحكمتين (م ٤٥ مرافعات).

ويختص قاضى التنفيذ بالفصل فى جميع منازعات التنفيذ الموضوعية والوقتية التى ينطبق عليها قانون إيجار الأماكن، ويفصل فى منازعات التنفيذ الوقتية بوصفه قاضياً للأمور المستعجلة طبقاً للأصل العام فى اختصاصه المنصوص عليه فى المادة ٢٧٥ مرافعات.

٧٠- المسائل التى ينص فيها القانون على اختصاص القاضى المستعجل

بنظرها:

1- إعادة الحق أو الميزة: تنص الفقرة الأولى المادة ٨٨ من القانون على أنه لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينفع بها. وتجزئ الفقرة الثانية منها لقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصماً من الأجرة المستحقة وذلك بعد إعدار المؤجر بإعادتها إلى ما كانت عليه فى وقت مناسب.

٢- الترخيص بإخلاء وهدم ما يعترض الإضافة أو التعليق من أجزاء الأماكن

غير السكنية:

تنص الفقرة الأولى من المادة ٢٢ من القانون على أنه يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالإضافة أو التعلية ولو كان عقد الإيجار يمنع ذلك..... وتجزئ الفقرة الثانية منها لقاضى الأمور المستعجلة الحكم بالترخيص للمالك بإخلاء وهدم ما قد يعترض بالإضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية.

٧١- سلوك طريق أوامر الأداء:

المقرر أن للتقاضى طريقين: طريق أصلى هو طريق الدعوى بالإجراءات المعتادة وطريق استثنائى هو طريق أوامر الأداء.

وعلى ذلك إذا توافرت فى المنازعة التى تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن شروط استصدار أوامر الأداء المنصوص عليها فى المادة ٢٠١ مرافعات كالمطالبة بأجرة العين المؤجرة إذا حل أجل استحقاقها، تعين على المدعى سلوك طريق أوامر الأداء، ولا يجوز له رفع دعوى بالإجراءات المعتادة، وإلا قضى بعدم قبول دعواه لرفعها بغير الطريق القانونى. وتقضى المحكمة بعدم قبول الدعوى من تلقاء نفسها لتعلق إجراءات التقاضى بالنظام العام^(١). وإذا كانت المادة ١/٢٠١ مرافعات نصت على أن سلوك طريق أوامر الأداء يلزم فى حالة ما إذا «كان كل ما يطالب به - الدائن - هو ديناً من النقود معين المقدار....» فإنه ينبى على ذلك أنه إذا كانت المنازعة تتطوى على طلب تتوافر فيه شروط أوامر الأداء وطلب آخر لا تتوافر فيه هذه الشروط، مع وجود ارتباط بين الطرفين يستلزم تحقيقاً للعدالة جمعهما فى دعوى واحدة والفصل فيهما معاً. فإن الدعوى ترفع بالطلبين معاً بالطريق المعتاد، إنما لا يشترط أن يبلغ هذا الارتباط مبلغ عدم التجزئة، بل يكفى الارتباط البسيط.

ومثال ذلك أن يطلب المؤجر فسخ عقد الإيجار وإلزام المستأجر بالأجرة المتأخرة^(٢).

(١) نقض طعن رقم ٢٢٥ لسنة ٧٧ فى جلسة ٣/٣/ ١٩٧٢ - الطلب رقم ٦١ لسنة ٤٤ فى «رجال قضاء» جلسة ٢٥/١٢/ ١٩٧٥.

(٢) فقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية (الملغى) أنه:

٧٢- كيفية تقدير قيمة بعض الدعاوى التي يسرى عليها قانون إيجار

الأماكن:

1- دعوى صحة عقد الإيجار أو إبطاله أو فسخه (إنهائه) أو امتداده:

تنص المادة ٨/٢٧ من رفعات الواردة بالفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب

الأصلي (الخاص بتقدير الدعاوى) على أنه:

«إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو بإبطاله كان التقدير باعتبار

مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها.

وإذا كانت بطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي عن المدة

الواردة في العقد، فإذا كان العقد قد نفذ في جزء منه كان التقدير باعتبار المدة
الباقية.

وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد، كان التقدير باعتبار المقابل النقدي

للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها.

ولما كان عقد الإيجار من العقود المستمرة⁽¹⁾، لأن المنفعة فيه تتحقق شيئاً

فشيئاً، إلى الوقت الذي ينقضى فيه الإيجار، وليس في فترات دورية⁽²⁾، فإن تقدير

«... كما أوضح أن هذا الطريق الاستثنائي لا يتبع إلا إذا كان كل مطلوب الدائن هو دين

تتوافر فيه شروط استصدار الأمر أما إذا كان بعض ما يطالب به مما لا تتوافر فيه هذه

الشروط فلا يجوز الالتجاء إلى هذا الطريق ولو لم يكن بين طلباته رباط لا يقبل التجزئة» =

راجع أيضاً المستشار مصطفى هرجه أوامر الأداء في ضوء الفقه والقضاء طبعة ١٩٤٤

ص ٢٢ وما بعدها - الدكتورة أمينة النمر أوامر الأداء في القانون المصري والتشريعات

الأجنبية طبعة ١٩٦٩ ص ٧٤ - الدكتور رمزي سيف الوسيط في شرح قانون المرافعات

المدنية والتجارية الطبعة الثامنة ١٩٦٨ / ١٩٦٩ ص ٧١٨ - الدكتور فتحي والي الوسيط في

قانون القضاء المدني طبعة ١٩٨٠ ص ٨٨ - كوم حمادة الجزئية بتاريخ ٢٥/٢/١٩٨٦ في

الدعوى رقم ٧٨٨ سنة ١٩٨٥ مدني - استئناف إسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ

٢/٢/١٩٩١ الدعوى رقم ٤٧١ لسنة ٤٦ ق مدني.

(1) السنهوري الوسيط ج ١ طبعة ثانية ص ١٧٩.

(2) تناغو في عقد الإيجار ص ٦.

قيمة الدعوى بصحة العقد أو إبطاله أو فسخه «إنهائه»⁽¹⁾ أو امتداده يخضع للقاعدة الواردة في النص المذكور. والعبرة في تقدير قيمة الدعوى بمدة العقد الاتفاقية إذا رفعت الدعوى أثناء سريان هذه المدة. فإذا كان المتفق عليه في العقد أن الإيجار لمدة سنة نظير أجره شهرية قدرها خمسون جنيهاً، ورفعت الدعوى بفسخ العقد بعد مضي خمسة أشهر من تاريخ سريانه، فإن الدعوى تقدر بمجموع المقابل النقدي عن المدة الباقية من العقد وهي ٧ شهور، فتكون ٧ شهور × ٥٠ جنيهاً = ٣٥٠ جنيهاً، وتضحى الدعوى من اختصاص المحكمة الجزئية⁽²⁾.

وإذا كانت مدة الإيجار غير معينة بالعقد، فإن الإيجار يعد طبقاً للمادة ٥٦٣ مدني منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، فإذا كانت الأجرة مشاهرة كان العقد منعقداً لمدة شهر، وإذا كانت الأجرة سنوية كان الإيجار منعقداً لمدة سنة، فأحكام الامتداد القانوني للإيجار ليس من شأنها أن تجعل العقد في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة وممتداً لمدة غير معينة، لأن الامتداد القانوني للإيجار لا يلحق بالعقد إلا بعد انتهاء مدته، ففكرة الامتداد القانوني للإيجار وما يترتب عليها من آثار، تجعل العلاقة الإيجارية في فترة الامتداد استمراراً للعقد الأول.

أما إذا رفعت الدعوى بعد انتهاء المدة الاتفاقية، أي بعد انتهاء مدة السنة في المثال السابق أو بعد انقضاء الفترة المعينة لدفع الأجرة في حالة عدم تعيين مدة الإيجار بالعقد، فإن الدعوى تضحى غير مقدره القيمة لأن عقود إيجار الأماكن تمتد امتداداً تلقائياً بقوة القانون بعد انتهاء مدتها الأصلية المتفق عليها فيها دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهائها العقد تلقائياً أو مدة محددة قابلة للامتداد مالم يخطر أحد

(1) نقض طعن رقم ٢٠٧ لسنة ١٩٧٣/٣/٢٧ - طعن رقم ٢١٢ لسنة ١٩٧٣/٢/٢٢ جلسة ١٩٦٦/١١/١٠.

(2) يلاحظ أنه إذا نص في نص في عقد الإيجار على أن الإيجار مشاهرة قابلاً للامتداد من شهر إلى آخر، فإن الإيجار يكون معقوداً لمدة شهر واحد قابلاً للامتداد من شهر إلى آخر طالما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في إنهاء العقد، وتقدير قيمة الدعوى بالمقابل النقدي عن المدة الباقية من الشهر - مرقس في الجزء الثاني من الطبعة السابعة ١٩٧٨ ص ٤٤٩ الهامش - طنطا الابتدائية في ٤ يناير سنة ١٩٧٩ الدعوى ١٦٦٦ لسنة ١٩٧٨ مدني - الإسكندرية الابتدائية في ١٣/١١/١٩٧٩ الدعوى ٣٦٦٦ لسنة ١٩٧٩ مدني.

الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الامتداد، متى كان العقد يعتبر طبقاً للقواعد العامة منعقداً أو محدداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، وبذلك تكون الفترة الباقية من العقد غير معينة، وبالتالي غير مقدرة القيمة وزائدة على أربعين ألف جنيه.

وهذا الرأي هو المستفاد من قضاء محكمة النقض. إذ ذهبت إلى أن:

(أ) - «لما كان ذلك وكان لا محل لإطلاق القول بأن الامتداد القانون لعقد الإيجار يقتصر على حالة انقضاء مدة العقد الاتفاقية أو التي صار امتداده إليها طبقاً لأحكامه وبعد ثبوت عدم قابلية العقد للامتداد الاتفاقية بإبداء التنبيه بالرغبة دون الأحوال التي تكون المدة المعينة التي صار امتداده إليها وفقاً لأحكام العقد ذاته لما تقتضى لعدم إبداء التنبيه بالإخلاء في الميعاد، لأن المشرع قد فرض بنصوصه الأمرة امتداد عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن إلى مدة غير محدودة دون حاجة إلى توافق إرادة العاقدین صريحة أو ضمنية، ما دامت مدة العقد الأصلية المتفق عليها قد انتهت، ولا اعتداد بكون هذه المدة قد صار تجديدها بعدم توجيه التنبيه بالإخلاء من أى من الطرفين أو امتدت اتفاقاً، أو اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة تبعاً لعدم الاتفاق على المدة أصلاً أو عدم تعيينها أو تعذر إثباتها في معنى المادتين ٥١٣، ٥١٩ مدنى، يؤيد ذلك أنه طالما سلب المشرع من المؤجر حقه في عدم تجديد العقد أو عدم امتداده بإرادته المنفردة فلم يعد ثمة جدوى من التذرع بأن عدم توجيه التنبيه يتضمن تجديداً للعقد لأن عقود إيجار الأماكن المشار إليها لا تنتهي بانتهاء مدتها بل تمتد إلى مدة غير محدودة كما سلف القول وتنظم هذا الامتداد وتضع ضوابطه وتحكم آثاره قوانين إيجار الأماكن على نحو يغير أحكام القانون المدنى، لا يوهن من ذلك أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقاً وتلك التي تليها بسبب الامتداد القانون لأن هذه الآثار لا تنفي أن التنبيه المشار إليه فقد فائدته المباشرة في تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانوني»^(١).

(طعن رقم 212 لسنة 42 ق جلسة 1976/11/10)⁽¹⁾

(ب) - «لما كان ذلك وكان الامتداد القانوني يدرك عقد الإيجار بانتهاء مدته الأصلية المتفق عليها فيه، دون تفرقة بين مدة ينقضى بانتهائها العقد تلقائياً، أو مدة محددة قابلة للامتداد مالم يخطر أحد الطرفين الآخر في الميعاد القانوني بعدم رغبته في الامتداد، أو متى كان العقد يعتبر طبقاً للقواعد العامة منعقداً أو مجدداً للفترة المعينة لدفع الأجرة، ذلك لأن صدور قوانين إيجار الأماكن المتعاقبة التي قررت الامتداد القانوني لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها الاتفاقية، أفقد التنبيه برغبة المؤجر في إنهاء العقد القابل للامتداد امتداداً اتفاقياً فائدتها طالما أنه لا يترتب عليه إمكان إخلاء المستأجر، فصار قعود المؤجر عن إرسال التنبيه المشار إليه لا يعد دليلاً على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد الأصلية، الأمر الذى يجعل الامتداد القانوني متحققاً بمجرد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد دون حاجة للتنبيه بالرغبة في عدم الامتداد الاتفاقى، يؤيد هذا النظر أنه لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بإبداء رغبته في عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة، في الوقت الذى يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وإنهائها وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لا يقدح فى ذلك - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه قد يكون للتنبيه بالإخلاء بعض الآثار المترتبة على التفرقة بين العلاقة الإيجارية خلال مدة العقد الاتفاقية أو الممتدة اتفاقاً، وتلك التى تليها بسبب الامتداد القانونى لأن هذه الآثار لا تنفى أن التنبيه المشار إليه فقد فائدتته وجدواه المباشرة فى تمكين المؤجر من إخلاء المستأجر من العين المؤجرة كنتيجة حتمية للامتداد القانونى».

(1) وقد انتقد الدكتور سليمان مرقس هذا الحكم فى الجزء الثانى من مؤلفة المشار إليه الطبعة الثامنة ١٩٨٢ ص ٥٨٥ هامش (٢٢) استناداً إلى أن نص المادة ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (م ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، م ١٨ من القانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١) يقول «ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد» ولا يحدد المدة، بالمدة الأصلية الأمر الذى = يجعلها تشمل كل المدة المتفق عليها فى العقد أياً كانت طريقة تعيينها، أى سواء كانت محددة ينقضى بانتهائها العقد من تلقاء ذاته أم مدة محددة قابلة للامتداد إلى مدة أو مدد أخرى معينة، ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر فى موعد معين بعدم رغبته فى الامتداد، أو المدة المعينة لدفع الأجرة.

(طعن رقم 281 لسنة 48 ق جلسة 1979/3/11)

كما قضت محكمة النقض بأن :

١- «من المقرر أن الدعوى بطلب صحة عقد إيجار أو إبطاله تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات باعتبار مجموع المقابل النقدي عن المدة كلها، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذي يحكم واقعة النزاع - قد أضفى على عقود إيجار الأماكن التي تخضع لحكمه امتداداً قانونياً غير محدود المدة، مما تعتبر معه قيمة عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - غير قابلة للتقدير، ومن ثم وعملاً بالمادة ٤١ من قانون المرافعات - قبل تعديلها بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠ - تعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً، ويكون الاختصاص بنظر الدعوى للمحكمة الابتدائية، لما كان ذلك وكانت الدعوى الماثلة تتعلق بإبطال عقد إيجار شقة النزاع - الذي حرره الطاعن للمطعون ضدّهما السادسة والسابع - فإن محكمة الإسكندرية الابتدائية تكون هي المختصة قيماً بنظر الدعوى».

(طعن رقم 544 لسنة 49 جلسة 1984/22/27)

٢- «إذا كانت مدة الإيجار في العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محددة لامتدادها بقوة القانون إلى أجل غير معين وإذا كانت دعوى المستأجر بمنع تعرض المؤجر له وتمكينه من الانتفاع بالعين استناداً إلى عقد استئجاره لها في حقيقته دعوى بصحة العقد ونفاذه تقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها وفقاً لنص المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد إلى مدة غير محددة يكون المقابل النقدي لهذه المادة غير محدد ويكون الطلب في الدعوى غير قابل للتقدير بحسب القواعد الواردة في قانون المرافعات وبالتالي تعتبر قيمة الدعوى زائدة على خمسمائة جنية طبقاً لنص المادة ٤١ من القانون المذكور وتكون المحكمة الابتدائية هي المختصة قيماً بنظر الدعوى إعمالاً لنص المادة ٤٧/١ منه، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه وقد فصل في النزاع المطروح عليه باعتبار أن المحكمة الابتدائية هي صاحبة الاختصاص بالفصل في الدعوى يكون متفقاً وصحيحاً القانون».

(طعن رقم 1818 لسنة 51 ق جلسة 1989/1/88 - غير منشور)

٢- دعوى تحديد أجره الأماكن التي لا تخضع في تقدير أجرتها لقرارات لجان تقدير الأجرة:

دعوى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة - التي لا تخضع في تقدير أجرتها لقرارات لجان تحديد الأجرة - هي دعوى بطلب صحة أو إبطال عقد مستمر، ومن ثم فإن قيمتها تقدر باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها، وإذا كان عقد الإيجار يمتد امتداداً تلقائياً بقوة القانون بعد انتهاء مدته الأصلية، فإنه يضحى غير مقدر القيمة، وتكون قيمته زائدة على أربعين ألف جنيهه (م ٤١ مرافعات).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«لما كانت مدة الإيجار في العقود الخاضعة للتشريعات الخاصة بإيجار الأماكن أصبحت غير محددة بعد انتهاء مدتها الأصلية لامتدادها بحكم القانون، وكانت دعوى تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - دعوى بطلب صحة أو إبطال عقد مستمر تقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدي عن مدة العقد كلها، فإن عقد الإيجار موضوع الدعوى وقد امتد بعد انتهاء مدته الأصلية إلى مدة غير محددة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن، فتصبح قيمته زائدة عن النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية، ويجوز استئنافه، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون».

(طعن رقم 225 لسنة 50 ق جلسة 1985/3/88 - ذات المبدأ طعن رقم 878 لسنة 45 ق جلسة 1978/11/29)

٣- دعوى تخفيض الأجرة:

دعوى تخفيض الأجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجره تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون، وهو بطلان متعلق بالنظام العام (طعن رقم ٢٦٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٧٣ / ٣ / ٢٧ - طعن رقم ١٢٦٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٥ / ٣ / ٢٧) فهي دعوى بطلب إبطال عقد مستمر، وتقدر قيمتها باعتبار مجموع المقابل النقدي عن

مدة العقد كلها، وإذ كان عقد الإيجار يمتد امتداداً تلقائياً بقوة القانون بعد انتهاء مدته الأصلية، فإنه يضحى غير مقدر القيمة، وتكون قيمته زائدة على عشرة آلاف جنيه (م ٤١ مرافعات)^(١).

قد قضت محكمة النقض بأن :

«إذا رفعت دعوى بطلب تنفيذ عقد باطل فأقام الخصم دعوى فرعية ببطلانه تعين على المحكمة أن تفصل في طلب البطلان باعتباره دفعا لا يسقط بالتقادم حتى لو سقط الحق في رفع الدعوى به، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بسقوط حق الطاعن في رفع الدعوى الفرعية بتخفيض الأجرة بالتقادم رغم أنها دعوى بطلب عدم الاستمرار في تنفيذ شرط باطل تعتبر دفعا موضوعيا في الدعوى الأصلية لا يرد عليه السقوط بالتقادم ومسألة أولية لازمة للفصل في الدعوى الأصلية فإنه يكون أخطأ في تطبيق القانون وحجبه ذلك عن تحقيق دفاع الطاعن بأن الأجرة الواردة بعقد الإيجار تجاوز الأجرة القانونية وببطلان التكاليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالأجرة الاتفاقية واحتساب الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على أساسها فيكون مشوبا أيضا بالإخلال بحق الدفاع.

(طعن رقم 2415 لسنة 70 ق جلسة 2002/4/8)

٤- دعوى المطالبة بالأجرة أو المطالبة بالزيادة في الأجرة:

تقدر قيمة هذه الدعوى بقيمة الأجرة المطالب بها، أو بقيمة الزيادة في الأجرة المطالب بها. فإذا كانت الأجرة القانونية للعين مثلا ٢٠ جنيها شهريا، وطالب المؤجر بأجرة ثلاثة أشهر، كانت قيمة الدعوى ٦٠ جنيها، وتدخل في نصاب المحكمة الجزئية، ويسرى هذا التقدير سواء رفعت الدعوى أمام المحكمة مباشرة، أم كانت تتوافر في المطالبة شروط استصدار أمر الأداء.

أما إذا حصل نزاع في أصل الحق، كأن يدعى المستأجر أن الأجرة المطالب بها تزيد على الأجرة القانونية أو أن الزيادة المطالب بها غير مستحقة، فإن قيمة

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٢ ص ٥٨٩ وما بعدها.

الدعوى تقدر بقيمة أصل الحق وذلك عملاً بالمادة ٤٠ من قانون المرافعات^(١).

٥- دعوى الطرد المرفوعة من مستأجر ضد مستأجر آخر استناداً إلى أفضلية عقده:

قضت في ذلك محكمة النقض بأنه :

«لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الأول طلب الحكم بطرد الطاعن وإخلاء العين المتنازع عليها استناداً إلى استجاره لذات العين وأفضليته في حيازتها تنفيذاً لعقد الإيجار، ولما كان الفصل في طلبات المطعون عليه الأول يستلزم المفاضلة بين عقده وعقد الطاعن المستأجر من نفس المؤجر له وكانت هذه الطلبات تقتضى الفصل في صحة عقد إيجاره ونفاذه حتى تكون له الأولوية على عقد إيجار الطاعن، فإن تقدير قيمة الدعوى في هذه الحالة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يكون باعتبار مجموع الأجرة عن مدة عقد إيجار المطعون عليه الأول وإذ كانت تلك المدة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن مستمرة إلى مدة غير معلومة فإن قيمة الدعوى تكون مجهولة ومن ثم تعتبر أكثر من ٥٠٪ اجنيه ويكون الاختصاص بنظر المنازعة منعقداً

(١) وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم ٦٦٤ لسنة ٤٩١ ق - جلسة ١٣ / ١٢ / ١٩٨٠ (غير منشور) بأن:

«لما كان المقرر بالمادة ٢٢٣ من قانون المرافعات أنه «تقدر قيمة الدعوى فيما يتعلق بنصاب الاستئناف وفقاً لأحكام المواد من ٢٦ إلى ٤٠ ..» وكانت المادة ٤٠ قد نصت على أن = «إذا كان المطلوب جزءاً من حق قدرت الدعوى بقيمة هذا الجزء إلا إذا كان الحق متنازعا فيه، ولم يكن الجزء المطلوب باقياً منه، فيكون التقدير بقيمة الحق بأكمله...» وكان الثابت بالأوراق أنه وإن كانت الدعوى قد رفعت بطلب قيمة زيادة الأجرة المدعى باستحقاقها عن مدة محدودة إلا أن الطاعنة وقد تمسكت بعدم استحقاق تلك الزيادة أصلاً عن العين المؤجرة فإنه لذلك تكون المنازعة قد استطلت إلى أصل الحق في اقتضاء الزيادة المطالب بها وعدم انطباق حكمها على العين المؤجرة وفقاً لطبيعتها ومن ثم تكون الدعوى بذلك غير مقدرة القيمة وبالتالي تعتبر قيمتها زائدة على مبلغ مائتين وخمسين جنبها طبقاً لمادة ٤١ مرافعات ويكون الحكم الصادر فيها جائزاً استئنافه... الخ».

للمحكمة الابتدائية مما يضحى معه النعى على غير أساس».

(طعن رقم 1025 لسنة 46 ق جلسة 1979/22/26)

٦- دعوى المطالبة بقيمة استهلاك المياه:

تأخذ هذه الدعوى حكم دعوى المطالبة بالأجرة، فقد جعل قانون إيجار الأماكن قيمة استهلاك المياه ملحقة بالأجرة (م ٣٧) ووضع قواعد الالتزام بها - وعلى ذلك تقدر قيمة الدعوى بقيمة المبلغ المدعى به، أمام إذا دار نزاع بين المؤجر والمستأجر حول تحديد قيمة استهلاك المياه التي يلتزم بها المستأجر شهرياً، فإن الدعوى تضحى غير مقدره القيمة باعتبار أن هذه القيمة تستحق طالما استمر عقد الإيجار.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٩٧٩

في الطعن رقم ٧٧٢ لسنة ٤٦ ق بأن:

«وحيث إن هذا النعى مردود، ذلك أن المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وإن كانت تقضى بأن تختص المحكمة الابتدائية بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيقه وإن كانت قيمتها تقل عن مائتين وخمسين جنيهاً، ولم يرد به نص يجيز الطعن في الأحكام الصادرة في تلك المنازعات مهما كانت قيمتها، وكانت مفاد ذلك أن المشرع جعل الطعن في هذه الأحكام خاضعاً للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المرافعات، إلا أنه لما كانت عقود إيجار الأماكن المشار إليها تعتبر ممتدة تلقائياً لمدة غير محدودة بحكم التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن التي منعت المؤجر من إخراج المستأجر من المكان المؤجر ولو بعد انتهاء مدة الإيجار وكان النزاع في الدعوى يدور حول تحديد قيمة استهلاك المياه وما إذا كان المطعون ضدهم يلتزمون بقيمة استهلاكهم الفعلي للمياه كما جاء بعقد الإيجار فتقدر قيمتها بقيمة الاستهلاك الحاصل في المدة المطالب عنها أو أن عقد الإيجار تعدل في هذا الخصوص باتفاق لاحق يحدد مقابل استهلاك المياه بمبلغ ثابت يضاف للأجرة، أخذاً بما تمسك به المطعون ضدهم، فتعتبر قيمتها غير محددة باعتبار هذا المبلغ يستحق طالما استمر عقد الإيجار لمدة غير معلومة تلقائياً طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن، مما يجعل قيمة هذا الاتفاق غير قابلة للتقدير، وإذ

كان الفصل فى الدعوى يقتضى بحث قيام هذا الاتفاق ونفاذه من عدمه، فإن قيمتها تكون غير قابلة للتقدير، فتعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً، طبقاً للمادتين ٤٠، ٤١ من قانون المرافعات، ويكون الحكم الصادر فيها جائزاً استثناءً، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف، وبقبوله شكلاً فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وإن أخطأ فى تقريراته القانونية من أن الأحكام التى تصدر فى جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قابلة للاستئناف باعتبارها غير مقدرة القيمة مادام انتهى إلى النتيجة الصحيحة مما يجعل هذا الخطأ غير منتج».

٧- الدعوى التى يدور جوهر النزاع فيها عما إذا كان عقد الإيجار وارداً على مكان خال أو على مكان مفروش:

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «إذا كان جوهر النزاع حول طبيعة العلاقة الإيجارية بين الطرفين وما إذا كانت عن عين خالية فيمتد عقد إيجارها أم عين مفروشة فلا يمتد العقد، ولما كانت المادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات تقضى بأنه إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل النقدي للمدة التى قام النزاع على امتداد العقد إليها، وكانت المدة المشار إليها فى الدعوى المطروحة غير محدودة فإن هذه الدعوى تكون غير قابلة لتقدير قيمتها فينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية ويجوز الطعن فى الحكم الصادر فيها بالاستئناف».

(طعن رقم 1558 لسنة 51 قى جلسة 1982/6/10)

٢- «الدعوى التى يقيمها المؤجر بطلب فسخ عقد الإيجار ويدور النزاع فيها حول امتداده تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات- وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة فى العقد إذا لم يكن قد نفذ أو المدة الباقية متى نفذ جزئياً فإن امتد العقد بقوة القانون إلى مدة غير محددة فإن المدة الباقية منه أو التى يقوم النزاع على امتداده إليها تكون غير محددة ويكون المقابل النقدي عنها غير محدد ويكون طلب فسخ العقد أو امتداده طلباً غير قابل لتقدير قيمته وتعتبر الدعوى زائدة عن مائتين وخمسين جنيهاً طبقاً للمادة ٤١

من قانون المرافعات قبل تعديلها بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠. وينعقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية، ومن ثم يكون الحكم الصادر فيها جائزا استئنافاً.»

(طعن رقم 308 لسنة 52 ق جلسة 1983/1/24)

٣- «تقدير قيمة الدعوى فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وجوب الرجوع إلى القواعد العامة لتحديد المحكمة المختصة قيماً وتعيين نصاب الاستئناف. المنازعة حول امتداد عقد الإيجار. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. اختصاص المحكمة الابتدائية بنظرها وجواز استئناف الحكم الصادر فيها.»

(طعن رقم 973 لسنة 53 ق جلسة 1987/1/88 - لم ينشر)

٤- «تعلق المنازعة فى الدعوى بامتداد العقد. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. أثره. اختصاص المحكمة الابتدائية قيماً بنظرها. المادتان ٨/٢٧، ٤١ مرافعات.»

(طعن رقم 333 لسنة 52 ق جلسة 1988/4/27 - لم ينشر)

٥- «طلب إنهاء عقد إيجار المسكن المفروش لانتهاؤ مدته. دفاع المستأجر بأن عقد الإيجار المفروش قد لحقه الامتداد القانونى طبقاً للمادة ٤٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مؤداه. وجود نزاع حول امتداد عقد الإيجار. أثره. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة. جواز استئناف الحكم الصادر فيها.»

(طعن رقم 909 لسنة 53 ق جلسة 1989/5/25)

٦- «تعلق المنازعة فى الدعوى بامتداد عقد الإيجار امتداداً قانونياً من عدمه. اعتبار الدعوى غير مقدرة القيمة وانعقاد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية المادتان ٨/٢٧، ٤١ مرافعات.»

(طعن رقم 314 لسنة 51 ق جلسة 1989/9/25 - لم ينشر)

ويسرى ما تقدم على الدعاوى التى يثور فيها النزاع حول ما إذا كان عقد الإيجار وارداً على أرض فضاء لا تخضع لأحكام الامتداد القانونى أم أنها مكان يخضع لهذه الأحكام.

الاختصاص المحلى:

٧٣- (أ) القاعدة العامة :

تخضع المنازعات الناشئة عن تطبيق قانون إيجار الأماكن للقواعد العامة فى الاختصاص المحلى المنصوص عليها فى قانون المرافعات. وقد نصت المادة ٤٩ مرافعات على أن: «يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه، مادام لم ينص القانون على خلاف ذلك. فإن لم يكن للمدعى عليه موطن فى الجمهورية يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها محل إقامته. وإذا تعدد المدعى عليهم كان الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن أحدهم».

أما إذا كانت المنازعة متعلقة بأجرة المسكن فإنه يحكمها نص المادة ٥١ مرافعات التى تجرى على أن: «فى المنازعات المتعلقة بالتوريدات والمقاولات وأجرة المساكن وأجور العمال والصناع والأجراء يكون الاختصاص لمحكمة موطن المدعى عليه أو للمحكمة التى تم الاتفاق أو نفذ فى دائرتها متى كان فيها موطن المدعى»⁽¹⁾.

(1) ويرجع أيضا إلى نص المادة (٥١) مرافعات بالنسبة للدعاوى الجزئية التى ترفع على الحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة فقد نصت على أن يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مقر المحافظة مع مراعاة القواعد المتقدمة وإلى نص المادة (٥٢) مرافعات بالنسبة للدعاوى المتعلقة بالشركات أو الجمعيات القائمة أو التى فى دور التصفية أو المؤسسات الخاصة فقد نصت على أن يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها مركز إدارتها سواء أكانت الدعوى على الشركة أو الجمعية أو المؤسسة أم من الشركة أو الجمعية أو المؤسسة على أحد الشركاء أو الأعضاء أم من شريك أو عضو على آخر، ويجوز رفع الدعوى إلى المحكمة التى يقع فى دائرتها فرع الشركة أو الجمعية أو المؤسسة وذلك فى المسائل المتصلة بهذا الفرع.

وإلى المادة (١/٥١) مرافعات بالنسبة للدعاوى المتضمنة طلب اتخاذ إجراء وقتى فقد جعلت الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه أو المحكمة المطلوب حصول الإجراء فى دائرتها.

ويجب مراعاة ما نصت عليه المادة ٦٢ مرافعات من أنه «إذا اتفق على اختصاص محكمة معينة يكون الاختصاص لهذه المحكمة أو للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، على أنه في الحالات التي ينص فيها القانون على تخويل الاختصاص لمحكمة على خلاف المادة ٤٩ لا يجوز الاتفاق مقدما على ما يخالف هذا الاختصاص».

وبذلك يكون القانون قد عدل عن القاعدة التي قررتها المادة ٢/٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الملغى وهي جعل الاختصاص المحلى في جميع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون من اختصاص المحكمة الكائن في دائرتها العقاري^(١).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «إذ لم يتضمن قانون إيجار الأماكن ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في مادته التاسعة الإبقاء على المادة ٢/٤٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتي كانت تجعل المنازعات الإيجارية الناشئة عن تطبيق أحكامه من اختصاص المحكمة الكائن بدائرتها العقاري

وإلى المادة (٢/٥٩) مرافعات بالنسبة للمنازعات المستعجلة المتعلقة بتنفيذ الأحكام والسندات فقد جعلت الاختصاص للمحكمة التي يجرى في دائرتها التنفيذ.

وإلى المادة (٦٠) مرافعات بشأن الطلبات العارضة فقد جعلت الاختصاص بنظرها للمحكمة التي تنظر الدعوى الأصلية على أنه يجوز للمدعى عليه في طلب الضمان أن يتمسك بعدم اختصاص المحكمة إذا ثبت أن الدعوى الأصلية لم تتم إلا بقصد جلبه أمام محكمة غير محكمته.

وإلى المادة (٦١) مرافعات بالنسبة لمن لا يكون لهم موطن أو محل إقامة في مصر فقد جعلت الاختصاص بالنسبة لهم للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى أو محل إقامته فإن لم يكن له موطن ولا محل إقامة كان الاختصاص لمحكمة القاهرة.

(١) أما الاختصاص المحلى في ظل القانونين رقمي ١٢١ لسنة ١٩٤٧ و ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فكان ينعقد للمحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة، فقد نصت المادة (١٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن «ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون إلى المحكمة الابتدائية المختصة».

(راجع في شأن القانون رقم 46 لسنة 2962 بند 68 هامش (5)).

الذى يشمل عين النزاع، كما خلا القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص خاص ينظم قواعد الاختصاص المحلى لهذه المنازعات، فيحكم الاختصاص بها نص المادتين ٥٢، ٦٢ من قانون المرافعات».

(طعن رقم 1689 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/22)

٢- «إذ كان الثابت بالأوراق أن الشركة الطاعنة دفعت أمام محكمة الموضوع بدرجتها بعدم اختصاص محكمة أول درجة محليا بنظر الدعوى، وكان طرفا الدعوى قد اتفقا فى البند التاسع من عقد إيجار المخزن على اختصاص محكمة جنوب القاهرة الابتدائية بنظر ما قد ينشأ بينهما من منازعات، وهى ذات المحكمة التى يقع بدائرتها مركز إدارة الشركة، فتكون تلك المحكمة مختصة محليا بنظر هذا النزاع، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذه الوجهة ورفض هذا الدفع بزعم أن المنازعات الإيجارية الناشئة عن تطبيق أحكام قانون إيجار الأماكن من اختصاص المحكمة الكائن بدائرتها العقار بالمخالفة للقواعد المنظمة للاختصاص المحلى بقانون المرافعات، فإنه يكون قد خالف القانون».

