

مدى عودة عقود الإيجار القديم إلى ولاية القانون المدني
(تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
(دراسة تحليلية لأحكام القضاء)

د. محمد مؤمن

مدرس القانون المدني- كلية الحقوق- جامعة القاهرة

**مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني
(تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
(دراسة تحليلية لأحكام القضاء)**

د. محمد مؤمن

المخلص:

نظم المشرع العلاقة بين المؤجر والمستأجر - في ظروف استثنائية - بموجب قواعد أمرة، لايجوز الاتفاق على ما يخالفها، فشكلت هذه القواعد قوانين إيجار الأماكن التي خالف المشرع فيها مبدأ الحرية التعاقدية، وخرج عن ولاية القانون المدني، مانحا المستأجر حق الامتداد القانوني لعقد الإيجار، مع ثبات القيمة الإيجارية. ثم تعرضت بعد ذلك أحكام القضاء لبعض نصوص هذه القوانين في مناسبات مختلفة، فقيدت بعضها وأبطلت العمل ببعض الآخر. وكان آخر هذه الأحكام، حكم المحكمة الدستورية العليا، الصادر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٩، في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية "دستورية"، الذي قضى بعدم دستورية تثبيت أجره العقد (مدة وامتدادا)؛ فأردنا تحرير مسألة الإيجارات القديمة، ثم بيان نطاق تطبيق هذا الحكم الدستوري.

ويقتضي بيان مدى عودة عقود الإيجار القديم إلى ولاية القانون المدني، بعد صدور الحكم الدستوري المشار إليه، توزيع الدراسة في هذا البحث، على جانبين: الأول منهما، يتناول مسألة الامتداد القانوني لعقود الإيجار، على أن يتعرض الثاني لمسألة الأجرة في ظل قوانين إيجار الأماكن؛ بغية بيان نطاق تطبيق الحكم بعدم دستورية ثبات الأجرة. وقد اعتمدت الدراسة في هذا البحث على المنهج الوصفي والتحليلي لأحكام القضاء ونصوص القوانين المتعلقة بعقود الإيجار القديم؛ من أجل إدراك مواجهة سليمة لنظامي الامتداد القانوني والأجرة في عقود الإيجار.

الكلمات المفتاحية: عقود الإيجار - الامتداد القانوني - الأجرة - الشخص الطبيعي -

الشخص الاعتباري - الإيجارات القديمة - الحكم الدستوري.

**The extent to which old leases return to the Civil Code's
jurisdiction
(commenting on the ruling on the unconstitutionality of the
stabilization of rental value)
(analytical study of the judiciary's jurisprudence)
D. Mohammed Momen.**

Summary:

The lawmaker regulated the relationship between the lessor and the lessee - in exceptional circumstances - under jus cogens rules, to the contrary of which no agreement may be reached. These rules constituted lease laws for places where the legislator contravened the principle of contractual freedom and fell outside the jurisdiction of the Civil Code, granting the lessee the right to a legal extension of the lease, with the proven rental value. Some of these laws were then subjected to judicial decisions on various occasions, some of which were restricted and others revoked. The most recent of these was the ruling of the Supreme Constitutional Court, dated **9/11/2024**, in case No**24** of **20** Judicial "Constitutional", which declared unconstitutional the confirmation of the contract fare (duration and extension); We wanted to liberalize the issue of old rents and then indicate the scope of application of this constitutional provision. An indication of the extent to which the old leases would return to the jurisdiction of civil law, after the constitutional provision referred to, requires that the study be distributed in two respects: first, dealing with the issue of the legal extension of leases, and second with the issue of rent under the lease laws; In order to clarify the scope of application of the provision of unconstitutionality of fare stabilization... The study relied on the descriptive and analytical curriculum of the judiciary's jurisprudence and the texts of laws on old leases; In order to recognize a sound response to the statutory extension and fare systems in leases..

Keywords: leases- legal extension- wages- natural person- legal person- old rents- constitutional provision.