(طعن رقم 1689 لسنة 72 ق جلسة 2003/5/22)

٧٤- (ب) - الاستثناءات على القاعدة السابقة:

ترد على القاعدة العامة السابقة فى الاختصاص المحلى بالمنازعات المتعلقة بقانون إيجار الأماكن عدة استثناءات ورد بشأنها نص صريح فى القانون ومن أمثلة هذه الاستثناءات ما يأتى:

١- ما نصت عليه المادة (١٨) من القانون من أن الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر (أنظر شرح المادة ١٨).

٢- ما نصت عليه المادة (٨٨) من القانون من أنه إذا تبين عدم إمكان إعادة الحق أو الميزة التى كان ينتفع بها المستأجر وحرمه منها المؤجر جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر إنقاص الأجرة بما يقابل

الحق أو الميزة (أنظر شرح المادة ٨٨).

٣- ما نصت عليه المادة (٥٩) من القانون من أن الطعن في القرار الصادر من اللجنة المشكلة طبقاً للمادة (٥٧) يكون أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار.

٧٥- (ج) القاعدة أن الاختصاص المحلى فى منازعات إيجار الأماكن لا

يتعلق بالنظام العام:

القاعدة العامة فى قانون المرافعات أن الاختصاص المحلى لا يتعلق بالنظام العام (م ١٠٨ مرافعات) ومن ثم فإنه يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالفه، كما يصح النزول عنه صراحة أو ضمناً، ولا يجوز للمحكمة التصدى له من تلقاء نفسها.

ولا يستثنى من ذلك سوى ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٢ مرافعات من أنه فى الحالات التى ينص فيها القانون على تحويل الاختصاص لمحكمة على خلاف حكم المادة ٤٩ لا يجوز الاتفاق مقدماً على ما يخالف هذا الاختصاص، فإن حكمها مما يتعلق بالنظام العام^(١).

(١) وقد أوضحت ذلك محكمة النقض بتاريخ ١٤/٥/١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٩٧ لسنة ٤٥ق (غير منشور) إذ قضت بأن:

«وحيث إن هذا النعى صحيح، ذلك أن جعل الاختصاص فى المنازعات الإيجارية الناشئة عن تطبيق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة النزاع للمحكمة الكائن فى دائرتها العقار عملاً بالمادة ٤٠/٢ منه خلافاً للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٤٩ من قانون المرافعات يترتب عليه أنه لا يجوز الاتفاق مقدماً على مخالفته طبقاً للمادة ٦٢/٢ من هذا القانون الأخير، إلا أن ذلك لا ينفى أن هذا الاختصاص محلى، لا تتعلق قواعده - عدا قاعدة حظر الاتفاق مقدماً على مخالفته بالنظام العام. ومن ثم فلا يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها الحكم بعد الاختصاص دون دفع من الخصم قبل إيداء أى طلب أو دفاع فى الدعوى أو دفع بعدم القبول عملاً بالمادة ١٠٨ من قانون المرافعات. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن المطعون عليه لم يدفع بعدم اختصاص محكمة القاهرة الابتدائية محلياً بنظر الدعوى وباختصاص محكمة الإسكندرية الكائن بدائرتها العقار، فإن الحكم إذ قضى

ويسرى ما تقدم على قواعد الاختصاص المحلى فى منازعات إيجار الأماكن.

مادة (٦)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار.
وتعتبر الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

الشرح

٦٦- (أ) - وضع مالك العقار المنزوعة ملكيته :

إذا قام دائنو مالك العقار بنزع ملكية العقار لاقتضاء حقوقهم من ثمنه وحكم برسو المزاد على المشتري، كان نزع ملكية العقار بمثابة بيعه، فإذا كان العقار كله أو بعضه مشغولا بالمالك نفسه فإنه - طبقاً للقواعد العامة - يكون شاغلا له بلا سند ويحق للقضاء المستعجل طرده إذا توافر شرط اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ولذا أتت المادة بحكم يعد استثناء من القواعد العامة إذ جعلت العلاقة بين مالك العقار المنزوعة ملكيته والراسى عليه المزاد فيما يختص بما يشغله من العقار علاقة مالك بمستأجر، حتى يظل المالك المنزوعة ملكيته شاغلا لهذا العقار، وتسرى على العلاقة بينهما أحكام الباب الأول من القانون ومنها التحديد القانوني للأجرة والامتداد القانوني للإيجار^(١).

وقد راعى المشرع في هذا الحكم حالة المالك المنزوعة ملكيته فلم يشأ أن يضيف إلى فقده عقاره، طرده أيضا منه خاصة في ظل الأزمة الطاحنة في الأماكن.

(١) السنهوري ص ١١٤.

ويسرى هذا الحكم على مالك العقار المنزوعة ملكيته أيا كان الغرض الذى يشغل فيه العقار، فلا يشترط أن يكون هذا الغرض هو السكنى فعبارة «ما يشغله من هذا العقار» الواردة بالنص عبارة عامة تشمل شغله للسكنى ولغير ذلك من الأغراض، فإذا كان العقار عبارة عن حانوت يقيم مالكة تجارة فيه، فإنه يستمر فى شغله رغم بيعه بالمزاد العلنى⁽¹⁾.

ويذهب الرأى الغالب إلى أن نص الفقرة الأولى من المادة جاء مطلقا، فيسرى على كل عقار نزعت ملكيته سواء أكان واقعا فى إحدى البلاد والمناطق المبينة فى المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن، أم واقعا فى غير هذه البلاد والمناطق إذ يدل إطلاقه على أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المنزوعة ملكيتها واقعة فى البلاد والمناطق المشار إليها⁽²⁾، ولكننا نؤيد ما ذهب إليه البعض من أن نص المادة الأولى من القانون قاطع وصريح فى أن أحكام الباب الأول كله، بما فيها حكم المادة السادسة يسرى فقط على البلاد والمناطق المبينة بالمادة الأولى، ولما كان قانون إيجار الأماكن قانونا استثنائيا فإن الأحكام الواردة به لا يتوسع فى تفسيرها، ولا يقاس عليها طبقا للقواعد العامة⁽³⁾.

ونظرا للطبيعة الاستثنائية للمادة السادسة فإن حكمها لا يسرى على من صودرت أمواله لصالح الشعب لإثرائه بطريق غير مشروع.

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٨ / ٣ / ١٩١٨ فى الطعن رقم ٦٤٤٥

لسنة ١٣٢٠ ق بان:

«إن النص فى المادة السادسة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩١٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن هو استثناء خرج به المشرع على الأصل العام فلا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه ومن ثم فلا يسرى حكمه على من صودرت أمواله لصالح الشعب لإثرائه بطريق غير مشروع لما فى ذلك من مصادرة على الحكمة من النص فى

(1) شنب ص ١٢.

(2) السنهورى ص ١١٤ - مرقس ج ١ ص ٣٦.

(3) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٦.

المادة ٣ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب والتي تقوم فيه فكرة المصادرة على حرمان من صودرت أمواله من ممتلكاته التي تحصل عليها نتيجة نشاطه غير المشروع».

٧٧- (ب) الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء:

للدولة أن تستولى على بعض الأماكن استيلاء مؤقتاً للمنفعة العامة، وقرار الاستيلاء قرار إداري يصدر عن إرادة منفردة. وتخضع المنازعات المتعلقة بالاستيلاء للقانون الإداري، وتدخل في اختصاص القضاء الإداري.

أما إذا استقر أمر الاستيلاء وكان صحيحاً أو حكم نهائياً بصحته، فإن المكان المستولى عليه يعتبر في حكم المؤجر إلى الجهة التي تم الاستيلاء لصالحها.

أما إذا لم يتم الاستيلاء وفق القانون، فإن المكان يظل بمنأى عن الخضوع لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن^(١).

إنما يجب لسريان النص أن يكون الغرض من الاستيلاء على المكان هو «شغله» لا لغرض آخر كالهدم مثلاً^(٢).

٧٨- الآثار التي تترتب على اعتبار الأماكن الصادرة بشأنها قرارات

استيلاء مؤجرة:

يترتب على اعتبار الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها، خضوع هذه الأماكن لأحكام الباب الأول من قانون إيجار الأماكن، فتسرى على الطرفين الالتزامات التي يترتبها هذا الباب على عاتق كل منهما، فإذا تخلفت الجهة المسؤولة عن الوفاء بالأجرة في مواعيدها مثلاً جاز الحكم بإخلائها من العين التي تشغلها بموجب قرار الاستيلاء^(٣).

(١) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٧.

(٢) عنبر طبعة ١٩٧٧ ص ٤٧.

(٣) مصر الابتدائية في ١٤/٤/١٥٦١ - الدعوى رقم ١٩٢١ لسنة ١٩٥٥.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن:

«إذا كانت المادة ٢/٦ من القانون رقم ٤١ لسنة ١٩٧٧ تنص على اعتبار الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها، وإعمالاً لهذا النص يعتبر المطعون ضده الثالث بصفته مستأجراً للعين محل النزاع، ولما كانت المادة ٢٧ من هذا القانون توجب على المستأجر الوفاء بالأجرة إلى المؤجر ويحق للمؤجر طلب الإخلاء إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة وذلك عملاً بالمادة ١/٣١ من القانون المذكور، وإعمالاً لقاعدة حلول من انتقلت إليه الملكية بالتسجيل محل المؤجر حلولاً قانونياً على ما سلف بيانه فإن الطاعنين وقد قدموا الحكم المشهر برقم (.....) لسنة ١٩٧٩ شهر عقارى الأقصر يفيد انتقال ملكية عقار النزاع إليهم وهو حجة فيما بين أطرافه بالنسبة إلى الغير وكان الثابت أن الطاعنين أنذروا المطعون ضدهما الثانى والثالث بصفتهما فى (.....) بضرورة سداد الأجرة إليهم لانتقال ملكية العقار إليهم بموجب الحكم المشهر سالف البيان وكانوا قد قدموه لمحكمة أول درجة بجلسة (...). أثناء نظر دعوى النزاع المتداولة بين الطرفين وهو دليل على علم المستأجر بحلول الطاعنين محل (...). المالك السابق فى الملكية، وكان الثابت من تقرير خبير الدعوى أن الأجرة عن المدة من ١/١/ ١٩٦٦ حتى ٣٠/٤/ ١٩٧٨ قد سددها الجهة المستأجرة للبنك العقارى بالمنيا نفاذاً لحجز ما للمدين لدى الغير التنفيذى الموقع على المالك السابق ويعتبر ذلك مبرئاً لذمة المستأجر إذا تم قبل انتقال الملكية إلى الطاعنين، أما عن المدة من ١/٥/ ١٩٧٨ حتى ٣١/١٢/ ١٩٨٠ فالثابت من التقرير أن المستأجر أراد إيداعها بخزينة الضرائب العقارية بالشيك رقم (...). فى ١٨/١/ ١٩٨١ ولم يتم الإيداع وردت إلى المستأجر فأعاد إيداعها بخزينة محكمة قنا الابتدائية فى ٣/١١/ ١٩٨٢ باسم ورثة المالك ثم توالى إيداع الأجرة بعد ذلك بخزينة المحكمة بشيكات، وقد كان إيداع الأجرة من ١/٥/ ١٩٧٨ قد تم بعد ١٨/١/ ١٩٨١ بعد علم المطعون ضده الثالث بصفته بالحكم المشهر المقدم بدعوى النزاع فى ٢٣/١١/ ١٩٨٠ ورغم إنذاره الحاصل فى ٢٧/١٢/ ١٩٧٩ ومن ثم فإن هذا الإيداع وقد تم باسم ورثة المالك السابق لا تبرأ به ذمته من دين الأجرة حتى ولو كان مستوفياً لشروط العرض والإيداع المنصوص عليها فى قانون المرافعات. لما كان

ذلك، وكان هذا الواقع مطروحا على محكمة الموضوع إلا أن الحكم المطعون فيه أغفل دفاع الطاعنين وذهب إلى ضرورة استصدار الطاعنين لحكم قضائي بتحديد شخص المنتفع بمقابل حق الانتفاع قبل رفع الدعوى ورتب على ذلك قضاءه بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الأوان مما يعيب الحكم ويوجب نقضه».

(طعن رقم 1574 لسنة 57 ق جلسة 19/11/1992)

٢- «قرارات الاستيلاء للمصلحة العامة صدورها صحيحة ووضع جهة الاستيلاء يدها على العقار أثره. نشوء علاقة إيجارية بينها وبين مالك العقار خضوعها للتشريعات الاستثنائية (م ١/٢ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧)
(طعن رقم 977 لسنة 00 ق جلسة 19/6/1994)

إلا أنه يراعى فى هذا الصدد عدة أمور نعرض لها فيما يأتى :

أولاً :

أن أحكام الباب الأول تسرى على هذه الأماكن فى الحدود التى لا تتعارض فيها هذه الأحكام مع أحكام القوانين المنظمة للاستيلاء، فإذا كان القانون الذى تستند إليه السلطة العامة فى الاستيلاء على المكان يحدد أسس تقدير الأجرة أو التعويض الذى يدفع إلى مالك المكان المستولى عليه. فإنه يجب اتباع هذه الأسس، وطرح أحكام قانون إيجار الأماكن الخاصة بالحد الأقصى للأجرة ومثل ذلك المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين (المعدل بالقانون رقم ١٢٨ لسنة ١٩٥٢ والمرسوم بقانون رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٥٢) فقد وضع قواعد خاصة لتقدير التعويض عند الانتفاع بالأشياء المستولى عليها.

ثانياً :

أنه لا تسرى على الأماكن المستولى عليها أحكام الامتداد القانونى للإيجار، إذ بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة لا يجوز أن تتجاوز مدة الاستيلاء ثلاث سنوات فقد نصت المادة ١٦ منه على أن: «تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بانتهاء الغرض المستولى عليه من أجله أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى أيهما أقرب ويجب إعادة العقار فى نهاية هذه المدة بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض عن كل تلف أو نقص فى قيمته.

وإذا دعت الضرورة إلى مد الثلاث السنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك، وجب على الجهة المختصة أن تتخذ قبل مضي هذه المدة بوقت كاف إجراءات نزع الملكية... الخ».

ثالثاً:

أن المشرع لم يقصد تغيير طبيعة العلاقة المترتبة على الاستيلاء ويجعل منها علاقة إجارية على إطلاقها فى مفهوم قواعد الإيجار الواردة فى القانون المدنى، على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام قانون إيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار، فإذا أقامت الجهة المستولية بناء على العقار المستوى عليه فلا يحكمه نص المادة ٥١٢ مدنى الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار فى القانون المدنى وإنما تسرى عليه أحكام الالتصاق المنصوص عليها فى المادة ١٤٤ من هذا القانون.

وفىما يلى بعض الأمثلة على ما تقدم من قضاء محكمة النقض.

٧٩- قضاء النقض:

١- «مفاد نص المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن عقد الإيجار من العقود الرضائية وأنه إذا انتفع شخص بشيء بغير رضاء من مالكة لا يعد مستأجراً. ولما كان القرار الذى يصدر بالاستيلاء مؤقتاً على عقارات الأفراد طبقاً للقواعد التى أوردها المشرع فى القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ والتى خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الأفراد اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قراراً إدارياً يتم جبراً عن أصحاب هذه العقارات، وهو ما يمتنع معه القول بأن العلاقة التى تنشأ بين الوزارة وبين أصحاب هذه العقارات علاقة إجارية، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنة من أن المشرع قد أفصح عن مراده باعتباره علاقة الوزارة بأصحاب العقارات المستولى عليها مؤقتاً علاقة إجارية بما نص عليه فى المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أن (الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات الاستيلاء تعتبر فيما يتعلق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها) ذلك أنه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة فى أن الأماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة فى خصوص تطبيق أحكام هذا القانون، فقد

دللت على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها في مفهوم قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر وانتهى إلى أن استيلاء الوزارة الطاعنة على عقار المطعون ضده جبرا عليه لا ينشئ بينهما علاقة إيجارية بما يتمتع معه تطبيق المادة ٥١٢ الواردة ضمن أحكام عقد الإيجار في القانون المدني على واقعة الدعوى ورتب على ذلك تطبيق أحكام الالتصاق المنصوص عليها في المادة ٩٤٤ من هذا القانون، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون على غير أساس»^(١).

(طعن رقم 145 لسنة 34 ق جلسة 1968/6/4)

٢- «وإن نصت المادة ٧ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها، إلا أن القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٤٧ الذي خول لوزير التربية والتعليم سلطة إصدار قرارات استيلاء على الأماكن اللازمة لشئون وزارته والذي استمر العمل به بالمرسوم الصادر في ١١/٧/١٩٨٨، قد نص في مادته الأولى على أن يتبع في تقدير التعويض عن الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين، وإذ وضع هذا المرسوم الأخير قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالأشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقا للسعر العادي الجاري بالسوق في تاريخ حصول الاستيلاء يضاف إليها مصروفات الاستهلاك والصيانة للمباني أو للمنشآت، وكانت تلك القواعد تغاير الأسس التي اتخذها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجره الأماكن التي يسرى عليها، فإنه

(١) وقضت محكمة النقض بتاريخ ١٩/٢/١٩٤٤ في الطعن رقم ٥١٩ لسنة ٥٠٠ بأن المفاضلة بين الأماكن الصادرة بشأنها قرارات استيلاء وبين عقد إيجار آخر عن ذات العين وفقا للمادة ٥٧٢ مدني خطأ في تطبيق القانون.

يتعين التزام القواعد المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ عند تقدير مقابل انتفاع الأماكن المستولى عليها واستبعاد ما ورد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أحكام خاصة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض».

(طعن رقم 577 لسنة 35 ق جلسة 1970/2/26)

٣- «النص في المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن «الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها». وكان الثابت من القرار رقم ١٠ لسنة ١٩٧٧ الصادر من وزير التموين الاستيلاء على المحل المذكور لصالح الطاعنة، فإن العلاقة الإيجارية بين الطاعنة والمطعون ضده الخامس هي أثر قانوني لقرار الاستيلاء، ولما كان يترتب على صدور حكم القضاء الإداري بإلغاء قرار الاستيلاء اعتباره كأن لم يكن وزواله وكافة الآثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الإيجارية التي قامت بين الطاعنة والمطعون ضده الخامس وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل صدوره فيعود المطعون ضدهما الأول والثاني والمستأجرين إلى مركزهما القانوني السابق على صدور القرار وتعتبر العلاقة الإيجارية التي قامت بين المطعون ضده الخامس والطاعنة كأن لم تكن، وإذ كان المطعون ضدهما الأول والثاني قد سبقا في وضع يدهما على العين وأن هذه الحيابة لم ترتفع عنهما قانونا وإن حال بين مباشرتها ماديا مانع عارض من القسر هو قرار الاستيلاء الذي زال بصدور حكم القضاء الإداري وبذلك يكون لهما الأفضلية لسبقهما في حيازة العين بصرف النظر عن حسن نية المستأجرة الأخرى الطاعنة عملا بحكم المادة ١/٥٧٣ من القانون المدني».

(طعن رقم 662 لسنة 48 ق جلسة 1982/11/29)

٤- «النص في المادة السادسة الواردة في الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بخصوص إيجار الأماكن على أنه «يعد في حكم المستأجر في تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوع ملكيته بالنسبة إلى ما يشغله من هذا العقار

وتعتبر الأماكن الصادر في شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها يدل على أن المشرع لم يقصد أن يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء ويجعل منها علاقة إيجارية على إطلاقها في مفهوم قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني على الرغم من انعدام رضا أحد طرفيها بقيامها بما مؤداه أنه فيما خلا أحكام الباب المذكور المتعلقة بإيجار الأماكن يتعين عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة في القانون المدني لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه على قوله بما مفاده أنه قد أسس قضاءه على إجراء المفاضلة بين عقد الإيجار الصادر للمطعون ضدها والعلاقة المترتبة على قرار الاستيلاء الصادر لصالح الطاعنة بفرض صدوره على أساس قواعد القانون المدني فتكون قد أخطأت تطبيق القانون».

(طعن رقم 569 لسنة 50 ق - جلسة 19/3/1984)

٥- «النص في المادة الأولى من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين على أنه «يجوز لوزير التموين لضمان تمويل البلاد بالمواد الغذائية وغيرها من مواد الحاجيات الأولية وخامات الصناعة والبناء ولتحقيق العدالة في توزيعها أن يتخذ قرارات يصدرها بموافقة لجنة التموين العليا كل أو بعض التدابير الآتية:

٦- الاستيلاء على أية واسطة أو عقار أو أى منقول... يدل على أن المشرع قصد إلى أن يكون هذا الاستيلاء مختلفا عن الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذى نص فيه على تأقيت القرار بمدة أقصاها ثلاث سنوات والاختلاف بين قرار الاستيلاء فى كل من القانونين ظاهر فى أن استيلاء وزارة التموين على الأشياء غير محدد بمدة معينة فى حين أن الاستيلاء المؤقت طبقا لقانون نزع الملكية محددة مدته ابتداء بحيث لا تزيد على ثلاث سنوات وقد رسم المشرع لكل حالة إجراءات وأحكام خاصة بتقدير مقابل الانتفاع ولم يضع فى القانون الأول قواعد خاصة بتقدير ثمن

العقار مهما طالّت مدة الاستيلاء عليه بينما عمد بالنسبة للاستيلاء الذي تزيد مدته على ثلاث سنوات في قانون نزع الملكية إلى بيان كيفية تقدير ثمن العقار المستولى عليه، وإذ كان إنهاء قرار الاستيلاء على العقار الصادر وفقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ رهن بصدور قرار من وزير التموين برده إلى صاحبه إذا ما انتفت الحاجة إليه وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه بإخلاء العقار محل النزاع على سند من أن قرار وزير التموين بالاستيلاء عليه هو استيلاء مؤقت يحكمه قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ وقد زال أثره بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ صدوره دون أن تتخذ الجهة الإدارية إجراءات نزع الملكية فإنه يكون قد خالف صحيح القانون».

(طعن رقم 1188 لسنة 57 ق جلسة 1988/2/3 - ذات المبدأ: طعن رقم 194

لسنة 51 ق جلسة 1988/3/88)

٧- «الأماكن الصادرة في شأنها قرارات استيلاء. اعتبارها مؤجرة إلى الجهات التي تم الاستيلاء لصالحها. م ٦ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم اعتبار هذه العلاقة إيجارا بمطلق مفهوم القانون المدني مؤداه. عدم تطبيق قواعد الإيجار الواردة بالقانون المدني عليها».

(طعن رقم 1493 لسنة 00 ق جلسة 1994/5/25)



مادة (٧)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في ذلك بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التي يعمل بها المتبادلان. ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة.

وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه.

وفي البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر، وذلك في البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التي يحددها قرار من وزير الإسكان والتعمير^(١).

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

أولا: أولوية العامل المنقول في تأجير المسكن:

١- حكمة الأولوية:

منحت الفقرة الأولى من المادة العامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل أولوية على غيره في تأجير المسكن الذي كان يشغله العامل الذي حل محله، وفقا للضوابط التي سنوضحها فيما بعد، وليس في هذه الأولوية جنوح إلى تمييز طائفة العاملين على غيرهم ولكن لما كان نقل العامل إلى بلد ما ليباشر شئون وظيفته أو ليقوم بالعمل الذي عهد به إليه مما يرتبط بالصالح العام بل

(١) صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧ لسنة ١٩٩١ قضائية «دستورية» بتاريخ ٤/١٠/١٩٩٧ بعدم دستورية هذه الفقرة وسننشر الحكم فيما بعد.

بمصلحة الأهلين أنفسهم فإنه يكون من المتعين أن تيسر له طريقة السكنى لكى يتوافر له الاطمئنان والاستقرار^(١).

٨١- عدم سريان حكم المادة على حالات التقاعد عن العمل أو الإحالة إلى

المعاش:

واضح من عبارة النص أن حكمه قاصر على العامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل فلا يسرى حكم المادة على العامل الذى يتقاعد عن العمل أو يحال إلى المعاش.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

«تبادل العاملين فى جهة العمل الواحدة لمساكنهم بسبب النقل (م ٧ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) عدم سريانه على حالات التقاعد عن العمل أو الإحالة إلى المعاش. علوة ذلك حكمة التشريع ودواعيه. عدم اللجوء إليها مع صراحة النص».

(ظعن رقم 953 لسنة 52 ق جلسة 1989/6/4)

٢٢- الشروط الواجب توافرها فى العامل المنقول مستأجر المسكن:

١- أن ينقل العامل المستأجر للمسكن من البلد الذى يقيم فيه، والمقصود بالعامل فى هذا الخصوص العامل بمعناه الواسع لعموم النص، فيشمل العامل بالحكومة والقطاع العام وقطاع الأعمال العام والقطاع الخاص^(٢).

ويجب أن يكون العامل قد نقل نهائيا من البلد الذى يقيم فيه، أما إذا ندب أو أعير لمدة محددة فلا يلزم بإخلاء مسكنه.

٢- أن يكون المكان الذى يستأجره العامل مسكنا، فلو كان العامل المنقول يستأجر مسكنا وجراجا، فإن الأولوية للعامل الوافد تكون فى المسكن لا فى الجراج^(٣).

(١) المذكرة التفسيرية للاقتراح بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧.

(٢) كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يقصر هذا الحكم على الموظف فقط (م ١).

(٣) السنهورى ص ١٢٠٦.

وقد قضت محكمة استئناف الإسكندرية (مأمورية دمنهور) بتاريخ ١٠/٥/١٩٤٤ في الاستئناف رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٣٩ ق مدنى بأن:

«وحيث إنه عما تمسك به دفاع المستأنفين من إعمال حكم المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فمردود بأن المادة المذكورة تجرى على أن «للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل إذا قام بإعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موسى مصحوب بعلم الوصول على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة. وعلى العامل المنقول إلى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول إليه، إلا إذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه... الخ» ومن ثم فإنه يشترط لتحدى المستأنفين بهذه المادة أن يكون المكان الذى يستأجره المستأنف عليه سكنا. وليس معدا لغرض آخر كعيادة - والعبرة فى تحديد الغرض من المكان المؤجر بالوقت الذى ينشأ فيه حق المؤجر فى استرداد المسكن وليس بوقت استئجار المكان، والثابت من إقرار طرفى التداعى أن المستأنف عليه قد غير استعمال المكان المؤجر إلى استعمال غير سكنى (عيادة) الأمر الذى يتعين معه الالتفات عما ذهب إليه المستأنفون فى هذا الصدد».

٣- «أن يحصل العامل المنقول على مسكن يستقر فيه فى البلد الذى نقل إليه، فإذا اتخذ له فى مقر عمله الجديد مسكنا مؤقتا حتى يجد ما يصلح أن يكون له مسكنا دائما، فإنه لا يلزم بإخلاء مسكنه فى البلد الذى نقل منه إلى أن يتخذ له مسكنا دائما فى البلد الذى نقل إليه^(١).

ويقع عبء إثبات حصول العامل المنقول على مسكن يستقر فيه فى البلد الذى نقل إليه، على عاتق العامل الوافد باعتباره مدعيا، ونقل العامل إلى بلد آخر وتأجير مسكنه من الباطن لا يكفى بمجرد لإثبات استقراره فى البلد المنقول إليها.

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ١٨٨ هامش (٤٩).

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «العامل المنقول إلى بلد آخر. وجوب إخلائه لمسكنه في البلد المنقول منه (م/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧). مناطه. ثبوت استقراره بمسكن آخر في البلد المنقول إليها».

(طعن رقم 1910 لسنة 51 ق جلسة 1989/3/8)

٢- «عبء الإثبات وقوعه على عاتق المدعى. نقل العامل إلى بلد آخر وتأجير مسكنه من الباطن لا يكفي بمجرد إثبات استقراره في البلد المنقول إليها».

(طعن رقم 1910 لسنة 51 ق جلسة 1989/3/8)

٣- ألا تكون هناك ضرورة تلجئ العامل المنقول إلى الاحتفاظ بمسكنه الأول، ومن قبيل الضرورة الملجئة مرض أحد أولاده أو زوجته أو كون زوجته في حالة وضع، أو التحاق أولاده بمدرسة في البلد الذي يقع فيه المسكن مما يستدعي استمرارهم بالمدرسة إلى نهاية العام الدراسي.

إلا أنه إذا زالت هذه الضرورة وجب على العامل إخلاء المسكن.

ويستقل قاضي الموضوع بتقدير الضرورة الملجئة في كل حالة تعرض عليه.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

«الأصل أن العامل المنقول من بلد يجوز له كغيره من الناس أن يحتفظ بمسكنه فيه فضلا عن استئجاره مسكنا في البلد المنقول إليه، غير أنه بسبب أزمة الإسكان منح المشرع في المادة ١/٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - المقابلة للمادة ١/٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٩ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر في ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذي كان يشغله هذا العامل بشروط معينة، ولتمكين العامل المنقول إلى بلد من سكنى المكان الذي كان يشغله العامل المنقول منها نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على وجوب أن يخلي العامل الأخير المسكن الذي كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن في البلد المنقول إليه إلا إذا قامت ضرورة

ملجئة تمنع من إخلاء مسكنه وبمجرد زوال الضرورة يلتزم العامل بإخلاء المسكن ويخلص من كل ذلك إلى أن التزام العامل المنقول من البلد بإخلاء مسكنه التزام مقرر لمصلحة العامل الجديد ومشروط برغبة الأخير في شغل ذلك المسكن».

(طعن رقم 851 لسنة 52 قى جلسة 1989/1/9 - ذات المبدأ طعن رقم 953 لسنة 52 قى جلسة 1989/6/4)

٨٣- الشروط الواجب توافرها في العامل طالب الاستئجار (العامل الوافد) :

١- يجب أن يكون العامل طالب الاستئجار (العامل الوافد) منقولا إلى نفس جهة العمل الذى كان يشغله العامل المنقول المستأجر^(١). ولما كان نقل العاملين لا يكون فى الغالب نقلا فرديا فإن أعمال النص يقتضى أن يكون لأى عامل يعمل تبع نفس المصلحة التى يعمل بها العامل الآخر وفى نوع العمل الذى يؤديه الأولوية على غيره فى تأجير المسكن الذى خلا بنقل مثيله من العاملين فلا يشترط أن يكون التبادل مزدوجا بين العاملين أى أن يكون كل منهما حل محل الآخر بالذات، فلأى ضابط شرطة الأولوية على غيره فى تأجير المسكن الذى خلا بنقل ضابط شرطة آخر، إنما ليس له الأولوية فى تأجير المكان الذى يخلو بنقل ضابط جيش مثلا، ويحل كاتب بالداخلية محل كاتب آخر... وهكذا^(٢).

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أن النص فى المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الواجبة التطبيق على واقعة الدعوى - المقابل للمادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر

(١) تناغو فى عقد الإيجار ص ٤٠٥.

(٢) كامل بدوى ص ١٩٢ وما بعدها - وهذا الوضع لم يكن منصوصا عليه فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إنما جرى عليه العمل مراعاة لروح التشريع وهو ما كان يستفاد من الأعمال التحضيرية للمرسوم بقانون رقم ٤٠ لسنة ١٩٤٦ وهو الذى حل محله القانون المشار إليه، إذ جاء بتقرير اللجنة المشكلة فى وزارة العدل عام ١٩٤٦ لوضع المرسوم بقانون المذكور: «وضع نص فى القانون الجديد يعطى الأولوية فى المسكن الذى يخلو بنقل موظف للموظف الذى يحل محله».

حق الأولوية على غيره في استئجار المسكن الذى يشغله هذا العامل....» يدل على أن المشرع أراد تمكين العامل المنقول إلى بلد الحلول محل العامل الذى نقل هو بدلا منه سواء فى عمله أو فى مسكنه وذلك تحقيقا للصالح العام. وقد أفصح المشرع عن قصده هذا منذ صدور المرسوم بالقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الذى جاء بتقرير اللجنة المشكلة لوضعه بأنه روعى فيه أن يتضمن نصا «يعطى الأولوية فى المسكن الذى يخلو بنقل موظف للموظف الذى يحل محله» والتزام هذا النظر أيضا عند صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إذ جاء بالتقرير الأول للجنة التشريعية بمجلس النواب أن المادة التاسعة منه «منحت الموظف حق الأولوية فى استئجار المسكن الذى كان يشغله الموظف المنقول بدله بشروط معينة» وبصدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تأكد ذلك بتضمين نص المادة الرابعة منه عبارة صريحة تدل على وجوب أن يكون العامل المنقول قد حل محل العامل الآخر فى عمله. وأخذ بذلك أيضا القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عندما نصت المادة السابعة منه صراحة على أن للعامل المنقول إلى بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية فى استئجار المسكن الذى كان يشغله بديله. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد صادف صحيح القانون ويكون النعى على غير أساس».

(طعن رقم 1682 لسنة 49 ق جلسة 1986/3/22)

٢- ألا يكون العامل الوافد مقيما بالبلد المنقول إليه، فإذا كان مقيما فيه من قبل فلا تثبت له الأولوية فى الحصول على المسكن، ولو كان مسكن الموظف المنقول أكثر ملاءمة له.

٣- ألا يكون العامل الوافد قد حصل فعلا على مسكن فى البلد المنقول إليه، لأنه فى هذه الحالة قد تيسر له السكن، الأمر الذى أرادت المادة أن تعالجه^(١).
وغنى عن البيان أن المقصود بالعامل هنا هو العامل بالمعنى الواسع كما أوضحنا فى البند السابق.

٤٤- الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على الأولوية في التأجير:

١- إعلان العامل الوافد رغبته في استئجار المسكن:

يجب على العامل الوافد إذا أراد شغل مسكن زميله المنقول أن يعلن مؤجر المسكن في مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء برغبته في شغل المسكن بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول، ويصح من باب أولى أن يكون الإعلان على يد محضر.

ويجوز أن يتم هذا الإعلان قبل إخلاء المسكن، دون حاجة إلى إخطار جديد بعد الإخلاء^(١).

٢- تعزيز الجهة التي يعمل بها العاملان:

يجب على الجهة التي يعمل بها العاملان تعزيز إعلان المستأجر الوافد للمؤجر برغبته في شغل المسكن.

ويستوى أن يكون هذا التعزيز بإعلان مستقل يوجه إلى المؤجر بأحد الطريقتين سالفى الذكر، أو ببيان يرفق بإعلان المستأجر الوافد. ويتعين أن يفصح هذا التعزيز عن أن العامل الوافد قد حل محل العامل المنقول في جهة العمل وأن له حق الأولوية في شغل المسكن، والحكمة من هذا التعزيز إيضاح حقيقة وضع العامل الوافد وألويته في شغل المسكن أمام المؤجر حتى يكون على بينة من أمره، فهذا التعزيز تأكيد لصحة طلب العامل الوافد.

ويجب أن يعلن المؤجر بالتعزيز في خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ الإخلاء، وهذا مستفاد من النص في عجز الفقرة الأولى من المادة على أنه: «يحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة» وهذه المدة كما وردت بالفقرة ذاتها أسبوعان على الأكثر من تاريخ الإخلاء^(٢). ويصح من باب أولى - كما هو الحال

(١) السنهوري ص ١٢٠٧ - العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٧.

(٢) قارن العطار في شرح أحكام الإيجار ص ٨٠٨ إذ يرى أنه لا يشترط أن يصل التعزيز إلى المؤجر خلال هذا الميعاد وإن كان للمؤجر أن يطلب هذا التعزيز قبل التعاقد مع العامل الجديد.

بالنسبة لإعلان رغبة العامل الوافد - أن يوجه التعزيز إلى المؤجر قبل إخلاء المسكن.

فإذا تأخر وصول إعلان الرغبة في شغل المسكن وتعزيز الجهة التى يتبعها العاملان عن الموعد المشار إليه، كان المؤجر فى حل من تأجير المسكن لمن يشاء. وبالبناء على ذلك، فإنه يتعين لإجابة العامل الوافد إلى طلب الحكم بأحقية فى شغل المسكن، أن تتضمن أوراق الدعوى ما يفيد حصول إعلان الرغبة والتعزيز فى الميعاد القانونى وبالطريق الذى رسمه القانون.

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة الإسكندرية الابتدائية بتاريخ 1979/11/20 فى

الدعوى رقم 1611 لسنة 1979 بأن:

«وحيث إن المادة 1/7 تنص على (...) وكان الظاهر من النص أن المشرع قد أوجب على العامل المنقول من بلد بدلا من عامل آخر فى ذات جهة العمل والذى يطالب بإعطائه الأولوية فى التأجير فى مبادلة الوحدة السكنية أن يعزز طلب العامل الوافد عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان هذا فضلا عن توافر باقى الشروط المبينة بتلك المادة.....، ولما كان الثابت أن المدعين لم يقدموا ما يفيد تعزيز جهة عملهما على مبادلتها لوحدهما السكنية بل إنهما لم يشيرا فيما قدماه من أوراق فى هذه الدعوى إلى سبق حصولهما على هذا التعزيز وفقا للمادة 1/7 سالفه الذكر. الأمر الذى تكون معه دعواهما الماثلة فاقدة لشرط من شروط قبولها ومن ثم فإن المحكمة تقضى بعدم قبولها».

١٥- حالة نقل أكثر من عامل بدلا من العامل المنقول المستأجر للمسكن:

إذا نقل أكثر من عامل إلى بلد بدلا من عامل واحد هو المستأجر للمسكن، وأعلن كل منهم رغبته للمؤجر فى استئجار مسكن بديله، وعززت هذه الرغبة عن طريق جهة العمل فى الميعاد القانونى، كان على المؤجر تأجير المسكن إلى أحدهم، ولا يلزم بتأجيره لمن يصل إعلانه إليه قبل الآخرين أو يتقدم إليه قبل زملائه، لأن كل منهم يتساوى فى سبب الأولوية مع زملائه، فكان للمؤجر حرية اختيار المستأجر الذى يتعاقد معه من بينهم⁽¹⁾.

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٩ وما بعدها

٨٦- حالة رغبة المؤجر فى شغل المسكن:

إذا كان المؤجر لا يرغب فى تأجير المسكن الذى يشغله العامل المنقول، وأراد شغله بنفسه أو بأى ممن يلتزم قانون بسكناهم كان له ذلك ولا يجوز إلزامه بتأجيره إلى العامل الوافد. ذلك أن حق العامل الوافد ينحصر فى وجود أولوية له عند تأجير المؤجر للمسكن، وهذه الأولوية ليست قيда على انتفاع المالك بملكه وإنما هى قيد على استغلاله لهذا المسكن بتأجيره للغير⁽¹⁾.

جزاء رفض المؤجر تأجير المسكن للعامل الوافد:

٨٧- (أ) الجزاء المدنى:

نصت المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتضى الخ».

فإذا رفض المؤجر تأجير المسكن إلى العامل الوافد كان له الالتجاء إلى المحكمة المختصة وهى المحكمة الابتدائية بطلب إلزامه بتأجير المسكن له، ويقوم حكم القاضى مقام التنفيذ العينى وفقا للمادة ٢١٠ من القانون المدنى، فإذا كان المؤجر قد تعاقد على إيجار المسكن مع الغير، كان هذا التعاقد باطلا بطلانا مطلقا، وتقضى المحكمة بإبطاله وباعتباره كأن لم يكن وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون أى بإلزام المؤجر بتأجير المسكن إلى العامل الوافد، فالعامل ذو مصلحة فى طلب البطلان. ويجوز للعامل الوافد أيضا مطالبة المؤجر بالتعويض إذا ترتب على رفض المؤجر التعاقد معه ضرر به طبقا للقواعد العامة.

(1) العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٠٩.

والبطلان المنصوص عليه في المادة، تملية أيضا القواعد العامة، ومن ثم فإن هذا البطلان واجب الأعمال في القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١- وهو ما نصت عليه المادة صراحة - ذلك أن المشرع بسبب وجود أزمة الإسكان حرص على تدبير مسكن للعامل الوافد حتى يستطيع أداء عمله تحقيقا للصالح العام، ومن ثم حظر على المؤجر تأجير مسكن العامل المنقول إذا رغب العامل الوافد في استئجاره، كما ألزمه بالتمهل حتى يبدي رغبته في المهلة المشار إليها، ورصد على مخالفة ذلك جزاء جنائيا. الأمر الذي يجعل هذا الحكم متعلقا بالنظام العام. فإذا تعاقد المؤجر مع الغير على خلاف ذلك كان تعاقده باطلا⁽¹⁾.

(ب) الجزاء الجنائي:

٨٨- (١) في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:

يعاقب المؤجر بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه، أو بإحدى هاتين العقوبتين، إذا رفض التأجير للعامل الوافد، أو إذا قام بتأجير المسكن إلى الغير قبل انقضاء أسبوعين من تاريخ إعلانه برغبة العامل الوافد بالاستئجار وتعزيز الجهة التي يعمل بها.

(م ١/٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)

٨٩- (٢) في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المؤجر بغرامة لا تقل عن ١٠٠ جنيه ولا تجاوز ٥٠٠ جنيه.
(م ١/٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١)⁽²⁾.

(1) مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني ج ٢ ص ٢٥٦.

(2) فقد نصت المادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه: «فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها في القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون إخلال بأحكام المادة السابقة ومع ذلك يعفى ... الخ» وبالبناء على ذلك إذا كان لم يصدر في التهمة =

جزاء إخلال العامل المنقول بالتزامه بإخلاء مسكنه في الجهة المنقول

منها:

٩٠- (أ) الجزاء المدني:

إذا وجب على العامل المنقول إخلاء مسكنه لقيام سبب الإخلاء، ولم يشأ بغير ضرورة أن يخليه. كان للعامل الوافد أن يطلب من القضاء إخلاءه منه لأن بقاءه فيه يكون على غير إرادة المشرع وتفويتا للصالح العام الذي رأى تحقيقه بما ضمنه التشريع الاستثنائي من قيود.

ولما كان المؤجر ملزماً بالتأجير للعامل الوافد وبتمكينه من السكنى، كان له أيضاً طلب إلزام العامل المنقول بإخلاء مسكنه إذا تقدم له العامل الوافد طالباً الاستئجار.

٩١- (ب) الجزاء الجنائي:

راجع بندى (٨٨ ، ٨٩)

ثانياً: تبادل المساكن:

تناولنا هذا الموضوع في مؤلفنا «إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق» وقد خصصنا له الكتاب الثاني من المؤلف المذكور، فنحيل إليه في شأن تبادل المساكن ونكتفي هنا بالإشارة إلى أنه صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم 71 لسنة 19 قضائية «دستورية» بجلسة 1997/10/4 يقضى بما يأتي:

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.

= المسندة إلى المؤجر حكم نهائي قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمقصود بالحكم النهائي هنا الحكم البات، فإن القانون الأخير باعتباره قانوناً أصح للمتهم يضحى واجب التطبيق (م عقوبات).

ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة^(١).
 (راجع فى أثر الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا الجزء الثانى
 بند 8)^(١)

() وننشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٤ أكتوبر سنة ١٩٧٧م الموافق ٢ جمادى الآخرة سنة ١٤١٨هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر..... **رئيس المحكمة**
 وعضوية السادة المستشارين: عبد الرحمن نصير والدكتور/ عبد المجيد فياض وماهر أحمد
 البحيرى ومحمد على سيف الدين وعدلى محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله.
 وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى..... **رئيس هيئة المفوضين**
 وحضور السيد/ حمدى أنور صابر **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٧١ لسنة ١٩ قضائية «دستورية».

المقامة من

السيد/ إسماعيل أحمد إسماعيل.

ضد

- ١- السيد/ رئيس الجمهورية وآخرين.
- ٢- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.
- ٣- السيد/ أحمد عبد المالك عبد الله.
- ٤- السيدة/ درية عواد عبد الغنى.
- ٥- السيد/ هشام سمير فهمى سلمان.
- ٦- السيد/ سيد إبراهيم كوسبر.
- ٧- السيدة/ حكمت إبراهيم سيد كوسبر.
- ٨- السيدة/ نظة إبراهيم سيد كوسبر.
- ٩- السيد/ حمد إبراهيم سيد كوسبر.
- ١٠- السيد/ عبد الحميد إبراهيم سيد كوسبر.
- ١١- السيدة/ ملكة إبراهيم سيد كوسبر.
- ١٢- السيدة/ عنايات إبراهيم سيد كوسبر.

الإجراءات

فى التاسع من أبريل سنة ١٩٦٦، أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماتلة، طالبا فى ختامها الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة السابعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. قدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليها الرابعة ونجلها المدعى عليه الخامس، كانا يقيمان فى وحدة سكنية بعقار للمدعى بدائرة قسم مصر القديمة؛ وقد أبرما مع المدعى عليه الثالث المقيم بالدور الأرضى بالزمالك بالعقار المملوك للمدعى عليهم من السادس إلى الأخير، عقدا تبادلا بمقتضاه مسكنيهما المؤجرين، على سند من مقتضيات الحالة الصحية للمدعى عليها الرابعة، وتغير الظروف الاجتماعية للمدعى عليه الثالث لازدياد عدد أفراد أسرته. وقد أخطر المتبادلان ملاك العقارين بصور من عقد التبادل، وبمستنداتهما التى تؤكد حقهما فى إجراءاته، وذلك وفقا لأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وبعد مضى أكثر من ثلاثين يوما على هذا الإخطار دون رد من الملاك بقبول التبادل أقام المتبادلان ضد المدعى رقم ٦٢٩ لسنة ١٩٩٥ إيجارات كلى جنوب القاهرة. وأثناء نظرها دفع المدعى فى الدعوى الماتلة بعدم دستورية نص الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، وصرحت بالطعن بعدم الدستورية فقد أقام المدعى الدعوى الماتلة.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تنص على ما يأتى: «.... وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار وزير الإسكان والتعمير».

وعملا باللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بها قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨، فإن تبادل الوحدات السكنية بالتطبيق لأحكام الفقرة الثالثة المشار إليها، يتم فى الأحوال التى حددتها، وهى:

= أولاً:.....

ثانياً: أن تستلزم الحالة الصحية لكل من المستأجرين راغبي التبادل أو كليهما الانتقال من مسكنه إلى آخر أكثر ملاءمة لظروفه الصحية التي لا يجوز إثباتها إلا بتقرير قاطع من طبيبين متخصصين، متضمناً بياناً دقيقاً بها، واقتضائها تغيير المسكن بسببها.

ثالثاً: أن يقع تغيير في الأوضاع الاجتماعية لأحد راغبي التبادل من المستأجرين أو كليهما، ويندرج تحتها تغيير 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.

وعلا بالمادة ٥ من اللائحة التنفيذية، يحرر المستأجران راغبا التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهذه اللائحة. ويخطران مالكي العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج، على أن تكون موقعا عليها منهما، ومرفق بها مستنداتهما التي تؤكد صحة بياناتهما، وعلى كل من المالك - 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 أو ٧ من هذه اللائحة، بأن يتنازل كل من المستأجرين راغبي التبادل عن عقد الإيجار الخاص به إلى المستأجر الآخر، وذلك بعد رضاء المالك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل، ويقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لإثبات التبادل.

وحيث إن الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، كان قد تضمنها مشروع قانون عرض على مجلس الشعب بجلسته المعقودة في ١٩ يوليو ١٩٧٧، إلا أن لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية لهذا المجلس ارتأت ضرورة حذفها تأسيساً على انحيازها لمصلحة مستأجري الأعيان إضراراً بأصحابها الذين سلبهم المشرع الحق في تحديد الأجرة، وفرض عليهم امتداد الإجارة بعد انتهاء مدتها، وعرضهم كذلك لقيود صارمة نظم بها الروابط الإيجارية في عديد من جوانبها. ولم يبق لهم بعدئذ إلا حق اختيار مستأجر =

العين التي يملكونها، فإذا أسقط المشرع عنهم هذا الحق، نالتهم مضار كثيرة يندرج تحتها أن يتحول المستأجرون إلى مستغلين من خلال عمليات التبادل التي يجرونها ويفاجئون بها من يملكون الأماكن التي يشغلونها. بيد أن المجلس رفض إقرار ما انتهت إليه لجنة الشئون الدستورية والتشريعية، وأعاد إدراج الفقرة الثالثة المشار إليها بنصها الوارد بمشروع الحكومة، ثم أقرها.

وحيث إن المدعى يعنى على الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مخالفتها للمواد ٢ و ٧ و ٢٣ و ٢٤ من الدستور، وذلك من عدة أوجه حاصلها أن حكم الفقرة المطعون عليها يناقض الشريعة الإسلامية في أصولها الكلية، ويتضمن إسقاطا للملكية عن أصحابها بما فرضه المشرع من قيود عليها، وتحويرا للإجارة عن طبيعتها الشخصية من خلال أغيار يبادلون الوحدة السكنية التي كانوا يشغلونها، بوحدة أخرى كان مستأجر آخر مقيما بها، فلا يكون إنفاذ التبادل فيما بين هاتين الوحدتين، إلا إقاما عليهما لأشخاص لا تربطهم بصاحبها صلة منطوية.

هذا فضلا عن أن هذا التبادل لا يتم في الأعم من الأحوال إلا مقابل مبالغ مالية باهظة يدفعها أحد المتبادلين لثانيهما، ولا يحصل المؤجر على شيء منها.

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها ارتباطها بصلة منطوية بالمصلحة التي يقوم بها النزاع الموضوعي؛ وكان المدعى وإن قصر الدفع بعدم الدستورية الذي أبداه أمام محكمة الموضوع، على حكم الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، إلا أن الخصومة الدستورية الماثلة، لا تكتمل عناصرها بعيدا عن الشروط والأوضاع التي نظم وزير الإسكان التبادل من خلالها، وهو ما يعنى تكوينها مع الفقرة المطعون عليها، كلا لا يتجزأ.

وحيث إن مؤدى الأحكام التي تضمنتها الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ - وفي إطار ربطها باللائحة التنفيذية لهذا القانون - أن تبادل الوحدات السكنية فيما بين مستأجرين يرغبان فيه، ليس عملا رضائيا، بل يقع في الأحوال التي حددتها اللائحة التنفيذية، وبالشروط التي عينتها، ووفق الأوضاع الإجرائية التي حددتها. ومن ثم يكون نص القانون مصدرا مباشرا لتبادل الوحدات السكنية، يحيط بالأحوال والشروط والأوضاع التي يتم فيها، فلا يحول دون نفاذه اعتراض أصحابها عليه، كلما توافرت الواقعة التي اعتبرها المشرع مصدرا للحق فيه، وهو ما يعنى أن الحق في التبادل، لا ينشأ إلا من النصوص القانونية التي تستهضها إرادة مستأجرين توافقا على إجراء التبادل، وأرادا أن يتمها وفقا لأحكامها، فلا يدور إلا معها.

وحيث إن المادة ١٤٤ من الدستور تقضى بأن لرئيس الجمهورية إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بما ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو إعفاء من تنفيذها، وله أن يفوض غيره في إصدارها، ويجوز أن يعين القانون من يصدر القرارات اللازمة لتنفيذه.

وحيث إن من المقرر، أنه لا يجوز للسلطة التشريعية - في ممارستها لاختصاصاتها في مجال إقرار القوانين - أن تتخلى بنفسها عنها، إهمالا من جانبها لنص المادة ٨٦ من الدستور التي تعهد إليها أصلا بالمهام التشريعية، ولا نخول السلطة التنفيذية مباشرتها إلا استثناء، وفي الحدود الضيقة التي بينها نصوص الدستور حصرا، ويندرج تحتها إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين التي لا يدخل في مفهومها، توليها ابتداء تنظيم مسائل خلا القانون من بيان الإطار العام الذي يحكمها، فلا تفصل اللائحة عندئذ أحكاما أوردها المشرع إجمالا، ولكنها تشرع ابتداء من خلال نصوص جديدة لا يمكن إسنادها إلى القانون، وبها تخرج اللائحة عن الحدود التي ضبطتها بها المادة ١٤٤ من الدستور.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أنه متى عهد القانون إلى جهة بذاتها بتنفيذ أحكامه، كان إجراؤه مما تستقل به هذه الجهة دون غيرها؛ وكان قانون بيع وتأجير الأماكن قد أورد نص الفقرة الثالثة المطعون عليها مجيزا بموجبها تبادل الوحدات السكنية - في البلد الواحد - بين مستأجر وآخر، ومتسلبا في تحديد القيود والضوابط التي يباشر هذا الحق على ضوئها حتى في خطوطها الرئيسية، تاركا إحداثها - لا تفصيلها - للائحة تنفيذية يصدرها وزير الإسكان محددًا بها أحوال هذا التبادل، والشروط التي يتم على ضوئها، والأوضاع الإجرائية التي يلتزمها، وكذلك ضماناته؛ وكان ذلك مؤداه أنه فيما خلا مبدأ جواز التبادل في البلد الواحد الذي تقرر بالفقرة المطعون عليها، فإن أسس هذا التبادل، والقواعد التي يقوم عليها وإجراءاتها، ظل بيد السلطة التنفيذية تتولاه من خلال لائحة تصدرها، فلا تكون أحكامها تنفيذًا لقانون قائم، بل تشريعًا مبتدئًا يؤثر على الأخص في حرية التعاقد والحق في الملكية، وهما من الحقوق التي كفلها الدستور.

وحيث إن من المقرر كذلك أن حرية التعاقد فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية؛ وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أيا كان المدين بأدائها.

وحيث إن السلطة التشريعية، وإن ساغ لها استثناء أن تتناول أنواعا من العقود لتحبط بعض جوانبها بتنظيم أمر يكون مستندا إلى مصلحة مشروعة؛ إلا أن هذه السلطة ذاتها لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة حركتها، فلا يكون لسلطانها بعد هدمها من أثر، ذلك أن الإرادة وإن لم يكن دورها كاملا في تكوين العقود وتحديد الآثار التي ترتبها، إلا أن الدائرة المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، لا يجوز اغتيالها بتمامها، وإلا كان ذلك =

= إنهاء لوجودها، ومحوها كاملاً للحرية الشخصية في واحد من أكثر مجالاتها تعبيراً عنها، ممثلاً في إرادة الاختيار استقلالاً عن الآخرين، بما يصون لهذه الحرية مقوماتها، ويؤكد فعاليتها.

وحيث إن الأصل في الروابط الإيجارية، أن الإرادة هي التي تنشئها، فإذا جردها المشرع من كل دور في مجال تكوين هذه الروابط وتحديد آثارها، كان تنظيمها أمراً منافياً لطبيعتها. ومن البدهي، أن القيود التي فرضها المشرع على الإجارة، اقتضتها أزمة الإسكان وحدة ضغوطها، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها؛ وقد أصابها هذا التنظيم الخاص في كثير من جوانبها، مقيداً عمل الإرادة في مجالها، وعلى الأخص في مجال تحديد الأجرة وامتداد العقد بقوة القانون، إلا أن الإجارة تظل - حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص - تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد التي أهدرتها النصوص المطعون فيها من خلال إنفاذها التبادل بقوة القانون في شأن الأعيان التي تعلق بها - فلا تكون الإجارة عقد يقوم على التراضي، بل إملاء يناقض أساسها ويقوضها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة مطرد على أن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها أجزاءها، ولا أن يبتزق من أصلها أو يعدل من طبيعتها أو يزيلها، ولا أن يقيد من مباشرة الحقوق المتفرعة عنها في غير ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية؛ وكان ضمان وظيفتها هذه، يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر بنيانها، ولا أن يكون من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها، وكان صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، فإن هدمها من خلال قيود ترهقها، ينحل عصفاً بها، منافياً للحق فيها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى كذلك، على أن الملكية لا تعتبر حقاً مطلقاً، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها. ومن ثم جاز تحميلها ببعض القيود التي يقتضيها صون وظيفتها الاجتماعية التي لا يجوز أن يتذرع المشرع بها ليجرد الملكية من ثمارها أو منتجاتها أو ملحقاتها، وكان الدستور قد كفل للملكية حرمتها ولم يجز المساس بها إلا استثناءً. وكان تنظيمها لدعم وظيفتها الاجتماعية لا يجوز إلا بقانون يوازن به المشرع حقوق أصحابها بما يراه من المصالح أولى بالاعتبار؛ وكانت الفقرة المطعون عليها التي تضمنها قانون الإسكان، لا تتناول غير أصل الحق في التبادل في البلد الواحد على أن تحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التي يتم فيها التبادل وشروط إنفاذه، فإن التنظيم الوارد بها لحق الملكية، يكون متضمناً فرض قيود عليها تنال من محتواها، وعلى الأخص من خلال الآثار التي ترتبها في مجال استعمالها.

وحيث إن التبادل المقرر بالنصوص المطعون عليها، ليس إلا تنازلاً رخص به المشرع، وبه يحل كل متبادل محل نظيره في الوحدة المؤجرة التي يشغلها؛ وكان تبادل الأعيان على هذا =

= النحو، لا يعدو أن يكون تصرفاً قانونياً كثيراً ما يقترن بمقابل يختص به أحدهما، ولا يعود شيء منه - وأياً كان مقداره - على من يملكها، مما يخل بتساويهم مع نظرائهم في شأن الحقوق التي يستمدونها من تنازل المستأجر الأصلي عن الإجارة إلى غيره وفقاً لنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ذلك أن من يؤجرون أعياناً يملكونها بالخيار وفقاً لحكمها بين اعتماد تنازل مستأجرها عن إيجارها مع الحصول من المتنازل على ٥٠% من مقابل التنازل المعروض عليه؛ أو رفض هذا التنازل استقلاً منهم بالعين المؤجرة من دون المتنازل، على أن يؤدي إليه مالكا عندئذ النسبة ذاتها من المعروض عليه مقابلاً للتنازل عنها.

ولا كذلك الفقرة المطعون عليها - مكملاً مضمونها باللائحة التنفيذية - لأنها تجعل تبادل الأعيان المؤجرة وفقاً لأحكامها نافذاً بقوة القانون في شأن أصحابها، ودون مقابل يعود عليهم من إتمام التنازل. وليس ذلك إلا تمييزاً منهيًا عنه دستورياً بين فئتين توجران أعياناً تملكها، إحداهما تلك التي يتعلق التبادل بأعيانها وفقاً للنصوص المطعون عليها؛ وأخرها تلك التي يكون التنازل عن الإجارة منصرفاً إلى أعيانها في الحدود التي بينها المادة ٢٠ المشار إليها. ولا يستقيم هذا التمييز - وقد افتقر إلى الأسس الموضوعية التي ينهض بها سويًا - ومبدأً لتساويهم أمام القانون وفقاً لنص المادة ٤٠ من الدستور التي تكفل صون محتواه، باعتباره مدخلاً للحرية، وطريقاً إلى العدل والسلام الاجتماعي لا يجوز أن يعاق من خلال أعداء لا اعتبار لها.

وحيث إن تبادل الأعيان المؤجرة وفقاً للنصوص المطعون عليها، لا يحول دون انتقال منافعتها بين أكثر من مستأجر يتعاقبون عليها اتصالاً بها، كلما طرأ تغيير على الأوضاع التي قام عليها التبادل الأول.

فما يكون من الأعيان المؤجرة بعيداً عن موقع العمل الأصلي، قد يصير قريباً منه في وقت لاحق. ومن بادل عينا بأخرى لاتساعها، قد يظهر ضيقها من بعد. ومن يبادل مستأجراً اعتل صحياً، قد يغدو هو عليلًا، فلا يبقى في الوحدة التي انتقل إليها - والفرض أنها بطابق أعلى - بل يبدلها بأخرى توافق ظروفه الصحية الجديدة، فلا يكون التبادل الأول إجراءً نهائياً في كل الأحوال، بل حلاً مرحلياً يتصل بأوضاع بذواتها تفترض ثباتها، فإذا اعترها التغيير، قام بها مسوغ جديد للتبادل، فلا تخلص الأعيان المؤجرة لأصحابها، بل تتحدرد حقوقهم بشأنها إلى مرتبة الحقوق المحدودة أهميتها، مع انبساط سلطة المستأجرين عليها إلى حد يخل بالملكية الخاصة التي حرص الدستور على صونها؛ تقديراً بأن المزايا التي تنتجها هي التي تبلور جوهرها، فإذا انقضض المشروع عليها، صار أمرها صريماً، ومسها بذلك ضرر عظيم. =

= وحيث إن ما نص عليه الدستور في المادة ٧ من قيام المجتمع على أساس من التضامن الاجتماعي، يعني وحدة الجماعة في بنائها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها، واتصال أفرادها وتربطهم ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا ينفرون بددا أو يتناحرون طمعا، أو يتنازبون بغيا، وهم بذلك شركاء في مسؤوليتهم قبلها، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها، وليس لفريق منهم بالتالي أن يتقدم على غيره انتهازا، ولا أن ينال من الحقوق فدرا منها يكون به - عدوانا - أكثر علوا، بل يتعين أن تتصافر جهودهم لتكون لهم الفرص ذاتها التي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق، وتتهيا معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم، ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار.

وحيث إن الفقرة المطعون عليها - ومن خلال مطلق انحيازها لمصلحة من يقرون التبادل - لا تقيم وزنا لتوازن علاقاتهم مع مؤجريها، ولكنها تتحدر 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 تهमيشها تسترا بتنظيم الحقوق التي يديعها مستأجرون ما فنئوا يرجحون مصالحهم على ما سواها، إضرارا بحقوق المؤجرين؛ وكان المشرع قد تدخل بالقواعد التي فرضها إطارا لتبادل الانتفاع بالأعيان المؤجرة، بما ينال من حق أصحابها في مباشرة سلطتهم في محال استعمالها، وعلى الأخص عن طريق اختيارهم لمن يشغلونها، مغلبا على مصالحهم حقوقا لا ترجحها، بل تزامنها وتعلو عليها دون مقتض، فلا يكون المستأجر إلا مناهضا مؤجرا متحيفا الحقوق المشروعة التي كان يجب أن يقتضيها، ليكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما، مما يخل بتضامنها اجتماعيا، وتوافق مصالحهما اقتصاديا.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، فإن الفقرة المطعون عليها تكون مخالفة لأحكام المواد ٧ و ٢٢ و ٢٤ و ٤٠ و ٤١ و ٨٦ و ١٤٤ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

أولا: بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة ٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانيا: بسقوط أحكام اللاتحة التنفيذية لهذا القانون الصادر بقرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٩١ لسنة ١٩٧٨، وذلك في مجال تطبيقها بالنسبة إلى تبادل الوحدات السكنية.

ثالثا: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

مادة (٨)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض (١). ولا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية. ويعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية التراخي عمدا عن إعدادها للاستغلال، وفي هذه الحالة يجوز للمحافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير، ويكون للمبالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذي قامت باستكمالها من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة رقم (8448) من القانون المدني. ويكون للجهة المشار إليها تأجير وحدات المبنى التي لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التي أنفقتها والمصروفات الإدارية، ولكن للمالك أن يحصل على 20% من تلك الأجرة شهريا.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هي.

(1) قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بتاريخ ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧ (الجريدة الرسمية العدد (٨٨) في ٢٧ نوفمبر ١٩٩٧).

الشرح

أولاً: حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض:

(أ) الأحكام الخاصة بالحظر قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في

القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٩٩٧

٩٢- شمول الحظر المالك والمستأجر:

نصت المادة في فقرتها الأولى على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» فجاء النص بصيغة عامة دون تفرقة بسبب سند حيازة المسكن، ومن ثم فهو ينطبق على المالك والمستأجر معا^(١).

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ١٩٨٢ ص ٤٠١ - تناغو في عقد الإيجار ص ٤٠٦.

وقد أفصحت المناقشات التي دارت بمجلس الأمة (مجلس الشعب الآن) عند مناقشة المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٩٩ المقابلة لنص المادة الثامنة من القانون الحالي على أن الحظر يشمل المالك والمستأجر ونورد بعض هذه المناقشات فيما يلي.

العضو السيد/ السباعي إبراهيم عبد النبي:

وما الحكم إذا كان المالك نفسه هو الذي يحتجز أكثر من مسكن، ونحن نعلم أن كثيرا من الملاك يمتنعون عن تأجير بعض الوحدات السكنية ويحتفظون بها خالية؟

رئيس المجلس:

هذه المادة لا تجيز ذلك فهي لا تجيز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، ولم تحدد ما إذا كان الشخص مالكا أو مستأجرا.

العضو السيد أحمد الخواجه:

لست مقتنعا بأن نص هذه المادة يشمل المالك، لأن الخطاب فيها موجه إلى المستأجر.

رئيس المجلس:

أعتقد أن النص لا يحتمل هذا التفسير.

السيد/ أحمد الخواجه:

ينبغي أن يكون النص صريحا في شموله المالك، والنص الذي يغطي ذلك هو نص المادة ١١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لأنها تقول «لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على ثلاثة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية» وهذا الحظر كان بسبب أن هناك ملاكا كثيرين يحتجزون المساكن لأسباب عدة، فقد يحتجز أحد الملاك شقة لأحد أبنائه أو لإحدى بناته لتشغلها بعد زواجها، أو لغير ذلك من الأسباب. =

= وأقترح إضافة نص المادة ١١ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، التي تلوتها الآن كفقرة ثانية للمادة.

رئيس المجلس:

هذا إذا كانت كلمة «شخص» لا تتسحب على المالك. فهل رأى الحكومة أن كلمة «شخص» تنطبق على المالك والمستأجر أم على المستأجر فقط؟

السيد وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الأمة:

أؤيد ابتداء الأخ أحمد الخواجه في اقتراحه. هذه ناحية، والناحية الثانية أن كلمة «شخص» تنطبق على المالك كما تنطبق على المستأجر تماما.

السيد/ أحمد الخواجه:

إننى ضد هذا التفسير.

السيد وزير الشؤون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الأمة:

إذا كان المقصود هو المستأجر فقط لكان النص «لا يجوز لمستأجر....» وهناك ناحية أخرى أود أن أشير إليها وهى أنني اختلف مع السيد/ أحمد الخواجه فيما قاله من أن المالك وحده هو الذى يستفيد من نص المادة ٥ وأقول إن المادة ٤٤ من هذا المشروع بقانون تعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين الشخص الذى يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى. إذن فهذه جريمة، وما دامت كذلك فمن حق أى إنسان أن يبلغ عن هذه الجريمة.

السيدة بثينة الطويل:

فى الواقع أن النص يوفى بالغرض تماما، ولكننى اختلف مع السيد الوزير فى التفسير من أنه ينطبق على المالك والمستأجر، فالمفهوم أنه ينصب على المستأجر فقط فى أنه لا يجوز له أن يحتجز أكثر من شقة واحدة، وهناك بعض الملاك يبنون عمارة أو عدة شقق، ويخصصونها لأولادهم عند زواجهم، وهناك حالات كثيرة على هذه الصورة، وأعتقد أننا لا نستطيع أن نسلب هذا الشخص حقه فى أن يقيم مبنى يخصصه لسكن أولاده.

رئيس المجلس:

إن المالك وابنه وابنته أشخاص مختلفون، والمهم هو أن المالك نفسه لا يكون له شقة فى شارع طلعت حرب وأخرى فى العجوزة مثلا.

السيدة/ بثينة الطويل:

إن ما أقصده هو حالة ما إذا بنى شخص عدة شقق وتركها خالية لأولاده لحين زواجهم.

رئيس المجلس:

أنتم الآن تشرعون وسيثبت فى المضبطة كل الآراء التى تبديونها وهى بمثابة تفسير ملزم للمحاكم، وفى رأبى أن كلمة شخص مقصود بها المالك والمستأجر.

= السيد/ مختار هانى:

إن هذا النص بحرفيته في الحقيقة يؤدي بلا جدال الغرض المقصود، ولا يمكن أن يثور فيه جدل كما يتخيل بعض السادة الزملاء، لأن العبارة المطلقة يجب أن تؤخذ على إطلاقها، والنص واضح وصريح وقطعى الدلالة على أن الشخص لا يجوز له أن يحتجز - ولم يقل المستأجر ولا المالك - وعلى هذا فالنص عام ويجب أن يؤخذ على عموميته، وهذا كله واضح في أعمال اللجنة التحضيرية لهذا المشرع بقانون.