مقدمة

* موضوع البحث:

- يعد عقد الإيجار من أكثر العقود المدنية تداولاً وأهمها، حيث إنه يلبي حاجة أساسية وحقا من حقوق الإنسان، فمن خلاله يستطيع المستأجر توفير المأوى الملائم له ولأسرته (حق المسكن)، وكذلك يستطيع المؤجر أيضا استغلال ملكه واستثمار حقه العقاري (حق الملكية)^(١)^(٢)، فضلا عن دوره المؤثر في مجال ريادة الأعمال والمشروعات الصغيرة، حيث يعتمد أحيانا رائد الأعمال - لضعف قدرته المالية - على تنفيذ فكرته الإبداعية من خلال عقد إيجار مكان لمشروعه، لا يقدر على تملكه في البداية^(٣). وهو عقد مسمى، خصه المشرع بنصوص منظمة لأحكامه، وردت في الفصل الأول من الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون المدني (الشريعة العامة

(١) حيث تنص المادة (٨٠٤) من القانون المدني، على "مالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته مالم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك"، كما تنص المادة (٨٠٢) مدني، على "مالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه".

(٢) "عقد الإيجار فوق ذلك يجعل المؤجر والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار، مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة، وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته. وهذا يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم، ويجعل قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عددا، مما يستلزم وضع قواعد خاصة لتنظيم هذه القضايا وسرعة البت فيها"، عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس - الإيجار والعارية، تحديث وتقيح المستشار أحمد مدحت المراعي (رئيس محكمة النقض الأسبق)، دار مصر للنشر والتوزيع، طبعة ٢٠٢٠، ص ٢٥.

(٣) انظر، ريادة الأعمال، مصنف جماعي صادر عن جامعة القاهرة لعام ٢٠١٩/٢٠٢٠، تحت إشراف أ.د. محمد عثمان الخشت (رئيس جامعة القاهرة السابق)، إعداد وتحرير ومراجعة نخبة من أساتذة الجامعة وباحثيها، ص ٨٤ وما بعدها، حيث يشير المؤلف - في حالة بدء تنفيذ الفكرة الريادية من خلال عقد الإيجار - إلى أنه "قد يكون أسلوب المشروع المؤجر جيدا لتوفر العديد من المزايا بالمكان المعروض للإيجار، كانهخفاض قيمته الإيجارية وتكاليف تأسيسه مقارنة بالشراء"، ص ٨٨.

للمعاملات المدنية)، بموجب المواد من (٥٥٨) إلى (٦٣٤) مدني، ووفقا لها؛ فإن قواعده من طبيعة مكملة، يستطيع الأفراد الاتفاق على ما يخالف أحكامها، بعبارة أوضح، يعد عقد الإيجار قانون أطرافه، تطبق أحكامه على العلاقة بين المؤجر والمستأجر من حيث الأصل، إلا إذا تعارضت مع نص أمر يتعلق بالنظام العام والآداب، فيصبح الأخير هو الأولي بالتطبيق، رغم اتفاق الأطراف على خلافه وفقا لمبدأ سلطان الإرادة وحريرتهم في إبرام ما يشاءوا من العقود^(٤).

- ونتيجة لظروف خاصة^(٥) تعرض لها المجتمع المصري عقب أحداث الحربين العالميتين الأولى والثانية؛ ارتأى المشرع - من خلالها- ضرورة تعطيل بعض أحكام

^(٤) فهو عقد رضائي، ينعقد بتوافق وتطابق إرادة طرفيه على بنوده وأحكامه وفقا لحريرتهما التعاقدية، كما لم يستلزم المشرع شكلا خاصا بجانب هذا الرضاء، حتى في ظل قوانين إيجار الأماكن، فرغم اشتراط كتابة العقد ووجوبها بنص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ "اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويلزم المؤجر عند تأجير أي مبنى أو وحدة منه أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الإجمالية المقدره للمبنى والوحدة المؤجرة وفقا للمادة السابقة من هذا القانون"؛ إلا أن عقد الإيجار وفقا لقوانين إيجار الأماكن ظل رضائيا، "المشرع لم يقصد بتطلب الكتابة إدخال الشكلية في عقد إيجار الأماكن، بل لم يقصد أيضا أن تكون هذه الكتابة وسيلة إثبات، إذ لو كانت الكتابة مطلوبة للانعقاد لكان الجزاء المترتب على عدم احترام هذا الشكل هو بطلان العقد، ولكن المشرع لم يقرر بطلان العقد غير المكتوب، وإنما جعل جزاء عدم الكتابة عقوبة جنائية توقع على المؤجر، ولو كانت الكتابة مطلوبة للإثبات لما سمح، في غيبة الدليل الكتابي، بإثبات العقد بالبينة، ولكن المشرع لم يقرر ذلك، وأجاز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات"، جابر محبوب علي و محمد سامي عبدالصديق، عقد الإيجار وفقا لأحكام القانون المدني، دون دار نشر، ٢٠٠٩، ص ١١، ١٢.