السيد/ أحمد الخواجه:

سيادة رئيس المجلس، السادة الأعضاء: طالما أن المجلس يقرر في مداولاته ومناقشاته أن المقصود بالشخص الواحد هو الحائز للعين مالكا كان أو مستأجرا فقد زال كل لبس حول النص، وإنما الذى أود أن أقرره هو أن قضاء المحاكم سار على غير ذلك إذ القانون ينظم علاقة المؤجرين والمستأجرين، ولا ينظم علاقات الملاك، وعلى هذا الأساس كان النص يتجه فى التفسير إلى المستأجر، لا سيما وأننا لم نورد قييدا على حق أى مالك فى حيازة أى مسكن بل إن من حقه أن يقيم عمارة، ويستطيع أن يسكن فيها بمفرده، وعلى ذلك لا بد أن يكون التفسير واضحا وصريحا فى هذا الصدد لأن قيد هذا النص يرسم قييدا على الملكية، ولا يرسم قييدا على علاقات الإيجار، فإذا كان المجلس ينتهى إلى ذلك فلا ضير، والمسألة تختص بتفريغ أزمة المساكن.

رئيس المجلس:

ما رأى الحكومة فى كلمة شخص، وهل المقصود به المستأجر أو المالك؟

السيد وزير الإسكان والمرافق:

المقصود بها المالك والمستأجر.

رئيس المجلس:

الآن وقد وضح الموضوع فهل توافقون حضراتكم على إقفال باب المناقشة؟
(موافقة).

رئيس المجلس:

لقد وضح الآن أن كلمة شخص تعنى المالك والمستأجر، وسأعرض الآن كل الاقتراحات التى قدمت، فالموافق على اقتراح الأخ محمد صبرى مبدى بتعديل نص المادة ليصبح كالاتي: «لا يجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن لسكنه أو لتأجيره من الباطن» يتفضل برفع يده.

(أقلية)

(جلسة 39 بتاريخ 1969/7/13 - مجلة المحاماة - العدد السابع والثامن - السنة 49ق)

63ص وما بعدها).

وبهذا قضت محكمة النقض فقد ذهبت إلى أن :

١- «... كما نص في المادة الخامسة من ذات القانون (المقصود المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) على أنه «لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر الخ».

(طعن رقم 220 لسنة 46 قى جلسة 1980/4/30)

٢- «وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص في كل من الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه الخ».

(طعن رقم 1574 لسنة 50 قى جلسة 1982/3/31)

٣- «النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المستأجرين على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه الخ».

(طعن رقم 27 لسنة 48 قى جلسة 1982/4/7)

٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتض. المادتان ١/٨ ، ٦٦ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. تعلقه بالنظام العام الخ».

(طعن رقم 2239 لسنة 59 قى جلسة 1996/3/14، طعن رقم 1844 لسنة 62 قى

جلسة 1995/22/3)

ويستوى أن يكون الشخص قد احتجز المسكن أو المساكن الزائدة ليسكن فيها أو ليستغلها بتأجيرها من الباطن⁽¹⁾.

ويسرى هذا الحظر على الشخص الطبيعي والشخص الاعتباري على السواء، حتى لا تتخذ الأشخاص الاعتبارية من عدم إعمال النص عليها ذريعة لتعدد مساكنها (لموظفيها وعمالها) في البلد الواحد بغير مقتض).

وفي هذه الحالة يوقع الجزاء الجنائي الذي سنتناوله فيما بعد على من يمثل الشخص الاعتباري⁽²⁾.

٩٣- الحظر قاصر على احتجاز أكثر من مكان واحد للسكن (مسكن) في البلد

الواحد:

هذا الحظر قاصر على احتجاز أكثر من مكان واحد في البلد الواحد للسكن، أي قاصر على احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

ومن ثم لا يسرى الحظر على احتجاز الشخص لجراج منفصل أو مخزن قائم بذاته، أو مكان ليكون مقرا لحرفة أو مهنة أو تجارة. فيجوز أن يكون للمحاسب مثلا أكثر من مكتب في ذات البلد أو للتاجر أكثر من محل في ذات البلد، طالما لم يحظر قانون خاص بذلك.

والعبرة في الاحتجاز بحقيقة الواقع فإذا كان الشخص يحتجز مسكنين في بلد واحد ثم غير استعمال أحدهما إلى استعمال غير سكني فإن الحظر يضحى غير قائم.

(1) وكان نص المادة ١٠ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ صريحا في اعتبار الشخص محتجزا المسكن سواء أكان احتجازه إياه ليسكن فيه أم ليستغله بتأجيره من الباطن وقد استغنى في المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (المقابلة للنص الحالي) عن عبارة «لسكناه أو تأجيره من الباطن» باعتبارها بيانا لما لا يحتاج إلى بيان ولم يوافق مجلس الأمة على طلب بعض أعضائه - أثناء مناقشة النص المذكور - إعادة العبارة المشار إليها منعاً لكل لبس، وإنما صرف النظر عن ذلك لعدم الحاجة إليها.

(2) الدكتور أحمد أبو الوفا التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الأماكن طبعة

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص فى المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى يدل على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها، فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب وغيرها، والعبرة بحقيقة الواقع، حتى ولو كان هذا التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد، إذ أن المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتباراً من ٢١/٧/١٩٨١ والذى لحق الدعوى أمام محكمة الاستئناف أجازت للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه، فإذا تم تغيير الاستعمال لغير أغراض السكنى وفقاً لما تقدم، فإن الاحتجاز لوحدة سكنية لا يعتبر قائماً».

(طعن رقم 2381 لسنة 51 ق جلسة 1986/3/27)

٢- «النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير الأماكن يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها حسبما ينبئ صريح النص فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة فى غير أغراض السكنى كالمكاتب والعيادات وغيرها، والعبرة فى ذلك هى بحقيقة الواقع بحسب طريقة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة».

(طعن رقم 995 لسنة 51 ق جلسة 1989/2/8)

(طعن رقم 2410 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/2)

٣- «الحظر الوارد فى م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن فى البلد الواحد. انصرافه إلى الوحدات السكنية دون المستعملة فى غير أغراض السكنى. العبرة بحقيقة الواقع - لمحكمة الموضوع سلطة تقدير أدلة

ما إذا كان الاحتجاز لوحدة سكنية من عدمه من الأدلة المطروحة في الدعوى متى كان استخلاصها سائغا».

(طعن رقم 1139 لسنة 56 ق جلسة 1992/7/19)

(طعن رقم 4575 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/88)

٤- «احتجاز الشخص أكثر من مسكن. كفاية تحقق حيازته المادية والقانونية عليها. سواء كان مستأجرا أم مالكا حتى ولو كانت الملكية غير خالصة له وحده (مثال الشريك على الشيوع مع آخرين في ملكية العقار».

(طعن رقم 3376 لسنة 61 ق جلسة 1995/10/11)

٥- «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مناطه انصرافه إلى الوحدات السكنية دون المستعملة في غير أغراض السكنى. تقدير ذلك من سلطة قاضى الموضوع».

(طعن رقم 2239 لسنة 59 ق جلسة 1996/3/14)

(طعن رقم 439 لسنة ٥٠ ق جلسة 1994/22/29)

٦- «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه انتفاع الشخص بنفسه بأكثر من وحدة سكنية سواء كان مالكا أو مستأجرا أو صاحب حق انتفاع بها ولو قام بتأجيرها خالية أو مفروشة خلاف ما رخص به القانون. تحقق السيطرة المادية على العين المؤجرة بتسليم المستأجر لها حقيقة أو حكما وعلى العين التى يمتلكها منذ صلاحيتها للسكنى».

(طعن رقم 167 لسنة 62 ق جلسة 1996/7/8)

غير أنه يشترط لانتفاء الاحتجاز أن يكون تغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى قد تم قبل تحقق الاحتجاز، وإلا كان هذا التغيير تحايلا على حكم المادة (٢/٨) الذى يتعلق بالنظام العام.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال

العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تحقق الاحتجاز. لا أثر له على وقوع المخالفة».

(طعن رقم 529 لسنة 58 ق جلسة 1993/7/4)

٢- «النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل على أن الحظر الذى فرضه القانون يتعلق باحتجاز الوحدات السكنية وحدها، فلا ينصرف هذا الحظر إلى احتجاز الوحدات المستعملة في غير أغراض السكنى كالمكاتب والعيادات وغيرها والعبرة بحقيقة الواقع حتى ولو كان ذلك التغيير بغير إذن من المالك ويخالف شروط العقد، إذ أن المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتباراً من ٣١/٧/١٩٨١ أجازت للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى مقابل زيادة الأجرة على الوجه المبين بهذه المادة بشرط ألا يترتب عليه ضرر بالمبنى أو شاغليه، فإذا تم تغيير الاستعمال لغير أغراض السكنى دون تحايل قبل ثبوت حق المؤجر فى طلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن وقبل رفع الدعوى وفقاً لما تقدم، فإن الاحتجاز لوحدة سكنية لا يعتبر قائماً».

(طعن رقم 741 لسنة 63 ق جلسة 1993/10/88)

٣- «العبرة فى توافر المقتضى يكون وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تحقق الاحتجاز. لا أثر له على وقوع المخالفة».

(طعن رقم 3372 لسنة 58 ق جلسة 1995/4/23)

٤- «قيام المستأجر بتغيير استعمال العين إلى غير أغراض السكنى وقبل تحقق الاحتجاز. أثره. عدم تحقق الاحتجاز فى حقه. شرطه. العبرة فى توافر المقتضى يكون وقت الاحتجاز».

(طعن رقم 1844 لسنة 62 ق جلسة 1995/22/3)

٥- «تمسك الطاعن فى دفاعه بأن المطعون ضده يحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض وأن تغييره استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض

السكنى تم بعد توجيه الإنذار إليه بالإخلاء بقصد التحايل على أحكام القانون. قضاء الحكم المطعون فيه بنفى مخالفة الحظر استنادا إلى أن المطعون ضده يحتجز شقة النزاع لاستعمالها مكتبة دون تمحيص دفاع الطاعن قصور».

(طعن رقم 2239 لسنة 59 ق جلسة 1996/3/14)

(طعن رقم 439 لسنة 00 ق جلسة 1994/22/29)

وهذا الحظر ينصرف إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «الحظر الوارد بالمادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في البلد الواحد. انصرافه إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف».

(طعن رقم 796 لسنة 51 ق جلسة 1991/9/30)

٢- «الحظر الوارد بالمادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعدم احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في البلد الواحد. انصرافه إلى كافة الأماكن المؤجرة للسكنى دون تفرقة بين المكان المؤجر للإقامة الدائمة أو كمصيف علة ذلك».

(طعن رقم 643 لسنة 00 ق جلسة 1994/4/13)

(طعن رقم 4575 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/88)

وشغل الشخص لجزء من شقة لا يجعله محتجزا لمسكن متكامل وبالتالي لا يجعله محتجزا لأكثر من مسكن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أيضا أن استخلاص الواقع في الدعوى واستنباط القرائن من الأوراق المقدمة فيها وتقدير توافر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد واستخلاص أدلة الصورية أو انتفائها من سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك طالما ركنت في ذلك إلى أسباب سائغة لها أصلها الثابت

بالأوراق ومؤدية عقلا إلى النتيجة التي انتهت إليها وهي لا تلتزم من بعد بأن تضمن أسباب حكمها ردا على جميع الحجج التي يسوقها الخصم لتقدير وجهة نظره في النزاع مادام في قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليلها الرد الضمني المسقط لما يخالفها لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه بانتفاء احتجاز المطعون ضده لأكثر من مسكن في البلد الواحد على ما استخلصه من الثابت بالأوراق وتقرير الخبير من أن عقد البيع والقرض الصادر من الجمعية التعاونية الكبرى للإسكان والتعمير يتضمن بيع الأرض التي أقيم عليها العقار الكائنة به الشقة محل النزاع مناصفة بين المطعون ضده وزوجته وأن تلك الشقة لا ينفرد المستأجر بشغلها بصفته مالكا أو مستأجرا لذاته إنما تشاركه في الملكية والاحتجاز زوجته المالكة للشقة بحق النصف وانتهى إلى أنه لا يعد مسكنا خالصا له وحده مما ينحسر عنه حكم المادة الثامنة من القانون سالف الذكر وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائغا وله أصله الثابت بالأوراق وكافيا لحمل قضائه مؤديا إلى النتيجة التي انتهت إليها فإن النعي لا يعدو أن يكون جدلا فيما لقاضى الموضوع سلطة استخلاصه ويضحى النعي بهذه الأسباب على غير أساس».

(طعن رقم 348 لسنة 58 ق جلسة 1993/4/22)

٢- «وحيث إن هذا النعي في محله. ذلك أن النص في المادة ٨/١ من القانون 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 والنص في المادة ٦١ من هذا القانون على أن يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٧/١، ٨، ١٣/١، ٤٤، ٢٥ من هذا القانون ويحكم فضلا عن ذلك في حالة مخالفة حكم المادة ٨/١ بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتض من النصوص الأمرة المتعلقة بالنظام العام، ومخالفته توجب المسؤولية الجنائية ويقع عقد استئجار المسكن المخالف لهذا الحظر باطلا بطلانا مطلقا، ويكون

لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار طلب الإخلاء بشرط ألا يكون محتجرا لمسكن آخر بذات المدينة وأنه يشترط لتحقيق المصلحة القانونية في الدعوى المقامة من طالبى السكنى ألا يكون له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطعون إخلاؤه وألا يترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون ومناطق الاحتجاز المحظور فى حكم المادة ١/٨ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ هو انفراد المستأجر أو طالب السكنى بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن فإن اقتضت هذه السيطرة على مسكن واحد فقط انتفت واقعة الاحتجاز وبديهي أن بطلان عقد الإيجار أو انفساخه مرتبط بما قد يترتب عليه من وجود أكثر من مسكن دون مقتضى فى يد شخص واحد بما يستتبعه من حرمان راغبي السكنى من شغل ما يزيد على حاجة من يحتجز أكثر من مسكن، وهو ما لا يتوافر فى حالة ما إذا شغل المستأجر لجزء من شقة إذ أن ذلك لا يجعله محتجرا لمسكن متكامل. ومن ثم فإن إجابة الطاعن إلى مطلبه لا يترتب عليه اعتباره محتجرا لأكثر من مسكن مستقل إذ أن ضم حجرة النزاع التى يشغلها المطعون ضده الثانى إلى حجرتى الطاعن تعود معه الشقة إلى أصلها باعتبارها وحدة سكنية قائمة بذاتها وتعتبر حيازتها حيازة لمسكن واحد، ويكون لازم ذلك ومقتضاه أن حيازة الطاعن لجزء من شقة النزاع لا يحول دون مطالبته بإخلاء الجزء الآخر منها للاحتجاز، كما أن حيازة الطاعن لجزئى الشقة بعد ذلك لا يعتبر البتة حائزا لمسكنين فى وقت واحد. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر حيازة الطاعن لجزء من شقة فى حكم المحتجز لمسكن فى حكم نص المادة ٨ سالفه الذكر، ورتب على ذلك رفضه طلب الإخلاء لتخلف شرط من شروط أعمال النص المذكور، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن، ولما كان خطأ الحكم قد حجب عنه بحث مدى مخالفة المطعون ضده الثانى للحظر القائم على الاحتجاز فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة».

(طعن رقم 3474 لسنة 00 ق جلسة 1994/22/15)

ويجب أن يتوافر للشخص الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع بسكنى كل عين فإذا اقتضت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره

كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجره، فإنه يرتفع الحظر المنصوص عليه في المادة المذكورة، لما كان ذلك وكانت السيطرة المادية على العين المؤجرة لا تتحقق إلا بتسليم المستأجر لها لينتفع بها وفقا للغرض الذي خصصت من أجله بعقد الإيجار، فإذا لم تكن قد سلمت له أو حيل بينه وبين الانتفاع بها لسبب لا دخل لإرادته فيه، فإن ذلك لا يعد احتجازا لها إذ أن الأصل أن المشرع لا يؤتم إبرام المستأجر أكثر من عقد إيجار، لأن التعاقد في حد ذاته جائز.

ويجب لإعمال الحظر أن يكون المسكن أو المساكن الزائدة مهيأة للسكنى فلا يسرى الحظر على مسكن آخر لم يتم بناؤه.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - المقابلة لنص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ - على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن مناط الاحتجاز - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التي أبرم عقود إيجارها بحيث لا تقتصر الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد كونه طرفا في العقد كمستأجر فيها وإنما لا بد أن يتوافر في شأنه الانفراد المطلق والمستمر بالانتفاع بسكنى كل عين، فإذا اقتضت الروابط الإيجارية الناشئة عن هذه العقود على مجرد ظهوره كمستأجر فيها، دون أن تكون له سيطرة مادية إلا على مسكن واحد مما استأجره، فإنه يرتفع الحظر المنصوص عليه في المادة المذكورة، لما كان ذلك وكانت السيطرة المادية على العين لا تتحقق إلا بتسليم المستأجر لها لينتفع بها وفقا للغرض الذي خصصت من أجله بعقد الإيجار، فإذا لم تكن قد سلمت له أو حيل بينه وبين الانتفاع بها بسبب لا دخل لإرادته فيه، فإن ذلك لا يعد احتجازا لها إذ أن الأصل أن المشرع لا يؤتم إبرام المستأجر أكثر من عقد إيجار، لأن التعاقد في حد ذاته جائز وبطلان عقد الإيجار أو انفساخه في هذه الحالة مرتبط بما قد يترتب عليه من وجود أكثر من

مسكن دون مقتض في يد شخص واحد بما يستتبعه من حرمان راغبي السكن من شغل ما يزيد عن حاجة من يحتجز أكثر من مسكن وهو ما لا يتوافر في الأماكن التي لا تصلح للسكنى، إذ اقتصر الحظر الوارد في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الاحتجاز دون مقتض، فإذا تحقق المقتضى فلا حظر، ومن ثم فإنه يبين أن مقصود المشرع لم ينصرف إلى حظر التعاقد عن مسكن لم يتم بناؤه، وإلا انطوى هذا الحظر على الإلزام بالإقامة في مسكن معين لا يستطيع المستأجر أن يستبدل به آخر أكثر سعة أو ملاءمة لما قد يطرأ من ظروف أو تحقيقاً لغير ذلك من المقاصد المشروعة التي أباحها القانون، طالما أنه لم يحتجز المسكن الجديد بعد تسلمه بالإضافة إلى مسكنه السابق دون مقتض، إذ أن مؤدى ما يثيره الطاعن إلزام المستأجر بالتخلي عن مسكنه الذي يشغله، والافتراض مسبقاً أنه سوف يحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد على خلاف القانون، وأن يمنع بداءة من التعاقد».

(طعن رقم 1646 لسنة 52 ق جلسة 1988/3/88)

٢- «النص في الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن مناط الاحتجاز هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن في البلد الواحد منتفعا بسكنى كل من الأماكن المحتجزة، وبالتالي يلزم أن يكون المسكن الآخر المدعى باحتجاز المستأجر له أيضاً صالحاً للانتفاع به ومعداً للسكنى فيه لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على سند من احتجاز الطاعن الأول لكامل الطابق الثانى بالعقار مشتركه والطاعنة الثانية زوجته وذلك على الرغم من أنه قد خلص في مدوناته إلى أن الثابت من تقريرى الخبيرين المنتدبين أمام محكمة أول وثانى درجة أن هذا الطابق غير مستغل لعدم إتمام تشطيبه وأن تقاعس الطاعن الأول عن إتمام تشطيبه لا يحول دون تحقق الاحتجاز المنصوص عليه في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والأثر المترتب على توافر شروطها ومن ثم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما

يوجب نقضه لهذا الوجه دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن».

(طعن رقم 2460 لسنة 00 ق جلسة 1991/6/22)

٣- «حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ٨/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية عليه وانتقاعه بسكنى كل عين القضاء بالإخلاء رغم ثبوت أن المسكن الآخر لم يهيا للسكنى يعد قصورا».

(طعن رقم 98 لسنة 61 ق جلسة 1995/11/15)

(طعن رقم 1126 لسنة 52 ق جلسة 1991/22/1)

(طعن رقم 2460 لسنة 00 ق جلسة 1991/6/22)

٤- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه تعاقد على الشقة محل النزاع وهى غير صالحة للسكنى والانتفاع بها لعدم تشطبيها وتجهيزها وهو ما لا يتوافر به الاحتجاز فى حقه. انتهاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائى الذى قضى بالإخلاء لتوافر الاحتجاز فى حق الطاعن لتقاعسه فى تجهيزها باعتباره مسئولا عن تنفيذ هذا الالتزام. خطأ. علة ذلك».

(طعن رقم 3114 لسنة 62 ق جلسة 1996/1/88)

٩٤- حكم إضافة مسكن لآخر:

إذا استأجر شخص وحدتين فى عقار واحد حرر بهما عقد واحد وأضاف إحدهما إلى الأخرى فإن هاتين الوحدتين تعتبران مسكنا واحدا إذا اتجهت إرادة المتعاقدين إلى اعتبارهما مسكنا واحدا، أما إذا لم تتجه إرادتهما إلى ذلك اعتبرتا مسكنين، وخضع الشخص للحظر ولذلك يجب على المحكمة التحقق من قصد المتعاقدين من تأجير أحدث الوحدتين.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

١- «لما كان تحصيل فهم الواقع فى الدعوى والتعرف على حقيقة ما عناه المتعاقدان فى العقد هو مما يدخل فى سلطة قاضى الموضوع ولا يخضع فيه لرقابة محكمة النقض متى أقام قضاؤه على ما يكفى لحمله، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على ما استخلصه فى حدود سلطته التقديرية - من أن المطعون ضده

لا يحتجز في عقار الطاعنة سوى مسكنا واحدا بعد أن أدمجت الشقتان رقمى ١٢، ١٣ المؤجرتين له في تاريخ واحد هو ١٣/٨/١٩٦٦ وفقدت كل منهما ذاتيتها كمسكن مستقل وصارتا مسكنا واحد مناسباً كما حدث في بعض شقق العقار الأخرى وتم ذلك بفعل المقاول الذى قام بأعمال البناء وتحت إشراف شقيقها المهندس الذى أشرف على البناء حسبما تبين من المحضر رقم ٥٧٤ سنة ١٩٧٩ إدارى مصر الجديدة الذى حرره المطعون ضده لتسجيل هذه الوقائع بعد أن أقامت الطاعنة دعواها الراهنة وخلص من ذلك إلى انتفاء شروط تعدد المساكن المحتجزة بالمخالفة لنص المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإذ كان هذا الاستخلاص سائغا وله أصله الثابت فى الأوراق فإن النعى عليه بسبب الطعن لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا لا تجوز إثارته أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 1100 لسنة 50 ق جلسة 1987/3/23)

٢- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل على أن المشرع قد اتجه - تفريجا لأزمة المساكن - إلى التضييق من حقوق المستأجر المستمدة من القانون العام فحظر عليه بهذا النص أن يحتجز لنفسه فى البلد الواحد أكثر من مسكن مالم تقتض ظروفه هذا الاحتجاز وكان المراد بالمسكن هو ما يتخذ منه الشخص مأوى له ولأفراد أسرته، وهو ما يتحدد فى حجمه ومستواه وفقا للظروف الاجتماعية للمستأجر الذى يتخير عند التعاقد موقعه وعدد حجراته بما يتفق مع هذه الظروف، ولو تكون هذا المسكن من وحدتين تحرر عن كل منهما عقد إيجار مستقل، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما استخلصه من الواقع المطروح فى الدعوى من أن المطعون ضده الثانى قد احتفظ لنفسه بالشقتين رقمى ٥، ٨ بالعقار سكنا خاصا له ولأفراد أسرته منذ أن كان مالكا للعقار وبعد أن باعه للطاعنين استمرت علاقته بهذا المسكن باعتباره مستأجرا ولا يؤثر فى ذلك أنه قام بتخصيص إحدى شقتى مسكنه لأبنائه - ومنهم المطعون ضدها الثانى والشقة الثانى لزوجته أخرى، بما مفاده أن الحكم قد رأى أن الانتفاع بالمسكن الواحد المكون من شقتين فى عقار واحد لا يدل بذاته على احتجاز أكثر

من مسكن دون مقتض فلا يغير من ذلك أن تترك الزوجة ما خصص لها من هذا المسكن للانتفاع به».

(طعن رقم 2202 لسنة 52 قى جلسة 1989/3/20 - لم ينشر)

١٥- المقصود بالاحتجاز:

المقصود بالاحتجاز الذى يخضع للحظر هو انفراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن، ولذلك فإن مجرد التواجد أو الإقامة فى مسكن ما لا يكفى بذاته لاعتبار المتواجد أو المقيم محتجزا له بالمعنى الذى قصده القانون، ما لم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المسكن.

فإذا كان للشخص سيطرة على مسكن واحد، بينما استقل آخرون من ذويه المبيينين بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالانتفاع بباقي المساكن استقلالا فإنه ينتفى عنه الحظر المنصوص عليه فى المادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «مجرد التواجد أو الإقامة فى مسكن ما لا يكفى بذاته لاعتبار المتواجد أو المقيم محتجزا بالمعنى الذى قصده القانون طالما أنه ليس مالكا أو مستأجرا ويكون ما أضافه الحكم المطعون فيه من أنه ليس فى أقوال الشهود دليل على احتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة صحيحا لا مخالفة فيه للثابت بأقوال الشهود - ويكون تعيينه فى تأييد الحكم الابتدائى فيما قرره من احتجاز المطعون ضده لشقة النزاع فى حدود مقتضياته - أيا كان وجه الرأى فيه - غير منتج».

(طعن رقم 590 لسنة 49 قى جلسة 1983/22/26)

٢- «النص فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع حظر على المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ومن ثم فإن إقامة شخص فى مكان ما لا يتوافر به الاحتجاز المحظور قانونا ما لم

يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان، لما كان ذلك وكان المقرر أن لمحكمة الموضوع كامل الحرية في تقدير الدليل من كافة الأوراق المقدمة في الدعوى، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بنفى احتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده في مدوناته من أن... بما مفاده أن الحكم لم ير في أقوال الشهود والمستندات المقدمة من الطاعنين والأوراق القضائية ما يؤيد أن المطعون ضده قد احتجز العين التي أعلن فيها ونقل إليها تليفونه بصفته مستأجرا لها حتى يتحقق بذلك الاحتجاز الممنوع قانونا بالمعنى السالف ذكره وإذا كان هذا الذي انتهى إليه الحكم سائغا وله أصله الثابت بالأوراق، وكان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالكا لتلك العين، فإن النعى لا يدعو أن يكون مجرد جدل موضوعي في تقدير الدليل بما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 1367 لسنة 48 ق جلسة 1984/1/16)

٣- «احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المساكن التي أبرم عقود إيجارها. استقلال الأقارب مما أوردتهم المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استقلا لا فعليا بأحد المساكن المؤجرة للمستأجر. أثره. توافر مقتضى الاحتجاز».

(طعن رقم 2475 لسنة 59 ق جلسة 1990/5/14)

(طعن رقم 108 لسنة 55 ق جلسة 1990/5/88)

(طعن رقم 2065، 2067 لسنة 00 ق جلسة 1991/1/30)

(طعن رقم 937 لسنة 51 ق جلسة 1991/1/31)

٤- «احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى م ٨/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية عليها. استقلال آخرون من ذويه استقلا لا فعليا بالمسكن. أثره انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا».

(طعن رقم 1841 لسنة 57 ق جلسة 1993/11/14)

(طعن رقم 949 لسنة 57 ق جلسة 1993/22/19)

٥- «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى. مناطه انفراد

الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين أو المساكن التي أبرم عقود إيجارها. توافر سيطرته على مسكن واحد واستقلال آخرون من ذويه استقلالاً فعلياً بالمسكن أو المساكن الأخرى. مؤداه. انتفاء الاحتجاز المحظور قانونياً.»

(طعن رقم 8796 لسنة 63 ق جلسة 1994/22/14)

٦- «حظر احتجاز الشخص مالكا كان أو مستأجرا لأكثر من مسكن في البلد الواحد م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. قصره على الشخص بذاته دون غيره عدم امتداد الحظر لأي من أفراد أسرته. مجرد التواجد أو الإقامة في مسكن ما. عدم كفايته لاعتبار المقيم محتجزا لأكثر من مسكن.»

(طعن رقم 2386 لسنة 57 ق جلسة 1995/10/26)

٧- «احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين. استقلال أى من ذويه استقلالاً فعلياً بأحد المسكنين. أثره. انتفاء الاحتجاز المحظور قانوناً.»

(طعن رقم 1059 لسنة 62 ق جلسة 1995/11/22)

(طعن رقم 793 لسنة 54 ق جلسة 1991/5/8)

٨- «تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأنه المستأجر الأصلي لشقة النزاع ولم يتخل عنها وأن إقامة والدته بها من قبيل البر وأن الشقة التي يقيم بها ملك أولاده بعقد مسجل مما ينتفى معه الاحتجاز. دفاع جوهرى. التفات الحكم عنه خطأ وقصور.»

(طعن رقم 1462 لسنة 65 ق جلسة 1996/2/26)

٩- «حظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن في البلد الواحد م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. نطاقه. انصرافه إلى الشخص بذاته دون غيره من أفراد أسرته. مجرد إقامة المستأجر في عقار مملوك لأبنائه لا يتوافر به الاحتجاز.»

(طعن رقم 3853 لسنة 00 ق جلسة 1996/3/27)

(طعن رقم 5439 لسنة 63 ق جلسة 1994/2/7)

وثبوت إعلان الخصم في مسكن معين لا ينهض بمجرد دليله على احتجازه

المسكن الذى تم إعلانه فيه بالمعنى المقصود فى المادة الثامنة من القانون.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن على أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض، يدل على أن مناط الاحتجاز هو أن ينفرد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين بحيث يتوافر فى شأنه الانفراد بالانتفاع بسكنى كل منهما دون مقتض، وأن عبء إثبات مخالفة هذا الحظر يقع على من يدعيه، وإذا كان ثبوت إعلان الخصم فى مسكن معين لا ينهض بمجرد دليلا على احتجازه للمكان الذى تم إعلانه فيه بالمعنى المقصود فى المادة الثامنة من القانون المشار إليه، لما كان ذلك وكانت الأوراق قد خلت مما يفيد ثبوت مخالفة المطعون ضدهما للحظر بالفعل وكان الحكم المطعون فيه قد اطرح ادعاء الطاعنين فى هذا الخصوص على سند من انتفاء الدليل على احتجاز أى من المطعون ضدهما مسكن آخر دون مقتض فإنه لا يكون قد خالف القانون أو شابه القصور فى التسبيب».

(طعن رقم 88 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/1 - غير منشور)

٢- «إعلان المستأجر فى مسكن معين. لا ينهض بذاته دليلا على احتجازه

له».

(طعن رقم 1509 لسنة 62 ق جلسة 1995/11/22)

ولا ينهض ثبوت استهلاك المستأجر لقدر يسير من التيار الكهربائى وإقامته بمسكن آخر خلاف العين المؤجرة وقت إجراء المعاينة دليلا على توافر الاحتجاز بالمعنى المقصود بالمادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

«مناطق احتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى مدلول نص المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن ينفرد الشخص بالسيطرة الفعلية والقانونية على أكثر من مسكن

فى البلد الواحد فإذا اقتصرى هذه السيطرة على مسكن واحد فقد انتفت واقعة الاحتجاز، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فىه قد أقام قضاءه بإخلاء عىن النزاع على ما أورده بمدوناته من أن «.....» وإذ كانت هذه الأسباب غير سائغة ولا تؤدى إلى النتيجة التى خلص إليها الحكم من ثبوت احتجاز الطاعن لأكثر من مسكن فى البلد الواحد ذلك أن ثبوت استهلاك المستأجر لقدر يسىر من التىار الكهربائى وإقامته بمسكن آخر خلاف العىن المؤجرة وقت إجراء المعاىنة لا يفىد بمجردة وبطرىق اللزوم توافر واقعة الاحتجاز بالمعنى المقصود به فى نص المادة الثامنة من القانون سالف الذكر، إذ تمسك الطاعن أمام المحكمة بأن إقامته بالمسكن الآخر إنما كان على سبىل الاستضافة لىن إتمام عملىات الترمىم بشقة النزاع وقد أثبت الخبىر فى محضر المعاىنة إقرار المطعون ضده بأن الشقة فى حىازته لإجراء ترمىمات بها كما أثبت الخبىر فى تقريره أن الشقة كانت خالية من المنقولات وقت إجراء المعاىنة وجرى عمل الإصلاحات بها ومن ثم فإن الحكم المطعون فىه فىكون قد شابه الفساد فى الاستدلال».

(طعن رقم 1975 لسنة 58 فى جلسة 1988/22/14 - غير منشور)

٩٦- المقصود بالبلد الواحد:

نصت المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على سريان أحكام الباب الأول من القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطىبق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له، والذى حل محله القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ (المعدل) بإصدار قانون نظام الإدارة المحلية، ولما كان القرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ الصادر نفاذا للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ قد نص على تقسىم الجمهورية إلى محافظات ومدن وقرى وفقا للجداول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن والقرى فى كل محافظة، وهذا القرار وإن كان قد صدر نفاذا لقانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠، الذى ألقى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذى حل محله القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ القائم، إلا أن هذين القانونىن الأخيرىن قد نصا صراحة على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية

العامة السارية فيما لا يتعارض مع أحكامهما، مما تقتضاه بقاء القرار الجمهوري آنف البيان قائما حتى الآن، ويتعين الاعتداد به في تحديد مدلول البلد في قانون إيجار الأماكن.

وبذلك يكون مدلول لفظ (البلد) الذي لا يجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه طبقا للمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقا للبيان الوارد بالجدول المرفقة للقرار الجمهوري رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠. وهو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لا يعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة اعتبارا بأن كل وحدة منها لها كيائها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقا لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية.

وهذا المدلول هو الذي أخذت به هيئة المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها بمحكمة النقض مجتمعين بتاريخ ٣٠/٣/ ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٣٤٤ لسنة ٥٦ق (منشور في هذا البند)

وقد اختلف فيما إذا كانت مدينة القاهرة ومدينة الجيزة وشبرا الخيمة تعتبر جميعا مدينة واحدة أم تعتبر كل منها مدينة مستقلة في نطاق الحظر.