^(٥) حيث توقف حركة البناء لانقطاع ورود المواد الأولية وارتفاع تكلفة البناء تبعا لذلك؛ نتيجة وفود جموع كبيرة من جيوش الحلفاء، وهجرة موظفين مدنيين من البلاد الأجنبية التي اجتاحتها جيوش العدو، مع نزوح عدد وفير من الريف إلى المدن للرواج التجاري في المدن، فنقص المعروض من السكن لزيادة الطلب عليه، وترتب على ذلك ارتفاع القيمة الإيجارية للأماكن

عقد الإيجار العامة، مستبدلاً إياها بتشريعات خاصة تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر؛ فتحوّلت القواعد المنظمة لعقد الإيجار - في ضوء قوانين إيجار الأماكن - من طبيعتها المكملّة إلى طبيعة أمرّة^(١)، لا يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفة أحكامها، وإلا وقع اتفاقهم باطلاً. فالمشرع أراد من تشريعات إيجار الأماكن الخاصة وضع نظام اجتماعي حمائي لمصلحة المستأجر (الطرف الضعيف)، في مواجهة

المؤجرة نتيجة شطط المؤجرين في تحديدها. لمزيد من التفاصيل حول هذه الظروف الاستثنائية التي أدت إلى صدور قوانين إيجار الأماكن؛ انظر، سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن، الطبعة التاسعة، أسهم في التنقيح المستشار ألفي بقطر حبشي، الجزء الأول (طبيعة قوانين الإيجار - نطاق سريانها - تحديد الأجرة - الامتداد القانوني)، طبعة نادي القضاة، ١٩٩٠، ص ١ وما بعدها.

^(١) راجع حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٥٦ لسنة ٢٨ ق "ستورية"، بتاريخ ١٩٩٧/١١/١٥ "... حتى في إطار القوانين الاستثنائية التي حدد بها المشرع للإجارة بعض جوانبها بمقتضى قواعد أمرّة لا يجوز الاتفاق على خلافها..."، نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/١١/٢٧، في العدد ٤٨، وقضت أيضاً محكمة النقض "... ذلك إن النص في المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن على إنه " إذا أقام المستأجر مبنى مملوكاً له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه...." يدل على أن مناط إعمال حكمه أن تكون الوحدة المؤجرة للمستأجر أو الوحدات التي يقيمها وحدات سكنية ولازم ذلك ومقتضاه إنه يتمتع على مستأجري الوحدات السكنية - بعد نفاذ القانون المذكور - القيام بطريق التحايل بتغيير وجه استعمال العين المؤجرة أو الوحدات المملوكة لهم التي أقاموها بعد الاستئجار إلى أغراض غير السكنى وصولاً منهم إلى تعطيل تطبيق النصوص الأمرّة المتعلقة بالنظام العام ومنها نص المادة ٢/٢٢ - سالف الذكر - وإلا عد ذلك مخالفاً لإرادة المشرع ومهدراً للحكمة التي تغياها من تلك النصوص..."، نقض مدني، الطعن رقم ١٢٨٣ لسنة ٧٣ ق، جلسة ٤ نوفمبر ٢٠٠٥، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ٢٠١٥/١٠/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠، المكتب الفني - مجموعة الإيجارات، محكمة النقض، ص ١٩.