فذهبت الدائرة الجنائية بمحكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ 23 فبراير سنة 1911 في الطعن رقم 1646 لسنة 50ق إلى أنها جميعا تعتبر مدينة واحدة في نطاق الحظر إذ جرى الحكم على أن:

«لما كانت الفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر نصت على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» ونص في المادة ٦٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، وكان البين من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ الذي يشير إليه الطاعن أنه خاص بتبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وأنه قد نص في الفقرة الأولى من مادته الثانية على أنه «يجوز بأحياء كل من مدينتي القاهرة والإسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت

مقار أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم، وفي تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة) مدينة واحدة»، مما مفاده أن اعتبار مدن القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة واحدة خلافا للأصل إنما يكون بصدد تبادل الشقق السكنية بين مستأجر وآخر دون غيره، وهو ما لا يجوز التوسع في تفسيره أو القياس عليه، يؤكد ذلك أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة الجلسة التاسعة والثلاثين في ١٢ يولية ١٩٦٩ أنه حين عرض نص الفقرة الأولى من المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهي مطابقة للفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه اقترح أحد أعضاء المجلس اعتبار القاهرة الكبرى بلدا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة، أو بين شبرا وشبرا الخيمة فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح مما لا محل معه للقول به، ومن ثم يكون النعى على الحكم بقالة الخطأ في تطبيق القانون في هذا الشأن غير سديد».

بينما ذهبت الدائرة المدنية بمحكمة النقض إلى اعتبار القاهرة والجيزة وشبرا الخيمة مدينة واحدة في نطاق الحظر إذ قضت بتاريخ 2922/3/31 في الطعن رقم 1544 لسنة 50ق - غير منشور - بأن⁽¹⁾:

«وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن النص في كل من الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه وإذ استهدف المشرع من النص توفير المساكن، فإنه يحق لكل ذى مصلحة مالكا كان أو طالب سكنى أن يتمسك به بل ويبين من مناقشات مجلس الشعب لمشروع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن أحد الأعضاء اقترح أن يضاف إلى المادة الخامسة منه آفة الذكر عبارة أن القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة لأن الانتقال بين القاهرة والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة لا يستغرق سوى وقت ضئيل وقد وافق أعضاء المجلس على اعتبار القاهرة الكبرى مدينة واحدة دون حاجة إلى

(1) أيضا طعن رقم ٨٥٠٨ لسنة ٥٥ق جلسة ١٤/١/١٩٨٧ (غير منشور).

إضافتها إلى نص المادة الخامسة اكتفاء بإثبات هذه الموافقة فى مضبطة الجلسة مما مفاده أن المشرع اعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة) بلدا واحدا فى حكم هذه المادة ويؤيد اتجاه المشرع فى الأخذ بهذا النظر ما نص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من أنه فى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والإجراءات والضمانات التى يحددها قرار وزير الإسكان والمرافق وقد أصدر وزير الإسكان والمرافق بناء على هذا التفويض التشريعى القرار رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ ناصا فى مادته الثانية على أنه «يجوز بأحياء كل من مدينتى القاهرة والإسكندرية تبادل الوحدات السكنية بين المستأجرين بسبب ظروف العمل إذا كانت مقار أعمالهم تبعد عن محال إقامتهم. وفى تطبيق هذا الحكم تعتبر القاهرة الكبرى (القاهرة - الجيزة - شبرا الخيمة) مدينة واحدة». لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنين تمسكا بأن المطعون ضده يحتجز مسكنا بشبرا الخيمة غير مسكن النزاع الكائن بمصر الجديدة. وكان الحكم المطعون فيه لم يعن يبحث هذا الدفاع وتمحيصه ومدى توافر المقتضى لاحتجاز المسكنين الكائنين فى بلد واحد فإنه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب بما يستوجب نقضه دون حاجة لبحث باقى أسباب الطعن»^(١).

إلا أن (هيئتى المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها مجتمعين) قد حسمتا هذا الخلاف بحكمهما الصادر بتاريخ 1988/3/30 فى الطعن رقم 8384 لسنة 56 ق ونورد هذا الحكم بأسبابه كاملة فيما يلى:

«بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذى تلاه السيد المستشار المقرر محمد محمود راسم نائب رئيس المحكمة والمرافعة وبعد المداولة. ومن حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق -

(١) يلاحظ أن القرار الوزارى رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٠ الذى أشارت إليه الدائرتان الجنائية والمدنية بمحكمة النقض صادر تنفيذا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، بينما القانون المطبق على واقعات الطعنين القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقد صدر نفاذا له القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٧.

تتحصل فى أن المطعون ضدها الأولى أقامت على الطاعنين والمطعون ضدها الثانية الدعوى رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٧٩ مدنى الجيزة الابتدائية طالبة الحكم باستمرار عقد إيجار الشقة المبينة بالصحيفة لصالحها وكف منازعة الطاعنين ومنع تعرضهما لها فى حيازتها، وقالت شرحا لدعواها أنها كانت زوجة للمرحوم محمد على المغلاوى مستأجر الشقة بالعقار المملوك للمطعون ضدها الثانية وكانت تقيم معه بمفردها منذ زواجهما فى ١٤ من مايو ١٩٦٩ حتى وفاته فى ١١ من سبتمبر ١٩٦٦، ورغم أن الطاعنين وهما ابنا زوجها كانا يقيمان مع والدتهما المطلقة فى شقة أخرى إلا أنهما انتهزا فرصة وفاته واستصدرا قرارا من النيابة العامة بتمكينهما من وضع يدهما على عين النزاع، ولما كان ادعاؤهما الإقامة بها مع والدهما قبل وفاته هو ادعاء غير صحيح فقد أقامت الدعوى بتاريخ ١٥ مارس سنة ١٩٨١ قضت المحكمة برفضها. استأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٢٥١ لسنة ١٩٨١ بالقاهرة، بتاريخ ٢٩ من ديسمبر ١٩٨٢ أحالت المحكمة الدعوى إلى التحقيق لتثبت المستأنفة أنها كانت تقيم بمفردها مع زوجها إقامة مستقرة بشقة النزاع حتى تاريخ وفاته، وبعد أن استمعت المحكمة إلى شهود الطرفين قضت بتاريخ ١٩ من مارس ١٩٨٦ بإلغاء الحكم المستأنف وباستمرار عقد إيجار شقة النزاع لصالح المطعون ضدها الأولى وبمنع تعرض الطاعنين لها فى حيازتها لهذه الشقة. طعن الطاعنان فى هذا الحكم بطريق النقض، وقدمت النيابة العامة مذكرة أبدت فيها الرأى بنقضه، وإذ عرض الطعن على دائرة المواد المدنية - فى غرفة مشورة - حددت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياها.

ومن حيث إن الدائرة المدنية قررت بجلستها المعقودة بتاريخ ٢٦ من مارس ١٩٨٧ إحالة الطعن إلى هيئتى المواد الجنائية والمواد المدنية والتجارية والأحوال الشخصية مجتمعتين للفصل فيه عملا بنص الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢، وإذ حددت الهيئة جلسة لنظره فقد قدمت النيابة العامة مذكرة صممت فيها على رأياها السابق بنقض الحكم.

ومن حيث إن الشارع حدد فى كافة التشريعات المتعاقبة فى شأن إيجار

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين النطاق المكانى لسريان أحكامها، فنص فى المادة الأولى من كل من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على سريان أحكامها على «المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق ...» ثم استحدث فى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ تعديلا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أصبحت بمقتضاه المناطق الخاضعة لأحكامه هى «عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠، أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق ...» ولما أصدر الشارع القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، التزم فى المادة الأولى منه نهجه السابق فى تحديد البلاد التى تسرى عليها أحكامه، كما التزمه فى المادة الأولى من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ محيلا إلى أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى الذى حل محل قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠. ولما كانت الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى يحكم واقعة الدعوى - وهى المقابلة لنص المادة العاشرة فى كل من القانونين السابقين رقمى ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ و ١٢١ لسنة ١٩٤٧، والمادة الثامنة من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - تنص على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» وكان القرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ - الصادر نفاذا للمادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ - قد نص على تقسيم الجمهورية إلى محافظات ومدن وقرى وفق الجداول المرافقة للقرار والمتضمنة أسماء المدن والقرى فى كل محافظة فإن مفاد تلك النصوص مجتمعة أن لفظ «البلد» الذى لا يجوز للشخص احتجاز أكثر من مسكن فيه إنما ينصرف إلى المدينة أو القرية وفقا للبيان الوارد بالجداول المرفقة للقرار الجمهورى المشار إليه، وهو ما يتأدى إلى أن البلد الواحد لا يعدو مدينة واحدة أو قرية واحدة اعتبارا بأن كل وحدة منها لها كيانها المستقل عن الوحدات الأخرى المجاورة لها وفقا لأحكام قانون نظام الحكم المحلى. يؤكد هذا النظر أنه بالرجوع إلى مضبطة مجلس الأمة فى جلسته المعقودة بتاريخ ١٣ من يوليو ١٩٦٩ وعند مناقشة نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ آنف البيان، اقترح أحد

أعضاء المجلس اعتبار القاهرة الكبرى بلدا واحدا ليسر الانتقال بين القاهرة والجيزة وبين شبرا وشبرا الخيمة، فلم يوافق المجلس على هذا الاقتراح واكتفى بإثباته فى مضبطة الجلسة، وهو ما لا يحمل على معنى الموافقة على الاقتراح المذكور أو اعتباره تفسيرا للنص، ذلك بأن ما يجب على المخاطبين بالتشريع اتباعه هو ما ورد به نص، خاصة وقد فرض الشارع جزاء جنائيا على مخالفة ما استنته من حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض، مما يوجب التحرز فى تحديد نطاق تطبيق هذا الحظر والالتزام بما ورد فى عبارة النص، ولئن كان قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٤٤ لسنة ١٩٦٠ الذى صدر نفاذا له قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ - قد ألغى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذى حل محله قانون نظام الحكم المحلى القائم رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩، إلا أن هذين القانونين الأخيرين قد نصا صراحة على استمرار العمل بأحكام اللوائح والقرارات التنظيمية العامة السارية فيما لا يتعارض مع أحكامهما، مما مقتضاه بقاء القرار الجمهورى آنف البيان قائما حتى الآن، فلا يكون ثمة محل للقول بوجود الاعتداد - فى صدد تحديد مدلول البلد فى قوانين إيجار الأماكن - بأحكام القرار الجمهورى رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية إلى أقاليم اقتصادية وإنشاء هيئات التخطيط الإقليمى الذى أجرى تقسيم الجمهورية إلى ثمانية أقاليم وأدمج أكثر من محافظة فى كل إقليم منها، ذلك أن الهدف من هذا القرار هو تنسيق العمل بين محافظات الإقليم الواحد وتحقيق التعاون بينها فى كافة المجالات، فهو منبث الصلة بتشريعات إيجار الأماكن ولا شأن له بتقسيم الجمهورية إلى مدن وقرى داخل كل محافظة على نحو ما ورد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠. لما كان ذلك وكانت الأحكام السابق صدورها من دائرة المواد المدنية قد خالفت هذا النظر فى تحديد مدلول البلد الواحد وجرت فى قضائها على أنه يمكن أن يشمل أكثر من مدينة واحدة. فإنه يتعين العدول عن هذا المبدأ وذلك بالأغلبية المنصوص عليها فى الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢.

ومن حيث إنه لما كانت الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية سالفة الذكر قد ناطت بالهئتين مجتمعتين الفصل في الدعوى المحالة إليها، فإنه يتعين عليها الفصل في هذا الطعن.

ومن حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

ومن حيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب، يعنى الطاعنان بالسبب الأول منها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه والقصور فى التسبب وفى بيان ذلك يقولان أن الحكم منح المطعون ضدها الأولى حق اختيار شقة النزاع بالجيزة سكنها لها مع ثبوت احتجازها مسكناً آخر فى القاهرة دون مقتضى، رغم أن القاهرة الكبرى تعتبر بلداً واحداً ولا محل لتخيير المخالف بين المسكنين، هذا إلى أن الحكم لم يبحث دفاعهما القائم على أن تغيير المطعون ضدها الأولى مسكنها الكائن بالقاهرة إلى مخزن غير مدلول عليه دليل وأنها لم تقصد من ذلك سوى التحايل على القانون، ولم يقل الحكم كلمته بشأن ما زعمته من مقتضى الاحتجاز المسكنين مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث إن هذا النعى مردود، ذلك أن البلد الواحد فى مفهوم نص المادتين الأولى والخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن - المنطبق على واقعة النزاع وعلى ما سلف بيانه - لا يتسع لأكثر من مدينة واحدة، وإذ كان البين من الأوراق - وبما لا خلاف عليه بين طرفى الخصومة - أن المسكن محل النزاع يقع فى مدينة الجيزة، ويقع المسكن الآخر الذى تستأجره المطعون ضدها الأولى فى مدينة القاهرة وهما عاصمتان لمحاظتين مختلفتين تستقل كل مدينة منهما عن الأخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠، فإن المطعون ضدها الأولى لا تكون قد خالفت الحظر الوارد فى نص المادة الخامسة المشار إليها، إذ هى لم تحتجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد، ومن ثم يضحى غير منتج نعى الطاعنين على الحكم قصوره فى بحث مقتضى الاحتجاز أو تغيير وجه استعمال المسكن الواقع بمدينة القاهرة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يعتد باحتجاز المطعون ضدها الأولى لهذا المسكن، فإنه يكون قد اقترن بالصواب ولا يعيبه - من بعد - ما يكون قد اشتملت عليه أسبابه من قرارات قانونية خاطئة، ما دامت لم تؤثر فى النتيجة الصحيحة التى انتهى إليه.

ومن حيث إن حاصل النعى بالسبب الثالث أن الحكم قد شابه قصور فى التسبب وفى بيان ذلك يقول الطاعنان أن الحكم لم يواجه دفاعهما الوارد بالمذكرة المقدمة منها لجلسة ١٩ من مارس ١٩٨٦ بثبوت حقهما فى امتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع إليهما بعد وفاة والدهما إذ لم يتخذا لنفسيهما مسكنا آخر مستقلا ولم يصدر منهما ما يفيد صراحة أو ضمنا التخلّى عن تلك الشقة، ولا ينال من ذلك انقطاعهما عن الإقامة بها لسبب عارض ومؤقت هو اصطحاب والدتهما لهما إلى منزل شقيقها، وقد كانا وقتئذ حدثين لا يعتد بإرادتهما، ورغم أن هذا الدفاع يعد جوهريا يتغير به وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم لم يعرض له ولم يرد عليه مما يعيبه ويستوجب نقضه.

ومن حيث إن هذا النعى سديد، ذلك أن مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ - المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون القائم رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أن عقد إيجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له وتستمر العلاقة الإيجارية قائمة مع زوجه أو أولاده، أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه إقامة مستقرة حتى الوفاة أو الترك، ولا يحول دون قيامها انقطاع المستفيد عن الإقامة بالعين لسبب عارض مهما استطلت مدته مادام أنه لم يكشف عن إرادته فى التخلّى عنها صراحة أو ضمنا باتخاذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكاً فى دلالاته على انصراف قصده إلى إحداث هذا الأثر القانونى. لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق أن الطاعنين تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع وإن إقامتهما مع والدتهما كانت بصفة مؤقتة إذ لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا، ويحق لهما بالتالى الاستفادة من حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه باستمرار عقد إيجار تلك الشقة لصالح المطعون ضدها الأولى وحدها إلى أن الطاعنين لم تكن لهما إقامة فيها بشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الأسمى، كان هذا الذى ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المشار إليه، مع أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى، فإن الحكم يكون مشوبا بالقصور فى التسبب بما يبطله ويوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث السبب الثانى من أسباب الطعن.

لذلك

نقضت الهيئتان مجتمعتين الحكم المطعون فيه وأحالتا القضية إلى محكمة استئناف القاهرة وألزمت المطعون ضدها الأولى المصاريف وثلاثين جنيها مقابل أتعاب المحاماة^(١).

أمين السر رئيس المحكمة (□)

وقد اضطرت أحكام محكمة القضا بعد ذلك على هذه القاعدة.

(طعن رقم 789 لسنة 52 قى جلسة 1989/1/22 - طعن رقم 910 لسنة

51 قى جلسة 1989/3/8 - طعن رقم 788 لسنة 58 قى جلسة 1993/1/24 -

طعن رقم 7943 لسنة 65 قى جلسة 1996/4/11)

(1) ونشر فيما يلى مناقشات مجلس الأمة حول نص المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة 1911 (الملغى) المقابلة لنص المادة (٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة 1977 التى أشار إليها الحكم:

العضو سيد زكى:

أتناول فى تعليقى على هذه المادة نقطتين: الأولى، أننا نريد أن نعتبر القاهرة الكبرى بلدا واحدا، لأن الانتقال بين القاهرة والجيزة أو بين شبرا وشبرا الخيمة لا يستغرق سوى وقت ضئيل.

وفى ختام المناقشات التى دارت حول المادة وقبل نهاية الجلسة عرض رئيس المجلس الاقتراحات التى أبداها الأعضاء للتصويت فقرر:

اقتراح مقدم من السيد/ سيد زكى بأن يوضع فى نص المادة عبارة «القاهرة الكبرى تعتبر مدينة واحدة» ولى وجهة نظر فى هذا الموضوع، هل توضع هذه العبارة فى النص أو يكتبى بإثبات ذلك فى المضبطة؟

فالموافق على أن ترد هذه العبارة فى نص المادة يفضل برفع يده.

(أقلية)

رئيس المجلس:

إذن فالموافق على الاكتفاء بإثبات ذلك فى المضبطة يفضل برفع يده

(موافقة)

(الجلسة 39 فى 1969/7/13 - مجلة المحاماة - العدد السابع والثامن - السنة 49 ص 62)

وما بعدها).

وقد قضت محكمة النقض أيضا بأن احتجاز الشخص مسكنا بمدينة القاهرة وآخر بمحافظة القليوبية يخرج عن نطاق الحظر⁽¹⁾.
وبأن وقوع أحد المسكنين بمدينة الجيزة والآخر بمدينة القاهرة يخرج عن نطاق الحظر⁽²⁾.

٩٧- المقتضى الذى يبرر احتجاز أكثر من مسكن :

الحظر السابق رهن بعدم وجود مقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن. ولم تضع المادة معايير محددة للمقتضى الذى يبرر احتجاز أكثر من مسكن. ويمكن تعريف المقتضى بأنه الحاجة أو الضرورة التى تبرر للشخص احتجاز أكثر من مسكن وقد تكون هذه الحاجة أو الضرورة اجتماعية أو عائلية أو صحية⁽³⁾.

إنما يجب أن تكون نابعة من حاجة الشخص للاستعمال الشخصى فلا تتصرف للرجبة فى المضاربة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «النص فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة للمادة رقم ١/٥ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ - على أن «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، والمقتضى الذى يبيح

(1) طعن رقم ٢٠٦١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩ / ٥ / ٨.

(2) طعن رقم ١٥٤٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣ / ١٢ / ١٠ - طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٦٣ جلسة ١٩٩٥ / ٢ / ٨.

(3) وحال مناقشة المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة الثامنة من القانون الحالى بمجلس الأمة طلب العضو سيد زكى تحديد مدلول كلمة (مقتض) والمقصود بها. فأجاب العضو أحمد الخواجه بأن المقصود بالمقتضى أن يشغل المستأجر أكثر من عين فعلا لاعتبار معين كأن يكون متزوجا باثنتين، أو له أولاد من زوجة سابقة (الجلسة بتاريخ ١٣ / ٧ / ١٩٦٩ - مجلة المحاماة - العدد السابع والثامن ٤٩ ص ٦٢).

للشخص احتجاز أكثر من مسكن في المدينة الواحدة طبقاً للفقرة الأولى من المادة الثامنة سالفه الذكر، ووفقاً لما يستفاد من النص وحكمته هو السبب المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي. لما كان ذلك وكان تقدير قيام المقتضى من إطلاقات محكمة الموضوع، وكان الثابت بمدونات الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أن الشهادة المقدمة منه ثبت بها بيانات عن محل إقامة المطعون ضده بناء على طلبه، وكان المقرر وفقاً لصريح نص المادة ١١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ سنة ١٩٦٨ أن حجية الأوراق الرسمية تقتصر على ما ورد بها من بيانات قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوى الشأن في حضوره أما البيانات الأخرى التي يدلى بها أصحاب الشأن تحت مسؤوليتهم وليس نتيجة قيام محرر الواقعة بتحرى صحتها كبيان محل الإقامة الثابت بالشهادة المقدمة - فلا تلحقها الحجية، وتخضع لما لقاضى الموضوع من سلطة في تقدير الدليل، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على ما أورده في مدوناته من أن «... الثابت من أوراق الدعوى أن المستأنف ضده (المطعون ضده) شقيق مستأجر العين موضوع النزاع فهو قريب له من الدرجة الثانية مما في يفيد معه كذلك من حكم المادة ٢١ من قانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ المنطبق في شأن واقعة الدعوى، فيستمر عقد الإيجار بالنسبة له، ولا تنقضى بوفاة المستأجر على أساس ما ثبت من أقوال شاعدي المستأنف ضده وما قدمه من مستندات من أن إقامته مع المستأجر في العين استطلت عدة سنوات قبل وفاة الأخير وثبت للمحكمة من أقوال شاعدي المستأنف ضده أن الشقة الكائنة في شارع العادل أبو بكر بالزمالك قد غير وجه استعمالها بعد انتقال المستأنف ضده مع شقيقه فيها ليقمها في العين موضوع النزاع فأصبحت تستعمل منذ ذلك الحين مكتبا لإدارة الأعمال الفنية للمستأجر ومكانا لنزول ضيوفه القادمين من الخارج، مما لا يجدى معه استناد المستأنف (الطاعن) إلى الحظر الوارد بالمادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ في الادعاء بأن المستأنف ضده يجمع بين مسكنين في بلد واحد، ذلك أن تلك الشقة قد تغير وجه استعمالها أصلاً على النحو المتقدم، وليس في استعمالها داراً للضيافة أحياناً كوجه ثانوى للاستعمال ما ينطبق معه في شأنها وصف المسكن، ولا يغير من ذلك في شيء أن

يكون المستأنف ضده يستخدمها من حين لآخر مكانا للاستراحة فيه خاصة وأنه وكيل أعمال شقيقه، ويباشر إدارة هذه الأعمال في نفس الشقة المذكورة....» بما مفاده أن المحكمة لم تعتد ببيان الإقامة الثابت بالشهادة المقدمة من الطاعن وأقامت قضاءها على أدلة مناهضة استخلصتها في حدود سلطتها التقديرية مما أطمأنت إليه من أقوال شهود المطعون ضده والمستندات المقدمة منه أنه لا يحتجز أكثر من مسكن في بلد واحد دون مقتض، ومن ثم فإن النعي بما ورد في هذا الوجه يكون على غير أساس».

(طعن رقم 1605 لسنة 48 ق جلسة 1984/11/5 - غير منشور)

(أنظر أيضا نقض طعن رقم 1213، 1394 لسنة 49 ق)

جلسة 1980/5/14 منشورين بالبند 101)

٢- «... المقصود بالمقتضى حاجة المستأجر الاجتماعية أو الصحية أو العائلية. جواز إعداده مسكن آخر لأفراد أسرته أو ذويه الملزم بسكناهم الخ».

(طعن رقم 2254 لسنة 63 ق جلسة 1994/1/22)

إنما لا يسرى الحظر على الأماكن التي يؤجرها مالكا لحسابه مفروشة عملا بالرخصة المنصوص عليها في المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، لأن توافر حق المالك في التأجير المفروش طبقا لهذه المادة يعد من قبيل المقتضى فى نظر القانون.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «انتفاء مبرر الحظر من احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد بتوافر المقتضى. استعمال الشخص لحق أو رخصة فى القانون يعد من قبيل المقتضى. مثال ذلك. ما خولته المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ للمالك من حق تأجير وحدتين مفروشتين غير مسكنه».

(طعن رقم 2508 لسنة 55 ق جلسة 1987/1/14)

٢- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - المقابلة لنص الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» وفى

المادة ٢٩ منه على أنه «لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقاً لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه، وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحداً، واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أي من الأحوال والأغراض الآتية....» يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن الحظر من احتجاز الشخص الواحد بذاته لأكثر من مسكن في المدينة الواحدة، لا يسرى على الأماكن التي يؤجرها مالكا لحسابه مفروشة أو خالية للغير عملاً بالرخصة المخولة له قانوناً بالمادة ٢٩ المشار إليها، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن الشقة الأخرى المملوكة له مناصفة مع ابنه، إنما يؤجرها منذ سنة ١٩٧٢ خالية إلى المطعون ضده الثاني، وقدم لها صورة عقد إيجارها، إلا أن الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على سند من أن هذا التأجير للغير لا يعد من قبيل المقتضى، بل هو من قبيل المضاربة الممنوعة، ورتب على ذلك قضاءه بإخلاء العين المؤجرة له باعتباره محتجزاً إياها مع الشقة الأخرى المؤجرة منه للغير ومن ثم فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وإذ حجه ذلك عن بحث حقيقة استئجار المطعون ضده الثاني لهذا المسكن وانفراده دون الطاعن بالسيطرة المادية والقانونية عليه، فإنه يكون قد شاب القصور في التسبيب بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن».

(طعن رقم 2561 لسنة 56 ق جلسة 1987/6/25)

٣- «حظر احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في المدينة الواحدة. عدم سريانه على الأماكن التي يؤجرها مالكا لحسابه مفروشة أو خالية عملاً بالرخصة المخولة له بالمادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استعمال الشخص لحق أو رخصة في القانون يعد من قبيل المقتضى».

(طعن رقم 1780 لسنة 52 ق جلسة 1988/4/27 - غير منشور)

٤- «حظر احتجاز الشخص الواحد أكثر من مسكن في المدينة الواحدة دون مقتضى م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. توافر حق المالك في التأجير المفروش المنصوص عليه بالمادة ٢٩ من ذات القانون. اعتباره من قبيل المقتضى للاحتجاز مانع للمؤجر

من استعمال حقه فى طلب الإخلاء المؤسس على احتجاج أكثر من مسكن فى البلد الواحد. سريان هذا الحق على مالك العقار الذى يتكون من عدة وحدات أو وحدة واحدة علة ذلك».

(طعن رقم 897 لسنة 58 ق جلسة 1993/3/11)

ونرى أنه لا يشترط أن يكون المقتضى حالا أى معاصرا لاحتجاز المسكن أو المساكن الزائدة، وإنما يكفى أن يكون قريب التحقق، على أن يترك لقاضى الموضوع تقدير هذا القرب فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها. والقول بغير ذلك يؤدى إلى الحرج وينافى العدالة، فلا يسوغ مثلا أن يكون للشخص ابن على وشك الزواج أو التخرج من كلية الطب وينتوى فتح عيادة، ويحظر عليه احتجاز مسكن بعمارة مملوكة له ليتزوج فيه الابن أو ليحوله إلى عيادة ثم يزج به بعد فترة قصيرة للبحث عن مكان خال فى ظل أزمة طاحنة فى الإسكان.

ويستفاد من حكم لمحكمة النقض صادر بتاريخ 8980/5/11 فى الطعن رقم

787 لسنة 49 ق أنها تميل إلى هذا الرأى، إذ قضت بأن:

«إنه لما كانت الفقرة الأولى من المادة 5 من القانون رقم 5 لسنة 1969 ومن المادة 8 من القانون رقم 69 لسنة 1977 التى تحظر على الشخص مالكا كان أو مستأجرا أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد قد استثنيت من حكمها حالة وجود مقتضى للتعدد دون أن تضع المعايير المحددة له ومن ثم فإن أمر تقدير المقتضى لحجز أكثر من مسكن فى البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى تقديراته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما انتهى إليه فى قضائه... ومؤدى ما تقدم أنه يتعين على المحكمة عند نظر دعوى الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن، أن تستظهر عدم توافر المقتضى لاحتجاز المسكن المطلوب إخلاؤه وإلا كان حكمها معيبا بالقصور فى البيان. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى انتفاء المقتضى لاحتجاز الطاعن أكثر من مسكن فى مدينة القاهرة واستند فى ذلك إلى أن المبرر الذى ساقه فى هذا السبيل وهو إقامته فى أحدهما وإعداد الآخر لزواج ابنه يتعارض مع ما هو ثابت من أنه

استأجر الشقة الثانية قبل رفع الدعوى بفترة طويلة، وحرر عقد استئجارها باسمه، وقام بتركيب التليفون فيها باسمه أيضا وأن زواج الابن لم يتم أخيرا بعد إقامة الدعوى، وأنه لو صح أن الغرض من حجزه هذه الشقة هو اختصاص الابن المذكور بها وهو ضابط بالقوات المسلحة لتحرر عقد الإيجار باسمه، وكان لا يبين من هذه الأسباب أن احتجاز الطاعن للمسكن المحكوم بإخلائه بغير مقتضى وفقا لما سبق بيانه، فإنه يكون معيبا بالقصور في التسبب مما يستوجب نقضه وعلى أن يكون مع النقض الإحالة وذلك دون حاجة لمناقشة ما بقى من أسباب الطعن.

إلا أنها عدلت عن ذلك في أحكام كثيرة لها واشترطت أن يكون مقتضى الاحتجاز حالا أى معاصرا لاحتجاز المسكن الزائد فقضت بأن:

١- «النص في المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه: «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى» يدل على أن الاحتجاز المقصود بها هو الذى يرد على أكثر من مكان مخصص للسكنى وعلى أن المشرع لم يشترط حدا أدنى للزمن الذى يتحقق به ظرف احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد فإذا كان الواقع فى الدعوى هو أن الطاعن استأجر عين النزاع لسكنه وعائلته وإذ انتقلوا منها إلى مسكن آخر يملكه فى ذات المدينة أقام عليه المطعون ضده المؤجر الدعوى للحكم بالإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن، فدفعها الطاعن - المستأجر - بأنه وهو يعمل أستاذا للمحاسبة فى إحدى الجامعات حصل على ترخيص بمزاولة مهنة المحاسبة فى غير أوقات العمل الرسمية وانتوى أن يتخذ من شقة النزاع مكتبا يزاول فيه مهنة المحاسبة، فإن مقطع النزاع فى الدعوى يكون هو مدى مزاولة الطاعن المهنة مزاولة فعلية فى شقة النزاع وتحويلها فعلا إلى مكتب يمارس المهنة فيه، فى وقت معاصر لانتقاله للسكنى فى العين الأخرى لأنه بذلك وحده يتغير وجه الانتفاع بشقة النزاع من مسكن إلى مكتب ولأن التراخى فى هذا التغيير يتحقق به الاحتجاز طالت مدته أو قصرت ويفوت به غرض الشارع من توفير المسكن لطالبيه وإذا كان دفاع الطاعن أمام محكمة الموضوع أن نشاطه فى تغيير وجه الانتفاع بعين النزاع اقتصر على مجرد نيته فى اتخاذها مكتبا ولم يحدث أن جعلها كذلك أو زاول فيها فعلا المحاسبة كمهنة

مزاولة تعاصرت في الزمن مع انتقاله إلى مسكنه الجديد فإنها تظل رغم هذه النية مسكنا، وبذلك يكون الطاعن قد احتجز أكثر من مسكن في بلد واحد».

(طعن رقم 849 لسنة 52 قى جلسة 1984/5/23 - غير منشور)

٢- «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. مناطه. انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على المساكن المحتجزة. م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استثناء حالة مقتضى للاحتجاز. المقصود بالمقتضى وجوب توافره وقت الاحتجاز. تقديره من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم 643 لسنة 60 قى جلسة 1991/4/13)

٣- «وجوب توافر المقتضى وقت الاحتجاز. قيام المستأجر بتغيير استعمال العين المؤجرة إلى غير أغراض السكنى بعد تحقيق الاحتجاز. لا أثر على وقوع المخالفة».

(طعن رقم 529 لسنة 58 قى جلسة 1993/7/4)

٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتضى في البلد الواحد. م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعلقه بالنظام العام. مخالفة الحظر. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد وانفساخه متى توافر فى وقت لاحق. للمؤجر حق إخلاء المستأجر. العبرة بتوافر المقتضى وقت الاحتجاز. علة ذلك».

(طعن رقم 464 لسنة 00 قى جلسة 1994/5/25)

(راجع أيضا طعن رقم 477 لسنة 55 قى جلسة 1990/3/31، 3372 لسنة 58 قى

جلسة 1995/4/23 منشورين ببند 93)⁽¹⁾.

ومع ذلك أخذت محكمة النقض بوجهة نظرنا فى وقت توافر المقتضى فى حكم لها صادر بتاريخ 1990/2/26 فى الطعن رقم 2297 لسنة 55 قى، إذ اعتبرت من قبيل المقتضى احتجاز شقة لزواج الابنة فى تاريخ سابق على عقد قرانها. فقد ذهبت إلى أن:

«إذا كان الطاعن قد لاذ - أمام محكمة الموضوع بدرجتها - بدفاع قوامه أنه وإن كان محتجزا أكثر من مسكن فى مدينة واحدة إلا أن ذلك له مقتضاه متمثلا فى

(1) ويتفق رأى الدكتور سليمان مرقس مع اتجاه هذه الأحكام الجزء الثانى طبعة ١٩٨٣

حاجته إلى شقة مستقلة من أجل زواج ابنته ... وأنه وإن كان عقد قرانها قد تم بتاريخ ١٤/٥/١٩٨٣ بعد واقعة الاحتجاز إلا أن هذا الزواج له مراحل سبقت عقد القران يتوافر بها المقتضى وقت الاحتجاز - لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يواجه هذا الدفاع رغم إبدائه على وجه صريح جازم مجتزئاً في أسبابه بالاعتداد بتاريخ تحرير عقد القران ملتفتاً عن مقتضيات الإعداد له السابقة عليه وكان هذا الدفاع من شأنه لو صح أن يترتب عليه تغيير وجه الرأى فى الدعوى فإن الحكم المطعون فيه يكون قد شابه القصور فى التسبب والفساد فى الاستدلال مما يتعين نقضه».

وقد دعا الشارع إلى هذا الحظر انتشار أزمة المساكن ولذلك لا ينبغي أن يحتجز الشخص أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد لسكنائه أو لتأجيره من الباطن بلا ضرورة فى ذات الوقت الذى يبقى فيه غيره دون سقف يأويه، ولأن مثل هذا الاحتجاز إذا لم تكن الحاجة تقتضيه قد يخفى أهدافاً غير مشروعة للمالك أو للمستأجر كما لو كان وسيلة لطلب بدل إخلاء (خلو رجل) أو أية مزايا أخرى.