عسف المالكين^(٧)، حيث الحد من حرية المؤجر في تحديد الأجرة وفي طلب الإخلاء. وقد اعتبرت في بادئ الأمر تشريعات استثنائية مؤقتة؛ لكن لا استمرار العمل بها فترة من الزمن أكثر من ثلث قرن، خلعت عنها اللجنة المشتركة من لجنتي الشؤون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة- في اجتماعاتها التي عقدت بتاريخ ٣،٢،١ يوليو عام ١٩٦٩- هذه الصفة الاستثنائية المؤقتة، واعتبرته قانونا خاصا، وعليه؛ يجب تطبيقه بدقة، ويتعين عدم التوسع في تفسيره^(٨).

^(٧) وفي إطار هذه الحماية، قرر المشرع حكما مخالفا لقواعد القانون المدني بشأن سريان عقود إيجار الأماكن في مواجهة المالك الجديد الذي انتقلت إليه الملكية من المؤجر، حتى لو كانت غير ثابتة التاريخ بشكل رسمي، حيث نصت المادة (٣٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، على "استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدني تسري عقود الإيجار على المالك الجديد ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على انتقال الملكية"، وكذلك انظر، حكم محكمة النقض "... ومن المقرر- أيضا - أن النص في المادة ٣١٢ من القانون المدني على أنه " للمدين أن يتمسك قبل المحال له بالدفع التي كان يتمسك بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة في في حقه، كما يجوز له أن يتمسك بالدفع المستمدة من عقد الحوالة" يدل على استمرار عقد الإجارة بين المشتري (المحال له) والمستأجر (المحيل عليه) بأن يقوم الأول مقام المؤجر (المحيل) بذات حقوق الإجارة وواجباتها، ويخول المستأجر التمسك بذات الدفع التي كان له أن يتمسك بها قبل المؤجر (المحيل) وقت نفاذ الحوالة في حقه، ومن بينها عدم جواز إثبات صورية العقد المكتوب أو أحد بنوده إلا بورقة ضد،.....، وكان المطعون فيه الأول لم يقدم دليلا على وقوع غش أو تدليس بين المؤجرين المحيلين والمستأجرين المحال عليهم، بما يعيب الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال ويوجب نقضه"، نقض مدني، الطعن رقم ٢٣١٦ لسنة ٧٣ ق، جلسة ١٩ مارس ٢٠١٦، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ٢٠١٥/١٠/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠، المكتب الفني- مجموعة الإيجارات، محكمة النقض، ص ٥٥- ٦٢ وما بعدها.

^(٨) في نفس المعنى، انظر، سليمان مرقس، تحت عنوان (٢)- الصفة الخاصة لهذه التشريعات وما يترتب عليها)، المرجع السابق، ص ١٣ وما بعدها.

- وبرز دور الدولة، من خلالها، في حماية المستأجرين من عسف الملاك، حيث أرست نظامين أساسيين، في خصوص إيجار الأماكن، هما:

النظام الأول: نظام الامتداد القانوني^(٩)، الذي يجعل عقد الإيجار - رغم طبيعته المؤقتة^(١٠) - ممتدا طوال حياة المستأجر وينتقل إلى ورثته بعد وفاته، فلا ينتهي بانتهاء مدة العقد^(١١)، بل يستمر إلى الأحفاد ولمن كان يقيم مع المستأجر الأصلي من أقاربه حتى الدرجة الثالثة عند وفاته أو تركه العين المؤجرة، فلا ينتهي العقد إلا

^(٩) يقصد بالامتداد القانوني لعقود الإيجار، عدم انتهائها بانتهاء المدة المتفق عليها عند التعاقد، بل استمرارها لصالح بعض الأشخاص الذين يحدددهم القانون في حالة وفاة المستأجر أو تركه المكان المؤجر، عبدالعزيز المرسي حمود، الأحكام القانونية لعقد إيجار الأماكن غير السكنية وفقا للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية (الامتداد القانوني لعقد إيجار الأماكن غير السكنية - زيادة أجرة الأماكن غير السكنية - النطاق المكاني والزمني لسريان أحكام القانون ٦ لسنة ١٩٩٧)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية - كلية الحقوق - جامعة المنوفية، إبريل ٢٠٠٤، العدد ٢٥، المجلد ١٣، من ص ٢ - ١٥٢، ص ٧.