٩٨- خضوع تقدير المقتضى لسلطان قاضى الموضوع:

يخضع تقدير المقتضى لسلطان قاضى الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملاساتها ولا رقابة عليه فى ذلك لمحكمة النقض طالما ركن فى تقديرته إلى أسباب سائغة تؤدى إلى ما انتهى إليه فى قضائه.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن:

١- «النص فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى» يدل على أن المشرع حظر على المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ومن ثم فإن إقامة شخص فى مكان ما لا يتوافر به الاحتجاز المحظور

قانونا ما لم يثبت أنه مالك أو مستأجر لهذا المكان، لما كان ذلك وكان المقرر أن لمحكمة الموضوع كامل الحرية في تقدير الدليل من كافة الأوراق المقدمة في الدعوى. وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بنفي احتجاز المطعون ضده لمسكن آخر غير العين موضوع النزاع على ما أورده في مدوناته من أنه «لم يثبت من تنفيذ حكم التحقيق الذي أصدرته محكمة أول درجة بشأن احتفاظ المستأنف ضده (المطعون ضده) بمسكنين أن لهذا الأخير سكن آخر غير العين المؤجرة، ولا يجدى إعلان المستأنف ضده بالأوراق القضائية أو نقل تليفونه في العنوان الذي ذكره المستأنفون (الطاعنون) في اعتبار هذا العنوان المسكن الآخر للمستأنف ضده إذ لم يستشف من كل ذلك اتخاذه هذا العنوان محلا لإقامته بصفته مستأجرا لتلك العين» بما مفاده أن الحكم لم ير في أقوال الشهود والمستندات المقدمة من الطاعنين والأوراق القضائية ما يؤيد أن المطعون ضده قد احتجز العين التي أعلن فيها ونقل إليها تليفونه بصفته مستأجرا لها حتى يتحقق بذلك الاحتجاز الممنوع قانونا بالمعنى السالف ذكره، وإذ كان هذا الذي انتهى إليه الحكم سائغا وله أصله الثابت بالأوراق، وكان الطاعنون لم يدعوا أن المطعون ضده مالكا لتلك العين، فإن النعى لا يعدو أن يكون مجرد جدل موضوعي في تقدير الدليل بما لا يجوز إثارته أمام محكمة النقض».

(طعن رقم 1367 لسنة 48 ق جلسة 1984/1/16)

(ذات المبدأ طعن رقم 87 لسنة 50 ق جلسة 1985/6/27)

٢- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد يخضع لمطلق سلطان قاضي الموضوع يستخلصه من ظروف الدعوى وملابساتها ولا رقابة عليه في ذلك لمحكمة النقض طالما ركن في ذلك إلى أسباب سائغة».

(طعن رقم 381 لسنة 51 ق جلسة 1988/3/6)

٣- «لمحكمة الموضوع سلطة تقدير مقتضى احتجاز أكثر من مسكن. شرطه. ركونها إلى أسباب سائغة لها أصلها الثابت بالأوراق».

(طعن رقم 949 لسنة 57 ق جلسة 1993/22/19)

٤- «تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد من سلطة محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أسباب سائغة».

(طعن رقم 2990 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/27)

(طعن رقم 494 لسنة 00 ق جلسة 1994/5/25)

أنظر أيضا طعن رقم 2444 لسنة 00 ق جلسة 1994/22/15 -

طعن 205 لسنة 61 ق جلسة 1995/1/2 منشورين ببند 105

٥- «تقدير المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد من سلطة قاضى الموضوع. شرطه. إقامة قضاءه على أسباب سائغة وتناوله كل دفاع جوهرى أو مستند مؤثر فى الدعوى وإلا كان حكمه قاصر البيان».

(طعن رقم 5152 لسنة 62 ق جلسة 1996/4/3)

٩٨- مكررا - إثبات المقتضى :

يقع عبء إثبات توافر المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد على عاتق من يدعيه سواء كان مالكا أم مستأجرا وله إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البيئة والقرائن.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. المقصود به عبء إثباته على المستأجر. تقديره من سلطة قاضى الموضوع متى أقامت قضاءه على أسباب سائغة».

(طعن رقم 2481 لسنة 58 ق جلسة 1993/1/27)

٢- «وجود توافر المقتضى وقت الاحتجاز. إثباته يقع على المحتجز. والاحتجاز على من يدعيه».

(طعن رقم 529 لسنة 58 ق جلسة 1993/7/4)

(طعن رقم 2249 لسنة 59 ق جلسة 1995/3/19)

كما قضى بأن :

١- «إغفال الحكم المطعون فيه الرد على دفاع الطاعن أن زواج ابن المطعون ضده ليس واقعا يببرر احتجاز عين النزاع بالإضافة إلى العين التي بناها وانتقل إليها قصور».

(طعن رقم 788 لسنة 54 ق جلسة 1991/3/4)

٢- «تمسك الطاعن في دعواه بإنهاء عقد إيجار المطعون ضده الأول لاحتجازه مسكنين في بلد واحد دون مقتضى. قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى لانتفاء احتجاز المطعون ضده عين النزاع بغير مقتضى استنادا إلى المسكن الآخر تم تغيير عقد إيجاره باسم زوجته قبل الدعوى. خطأ وقصور».

(طعن رقم 2997 لسنة 59 ق جلسة 1966/6/19)

(طعن رقم 494 لسنة 00 ق جلسة 1994/5/25)

٩٩- أمثلة للحالات التي يتوافر فيها المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن :

١- زواج الشخص من زوجتين، ولو كان لإحدهما مسكن آخر بذات البلد التي يقيم بها أو ببلد آخر.

(استئناف طنطا - الدعوى رقم 575 لسنة 27 ق جلسة 1979/22/29)

٢- استقلال الحاضنة وصغار المطلق بمسكن الزوجية في فترة الحضانة - بالتفصيل الذى سيرد فى موضعه - واستئجار المطلق مسكنا آخر له فإذا استرد المطلق مسكنه بعد ذلك زال المقتضى.

٣- كثرة أولاد محتجز المسكن الزائد وحاجته إلى أكثر من وحدة للإقامة بها مع أولاده. ولا يحول دون ذلك أن يكون له وحدة ببلد آخر يتردد عليها هو وزوجته وبعض أولاده.

(استئناف طنطا - الدعوى رقم 575 لسنة 27 ق جلسة 1979/22/19)

٤- أن يكون للشخص ابن أو ابنة على وشك الزواج، فيحتفظ بوحدة لسكنى أيهما بعد زواجه. إلا أن المقتضى لا يتوافر إذا كان الابن أو الابنة ما زالوا صغيرين، إنما يرغب الأب فى ضمان المسكن لهما بعد كبرهما فمن شأن ذلك

الإقلال بدرجة كبيرة من عدد الوحدات المعروضة للسكنى وهو ما يضر بالمصلحة العامة.

(راجع اتجاه محكمة النقض في هذا الشأن بند 97)

٥- إذا كان الشخص يتردد على مكان بعيد عن مسكنه للاستشفاء من مرض ألم به، فإنه يجوز له احتجاز مسكن آخر عن كثب من مكان الاستشفاء، ويظل المقتضى قائماً طالما استمر في ترده على المسكن الآخر لهذا الغرض. ومثل ذلك مرضى الروماتيزم الحاد الذين يترددون على حمامات حلوان ويقطنون في مناطق نائية عنها⁽¹⁾.

٦- اعتبرت محكمة النقض من قبيل المقتضى لاحتجاز الشخص مسكناً آخر قيامه «بإدارة أعماله الفنية ولشقيقه المستأجر الأصلي بها ولاستخدامها كاستراحة لاستقبال الأقارب».

(طعن رقم 1605 لسنة 48 ق جلسة 1984/11/5)

ونرى أن طبيعة عمل أو مهنة الشخص قد تنهض مبرراً لاحتجازه أكثر من مسكن، كما لو كان مؤلفاً أو باحثاً أو فنانياً يضيق مسكنه بما يفتتبه من مراجع أو أدوات أو تحف فنية، أو يحتاج إلى مكان هادئ يعمل به بعيداً عن مسكنه خاصة إذا كان مسكنه في مكان غير هادئ أو له أولاد صغار⁽²⁾.

(1) في هذا المعنى: نعمان جمعة ص ٢١٩.

(2) وقد قضى بأن المناصب التي تولها المستأجر (وكيلاً لوزارة الاقتصاد ثم نائباً لمحافظ البنك المركزي ثم محافظاً لأحد البنوك ثم مستشاراً لبنك آخر) وما تحلى به من مركز مرموق في الوسط الاجتماعي وكونه من رجال العلم والاقتصاد يقتضى أن يكون له مكان فسيح يستقبل فيه زائريه ومكان آخر يخصص للبحث العلمي والقراءة في هدوء وسكينة، بالإضافة إلى أماكن النوم والطعام والمعيشة، مما يعتبر من قبيل المقتضى الذي يبرر احتجازه مسكين في مبنى واحد في بلد واحد، رغم أنه خرج على المعاش وليس له أولاد (استئناف القاهرة دائرة ٢٩ في ٢٧/٢/١٩٢٢ القضية رقم ٦٦٤ لسنة ١٩١٨ الذي أيد حكم محكمة جنوب القاهرة الابتدائية في ٢١/١٢/١٩٨٠ القضية ٥٧٧ لسنة ٧٧ كلى) - ذكره الدكتور العطار في ٦٤٤ الهامش) - وقد علق الدكتور العطار على هذا الحكم بقوله «نرى أن علماء الاقتصاد مطالبون قبل غيرهم بالاقتصاد في المساكن التي يحتجزونها، وإذا توسعنا في الأخذ بالمسوغات التي اقتتعت بها المحكمة في الحكم سالف الذكر، فإننا سنجد الكثيرين ممن =

١٠٠ - عدم سريان نص المادة الثامنة من القانون على المساكن الملحقة بالمرافق

والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل :

لا يسرى نص المادة الثامنة من القانون على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل وكذلك المساكن التي تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة، لأن المادة الثانية من القانون استثنت صراحة هذه المساكن من الخضوع لأحكام الباب الأول من القانون، ومن ثم فإنه يجوز للشخص أن يحتجز أحد هذه المساكن بالإضافة إلى مسكن آخر. وهذا المعنى هو الذى أفصحت عنه المناقشات التي دارت بمجلس الشعب حول المادة(١).

= يحتلون أو كانوا يحتلون مركزا مرموقا فى الوسط الاجتماعى مما لا تتسع أزمة الإسكان لمطالبهم» - العطار ص ٦٤٤ - الهامش.

(١) فأثناء مناقشة المادة (٢) من القانون بمجلس الشعب قرر السيد رئيس الجلسة:

إن السيد العضو حسن عيد عمار يقترح أن يستثنى شاغلو المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت التي تشغل بسبب العمل من أحكام هذا الباب فما رأى الحكومة فى ذلك؟

فأجاب السيد/ كمال إبراهيم المستشار القانونى لوزارة الإسكان والتعمير قائلا:

سبق أن تحدثت مع السيد العضو حسن عيد عمار فى هذا الموضوع وفهمت من حديثه أن المسكن الذى يشغل بسبب العمل يعتبر احتجازا لمسكن آخر فى مفهوم هذا القانون، وإنى لا اتفق مع سيادته فى هذا المفهوم، ذلك لأن مشروع القانون ينص على عدم سريان أحكامه على أنواع معينة من المساكن من بينها تلك المساكن التي تشغل بسبب العمل، الأمر الذى يجعل الخشية التي يتخوف منها السيد العضو لا محل لها.

رئيس الجلسة:

أعتقد أن السيد المستشار قد أزال ما يتخوف منه السيد العضو، وسوف يثبت ذلك فى مضبطة الجلسة، بالإضافة إلى أن ما قاله السيد المستشار يعتبر تفسيراً لعبارة «دون مقتضى» الواردة بعجز الفقرة الأولى من المادة (٨).

والآن، هل السيد العضو حسن عيد عمار متمسك باقتراحه بعد هذا الإيضاح؟

السيد العضو حسن عيد عمار:

إنى متنازل عن اقتراحى بناء على التفسير الذى أدلى به السيد المستشار.

(الجلسة السبعون - ١٨ يوليو سنة ١٩٧٧ - مضبطة مجلس الشعب - المجلد السادس من مضبطة الجلسة الثالثة والخمسين - مضبطة الجلسة السبعين ص ٦١٨).

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٣/٦/ ١٩٧٩ في الطعن رقم ١٣٦٨ لسنة ٨٨ق بآن:

«.... لما كان ذلك، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد تمسك بأن إقامته في الشقة مثار النزاع لم تنته منذ ولادته فيها وإلى ما بعد وفاة والده - في سنة ١٩٦٦ - ثم والدته - في سنة ١٩٦٦ - وكان قوام ما شاد عليه الحكم قضاءه بالإخلاء هو قوله أن الطاعن يعمل في شركة خصصت لديها سكنا لإقامته وأنه أقام به واستقر فيه بدليل إلحاق ابنته في مدرسة مجاورة اعتباراً من شهر ديسمبر سنة ١٩٧٥ مما يعتبر معه أنه قد أسقط حقه في الإقامة في شقة النزاع ولا يجوز له الاحتماء بحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩ لعدم إقامته مع والدته في تاريخ وفاتها في سنة ١٩٦٦، لما كان ما تقدم فإن الحكم يكون قد أهدر بذلك الحق المستمد للطاعن من إقامته في تلك الشقة مع والده المستأجر لها عند وفاته - مما لم ينفه الحكم عن الطاعن - وهو ما يضيف عليه صفة المستأجر لها - كوالدته سواء بسواء - منذ ذلك التاريخ واستدل الحكم على ما اعتبره إسقاطاً من الطاعن لحقه في إجارة تلك الشقة بتخصيص مسكن له في الشركة التي يعمل بها مدة عمله فيها، في حين أن إسقاط الحق - بوصفه تعبيراً عن إرادة صاحبه في التخلي عن منفعة مقررة له يحميها القانون - لا يكون إلا صراحة أو باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود، وإذ كانت المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب الوظيفة لا تحظى بالحماية المقررة في الباب الأول من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن، ومنها الامتداد القانوني لعقود الإيجار مما لا يسوغ معه الاستدلال بتلك الواقعة على الإسقاط، فإن الحكم المطعون فيه يكون علاوة على ما عابه من خطأ في تطبيق القانون قد شابه فساد في الاستدلال بما يستوجب نقضه بهذين السببين دون حاجة إلى النظر فيما جاوزهما».

١٠١- أمثلة للحالات التي لا يتوافر فيها المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن:

١- تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى المقصود بالمادة.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

(أ) «تأجير المستأجر المسكن المؤجر مفروشا ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبيل المقتضى الذى عنته المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ذلك أن المستفاد منه أن المشرع منع المضاربة على الأماكن المعدة للسكنى - فيما لا يتعارض مع المشروعات التجارية التى تتخذ من المباني عنصرا من عناصرها كالفنادق - بمنعه استئجارها لإعادة تأجيرها مفروشة أو خالية فهو ممنوع من احتجاز أكثر من مسكن بقصد المضاربة بالتأجير مفروشا سواء كان ذلك بموافقة المؤجر أو بغير موافقته، يؤيد ذلك أنه صرح للمستأجر فى المادة ٤٠ - على سبيل الاستثناء - بأن يؤجر المكان المؤجر له لاستعماله الشخصى مفروشا أو خاليا، فى الحالات التى حددها دون حاجة للحصول على موافقة المؤجر، بما مؤداه أنه فى غير الحالات المذكورة لا يجوز التأجير من الباطن بغير موافقة المؤجر، وأنه إذا حصل المستأجر على موافقة المؤجر بالتأجير من الباطن، فإن هذه الموافقة لا تعطيه الحق إلا فى تأجير المكان الذى يستأجره لاستعماله الشخصى، ولا تخوله الحق فى الاستئجار للمضاربة بالتأجير مفروشا، وما أورده المشرع فى الفقرة قبل الأخيرة من المادة ٤٠ من أنه «يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة فى نفس المدينة، ينصرف لحالة احتجاز المستأجر وزوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن فى نفس المدينة عند توافر المقتضى لذلك، ولا يفيد السماح لهم باستئجار مكان خلاف المكان المخصص لاستعمالهم الشخصى لتأجيره مفروشا، وقد منع المشرع المالك فى المادة ٢٩ من أن يؤجر أكثر من وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه واعتبره فى تطبيق هذه المادة وزوجته وأولاده مالكا واحدا، وإذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات، فلا يكون له سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له، ولا يتصور أن يكون المشرع قد فضل المستأجر على المالك بحيث يسمح له أن يؤجر من الباطن عددا غير محدود من المساكن وهو ما يؤدى إليه السماح له بأن يستأجر بقصد المضاربة وإعادة التأجير، يضاف لهذا أن المقتضى الذى يبيح للشخص احتجاز أكثر من مسكن فى

المدينة الواحدة طبقاً للمادة الثامنة، وفقاً لما يستفاد من النص وحكمته هو السبب المبرر الذي ينبع من حاجة المستأجر لاستعماله الشخصي، فلا ينصرف للرغبة في المضاربة».

(طعان رقم 1213، 1394 لسنة 49 ق جلسة 1980/5/14)

(ب) «تأجير المستأجر للمسكن مفروشا ولو بتصريح من المؤجر لا يعد من قبيل المقتضى الذي يبيح له احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. المقصود بالمقتضى. حاجة المستأجر الشخصية للمكان المؤجر وليس الرغبة في المضاربة».

(طعن رقم 2040 لسنة 50 ق جلسة 1987/11/26)

(طعن رقم 2090 لسنة 55 ق جلسة 1987/22/88)

(طعن رقم 1521 لسنة 50 ق جلسة 1988/3/27)

(طعن رقم 758 لسنة 52 ق جلسة 1989/4/27)

(ج) «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد بدون مقتض، لا يسرى على الأماكن التي يؤجرها مالكا مفروشة عملاً بالرخصة المخولة له في المادة ٢٩ من ذات القانون التي تجيز للمالك الحق في تأجير وحدتين مفروشتين في كل مدينة إذا اتخذت الملكية وحدات مفرزة في عقارات مهما تعددت الوحدات المملوكة بشرط استمرار تأجير الشقتين اللتين يملكهما مفروشتين.. والمقتضى هو حاجة المستأجر الشخصية للمكان المؤجر وليس الرغبة في المضاربة.. والاحتجاز هو انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على مسكنين معاً. وعلى ذلك يتوافر الاحتجاز بغير مقتض في حق المستأجر الذي يملك شقة أخرى في ذات المدينة يؤجرها مفروشة إذا أقام فيها قبل أو بعد التأجير المفروش، لارتفاع المقتضى وعودة سيطرته المادية والقانونية على مسكنين معاً، وينشأ حق المؤجر في الإخلاء بمجرد وقوع المخالفة ولا ينقضى بزوالها. وعلى ذلك فإن استئجار الطاعة شقة النزاع لسكانها ثم تأجيرها للغير مفروشة بتصريح من المالك. وإقامتها بالشقة التي تملكها قبل تأجيرها لها لأجنبي، مؤداه احتجازها مسكنين في مدينة واحدة دون مقتض».

(طعن رقم 1968 لسنة 54 ق جلسة 1990/2/15 - غير منشور)

(د) «تأجير المستأجر المسكن مفروشا للغير ولو بتصريح من المالك لا يعد من قبل المقتضى الذى يبيح له احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. علة ذلك».

(طعن رقم 1996 لسنة 56 ق جلسة 1993/5/5)

ولا ينال مما تقدم، أن المادة ٢١ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت على أنه يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا - بغير موافقة المالك - على شقة واحدة فى نفس المدينة. ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الإدارة المحلية، وأنها بذلك تسمح للمستأجر بتأجير شقة واحدة بغير موافقة المالك وشقة أخرى أو أكثر بموافقة، لأن مجال تطبيق هذا النص هو وجود مقتضى لدى المستأجر لاحتجاز أكثر من شقة واحدة⁽¹⁾.

٢- أن يكون احتجاز المسكن الزائد معدا لقضاء الشخص بعض الفترات فيه لأنه يقع فى حى هادئ أو حى راق، بينما يقع سكنه فى حى أقل هدوءا أو مستوى، فذلك لا يعدو إلا أن يكون ضربا من الرفاهية فى السكنى.

١.٢- هل يسرى الحظر على الزوجة والأولاد؟

استقر قضاء محكمة النقض على أن الحظر المنصوص عليه بالمادة الثامنة مقصور على الشخص الواحد بذاته دون غيره ولو كان ذلك الغير من أفراد أسرته فلا يسرى على الزوجة أو الأولاد ولو كانوا غير بالغين، إذ لو قصد المشرع أن يحظر على الشخص وزوجته وأولاده احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد لأفصح عن ذلك صراحة كما فعل بشأن إيجار الأماكن المفروشة إذ نص فى المادة ٣٩ من ذات القانون على أنه فى تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا ثم إن المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضت عقوبة على من يخالف الحظر الوارد فى المادة الثامنة ويأبى مبدأ شخصية العقوبة أن يعاقب الوالد عن فعل ارتكبه أحد الأولاد وهو ما يؤدى إليه القول بأن احتجاز

(1) من هذا رأى العطار فى شرح أحكام الإيجار ص ٤٤٧ وما بعدها - وراجع فى التفصيل مؤلفنا إيجار الأماكن المفروشة وتبادل الشقق ص ١٧٠ وما بعدها.

أحدهما لمسكن يعتبر احتجازاً له بمعرفة الآخر في آن واحد، كما استدلت لرأيها بالمناقشات التي دارت بمجلس الشعب حول نص المادة.

ونعرض قضاء محكمة النقض فيما يأتي :

١- «لئن نصت المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - التي تقابل المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» فإن مراد الشارع من هذا النص أنه يحظر على الشخص ذاته الاحتجاز ولا شأن له به إذا وقع الاحتجاز من زوجته وذلك لأن لها في حكم القانون شخصيتها استقلالاً عنه، أخذاً بما ينبئ عنه صريح النص، ذلك أن المشرع لو أنه قصد أن يحظر على الزوجين احتجاز أكثر من مسكن في بلد واحد لأفصح عن قصده على النحو الوارد به نص المادة ٢٩ من ذات القانون - «في تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحدا»- هذا إلى أن المادة ٦١ من القانون سالف البيان، إذ نصت على أنه «يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ... ، ٨ ، ... من هذا القانون»، وكانت المبادئ الأساسية للمسئولية الجنائية والعقوبة تأبى أن ينزل بشخص عقوبة لفاعل مؤثم لم يرتكبه هو فإنه لذلك لا يساغ القول بأن احتجاز الزوجة لمسكن فعلا صادرا من الزوج وإلا لنزلت به العقوبة سالفة البيان، وهو ما يتجافى مع مبدأ شخصية العقوبة ومما يؤكد ذلك أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص في مجلس الشعب قدم اقتراحا بتعديله أولهما «أنه لا يجوز للشخص وأولاده القصر أن يحتجزوا في البلد الواحد أكثر من مسكن» وثانيهما «أنه لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد باسمه واسم زوجته وأولاده القصر أكثر من مسكن دون مقتض»، وقد رفض هذان الاقتراحان وتمت موافقة مجلس الشعب على هذه المادة على النحو الواردة به مما ينبئ أن المشرع لم يشأ أن يسرى هذا الحظر في حالة استئجار كل من الزوجين لمسكن في ذات البلد».

(طعن رقم 1710 لسنة 50 جلسة 1981/3/14)

٢- «ذلك أن النص في المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه: «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» يدل على أن المشرع حظر على كل من المالك والمستأجر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر، وأن هذا الحظر مقصور على الشخص الواحد بذاته دون غيره ولو كان ذلك الغير من أفراد أسرته كالأولاد، إذ لو قصد المشرع أن يحظر على الشخص وأولاده احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد لأفصح عن قصده بالنص الصريح كما فعل بشأن إيجار الأماكن المفروشة إذ نص في المادة ٢٩ من ذات القانون على أنه «في تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجه وأولاده القصر مالكا واحدا» ثم أن المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضت عقوبة على من يخالف الحظر الوارد في المادة الثامنة سالفة البيان ويأبى مبدأ شخصية العقوبة أن يعاقب الوالد عن فعل ارتكبه أحد الأولاد وهو ما يؤدي إليه القول بأن احتجاز أحدهما لمسكن يعتبر احتجازا له بمعرفة الآخر في آن واحد، ومما يؤكد أن المشرع لم يقصد أن يعتبر الوالد وأولاده بمثابة شخص واحد في مفهوم نص المادة الثامنة سالفة الذكر، أنه أثناء مناقشة مشروع هذا النص في مجلس الشعب قدم اقتراحا بتعديله يقضى بأنه لا يجوز للشخص وأولاده القصر أن يحتجزوا في البلد الواحد أكثر من مسكن وقد رفض هذا الاقتراح وتمت موافقة المجلس على النص كما ورد في القانون. لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال إلى أسبابه بعد أن استعرض أقوال شهود الطرفين انتهى إلى أنه «لما كانت المحكمة قد استقرأت من وقائع ما شهد به شهود الطرفين أن المدعى عليه (المطعون ضده) له مسكن آخر بذات البلد إلا أن هذا المسكن مكلف باسم ابنتيه ومخصص لسكناهما مستقبلا مما يضحى معه احتجازه لشقة النزاع أمرا يعتبر في حدود مقتضياته». إذ كان مؤدى ذلك أن الحكم استخلص من أقوال الشهود وبما لا يخالف الثابت بها أن المسكن الآخر الذى يسكن فيه المطعون ضده - والذى لم يدع الطاعن أنه يستأجره - مملوك لابنته ومخصص لسكناهما، فإن هذا الذى استخلصه الحكم كافيا لنفى

الاحتجاز المحظور قانوناً ذلك أن مجرد الإقامة في مسكن مالا يكفي بذاته لاعتبار المقيم محتجزاً بالمعنى الذى قصده القانون طالما أنه ليس مالكا أو مستأجراً ويكون ما أضافه الحكم المطعون فيه من أنه ليس فى أقوال الشهود دليلاً على احتجاز المطعون ضده أكثر من مسكن فى المدينة الواحدة صحيحاً لا مخالفة فيه للثابت بأقوال الشهود - ويكون تعييبه فى تأييده الحكم الابتدائى فيما قرره من أن احتجاز المطعون ضده لشقة النزاع فى حدود مقتضياته - أياً كان وجه الرأى فيه - غير منتج».

(طعن رقم 590 لسنة 49 ق جلسة 1983/22/26)

٣- «الحظر من احتجاز أكثر من مسكن إنما ينصرف إلى الشخص بذاته دون غيره من أفراد أسرته فإذا ما استأجرت الزوجة مسكناً آخر فلا شأن لزوجها بذلك باعتبار أن للزوجة فى حكم القانون شخصيتها المستقلة ولو أن المشرع قصد أن يحظر على أفراد الأسرة الواحدة احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد لأفصح عن ذلك صراحة على نحو ما نص عليه فى المادة ٢٩ من ذات القانون التى أجازت للمالك - فى غير المصايف والمشاتى تأجيره وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه وأورد النص بياناً صريحاً باعتبار الشخص وزوجته وأولاده القصر مالكا واحداً فى تطبيق حكم هذه المادة».

(طعن رقم 995 لسنة 51 ق جلسة 1989/2/8 - ذات المبدأ طعن رقم 1791

لسنة 52 ق جلسة 1989/2/8 - طعن رقم 1051 لسنة 52 ق جلسة 1989/3/26 غير منشورة جميعاً.

٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجراً أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ١/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. اقتصره على الشخص بذاته عدم امتداد الحظر لزوجته وأولاده».

(طعن رقم 1663 لسنة 56 ق جلسة 1990/1/24 - غير منشور)

(طعن رقم 1750 لسنة 53 ق جلسة 1990/3/22 - غير منشور)

(طعن رقم 371 لسنة 53 ق جلسة 1991/3/27)

٥- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن فى البلد الواحد م/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اقتصره على الشخص بذاته. عدم امتداد الحظر لأولاده».

(طعن رقم 4777 لسنة 62 ق جلسة 1993/4/11)

٦- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجر أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى. مناطه. م/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم امتداد الحظر لزوجته وأولاده. مجرد الإقامة فى مسكن مالا يتوافر به الاحتجاز علة ذلك».

(طعن رقم 2532 لسنة 59 ق جلسة 1994/1/22)

٧- «حظر احتجاز الشخص لأكثر من مسكن فى البلد الواحد. م/٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. عدم امتداد الحظر لزوجته المستأجر. علة ذلك».

(طعن رقم 3860 لسنة 00 ق جلسة 1995/3/3)

جزاء مخالفة الحظر:

الجزاء المدنى:

١٠٣- (أ) - فى القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

لم يرد النص فى القوانين السابقة على القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على جزاء مدنى يوقع على المخالف عند مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمواد المقابلة لها فى التشريعات السابقة وإنما استقر القضاء على أن مخالفة هذا الحظر تجعل عقد إيجار المسكن اللاحق باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام، وذلك إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، بانتفاء المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن، أما إذا زال المقتضى لاحتجاز المسكن بعد إبرام عقد الإيجار فإن ذلك يؤدى إلى انفساخ العقد. والمسكن الذى ينتهى عقده لمخالفة الحظر، هو الذى لا يتوافر المقتضى لاحتجازه، سواء كان هو المسكن الأول أم المسكن اللاحق. ويكون لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المخالف من المسكن الذى بطل أو انفسخ عقده.

ويعتبر صاحب مصلحة مؤجر هذا المسكن ولو لم يكن طالب سكن حتى يسترد

حريته في استغلال العين على الوجه الذي يراه، ولا يكون ملزماً بتخيير المخالف في الاحتفاظ بأى من المسكنين، وكذلك طالب الاستئجار، ولا يحول دون ذلك أن المحكمة في حالة الحكم بالإخلاء لا تقضى بإلزام المالك بتأجير المسكن إلى رافع الدعوى، ذلك أن القضاء بالإخلاء في هذه الحالة يخلق له فرصة استئجار هذا المسكن، وهي فرصة لم تكن موجودة لولا تقرير هذا الحق له لاسيما وأن المادة الثامنة نصت في فقرتها الثانية على عدم جواز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية. إلا أنه يتعين ألا يكون لطالب الاستئجار مسكن بالبلد الموجود به المسكن المطلوب إخلاؤه أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه وإلا ترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون.

١٠٤- (ب) في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

نصت المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن: «يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر، وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها في هذا القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض الخ».

فطبقا لهذا النص يقع عقد إيجار الأماكن الزائدة باطلا بطلانا مطلقا متعلقا بالنظام العام، وتقضى المحكمة المختصة بإبطال التعاقد واعتباره كأن لم يكن وبإعادة المساكن الزائدة إلى مالكها، وتقضى المحكمة أيضا بإلزام المخالف بالتعويض إذا ترتب على التصرف المخالف للقانون ضرر بصاحب الشأن.

والمادة وإن لم تبين جزاء زوال المقتضى بعد إبرام العقد، فإنها تكون قد تركته لحكم القواعد العامة المشار إليها بالبند السابق.

وواضح أن حكم هذه المادة تقنين لما جرى عليه القضاء فى ظل القوانين

السابقة.

١.٥ - قضاء النقص :

١- «مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ولئن رتب المادة ١٤ من ذات القانون جزاء جنائياً يوقع على كل من يخالف حكم المادة الخامسة سالفه الذكر سواء أكان مستأجراً أم مالكا، إلا أن ذلك لا ينفى أحقية كل صاحب مصلحة سواء أكان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أم طالب استئجار فيه لإعمال الجزاء المدنى بإخلاء المخالف، وإلا كان ذلك تجافيا عن الحكمة التى تغياها الحظر طبقا لما أوردته المذكرة الإيضاحية من الحرص على توفير المساكن، وكان لا محل للقول بأن أسباب إخلاء المستأجر قد وردت على سبيل الحصر فى المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وليس من بينها مخالفة ذلك الحظر، لأن ما أوردته هذه المادة تحديد للحالات التى يجوز للمؤجر وحده من أجلها طلب إخلاء العين المؤجرة من المستأجر وهى حالات تغاير حالة مخالفة حظر احتجاز أكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد والتى لا يتعلق فيها حق المؤجر باعتباره مؤجرا فحسب، بل يفيد منها كل ذى مصلحة سواء كان طالب استئجار أو مالكا، ولذلك خصت هذه الحالة بنص مستقل، ولما كان ذلك وكان ما يذهب إليه الطاعن من قصر الجزاء المدنى على مجرد رفع الدعوى بتخيير المخالف فى الاحتفاظ بأحد المساكن التى يشغلها لا يسانده النص، وكان المناط فى الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد وإنما الإخلاء استجابة لنص قانونى ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد بغير مقتض، وهو ما يتصور بالنسبة للمالك المخالف أو المستأجر على السواء».

(طعن رقم 756 لسنة 40 ق جلسة 1975/22/31)

٢- «وحيث إن النعى فى محله، ذلك أنه لما كان مؤدى نص المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء المحكمة - أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد فى البلد الواحد دون مبرر

مشروع يقتضيه، وأنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب استئجار فيه أن يطلب إخلاء المخالف.

لما كان ذلك، وكان مقتضى أعمال هذا النص بما يتفق والحكمة التي تغيهاها المشروع منه وهي - وعلى ما تفصح عنه المذكرة الإيضاحية - الحرص على توفير المساكن وتهيئة السبيل أمام طلاب السكنى ليصلوا إلى بغيتهم، أنه يشترط لتحقيق المصلحة القانونية في الدعوى المقامة من طالب المسكن ألا يكون له مسكن خاص بالبلد الموجود به المسكن المطلوب إخلاؤه، أو يقوم لديه المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فيه وإلا ترتب على إجابة طلبه وقوعه فيما نهى عنه القانون».

(طعن رقم 1012 لسنة 48 ق جلسة 1979/4/25)

٣- «الأصل أن لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، مراعى في ذلك ما تقتضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة عملا بالمادتين ٢٠٢، ٨٠٦ من القانون المدني، مما مؤداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التي يملكها وأن يطلب إخلاء المؤجر إذا انتهت المدة المتفق عليها. أو قام سبب لفسخ عقد الإيجار، وأن يختار مستأجره أو يستعمل العين في أى وجه مشروع يراه. غير أن المشرع رأى بمناسبة أزمة الإسكان تقييد حق المؤجر في طلب الإخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد، إلا لأحد الأسباب التي نص عليها في المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، كما نص في المادة الخامسة من ذات القانون على أنه «لا يجوز لشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض» مما يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر ونص في المادة ٤٤ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور، وهذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد بأن تعاقد المستأجر قاصدا احتجاز المسكن دون مقتض يقره القانون أما إذا كان توافره في وقت لاحق بأن زال المقتضى لاحتجاز المسكن أثناء مدة العقد ومع ذلك ظل المستأجر محتجزا له ففي هذه الحالة يفسخ العقد، ويكون للمؤجر أن يطلب إخلاء المخالف باعتباره المتعاقد الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة

يقرها القانون في إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ ولو لم يكن طالب سكن حتى يسترد حريته في استغلال العين على الوجه الذى يراه، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ التى تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لآثاره، فى حين أن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر يكون قد وافق صحيح القانون».

(طعن رقم 220 لسنة 46 ق جلسة 1980/4/30)

٤- «النص فى المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى» يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك أو المستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مبرر. ونص فى المادة ٦٦ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور، وعلى أن يحكم فضلا عن العقوبة بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، وهذا ما يجعل قيام الإيجار مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، أما إذا كان توافر هذا السبب فى وقت لاحق فإنه يودى لانفساخ العقد، ويكون للمؤجر باعتباره طرفا فى العقد أن يطلب إخلاء المخالف. وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون فى إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ حتى يسترد حريته فى استغلال العين على الوجه الذى يراه خاصة، وقد أوجبت المادة ٦٦ عند ثبوت المخالفة الحكم بالجزاء الجنائى والحكم بإنهاء العقد لصالح المؤجر، ولا يتعارض هذا وما نصت عليه المادة ٢١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تنص على أسباب لإنهاء عقد إيجار قائم ومنتج لآثاره لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة إعمالا لأحكام القانون دون أن يتعلق ذلك بإرادة المؤجر».

(الطعان رقما 1213، 1394 لسنة 49 ق جلسة 1981/5/14)

٥- «النص فى الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المستأجرين على أنه لا يجوز لشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى يدل على أن

المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن واحد في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه. ولئن رتب المادة ٤٤ من ذات القانون جزاء جنائياً يوقع على كل من يخالف هذا الحظر إلا أن ذلك لا ينفى أحقية كل صاحب مصلحة في أعمال الجزاء المدني بإخلاء المخالف، وكان ما تذهب إليه الطاعة من قصر الجزاء المدني على مجرد رفع الدعوى بتخيير المخالف في الاحتفاظ بأحد المساكن التي يشغلها لا يسانده النص، وكان المناط في الدعوى بهذه المثابة ليس فسخ العقد وإنما الإخلاء استجابة لنص قانوني ملزم يقضى بمنع شغل أكثر من مسكن لشخص واحد في بلد واحد بغير مقتض، لما كان ما تقدم وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أثبت أن قاصري المستأجر لشقة النزاع المشمولين بوصاية والدتهم المطعون ضدها كانا يقيمان مع والدهما المستأجر حتى وفاته فإن من حقهما البقاء في العين المؤجرة إعمالاً لحكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والاستئثار بها دون الطاعة لما ثبت لدى المحكمة بأسباب سائغة بأنها تحتجز مسكنين دون مقتض».

(طعن رقم 27 لسنة 48 ق جلسة 1982/4/7)

٦- «مؤدى المادة ١/٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - المنطبقة على واقعة الدعوى - والمقابلة للمادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، وأن هذا الحظر يتعلق بالنظام العام وأنه يجوز لكل صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار أو طالب استئجار فيه أن يطلب إخلاء المخالف».

(طعن رقم 1145 لسنة 51 ق جلسة 1983/1/19)

٧- «حق المؤجر وفقاً للمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر بالتزامه بسداد الأجرة وأن الطلب الأصلي هو فسخ عقد الإيجار، وسبب الإخلاء هو عدم سداد المستأجر للأجرة وإخلاء العين المؤجرة هو الأثر المترتب على هذا الفسخ ويحق للمؤجر والحال كذلك - مع بقاء

طلب الفسخ على حاله - أن يغير سبب الطلب في الاستئناف ولا يعتبر ذلك من قبيل الطلبات الجديدة في مفهوم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات، إلا أن الأمر يختلف بالنسبة للطلب المنصوص عليه في المادة ٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي تنص على حظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتضى في البلد الواحد، إذ أن دعوى المؤجر في هذه الحالة هي دعوى بطلان العقد، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن عقد إيجار المسكن المحتجز بالمخالفة لحكم هذا النص يقع باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته النظام العام، ومن ثم فإن لكل ذي مصلحة مالكا كان أو طالب استئجار فيه الحق في طلب الإخلاء، ولما كانت دعوى بطلان العقد على هذا النحو تعد طلبا جديدا في حكم المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات فلا يجوز للمؤجر الذي طلب فسخ العقد لعدم سداد الأجرة أو لغير ذلك من الأسباب الواردة بالمادة الثالثة والعشرين من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يطلب لأول مرة - أمام محكمة الاستئناف - بطلان عقد الإيجار لاحتجاز المستأجر أكثر من مسكن دون مقتضى».

(طعن رقم 966 لسنة 51 ق جلسة 1984/6/11 - رقم 573 لسنة 51 ق)

جلسة 1984/6/13

٨- «المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النص في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة الثانية من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه «لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى» يدل على أن المشرع قد حظر على كل من المالك والمستأجر أن يحتفظ بأكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع يقتضيه، ونص في المادة ٤٤ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وفي المادة ٦٦ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور بما مؤداه اعتبار الاحتجاز إذا تجرد من مقتضاه مخالفا للنظام العام، فيبطل الإيجار إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد أو يفسخ إذا زال مقتضى الاحتجاز أثناء مدة العقد، ويكون للمؤجر في الحالتين طلب إخلاء المخالف باعتباره المتعاقد الآخر وتتوافر له مصلحة قائمة يقرها القانون في إخراج المستأجر الذى

بطل عقده أو انفسخ من العين المؤجرة، ولا يتعارض هذا مع ما أورده المادة ٢١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من حصر لأسباب انتهاء عقود الإيجار القائمة المنتجة لآثارها لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعن الأول من شقة النزاع لاحتجازه أكثر من مسكن في مدينة القاهرة دون مقتض فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون».

(طعن رقم 381 لسنة 51 ق جلسة 1988/3/6)

٩- «وحيث إن الطعن أقيم على ثلاثة أسباب يعنى الطاعن بها على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى فهم الواقع فى الدعوى والقصور فى التسبب إذ أقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على أن من شأن وفاة - زوجة الطاعن - التى كانت تقيم بتلك الشقة زوال مبرر احتجازه لها لاستئجاره شقة ثانية لزوجته الأخرى فى حين أن القانون لم يستلزم وجود المقتضى إلا عند احتجاز الشقة الثانية ولا يعتد بزوال هذا المقتضى إلا بالنسبة لهذه الشقة فقط دون الشقة الأولى الذى يظل عقدها صحيحا كما التفت عما تمسك به فى دفاعه - المؤيد بمسئداته - من أن دافعه إلى الزواج بأخرى هو مرض زوجته الأولى وأنه قام بإسكانها الشقة محل النزاع بعد وفاة تلك الزوجة لقربها من محل عمله.

وحيث إن هذا النعى مردود ذلك أنه لما كان المشرع بعد أن حظر فى الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض أردف بالنص فى الفقرة الأولى من المادة ٦١ من ذات القانون على عقاب كل من يخالف الحظر المذكور وفى الفقرة الثانية من هذه المادة على أن «يحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة ١/٨ بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون فإن مفاد ذلك أن المسكن الذى ينتهى عقده عند احتجاز أكثر من مسكن هو الذى لا يتوافر المقتضى لاحتجازه وهو ما يتعين على المحكمة أن تستظهره فى حكمها عند نظر دعوى الإخلاء المقامة بناء على هذا السبب لتعلقه بالنظام العام وإذ التزم الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه بإنهاء عقد إيجار الشقة محل النزاع على ما خلص إليه فى حدود سلطته التقديرية من واقع أدلة الدعوى

ومستنداتهما من زوال المقتضى لدى الطاعن لاحتجاز تلك الشقة لوفاة زوجته التى كانت تقيم بها دون إنجاب وانفساخ عقد إيجارها منذ ذلك الوقت وذلك بناء على أسباب سائغة تكفى لحمل قضائه فلا عليه إن هو لم يتتبع الطاعن فى شتى مناحى دفاعه ويرد عليها استقلالا لأن فى قيام الحقيقة التى اقتنع بها وأورد دليلها الرد الضمنى على ما أثاره فى دفاعه».

(طعن رقم 1 لسنة 55 ق جلسة 1990/3/14)

١- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض. مناطه انفراد الشخص بالسيطرة المادية والقانونية على المسكنين م ٨/١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. استقلال آخرون من ذويه استقلالا فعليا بالمسكن. مؤداه. انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا طالما بقى المقتضى قائما. زوال المقتضى. أثره. انفساخ العقد بقوة القانون وصيرورة المستأجر محتجزا فعليا للمسكن. مؤداه انتفاء الاحتجاز المحظور قانونا طالما بقى المقتضى قائما. زوال المقتضى أثره. انفساخ العقد بقوة القانون وصيرورة المستأجر محتجزا للشقة التى زال عنها المقتضى علاوة على العين الأخرى محل إقامته. حق المؤجر فى طلب إخلائه من العين التى زال عنها المقتضى لبطان عقدها بطلانا متعلقا بالنظام العام».

(طعن رقم 2895 لسنة 58 ق جلسة 1993/1/11)

١١- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن دون مقتض فى البلد الواحد. المادتان ٨/١ ، ٦١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. مخالفة الحظر. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد وانفساخه متى توافر فى وقت لاحق. المسكن الذى ينتهى عقده لمخالفة الحظر هو الذى لا يتوافر المقتضى لاحتجازه».

(طعن رقم 2990 لسنة 59 ق جلسة 1994/3/27)

١٢- «نص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على أن المشرع أراد أن يعالج فى هذا النص القانونى حالات الحظر التى نصت عليه قوانين إيجار الأماكن المختلفة، وللتعرف على قصد المشرع من هذا النص المستحدث يتعين تأصيل حالات البطلان والآثار المترتبة عليه والطريقة التى عالج بها المشرع حالاته إما أن يرجع إلى اعتبارات شكلية أو إلى اعتبارات موضوعية فى الحالة

الأولى يكون العقد الذى لا يتوافر ركن الشكل فيها باطلا ولكن بالقدر الذى يتطلبه القانون من الشكل، ولما كان الشكل من صنع القانون فإن القانون هو الذى يعين له الجزاء الكافى فى حاله الإخلال به، أما إذا رجع البطلان إلى اعتبارات موضوعية كما هو الحال فى انعدام أحد أركان العقد الثلاثة الرضا والمحل والسبب فإن هذا البطلان هو الذى يخضع للقواعد العامة وقد عالج المشرع هذا النوع من البطلان بالقواعد المنصوص عليها فى المواد ١٤١ ، ١٢٢ ، ١٤٣ ، ١٤٤ من القانون المدنى وتخلص فى أن العقد الباطل منعدم كأصل ولا ينتج أثرا ولكل ذى مصلحة أن يتمسك به وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة وفى حالة البطلان يعاد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد وإلا جاز الحكم بالتعويض ويتحول العقد الباطل إلى عقد آخر صحيح إذا توافرت فيه أركان العقد الأخير دون إضافة لأى عنصر جديد إليه إذا تبين نية المتعاقدين كانت تتصرف إلى إبرامه».

(طعن رقم 7448 لسنة 63 ق جلسة 1994/4/14)

١٣- «المقتضى لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد. م ٨ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. المقصود به. تخلف هذا المقتضى. مؤداه. بطلان الإيجار إذا توافر الحظر عند التعاقد وانفساخه إذا توافر فى وقت لاحق. تعلقه بالنظام العام للمؤجر طلب الإخلاء. علة ذلك».

(طعن رقم 2938 لسنة 00 ق جلسة 1995/2/6)

(طعن رقم 3809 لسنة 61 ق جلسة 1994/1/26)

١٤- «حظر احتجاز الشخص مالكا أو مستأجرا أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتضى. تعلقه بالنظام العام مخالفة. الحظر. أثره. بطلان العقد أو انفساخه للمؤجر فى الحالين مصلحة فى طلب إخراج المستأجر الذى بطل عقده أو انفسخ».

(طعن رقم 4575 لسنة 61 ق جلسة 1995/5/88)

(طعن رقم 205 لسنة 61 ق جلسة 1995/1/2)

(طعن رقم 2474 لسنة 00 ق جلسة 1994/22/15)

١٥- «حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مبرر مشروع. مؤداه. اعتبار الاحتجاز بدون مقتضى مخالفًا للنظام العام. أثره. بطلان العقد إذا توافر الاحتجاز عند التعاقد أو انفساخه إذا زال المقتضى أثناء سريان العقد. للمؤجر طلب إخلاء المخالف. عدم تعارضه مع نص المادتين ٣١ م ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٣٣ ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مع حصرهما أسباب انتهاء العقد. علة ذلك».

(طعن رقم 642 لسنة 62 ق جلسة 1996/2/29)

كما قضت محكمة النقض بشأن التدخل في الدعوى بطلب الإخلاء لاحتجاز

أكثر من مسكن بأن:

«التدخل الانضمامي والتدخل الهجومي. ماهية كل منهما. الدعوى بطلب الإخلاء لاحتجاز أكثر من مسكن. تدخل الغير فيها طالبا رفضها بنفى الاحتجاز بغير مقتضى. استدلاله على ذلك بإقامته بالشقة بعد أن تركها له المدعى عليه دون أن يطلب الحكم لنفسه بحق ذاتي. تدخل انضمامي جواز إيدأؤه أمام محكمة الاستئناف م ٢/٢٣٦ مرافعات».

(طعن رقم 1183 لسنة 55 ق جلسة 1991/22/29)

(طعن رقم 2708 لسنة 56 ق جلسة 1992/4/8)

(طعن رقم 667 لسنة 54 ق جلسة 1992/4/26)

وإذا كانت الدعوى قد أقيمت بفسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر بأحد الالتزامات المنصوص عليها بالمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فإنه يجوز أن يضاف إلى سبب الاستئناف الإخلاء للاحتجاز المنصوص عليه في المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إذا زال المقتضى في أحد المساكن المحتجزة، لأن بزوال المقتضى يفسخ عقد هذا المسكن على نقيض ما إذا كان المقتضى للاحتجاز غير متوافر عند إبرام العقد، لأن العقد يكون باطلا في هذه الحالة، والاستناد إلى ذلك في الاستئناف يعد طالبا جديدا لا يجوز قبوله، وقد أوضحت ذلك تفصيلا محكمة النقض في حكمها الصادر بتاريخ 1996/4/88 في الطعن رقم 2045 لسنة 58 ق جلسة 1996/4/88 إذ ذهبت فيه إلى أن:

«لما كانت الوقائع في الدعوى أن الطاعن قد أقامها بطلب الإخلاء لتنازل

المطعون ضدها الأولى عن شقة النزاع لابنها المطعون ضده الثاني، وتغيير

الغرض الذى أجرت من أجله، وقد أضاف أمام محكمة الاستئناف الإخلاء للاحتجاز المنصوص عليه فى المادة ١/٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وقد عاقب المشرع المخالف لهذا الحظر بالعقوبة الجنائية المنصوص عليها فى المادة ٦٦ من هذا القانون وبإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون، فإذا توافر الاحتجاز بغير مقتضى فى المسكن اللاحق فيبطل العقد الأخير لعدم توافر المقتضى بشأنه ولمؤجر هذا المسكن طلب الإخلاء، وهى دعوى ببطلان العقد لا فسخه، وتعتبر من الطلبات الجديدة إذا ما أثار المؤجر هذا الطلب لأول مرة أمام محكمة الاستئناف، أما إذا توافر المقتضى فى المسكن اللاحق زال المقتضى بالنسبة للمسكن الأول ولمؤجر هذا المسكن أن يطلب الإخلاء، وهى دعوى بانفساخ العقد لزوال المقتضى، وإذا ما أثاره المؤجر أمام محكمة الاستئناف فإنه يعتبر من الأسباب التى يجوز التمسك بها مع بقاء الطلب الأصلى على الحالة وهو فسخ العقد».

- «إذا كان الثابت من الواقع المطروح فى الدعوى أن المطعون ضدها الأولى استأجرت الشقة محل النزاع فى (.....) وتمسك الطاعن بأنها احتجرت مسكنا آخر بالشقة رقم (.....) بالعقار رقم (....) شارع أبو بكر الصديق بمصر الجديدة، ودل على ذلك بالمستندات المقدمة أمام محكمة الاستئناف للدلالة على أنها تقيم فى هذا المسكن بعد أن تركت عين النزاع، ومن ثم فإن دعوى المؤجر - الطاعن - فى هذه الحالة - هى دعوى بفسخ العقد للتنازل وتغيير الاستعمال، وأضاف سببا جديدا هو احتجاز المطعون ضدها لمسكن آخر أقامت فيه لزوال المقتضى عن الشقة محل النزاع، مما يؤدى إلى انفساخ عقد إيجارها، ومن ثم يعتبر ذلك - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - سببا جديدا، وليس طلبا، ولا يغير من ذلك اختلاف النصوص القانونية التى عالجت أسباب الإخلاء المختلفة، وكان يتعين على محكمة الاستئناف أن تتصدى له وتبحثه عملا بالمادة ٢٣٥ من قانون المرافعات، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه».

(راجع أيضا طعن 966 لسنة 51 ق جلسة 1984/6/11، طعن رقم 573 لسنة

51 ق جلسة 1984/6/11 المنشورين سلفا بهذا البند)

الجزاء الجنائي:**١٠٦- (أ) - فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:**

تعاقب المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مخالفة هذا الحظر بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ويحكم فضلا عن ذلك بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

أى أن النص جعل من إنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم النص عقوبة تكميلية وجوبية توقع من المحكمة الجنائية على المخالف ولا يمنع هذا النص من إقامة الدعوى ببطلان التصرف المخالف أمام المحكمة المدنية المختصة من كل ذى مصلحة إذا لم ترفع الدعوى الجنائية ضد المخالف.

وقد قضت محكمة النقض بأن:

«النص فى المادتين ٨، ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع وإن جعل من انتهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم الفقرة الأولى من المادة ٨ عقوبة تكميلية وجوبية توقع من المحكمة الجنائية على المخالف إلا أنه ذلك لا ينفى أحقية كل ذى صاحب مصلحة سواء كان مالكا للعقار المراد الإخلاء منه أو طالب استئجار منه من طلب إعمال الجزاء المدنى وإقامة الدعوى ببطلان التصرف المخالف والإخلاء أمام المحكمة المدنية لأن فى قيام الإيجار بالمخالفة لحكم المادتين ٨، ٦٦ سالفتى الذكر ما يجعله مخالفا للنظام العام فيبطل إذا توافر سبب الحظر عند التعاقد، أما إذا كان توافر هذا السبب فى وقت لاحق فإنه يؤدى إلى انفساخ العقد، ويكون لكل ذى مصلحة أن يطلب إخلاء المستأجر المخالف الذى بطل عقده أو انفسخ ولا يتعارض هذا مع ما أورده المادة ٢١ من ذات القانون من حصر لأسباب انتهاء عقود الإيجار القائمة والمنتجة لآثارها، لأن مخالفة حظر الاحتفاظ بأكثر من مسكن يترتب عليها زوال العقد بمجرد وقوع المخالفة».

(طعن رقم 316 لسنة 51 قى جلسة 1987/22/13)

١٠٧- (ب) - فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

تعاقب المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدلة بالمادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المخالف بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه، ويحكم فضلا عن ذلك بإنهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون.

(راجع البند السابق)

ثانيا: حظر ترك المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر:

١٠٨- الشروط التى يجب توافرها لقيام الحظر:

١- أن يكون هناك مسكن، فلا ينطبق الحظر على الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى، كالمحلات أو المكاتب أو الأندية^(١).

وفى هذا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٤/٥/١٩٨٧ فى الطعن رقم ٤٠٤١

لسنة ٥١ق - غير منشور - بأن:

«النص فى الفقرة الثانية من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير الأماكن المنطبق على واقعة النزاع، والمقابلة لنص المادة ٥/٤ من القانون السابق رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أنه «لا يجوز إبقاء المساكن المعدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة شهور إذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية». يدل على أن نطاق هذا النص قاصر على الوحدات التى أعدت لاستغلالها للسكنى دون غيرها من الأماكن غير المعدة للسكنى كالحوانيت وغيرها، فلا يحق لغير طالب السكنى التذرع بحكم هذا النص لإلزام صاحب المكان بتأجيره له مهما كانت حاجته إليه لاستغلاله فى غير ذلك الغرض، لما كان ذلك، وكان الطاعن لا يدعى أن العين محل النزاع معدة للسكنى إذ هى ليست سوى حانوت يباشر فيه تجارته ومن ثم فلا يحق له طلب استئجارها وفقا لحكم النص المشار إليه، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر، فإنه يكون قد التزم صحيح القانون، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص على غير أساس».

٢- أن يكون المسكن معدا للاستغلال - ولا يقصد بكون المسكن معدا للاستغلال أن يكون معدا بطبيعته للاستغلال لأن هذا الوصف يصدق على جميع المساكن. ولو كان ذلك هو المقصود لاكتفى المشرع بذكر (المساكن) بالنص دون حاجة إلى تقييدها بأن تكون معدة للاستغلال أما وقد قيدها بهذا الوصف الأخير فلا بد أن يكون المقصود به قيدها حقيقيا لا قيدها لفظيا يتضمن معنى الإطلاق. ولذلك يكون المقصود به المسكن الذي يعده مالكة للاستغلال وليس لاستعماله الشخصي أو لاستعمال أولاده. فإذا كان المالك يتوقع لأسباب معقولة أنه سيحتاج إلى شقة لنفسه أو لأحد أولاده أو لأحد ممن يعولهم بعد مدة معينة معقولة، كما إذا كان قد عقد خطبة أحد أولاده وحدد موعدا لزواجه، أو كان ابنه قد أوشك على التخرج من الجامعة وعقد عزمه على استعمال الشقة مكتبا أو عيادة⁽¹⁾ فإنه لا يخضع للحظر.

وكذلك لا ينطبق الحظر على الشقة التي يؤثتها مالكةا ويعدها لاستغلالها مفروشة لأنها أولا لا تكون خالية وثانيا لأنها حتى بافترض إمكان اعتبارها خالية بمعنى أنها غير مؤجرة، فإنها تكون معدة لينتفع بها المالك شخصيا عن طريق تأجيرها مفروشة في الحدود التي يسمح له فيها القانون بذلك، ويكون من حقه ألا يؤجرها إلا مفروشة بالأجرة التي يحددها لذلك. ومادام لا يسرى عليها حكم تحديد الأجرة، فلا سبيل إلى إجباره على تأجيرها ولو تركها دون تأجير أكثر من أربعة أشهر، إذ يستطيع دائما أن يتذرع بأنه لم يتقدم إليه مستأجر بالأجرة التي يريدها وهي لا تخضع لتحديد قانوني⁽²⁾.

٣- أن يبقى المسكن خاليا مدة تزيد على أربعة أشهر دون أن يشغله صاحبه أو يؤجره.

٤- أن يتقدم للمسكن مستأجر بالأجرة القانونية خلال مدة أربعة الأشهر أو بعدها، ويرفض صاحب المسكن التأجير له دون مسوغ قانوني، كأن يكون المسكن آيلا للسقوط أو يحتاج إلى تنكيس أو تطهير.

(1) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ٤١٠.

(2) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ٤٠٩ وما بعدها.

جزاء مخالفة الحظر:**١٠٩- (أ) - الجزء المدني:**

يجوز لمن طلب استئجار المسكن بالأجرة القانونية ورفض المالك أو صاحب الحق في التأجير طلبه، أن يطالب بالتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر بسبب تعسف المالك في عدم التأجير إليه، سواء بدعوى مدنية مستقلة أم بتحريك الدعوى الجنائية والادعاء فيها مدنيا، وقد ترى المحكمة أن يكون تعويضه عينا فتأمر المالك أو صاحب الحق في التأجير بأن يؤجر إليه وتعمل في ذلك طريقة التهديدات المالية^(١).

(ب) الجزء الجنائي:**١١٠- (١) - في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧:**

يعاقب المخالف بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (م ١/٦٦).

١١١- (٢) - في ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

يعاقب المخالف بالغرامة التي لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه (م ١/٦٦ ق ٤٩ / ١٩٧٧ معدلة بالمادة ٤٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١).

(ب) الوضع بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٥٦**لسنة ١٨ قضائية «دستورية» بتاريخ ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧:**

بتاريخ ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية» يقضى بـ:

(١) مرقس ج ٢ الطبعة الثامنة ص ٤١١ وما بعدها - ويرى الدكتور السنهورى ص ٤٠٤ وما بعدها أن للمستأجر رفع دعوى ضد المالك أو صاحب الحق في التأجير لإلزامه بتأجير المسكن له، إلا أنه إذا قام المالك أو صاحب الحق في التأجير بتأجير المسكن إلى آخر حال سير الدعوى فإنه يكون قد استعمل حقه ولكن يحكم عليه بمصاريف الدعوى. وفي هذا المعنى أيضا تناغو في عقد الإيجار ص ٤٠٤.

«أولاً: بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.
ثانياً: بسقوط نص المادة ٦٦ من هذا القانون فى مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد.
ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة(١).

(١) نشر الحكم بالجريدة الرسمية العدد (٨٨) فى ٢٧ نوفمبر سنة ١٩٩٧ - ونشر الحكم بأسبابه كاملة فيما يأتى:

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية يوم السبت ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧م (الموافق ١٥ رجب سنة ١٤١٨هـ).
برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر..... **رئيس المحكمة**
وعضوية السادة المستشارين: الدكتور محمد إبراهيم أبو العينين ومحمد ولى الدين جلال ونهاد
عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف.
وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى **رئيس هيئة المفوضين**
وحضور السيد/ حمدى أنور صابر **أمين السر**

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية «دستورية».

المقامة من

دكتور/ عبد المنعم محمد خير الله.

ضد

١- السيد/ رئيس مجلس الوزراء.

٢- السيد/ مقبول محمد عبد الله.

وطلب التدخل فيها منضماً إلى المدعى:

السيد/ سعيد محمد عبد الواحد المحامى.

الإجراءات

فى الثالث من يونيو سنة ١٩٩٦، أودع المدعى قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالباً الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نصت عليه من حظر احتجاز الشخص أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض.

= وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى. وبتاريخ ١٩ فبراير سنة ١٩٩٧، أودع السيد/ سعيد محمد عبد الواحد قلم كتاب المحكمة صحيفة طلب تدخل منضما إلى المدعى فى الدعوى الراهنة ومختصما فيه السيد/ سيد شريف السيد وآخرين، فتقدم هؤلاء بمذكرة طلبوا فيها أصليا عدم قبول التدخل واحتياطيا برفض الدعوى. وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها. ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

الحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة. حيث إن الوقائع - حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعى عليه الثانى كان قد أقام ضد المدعى فى الدعوى رقم ٢٩٥٧ لسنة ١٩٩٥ الإسكندرية (مساكن)، طالبا فيها إخلاءه من الشقة التى استأجرها منه، وفسخ عقد إيجارها المؤرخ أول يناير سنة ١٩٧٢، وذلك استنادا إلى أنه تملك سكنا آخر، وصار بذلك محتجزا أكثر من مسكن فى بلد واحد. وأثناء نظر تلك الدعوى دفع المدعى عليه فيها بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لمخالفتها لأحكام المواد ٢ و ٤٠ و ٤١ و ٥٠ و ٥٧ من الدستور، فقررت محكمة الموضوع تأجيل نظر الدعوى المطروحة عليها كى يقدم مبدى الدفع ما يفيد الطعن بعدم الدستورية فأقام المدعى الدعوى الماثلة. وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يجرى نصها كالاتى: «لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض». وحيث إنه عن طلب التدخل، فقد جرى قضاء هذه المحكمة على أن شرط قبوله أن يكون مقدما ممن كان طرفا فى الخصومة الموضوعية، وهو مالم يتوافر فى النزاع الراهن، ومن ثم يكون هذا الطلب غير مقبول. وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية- مناطها ارتباطها عقلا بالمصلحة التى يقوم بها النزاع الموضوعى، وذلك بأن يكون الحكم فى المسائل الدستورية لازما للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها؛ وكان النزاع الموضوعى يدور حول طلب إخلاء المدعى من عين كان قد استأجرها بعد أن تملك غيرها، وصار بذلك محتجزا أكثر من مسكن فى البلد الواحد، وكان ما توخاه المدعى بدعواه الدستورية أن يظل باقيا فى العين التى استأجرها، فلا يطرد منها تأسيسا على أن ما تنص عليه=

= الفقرة الأولى المطعون عليها من حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد، مناقض للدستور، وكانت المادة ٦٦ من هذا القانون، تفرض جزاء جنائيا في شأن من يخالفون هذا الحظر فإن هذه الفقرة وتلك المادة تتكاملان مع بعضهما، وتمثلان كلا لا ينقسم، وبهما معا يتحدد للخصومة الدستورية نطاقها.

وحيث إن الفقرة الأولى من المادة الثامنة المشار إليها، هي التي قرن المشرع مخالفتها بإيقاع جزاء جنائي، وكان كل جزاء جنائي لا يعتبر موافقا للدستور إلا إذا كان مبناه ضرورة اجتماعية لا تناهض الأحكام التي تضمنها، وكان ذلك مؤداه أن بطلان أصل الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها، يعنى أن يصبح الجزاء الجنائي المتصل بها منعدا محلا وساقطا، فلا يبقى هذا الجزاء بعد زوالها تبعا للحكم ببطلانها لمخالفتها للدستور.

وحيث إن المدعى يعنى على الفقرة الأولى المطعون عليها مخالفتها لأحكام المواد ٢، ٤٠، ٤١، ٥٠، ٥٧ من الدستور، وذلك تأسيسا على أن المشرع أخضع المساكن المؤجرة لأغراض السكنى دون غيرها للحظر المتعلق باحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد، وظل نطاق الحظر منحسرا بالتالي عن الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى، ليقيم المشرع بذلك تمييزا جائرا بين مواطنين تتماثل ظروفهم القانونية بما يخل بتساويهم أمام القانون. كذلك فإن إطلاق الحق في احتجاز أكثر من مسكن ولو في بلد واحد، لا ينال من مبدأ تكافؤ الفرص إلا إذا تعلق الأمر بمساكن هيأتها الدولة لمواطنيها، وكان تراحمهم عليها متصورا. ولا كذلك المسكنان اللذان احتجزهما المدعى استنجارا وتمليكا في البلد الواحد هذا فضلا عن أن الحظر المقرر بالفقرة المطعون عليها لا يستند إلى منطق، إذ بينما يقوم هذا الحظر في البلد الواحد، فإن مقتضاه إيمان أن يكون لكل شخص أكثر من مسكن بقدر عدد مدن مصر جميعها، ولو لم يكن لاحتجازها بكاملها من مسوغ.

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 مطلقا، فلا يجوز احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد، ولو كان مبررا. وارتأى آخرون أن يكون الاحتجاز منصرفا لأكثر من مسكن، سواء كان سنده ملكا أو إيجارا، إلا أن مجلس الشعب أبقى على الحظر بالصورة التي ظهر بها في مشروع الحكومة.

وجاء كذلك بتقرير لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب في شأن مشروع قانون تأجير وبيع الأماكن. أن مشكلة الإسكان لا تنفرج بالقانون، وإنما يتعين أن تعمل الدولة جاهدة على توفير الوحدات السكنية مع وضعها القطاعين التعاوني والخاص في حجمها المأمول، لينطلقا إلى تحقيق ما هو معقود عليهما من رجاء.

= وحيث إن المشرع تغيا بالفقرة الأولى من المادة ٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها وعلى ما يبين من المذكرة الإيضاحية لهذا القانون - العمل على توفير المساكن لمن يطلبها. وحيث إن السلطة التقديرية التي يملكها المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، حددها قواعد الدستور، فلا يجوز تخطيها، وكان من المقرر أن الحقوق التي كفل الدستور أصلها لا يجوز تقييدها بما ينال منها، تقديرا بأن لكل حق مجالاً حيويًا أو دائرة منطقية يعمل في إطارها، فلا يجوز اقتحامها، وإلا كان ذلك نقضا لفحواه، وعدوانا على نصوص الدستور ذاتها . وحيث إن ما ينهه المدعى من مخالفة الفقرة المطعون عليها لحكم المادة الثانية من الدستور التي تقم من الشريعة الإسلامية - في ثوابتها ومبادئها الكلية - المصدر الرئيسي لكل قاعدة قانونية أقرتها السلطة التشريعية أو أصدرتها السلطة التنفيذية في حدود صلاحياتها التي ناطها الدستور بها، مردود بأن الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية التي تباشرها هذه المحكمة في مجال تطبيقها لنص المادة الثانية من الدستور لا تمتد - وعلى ما جرى به قضاؤها - لغير النصوص القانونية الصادرة بعد تعديلها في ٢٢ مايو ١٩٨٠، ولا يندرج تحتها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لصدوره قبلها، ومن ثم يظل نائيا عن رقابتها ولو كانت النصوص التي تضمنها قد شابها عوار تناقضها مع الأحكام الشرعية المقطوع بثبوتها ودلائتها. وحيث إن ما ينهه المدعى من مخالفة النص المطعون فيه للمادة ٥٧ من الدستور التي تقضى بأن كل اعتداء على الحرية الشخصية وعلى حرمة الحياة الخاصة، أو على الحقوق والحريات العامة التي يكفلها الدستور أو القانون، يعد جريمة لا تسقط الدعوى الجنائية ولا الدعوى المدنية الناشئة عنها بالتقادم، مردود بأن تأنيب الدستور أو المشرع أفعالا بذواتها أو صوراً من الامتناع يحددها، مؤداه أن يتخذ هذا الفعل أو الامتناع مظهراً مادياً، فلا يكون كامناً في أعماق النفوس مغلفاً بدخائلها، بل ظاهراً جلياً معبراً عن إرادة عصيان نصوص عقابية أمره زجر بها المشرع المخاطبين بها، محددًا من خلالها ما ينبغى عليهم أن يأتوه أو يدعوه من الأفعال، بعد تحديدها تحديداً قاطعاً لا يلبسها بغيرها. ولا كذلك ما تقره السلطة التشريعية من نصوص قانونية في مجال تنظيم الحقوق، ولا ما يصدر من هذه النصوص عن السلطة التنفيذية في حدود صلاحياتها التي ناطها الدستور بها، ذلك أن تلك النصوص جميعها لا تبلور عملاً مادياً تظهر به الجريمة على مسرحها، ولكنها تحدد لدائرة التجريم نطاقها على ضوء الضرورة الاجتماعية التي تقدرها وما يكون مناسباً لمتطلباتها. وحيث إن الدستور لا يعتبر مجرد إطار شكلي أو تنظيم إجرائي لقواعد مباشرة السلطة وصور توزيعها، وإنما يتضمن - أصلاً - قيماً وحقوقاً لها مضامين موضوعية كفل الدستور حمايتها، وحرص على أن يرد كل عدوان عليها من خلال حق التقاضي حتى يظل محتواها نقياً كاملاً، فلا تفقد قيمتها أو تنحدر أهميتها، ولا تتفصل هذه القيم وتلك الحقوق عن الديمقراطية محدد معناها وفق أكثر أشكالها تطوراً، ولكنها تقارنها، وتقيم أساسها وتكفل إنفاذ =

= مفاهيمها، بل إنها أكثر اتصالاً بذاتية الفرد، وبتكامل شخصيته، وبحفظها لكرامته، فلا تكون الحرية معها شعاراً، بل توهجا فاعلاً ومحيطاً.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صونا للحرية الشخصية التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان على البدن، بل تمتد حمايتها إلى أشكال متعددة من إرادة الاختيار وسلطة التقدير التي ينبغي أن يملكها كل شخص، فلا يكون بها كائننا يحمل على مالا يرضاه، بل بشرا سوياً.