^(١٠) "وحيث إن عقد الإيجار قد رحبت الآفاق فيه لاجتهاد الفقهاء وحدهم، وقادهم اجتهادهم في شأن مدته إلى القول بوجود أن يكون مؤقتا، أما المدة التي يؤقت إليها فقد اختلفوا فيها اختلافا شديدا، ومن ذلك قولهم أنه يجوز إجارة العين المدة التي يعيش إليها المتعاقدان عادة، كما أن التأقيت قد يكون بضرب أجل ينتهي بحلوله العقد، أو يجعل أجله مرهونا بحدوث واقعة محمولة على المستقبل"، حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق "دستورية" بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠٠٢، نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٤/١١/٢٠٠٢، العدد ٤٦.

^(١١) بل يمتد العقد بقوة القانون، ولا يعد ذلك تجديدا ضمنيا له، وبالتالي لا محل للقول في هذا الصدد بجواز إنهاء عقد الإيجار من قبل المؤجر إذا كانت الإجارة معقودة لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر، راجع حكم محكمة النقض، نقض مدني، الطعن رقم ١٤٥٥٨ لسنة ٨٤ ق، جلسة ٢٧ من أبريل سنة ٢٠١٦، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ١/١٠/٢٠١٥ حتى ٣٠/٩/٢٠٢٠، المكتب الفني - مجموعة الإيجارات، محكمة النقض المصرية، ص ٩٥.

لأسباب محددة على سبيل الحصر^(١٢)؛ وفقا للمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١^(١٣).

(١٢) من أصحاب هذا الرأي: سعيد سعد عبدالسلام، الوسيط في قانون إيجار الأماكن طبقا لأحدث التعديلات الدستورية، الطبعة الأولى ٢٠٠٥، مطابع الولاء الحديثة، ص ٤١٢، المستشار عبدالحميد عمران، أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه، دار المطبوعات الجامعية، ١٩٨٣، ص ١٣، رحاب رفعت فوزي، قانون إيجار الأماكن في ضوء القانون المدني والشريعة الإسلامية، مجلة الدراسات الإسلامية والبحوث الأكاديمية، كلية دار العلوم - قسم الشريعة الإسلامية - جامعة القاهرة، يونيه ٢٠١٧، العدد ٨٠، من ص ١٣-٦٦، ص ٣٢، لكن جانبا من الفقه ذهب إلى أن حالات الإخلاء الواردة في قوانين إيجار الأماكن لم ترد على سبيل الحصر، وإنما وردت بجانب الأسباب العامة في القانون المدني والتشريعات الخاصة الأخرى، راجع: سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وفقا للتشريعات المعمول بها الآن ولأحدث أحكام النقض، الجزء الثاني (أسباب الإخلاء - - أحكام التقاضي)، الطبعة التاسعة (أسهم في تنقيحها وتزويدها بأحدث أحكام النقض حتى آخر سنة ١٩٩١ الأستاذ المستشار ألفي بقطر حبشي المستشار بمحكمة النقض)، ١٩٩٢، (أسباب الإخلاء في قوانين إيجار الأماكن) من ص ١ - ص ٤٦٩، ومن هذا الفريق من مبرر مذهبه، بحجة "أن المشرع ترك أسباب الإخلاء في الحالات الأخرى لحكم القواعد العامة فيما لا يتعارض مع ما وضعته قوانين إيجار الأماكن من أحكام، والدليل على ذلك هو ما انتهى إليه قضاء النقض من أن مخالفة الحظر الوارد في المادة الخامسة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة الثامنة من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والتي تعني بعدم جواز احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد دون مقتضى تعد سببا من أسباب الإخلاء بالرغم من عدم ذكرها ضمن أسباب الإخلاء الواردة في المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧"، المستشار محمد أحمد عابدين، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في ظل القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ والقوانين الاستثنائية، دار الفكر الجامعي، دون سنة نشر، ص ٦٧، ٦٨، تحت عنوان "هل حالات الإخلاء وردت في قانون إيجار الأماكن على سبيل الحصر"، ومما يؤيد الرأي بعدم ورود هذه الحالات على سبيل الحصر، حكم محكمة النقض الذي قضى بوجوب الإخلاء؛ استنادا إلى حالة - وفقا للمادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - من غير الحالات الواردة في نص المادة

وأما النظام الثاني: فهو تثبيت القيمة الإيجارية طوال مدة العقد، خلال حياة المستأجر وعند امتداد العقد للمستفيدين منه بقوة القانون، مهما طرأ على العقد من تضخم اقتصادي أو نقصان للقيمة الشرائية للنقود؛ أدي إلى فقدان شرط الأجرة الجدية، التي هي أحد أركان عقد الإيجار، وبغيرها يتعرض العقد للبطان^(١٤).