وحيث إن حرية التعاقد هذه، فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية، إنها كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود فيما بين أطرافها، أي كان الدائن بها أو المدين بأدائها. بيد أن هذه الحرية - التي لا يكفلها انسيابها دون عائق، ولا جرفها لكل قيد عليها، ولا علوها على مصالح ترجحها، وإنما يدنيها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها - لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون انفلاتها من كوابحها. ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محدداً بقواعد أمرة تحيط ببعض جوانبها، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة حركتها فلا يكون لسطانها بعد هدمها من أثر.

وحيث إن العقود التي يقيمها أطرافها وفق نصوص الدستور ذاتها، لا يجوز أن ينهبها المشرع، ولو عارضتها مصلحة أي كان وزنها، أو كان المشرع قد قرن تعطيل العمل بها بتعويض عادل.

وحيث إن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز أن يجرداها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها؛ وكان صون الملكية وإعاققتها لا يجتمعان، فإن هدمها أو تقويض أسسها من خلال قيود تتال منها، ينحل عصفاً بها منافياً للحق فيها.

وحيث إن الحماية التي يكفلها الدستور للملكية الخاصة - ويوصفها إحدى القيم الجوهرية التي يربعاها - لا تقتصر على ما هو قائم فعلاً من مصادرها التي استقام بها الحق في الملكية صحيحاً وفق أحكام الدستور، ولكنها تمتد بدهاءة إلى ما هو مشروع من صور كسبها التي تعد سبباً لتلقبها أو لانقالها من يد أصحابها إلى آخرين، فلا يكون تقييد دائرتها جائزاً فالأموال التي نملكها، وكذلك ما يؤول إلى أغيار من عناصرها، هي التي قصد الدستور إلى صونها، ولم يجز المساس بها إلا استثناءً، وبمراعاة الوسائل القانونية السليمة التي تقارن حق إنشائها وتغيير سندها. وينبغي بالتالي النظر إلى الحماية التي تشملها بما يقيمها وفق مفاهيم الحرية التي يمارسها الأفراد تعبيراً عن ذواتهم، وتوكيدا لحدود مسئوليتهم عن صور =

= نشاطهم على اختلافها^{٢٢٢}، فلا يكون صون الملكية إلا ضمنا ذاتيا لأصحابها، يرد عن ملكيتهم كل عدوان ينال من عناصرها. وحيث إن ما تنص عليه المادة ٢٧ 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 مخالفا للدستور. حيث إن حرية الانتقال^{٢٢٣} عدوا ورواحا- بما تشتمل عليه من حق مغادرة الإقليم- تعتبر حقا لكل مواطن يمارسها بما لا يعطل جوهرها، وإن جاز أن يتدخل المشرع لموازنتها بمصلحة يقتضيها الأمن القومي.

وحيث إن المادة ٥٠ من الدستور تردد هذه الحرية بذاتها بإطلاقها حق كل مواطن - وفيما خلا الأحوال التي يبينها القانون- في أن يقيم في الجهة التي يختارها داخل بلده، فلا يرد عنها، ولا يحمل على أن يتخذ غيرها مقرا دائما. كذلك فإن حرية الانتقال - وما يقارنها من اختيار الشخص لجهة يعينها يقيم فيها- هي التي اعتبرها الدستور من عناصر الحرية الشخصية، فلا تتكامل بعيدا عنها، وكان مفهوما بالتالي أن ينص في المادة ٤١، على أن القبض والحرمان من الانتقال مشروطان- إذا لم يكن ثمة تلبس - بصدور أمر بهما من جهة قضائية يكون مستندا إلى ضرورة يستلزمها التحقيق، وبقتضيها صون أمن الجماعة.

وفي إطار هذه الحرية ذاتها، فإن إبعاد المواطن عن بلده أو رده عن العودة إليها، ممنوعان بنص المادة ٥١ من الدستور، ولو كان ذلك تدبيرا احترازيا لمواجهة خطورة إجرامية. وكشف الدستور كذلك عن بعض الأبعاد التي تتسم بها حرية الانتقال، وذلك بما نص عليه في المادة ٥٢ من أن لكل مواطن حق الهجرة الدائمة أو الموقوتة إلى الخارج وفقا للقواعد التي يضعها المشرع في شأن شروط الهجرة وإجراءاتها. وجعل الله تعالى حرية الانتقال حقا وواجبا بأن مهد الأرض لتكون ذلولا لعباده، يمشون في مناكبها أعزاء غير مقهورين. وتشهد هذه النصوص جميعها بأن حرية الانتقال حق عام، وإن تقييده دون مقتض مشروع، إنما يجرى الحرية الشخصية من خصائصها، ويقوض صحيح بنيانها.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن ثمة مناطق من الحياة الخاصة لكل فرد تمثل أغوارا لا يجوز النفاذ إليها، وينبغي دوما ألا يقتحمها أحد ضمنا لسريتها وصونا لحرمتها فلا يكون اختلاس بعض جوانبها مقبولا.

=

= وهذه المناطق من خواص الحياة ودخائلها تصون مصلحتين تتكاملان فيما بينهما وإن بدتتا منفصلتين، ذلك أنهما تتعلقان بوجه عام بنطاق المسائل الشخصية التي ينبغى كتمانها وحجبها عن الآخرين، وكذلك بما ينبغى أن يستقل كل فرد به من سلطة التقرير فيما يؤثر في مصيره، وتبلور هذه المناطق جميعها التي يلوذ الفرد بها، مطمئنا لحرمتها، وامتناع إخضاعها لأشكال الرقابة وأدواتها على اختلافها، الحق في أن تكون للحياة الخاصة تخومها، باعتبار أن صونها من العدوان أوثق اتصالا بالقيم التي تدعو إليها، الأمم المتحضرة، وأكفل للحرية الشخصية التي يجب أن يكون نهجها متوصلا ليوئم مضمونها الأفاق الجديدة التي ترنو الجماعة إليها.

وحيث إن احتجاز أكثر من عين للسكنى وفقا لحكم الفقرة الأولى المطعون عليها، يفيد الانفراد بها والاستئثار بمنافعها، سواء أكان من يحتجزها مالكا لها جميعها، أم مستأجرا لها بأكملها، أم مالكا لبعضها ومستأجرا باقيةا.

وحيث إن سريان الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها في شأن كل شخص يحتجز أكثر من مسكن في البلد الواحد، ولو تملكها جميعها، إنما يناقض الدستور من نواح متعددة. **أولها** : أن الملكية التي يجوز تقرير حدها الأقصى، هي التي تكون الأراضي الزراعية - دون سواها - محلا لها.

ثانيها : أن الملكية وثيقة الصلة بالحق في التنمية، وبحرية تداول الأموال فيما هو مشروع من أوجهها. ولا يجوز بالتالي فرض قيود عليها تنتقض مجال حركتها، ولا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية، وعلى الأخص في إطار الأوضاع الراهنة التي صار تملك المساكن معها نمطا غالبا، وأسلوبا يكاد أن يكون وحيدا لاتخاذها موطنا يقيم الشخص فيه عادة، ولأن جواز أن يكون للشخص أكثر من موطن، قاعدة مقررة قانونا.

وثالثها: أن المشرع قرن الحظر المنصوص عليه بالفقرة المشار إليها، بعقوبة مقيدة للحرية تعدها إلى حد إنهاء العمل بالعقود التي تم إبرامها بالمخالفة لمضمونه. وهو ما يعتبر أخذا للملكية من أصحابها بغير اتباع الوسائل القانونية السليمة، بعد أن فقد أصحابها سند ملكيتهم بمقتضى قاعدة أمرة لا يملكون منها فكاكا.

وحيث إن حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد يناقض الدستور كذلك، ولو كان من احتجزها قد استأجرها جميعها، ذلك أن النصوص القانونية تعتبر مجرد وسائل لتحقيق أغراض بعينها قصد إليها المشرع كافلا من خلالها مصلحة مشروعة يبتغيها. وهذه الصلة التي تقوم بها علاقة منطقية بين مضمون النصوص القانونية وأهدافها، تعتبر شرطا لدستوريتها. بيد أن الحظر بالفقرة الأولى المطعون عليها، وإن تعلق باحتجاز أكثر من مسكن «في البلد الواحد» ضمانا لتوفير السكنى لمن يطلبها، إلا أن هذه الفقرة ذاتها - وبمفهوم المخالفة لحكمها - لا تحول دون احتجاز الشخص الواحد لأكثر من مسكن بقدر عدد =

= مدن مصر جميعها إذا اتخذ في كل منها - ولو دون مقتض - مسكنا واحدا مستقلا. كذلك فإن البلد الواحد - في تطبيق الفقرة المطعون عليها- قد يكون شديد الاتساع متراميا أطرافا، ويظل شأن احتجاز أكثر من مسكن فيه، شأن احتجازها في بلدة تضيق رقعتها إلى حد كبير. كذلك قد يكون المسكن الآخر واقعا على حدود التماس بين بلدين، ويظل مع ذلك محظورا. وحيث إن الدستور - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كفل صون الأموال دون تمييز بينها باعتبار أن الحقوق جميعها - الشخصية منها والعينية- تعتبر قيما ماليا لا يجوز أن يمسه المشرع، وكان حق المستأجر في الانتفاع بالشئ المؤجر لمدة محددة ولقاء أجر معلوم، لازال حقا شخصيا حتى في إطار القوانين الاستثنائية التي حدد بها المشرع للإجارة بعض جوانبها بمقتضى قواعد أمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها، ويعتبر بذلك حقا ماليا مكفولا بنصوص الدستور ذاتها. فإذا أهدره المشرع من خلال إنهاء العمل بعقود الإجارة التي تجاوز محلها مسكنا واحدا في البلد الواحد، فإن هذا الإنهاء يكون متضمنا عدوانا على عقود تتعلق بقيم مالية، ومعتلا دور الإرادة الحرة في مجال إحداثها، ومقيدا كذلك حرية الانتقال التي كفل الدستور أصلها بما يلازمها من حق اختيار الشخص للجهة التي يقيم فيها، فلا يحمل أن يتخذ غيرها مقرا.

وحيث إن احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد - مستأجرا كان أم مملوكا - وإن كان جائزا كلما قام هذا الاحتجاز على مقتض مشروع يبرره، وكان تقدير توافر هذا المبرر - وعلى الأخص في نطاق الشؤون العائلية- من المسائل التي تدق فيها الأنظار، وكانت الأعدار التي تسوغ هذا الاحتجاز كثيرا ما تكتنفها محاذير تحول دون إعلانها، فلا يكون الحمل على طرحها من خلال الخصومة القضائية إلا إخلالا بحرمة الحياة الخاصة التي كفل الدستور صونها بنص المادة ٤٥، ومن ثم كان كتمان أصحابها لها- مع مشروعيتها- متصلا بدخانلهم وأغوار سرائرهم. وما جوهر الأسرة إلا وحدة بنينها وترابط مصالح أفرادها وتداخلها، فلا يجوز أن يكون أمرها نهبا لآخرين يميطنون عن أسرارها، أستارها. وحيث إنه لما تقدم تكون الفقرة الأولى المطعون عليها مخالفة لأحكام المواد ٢٢، ٢٤، ٤١، ٤٥، ٥٠ من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولا: بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

ثانيا: بسقوط نص المادة ٦٦ من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد.

ثالثا: بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

= وترتبا على ذلك قضت محكمة النقض بأن:

١- «وحيث إنه لما كان لمحكمة النقض ولكل من الخصوم والنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع أو فى صحيفة الطعن متى توافرت عناصر الفصل فيها من الأوراق ووردت على الجزء المطعون فيه من الحكم وكانت الطاعة قد نازعت فى توافر المقتضى الذى يبرر احتجاز أكثر من مسكن، وكان النص فى المادة ٤٩ من القانون رقم ٨٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا يدل على أنه يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة أن تمتنع المحاكم على اختلاف درجاتها وسائر السلطات عن تطبيق هذا النص من اليوم التالى لنشر الحكم على الوقائع والمراكز القانونية المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتباره قضاء كاشفا عن عيب خالط النص منذ نشأته أدى إلى انعدامه منذ ميلاده بما ينفى صلاحيته لترتيب أى أثر من تاريخ نفاذ النص. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإخلاء الطاعة من شقة النزاع لاحتجازها أكثر من مسكن فى البلد الواحد وكانت المحكمة الدستورية قد قضت فى حكمها المنشور بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧ القضية رقم ٥١ لسنة ٨٨ق «دستورية» بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو ما لازمه وجوب العودة إلى الأصل العام وهو انفراد المستأجر وحده بتقدير المقتضى الذى يبرر تعدد مساكنه والمصلحة التى تعود عليه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بإخلاء الطاعة استنادا للنص المذكور فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث أسباب الطعن».

(طعن رقم 8887 لسنة 66 ق جلسة 2002/22/23 - غير منشور)

٢- «وحيث إن هذا النعى فى محله - ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة «أنه يجوز لمحكمة النقض من تلقاء نفسها كما يجوز للخصوم وللنيابة العامة إثارة الأسباب المتعلقة بالنظام العام ولو لم يسبق التمسك بها أمام محكمة الموضوع متى توافرت عناصر الفصل فيه من الوقائع والأوراق التى سبق عرضها على محكمة الموضوع ووردت هذه الأسباب على الجزء المطعون فيه من الحكم وليس على جزء آخر منه أو حكم سابق عليه لا يشمل الطعن، كما أن قضاء الهيئة العامة لهذه المحكمة قد استقر على أنه يترتب على صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص فى القانون - غير ضريبى - أو لائحة عدم جواز تطبيقه اعتبارا من اليوم التالى لنشر الحكم فى الجريدة الرسمية وهذا الحكم ملزم لجميع سلطات الدولة وللکافة ويتعين على المحاكم = باختلاف أنواعها ودرجاتها أن تمتنع عن تطبيقه على الوقائع والمراكز القانونية =

وسنرى أن الفقرة الأولى من المادة 49 من القانون رقم 48 لسنة 1979 بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا تنص على أن:

«أحكام المحكمة في دعاوى الدستورية وقراراتها بالتفسير ملزمة لجميع سلطات الدولة وللکافة» وأن الفقرة الثانية تنص على أن: «وتنشر الأحكام والقرارات المشار إليها في الفقرة السابقة في الجريدة الرسمية وبغير مصروفات خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ صدورها».

وأن الفقرة الثالثة من المادة - قبل تعديلها بالقرار بقانون رقم 168 لسنة 1998 والتي صدر الحكم في ظلها - كانت تنص على أن: «ويترتب على الحكم بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لنشر الحكم».

(أنظر في تفصيل آثار الأحكام الصادرة من المحكمة الدستورية العليا الجزء الثاني بند 8).

ثالثاً: تراخي المالك عمداً في إعداد المساكن للاستغلال:

المطروحة عليها حتى ولو كانت سابقة على صدور الحكم بعدم الدستورية باعتبارها قضاء كاشفاً عن عيب صاحب النص منذ نشأته بما ينفي صلاحيته لترتيب أي أثر من تاريخ نفاذ النص ولازم ذلك أن الحكم بعدم دستورية نص في القانون لا يجوز تطبيقه من اليوم التالي لنشره ما دام قد أدرك الدعوى أثناء نظر الطعن أمام محكمة النقض، وهو أمر متعلق بالنظام العام تعمله المحكمة من تلقاء نفسها. لما كان ذلك، وكانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ 15/11/1997 في الطعن رقم 56 لسنة 1998 اق دستورية والمنشور بالجريدة الرسمية في 27/11/1997 بالعدد 88 بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون 49 لسنة 1997 وبسقوط نص المادة 66 من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإخلاء عين النزاع والتسليم للمطعون ضدها بالتطبيق لأحكام المادة 1/8 سالف الذكر فإنه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة لبحث أسباب الطعن».

(طعن رقم 2755 لسنة 67 ق جلسة 1010/1/20)

١١٢- المقصود بتراخي المالك عمداً في إعداد المساكن للاستغلال :

يعتبر في حكم إبقاء المساكن خالية، التراخي عمداً في تشطيبها وإتمامها وإعدادها للاستغلال.

والمقصود بالتراخي هو التراخي العمدي أى المقصود من المالك والذي ينشأ بإرادته، أما إذا كان تراخي المالك وليد أسباب خارجة عن إرادته، كوجود نقص في مواد البناء أو الأيدي العاملة، أو حتى إذا كان التراخي نتيجة إهمال، بأن فوت المالك على نفسه فرصة الحصول على مواد بناء كانت موجودة بالسوق ثم نفذت، فإنه ينتفى عن هذا التراخي وصف العمد.

١١٣- الإجراءات التي تتبع في حالة ثبوت تراخي المالك عمداً في إعداد

المساكن للاستغلال :

إذا لم يشرع المالك أو خلفه كالورثة، في تشطيب المباني وإتمامها خلال أربعة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للمباني التي توقف المالك عن إعدادها للاستغلال قبل العمل بهذا القانون أو في خلال أربعة أشهر من تاريخ التوقف عن إعدادها للاستغلال إذا كان قد بدئ في إنشائها بعد العمل بالقانون، فإنه يجوز للمحافظ المختص بالتنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول لإعداد البناء للاستغلال في المهلة التي يحددها له، فإذا انقضت هذه المهلة دون ذلك. كان للمحافظ أن يعهد إلى إحدى الجهات القيام بإعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان.

وكان ينظم هذه القواعد الباب الثاني من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ (هذه اللائحة منشورة بالجزء السادس من الكتاب)، إلى أن صدر قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ (المنشور بالوقائع المصرية العدد ٨٣ بتاريخ ١/٤/١٩٨٣)، وأعاد تنظيم هذه القواعد ونص في المادة الثامنة منه على إلغاء الباب الثاني من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزاري رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ (القرار المذكور منشور بالجزء السادس من الكتاب).

والقواعد التي وردت بهذا القرار تخلص فيما يلي :

١- يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التي تأخر استكمالها أو تشطبيها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول. ويجب أن يتضمن الإخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم ترخيص البناء وتاريخ صدوره (م ١).

٢- على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الإخطارات وأن تعطى مقدم الإخطار إيصالاً برقم وتاريخ تقديمه إذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطر على عنوانه الموضح بالإخطار برقم وتاريخ قيد الإخطار (م ٢).

٣- تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى وإعداد تقرير شامل عنه يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقاً للنموذج المرافق للقرار كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وأن تضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التي تراها مناسبة لاستكمال المبنى (م ٣).

٤- يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ، وذلك للنظر في اعتماده وتحديد المهلة التي تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها، ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصور التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ.

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أو بنك التعمير والإسكان، وذلك لمواجهة تكاليف استكمال المبنى (م ٤).

٥- بانقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة (٤) تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لإعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد الذي تحدده لذلك بخمسة عشر يوماً على الأقل (م ٥).

٦- يجب أن يتضمن محضر الحصر بياناً دقيقاً بالأعمال الناقصة في ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلاً وما قد يكون قد أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو إيضاحات أو اعتراضات ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية

والمالك أو مندوبه فى حالة حضوره إجراء الحصر.

وفى حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك فى المحضر (م٦).

٧- تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية وتدعوهم إلى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم. وتعهد الوحدة المحلية إلى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصما من أجرة المبنى.

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى (م٧).

١١٤- تأجير وحدات المبنى بعد استكماله :

إذا كان المبنى يشتمل على وحدات غير مؤجرة، تولت الوحدة المحلية المختصة تأجيره، وفقا للقواعد والألويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص (م٧ من القرار الوزارى ١٠٧ لسنة ١٩٨٣).

ويكون للرابطة التى تولت استكمال المبنى اقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه إلى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الإدارية، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠% من تلك الأجرة شهريا.

وكانت المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية ٤٩ / ١٩٧٧ قبل إلغائها بالقرار الوزارى ١٠٧ / ١٩٨٣ هى التى تنظم تأجير وحدات المبنى غير المؤجرة بعد استكماله.

١١٥- حق الامتياز المقرر للرابطة التى قامت باستكمال البناء :

يكون للرابطة المشار إليها بالمادة السابعة من القرار الوزارى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٨٣ (والتي تتكون من مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية) والتي قامت باستكمال البناء للاستغلال حق امتياز بالنسبة للمبالغ المستحقة لها والتي أنفقت على البناء من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة (١١٨٨) من القانون المدنى.

وتنص المادة الأخيرة على أن «المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين

المعماريين الذين عهد إليهم فى تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو فى إعادة تشييدها أو فى ترميمها أو فى صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال فى قيمة العقار وقت بيعه. ويجب أن يقيد هذا الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد». وحق الامتياز بوجه عام، هو الحق الذى خوله القانون لبعض الدائنين لصفة ديونهم، وبمقتضاه يستوفون ديونهم بالتقدم على غيرهم إما من جميع أموال المدين من منقول وعقار - وهذه هى حقوق الامتياز العامة - وإما من منقول أو عقار معين - وهذه هى حقوق الامتياز الخاصة - وهو حق تابع يوجد لضمان الدين الذى هو تابع له وينقضى بانقضائه.



مادة (٩)

من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم 111 لسنة 1977 بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم 169 لسنة 1961 بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات، والقانون رقم 46 لسنة 2962 بتحديد إيجار الأماكن والقانون رقم 7 لسنة 1965 فى شأن تخفيض إيجار الأماكن والقانون رقم 52 لسنة 1969 فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها.

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- أبقى على المادة كما هى، مع تعديل طفيف نشير إليه فى بند ١١٦.

الشرح

١١٦- العمل بالأحكام السابقة فى تقدير الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها:

نصت المادة على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بقوانين الإيجارات السابقة، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها حتى لا تحدث أية مشاكل فى التطبيق بحجة إلغاء تلك القوانين وما قررته من تحديد الأجرة على النحو المبين فى كل منهما⁽¹⁾.

وبناء على ذلك فإن الأحكام المحددة للأجرة الواردة بالفصل الثانى من الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقتصر سريانها على الأماكن التى يرخص بإقامتها منذ العمل بهذا القانون، سواء أكانت تلك الأماكن مستحدثة ابتداء أم كانت مضافة إلى أماكن منشأة من قبل، أم من الأماكن التى أدخلت عليها تعديلات

(1) المذكرة الإيضاحية للقانون.

جوهرية تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها. أما باقى أحكامه فتسرى على جميع الأماكن ولو كان الترخيص بها أو إنشاؤها سابقا على العمل به، وبناء على ذلك فإن الأحكام التى تصدر فى ظل هذا القانون فى منازعات ناشئة عن تطبيق القوانين السابقة تخضع لقواعد الطعن الواردة فى القانون الحالى.

وفى هذا قضت محكمة النقض بأن :

١- «مؤدى نص المادتين ٤٣، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى رفعت الدعوى فى ظل العمل بأحكامه، أن المشرع وإن ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها. لما كان ذلك وكانت القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها، وكانت نصوص القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد خلت من نص مماثل للمادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تقضى بعدم جواز الطعن فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه، فإن الأحكام التى تصدر فى ظل العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى منازعات ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - للقواعد المنصوص عليها فى قانون المرافعات التى تجعل مناطق استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية هو تجاوز قيمة الدعوى للنصاب الانتهاى وقدره مائتان وخمسون جنيها.....الخ».

(طعن رقم 680 لسنة 41 ق - جلسة 1979/3/23)

٢- «النص فى المادتين ٤٣، ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة التاسعة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، يدل على أن المشرع وإن ألغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ إلا أنه أبقى على أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة والمقررة على مخالفتها. لما كان ذلك وكانت القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الأجرة والآثار المترتبة على مخالفتها، وكانت نصوص القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد خلت من نص مماثل للمادة

١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٧٧ التي تقضى بعدم جواز الطعن فى الأحكام الصادرة فى المنازعات الناشئة عن تطبيقه، فإن الأحكام التى تصدر فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى منازعات ناشئة عن تطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تخضع من حيث جواز الطعن فيها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - للقواعد العامة المنصوص عليها فى قانون المرافعات، والتى تجعل مناط استئناف الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية هو تجاوز قيمة الدعوى للنصاب الانتهاى لها وقدره مائتان وخمسون جنيها - وذلك قبل تعديل المادة ٤٧ من قانون المرافعات بالقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٨٠ الذى رفع قيمة هذا النصاب إلى ما يجاوز الخمسمائة جنية والعمل به اعتبارا من ١٩٨٠ / ٤ / ٢٥ بعد صدور الحكم المستأنف».

(طعن رقم 225 لسنة 50 ق - جلسة 1985/3/88)

٣- «النص فى المادة التاسعة ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة لمخالفتها بالقوانين السابقة عليه بالنسبة لنطاق سريان كل منها. عدم سريانه على القواعد المحددة لطرق الطعن فى الأحكام».

(طعن رقم 721 لسنة 50 ق جلسة 1987/3/25 - غير منشور)

٤- «وحيث إن هذا النعى شديد ذلك أن المقرر أن تحديد أجرة الأماكن طبقا للقوانين المحددة للإيجارات - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من النظام العام - إذ يتحدد به متى صار هذا التحديد نهائيا - القيمة الإيجارية إزاء الكافة - ولما كانت قوانين الإيجارات الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٢٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها. وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها - وأن العبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبنى هو بتاريخ تمام إنشائه. وأن المقرر فى قضاء هذه المحكمة - أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلانه إذا كان دفاعا جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهى

إليها. إذ يعتبر ذلك الإغفال قصورا في أسباب الحكم الواقعية يقتضى بطلانه. بما مؤداه أنه إذا طرح على المحكمة دفاع كان عليها تقدير مدى جديته. فإذا رأت أنه متمسك بالجدية مضت إلى فحصه لتقف على أثره في قضائها فإن هي لم تفعل كان حكمها قاصرا وأنه متى قدم الخصم إلى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلائلها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها أو بعضها مع ما قد يكون لها من دلالة فإنه يكون معيبا بالقصور، لما كن ذلك، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هو الواجب التطبيق على وحدات العقار، وأنه كان يتعين على اللجنة أن ترفع يدها عن تقدير الأجرة إذ لم يتقدم أحد من المستأجرين إليها في الميعاد القانوني المحدد بالمادة الخامسة من هذا القانون ودل على ذلك بما قدمه من مستندات تمسك بدلائلها منها شهادة مشتملات العقار تفيد بأنه استجد وتم في مارس ١٩٤٤ وشهادة حى العامرية ومحضر المخالفة رقم ٢١٧ لسنة ١٩٨٣ وعقود الإيجار المؤرخة في سنوات ١٩٨٥، ١٩٨٦، ١٩٨٧ - ولما كانت واقعة إنشاء العقار وإتمامه من المسائل المادية التي يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن - ولما كان ذلك وكان الطعن يدور حول خضوع تحديد أجرة المكان لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ما سلف الإشارة وعلى خضوعه لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على ما ذهب إليه الخبير المنتدب وهي مسألة أولية يتعين على المحكمة التصدى لها والفصل فيها توصلا للقانون الواجب الإعمال. وكان الحكم المطعون فيه قد طبق أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على واقعة الدعوى ودون أن يعرض لدفاع الطاعن والمستندات المقدمة منه رغم أنه دفاع جوهرى من شأنه لو صح أن يتغير به وجه الرأى فى الدعوى. فإنه يكون معيبا بما يوجب نقضه على أن يكون مع النقص الإحالة.

(طعن رقم 977 لسنة 66 قى جلسة 2002/11/7)

٥- ولما كانت قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نص كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها، وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من

قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها والعبرة فى تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجره المبنى هو بتاريخ إنشائه، فيسرى القانون على الأماكن المرخص فى إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه، وأن واقعة البناء من الوقائع المادية التى يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البينة والقرائن ومن ثم يجوز إثباتها بغير ترخيص البناء وصولاً لتحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجره المبنى».

(طعن رقم 728 لسنة 78 ق جلسة 2009/4/26)

٦- «وحيث إن هذا النعى فى محله ذلك أن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - أن قوانين إيجار الأماكن أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت كل منها على القواعد الإجرائية المتعلقة بتقدير أجره الأماكن الخاضعة لأحكامها والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الأحكام الصادرة فيها وهذه القواعد سواء الموضوعية أو الإجرائية تختلف من قانون لآخر ويستمر العمل بأحكامها وتظل واجبة التطبيق فى نطاق سريان القانون الذى أوجبها».

(طعن رقم 10852 لسنة 78 ق جلسة 2010/6/13)

والأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها والتى أبقى عليها

النص هي:

١- فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المواد (٤، ٥، ٥ مكرراً (١)، ٥ مكرر (٢)، ٥ مكرراً (٣)، ٥ مكرراً (٤)، ٥ مكرراً (٥)، ٦، ٧، ١٤).

وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض بما يلي:

(أ) - «إذا كانت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تقضى بـرد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها، وكانت هذه المادة ضمن المواد التى نصت المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على استبقائها واستمرار العمل بأحكامها على الأجرة المحددة طبقاً للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، وكانت الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائداً على الأجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مندمجة فى دعوى تخفيض

الأجرة، ويصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الإيجارية وكانت نصوص أى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ خلوا مما يفيد الحيلولة دون إقامة تلك الدعوى إلا بعد تحديد الأجرة بحكم نهائى إلخ».

(طعن رقم 115 لسنة 42 ق جلسة 1977/1/5)

(ب)- «تحديد أجرة الأماكن من مسائل النظام العام التى نص المشرع على تأييم مخالفة القواعد الواردة بشأنها فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ومفاد المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تخضع لأحكامه عين النزاع بطلان كل شرط مخالف لهذه القواعد ووجوب الحكم برد ما حصل زائدا عن الأجرة المستحقة قانونا ولازم ذلك عدم الاعتداد بأى شرط ينزل بموجبه المستأجر عن حقوقه التى فرضتها له هذه القوانين الاستثنائية ولا تلحقه الإجازة الصريحة أو الضمنية».

(طعن رقم 460 لسنة 42 ق جلسة 1977/1/5)

(ج)- «القواعد الموضوعية والإجرائية المتعلقة بتقدير الأجرة الواردة فى تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة. استمرار سريانها فى النطاق القانونى لكل منها حسب تاريخ إنشاء المكان. تعلق ذلك بالنظام العام. التحايل على زيادة الأجرة جواز إثباته بكافة طرق الإثبات».

(طعن رقم 471 لسنة 64 ق جلسة 1999/2/15)

(طعن رقم 2995 لسنة 59 ق جلسة 1998/2/25)

ويخرج عن نطاق الأحكام المشار إليها والتى يعمل بالنصوص القديمة الصادرة فى شأنها، المبالغ التى يتقاضاها المؤجر وليس مبنها زيادة الأجرة على الأجرة القانونية كمقدم الإيجار وخلو الرجل كما سنرى فى موضعه من الموسوعة.

٢- القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات.

٣- القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن. ويترتب على الإبقاء على هذا القانون الإبقاء على قرارات التفسير التشريعى الصادرة من اللجنة العليا لتفسير القانون.

- ٤- القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن.
 ٥- القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين: المواد (١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥).

١١٦ مكرر - التعديل الوارد بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١:

أبقت المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها فى القوانين الواردة بها على نحو ما سلف. والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نص على جزاء مخالفة الأحكام المحددة للأجرة فى المادة ٦ منه التى جرت على أن «يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائداً على الأجرة المستحقة قانوناً أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها الخ». وهذا الجزاء مبعثه أن قواعد تحديد الأجرة من النظام العام فيقع باطلاً كل اتفاق على أجرة تزيد على الأجرة القانونية ويتعين رد الأجرة الزائدة، ومن ثم فإن ما أتت به المادة لا يعدو أن يكون تقنياً لما تقضى به القواعد العامة ولم تأت القوانين الأخرى المذكورة بالمادة بنص مماثل لهذا النص، واقتصر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (وحذا حذوه القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧)، على بيان طريقة رد الفرق فى الأجرة عند تحديدها بمعرفة لجنة التقدير بالزيادة أو النقصان عما هو منصوص عليه فى العقد^(١). وإزاء خلو القانونين رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من نص مقابل للمادة سالف الذكر، فإنه يعمل بالقواعد العامة التى أشرنا إليها فيما تقدم، وهى التى استمدت منها هذه المادة. ولما صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نص فى المادة ٢٥^(٢) منه على أن «يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر.

وفضلاً عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بإبطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن، وبرد الحالة إلى ما يتفق

(١) وبالنسبة للقرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢، فقد صدر فى هذا الشأن القرار التفسيري رقم ٢ لسنة ١٩٦٤ وقرار التفسير التشريعي رقم ٥ لسنة ١٩٦٥، ورقم ٦ لسنة ١٩٦٥.
 (٢) واردة فى سادسا فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية.

مع أحكام القانون مع إلزام المخالف بالتعويض إن كان له مقتض. وفي جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها إلى من أداها. كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة.

ويثبت أداء هذه المبالغ بجميع طرق الإثبات».

والمقصود بالشرط أو التعاقد الذى يتم بالمخالفة لأحكام القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر هي النصوص المحددة للأجرة فى القوانين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وبإمعان النظر فى هذا الجزاء نجده لا يعدو أن يكون تطبيقا أو تقنيا للقواعد العامة فى البطلان المطلق والتي عمل بها دون نص على نحو ما سلف، ولم يضاف النص جديدا لهذه القواعد سوى ما نصت عليه الفقرة الثالثة من إلزام كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الإسكان الاقتصادى بالمحافظة. وبالترتيب على ما تقدم فإن التعديل الذى طرأ على المادة ينحصر فيما تقدم.

(انظر أيضا الجزء الثانى بند 239).