١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وهي المادة التي قيل بأن حالات إخلاء العين المؤجرة الواردة بها على سبيل الحصر، حيث قضت "....، أن المقرر- في قضاء هذه المحكمة- أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نص في الفقرة الثانية من المادة ٢٢ على أنه " إذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستجاره يكون لاختيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالك أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لايجاوز مثلي الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه" يدل على أن المشرع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر إذا ما أصبح الأخير من طبقة الملاك بأن أقام مبنى مملوكا له يزيد على ثلاث وحدات سكنية، إذ إن المستأجر أصبح في غنى من الحماية التي قررها المشرع للمستأجرين عامة عن طريق الامتداد القانوني لعقد الإيجار، إذ في استطاعته نقل سكنه إلى المبنى الجديد الذي يملكه أو يوفر لمالك العين المؤجرة أو لأحد أقاربه حتى الدرجة الثانية مكانا ملائما في المبنى الجديد بما لايجاوز مثلي الأجرة المستحقة عليه، والعمل بغير ذلك يؤدي إلى إثراء طائفة من الملاك على حساب غيرهم دون مبرر وهو ما يعد مجافاة لروح العدالة ولا يتفق والعقل والمنطق،.....، وإذ خالف الحكم الابتدائي هذا النظر فإنه يتعين القضاء بإلغائه وإخلاء العين وتسليمها للطاعنين "، نقض مدني، الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٧٣ ق، جلسة ١٦ من أبريل لسنة ٢٠١٦، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ٢٠١٥/١٠/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠، المكتب الفني- مجموعة الإيجارات- محكمة النقض، ص ٧١،٧٠،٦٩.

^(١٣) نشر في الجريدة الرسمية، بتاريخ ٣٠ يوليو ١٩٨١، العدد ٣١ تابع (ج).

^(١٤) فالمقرر، في قضاء محكمة النقض، أن الأجرة التي يلتزم بها المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة ركن جوهري في عقد الإيجار لا قيام له بدونها، ويشترط فيها كما هو الشأن في أي محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلة للتعيين. نقض مدني، الطعن رقم ٣٣٨٥ لسنة ٦٥ ق، جلسة ٢٠٠٧/٢/١، المستحدث ومجموعة من المبادئ الصادرة من دوائر

- ورغم تعرض المجتمع المصري لتغيرات اقتصادية ومجتمعية، وزوال كثير من مبررات إصدار هذه التشريعات الخاصة، فضلا عن حصول تضخم ونقصان للقيمة الشرائية للنقود، وعلاوة على إهدار قيمة العدل وحرمان المؤجر من حقه في استغلال ملكه؛ إلا أن المشرع لم يتدخل لإعادة تقدير العلاقة الإيجارية، المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن، وتحقيق التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر، ورغم إصداره القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦^(١٥)، عائدا بعقود الإيجار إلى ولاية القانون المدني، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون الأخير، لم يتعرض للعقود التي أبرمت في ظل القوانين القديمة.

- وينسب النصيب الأعظم من تقليل آثار هذه الأزمة- منذ تطبيق القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧^(١٦) و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ و ٦ لسنة ١٩٩٧^(١٧) وما سبقهم من قوانين تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في خصوص تأجير وبيع الأماكن- لدور المحكمة الدستورية العليا في تقليص حالات الامتداد القانوني، وكذلك في القضاء بعدم دستورية ثبات الأجرة في بعض الحالات. فقد تعرضت المحكمة الدستورية العليا في أكثر من دعوى دستورية لنصوص هذه القوانين السابقة، دامغة عدم الدستورية ببعض الفقرات والمواد؛ لمخالفتها لنصوص دستورية، ومنادية المشرع بضرورة تلافي أسباب عدم الدستورية في هذه التشريعات، وأهمية التدخل لإعادة التنظيم ووضع ضوابط قانونية تواكب المستجدات المجتمعية وتمنع الفوضى في العلاقات الإيجارية^(١٨).

الإجراءات بمحكمة النقض من أول أكتوبر ٢٠٠٦ حتى آخر سبتمبر ٢٠٠٧، المكتب الفني-
محكمة النقض، ص ٤.

^(١٥) نشر في الجريدة الرسمية، بتاريخ ٣٠ يناير ١٩٩٦، العدد ٤ مكرر (أ).

^(١٦) نشر في الجريدة الرسمية، بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧، العدد ٣٦.

^(١٧) نشر في الجريدة الرسمية، بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٩٧، العدد ١٢ مكرر.

^(١٨) "إلا أن البرلمان كرر موقفه بالالتفات عن المشكلة، ومن ثم الإعراض عن التصدي لها، وكأنها تقع خارج نطاق مسؤولياته"، فتحي فكري، عدم دستورية المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة

- ونحن إذ بصدد صدور حكم من المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية" بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٤^(١٩)، يقضي بعدم دستورية ثبات الأجرة طوال مدة عقد الإيجار، أثار لبسا بشأن مدى شموله لكل نصوص الأجرة في قوانين إيجار الأماكن؛ فيتعين تحديد نطاقه الموضوعي والزمني، وهل يعد، بذلك الحكم، قد عادت العقود المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن إلى أحضان القانون المدني وخضعت لولايته العامة، أم يحتاج الأمر إلى تدخل المشرع، رغم صدور هذا الحكم، لمواجهة أزمة الإجراءات القديمة^(٢٠)؟

• هدف البحث وأهميته:

- نقصد في هذا البحث قوانين إيجار الأماكن، فنحدر مسألة الامتداد القانوني، وفقا لأحدث أحكام المحكمة الدستورية العليا وأحكام محكمة النقض المتعاقبة على نصوص هذه القوانين، محددين بذلك المستفيدين من الامتداد القانوني وحالاته، كما نتعرض، من خلال هذه الدراسة، لنطاق حكم المحكمة الدستورية العليا، المشار إليه، بعدم دستورية ثبات الأجرة؛ محاولة منا أن ندرك حلا لأزمة الإجراءات القديمة، ورغبة في التوصل إلى إعادة التوازن للعلاقة الإيجارية المبرمة وفقا لقوانين إيجار

١٩٨١: تراخي البرلمان نموذجا، مقال نشر في مجلة المحكمة الدستورية العليا، العدد السادس والعشرين، السنة الثامنة عشرة، أبريل ٢٠٢٠، ص ١٤.

^(١٩) نشر في الجريدة الرسمية، بتاريخ ١٠ نوفمبر سنة ٢٠٢٤، في العدد ٤٥ مكرر(أ).

^(٢٠) يقصد بمصطلح الإجراءات القديمة: عقود الإيجار المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن بدء من صدورها في الفترات الاستثنائية عام ١٩٢١ وحتى صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، للشخص الطبيعي سواء كانت بغرض السكنى أو لغير غرض السكنى. أما عقود الإيجار للشخص الاعتباري لغير غرض السكنى فقد بات مصيرها محكوما بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، والذي وضع نفاذا انتقاليا ينهي آثارها، مالم يتفق الطرفان على تجديد العقد بشروط جديدة يرضيها المؤجر والمستأجر، وذلك بعد انتهاء المدة الانتقالية المحددة بموجب النص القانوني وهي خمس سنوات من تاريخ نفاذ القانون ونشره في الجريدة الرسمية، كما سنيين لا حقا حكم هذه الحالة الأخيرة من حيث الامتداد القانوني والقيمة الإيجارية.

مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني (تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
د. محمد مؤمن

الأماكن^(٢١)، مع التعرض- في الحل المقترح لمواجهة أزمة الإيجارات القديمة-
لكيفية معالجة ظاهرة الشطط في القيمة الإيجارية من جانب المؤجرين في عقود
الإيجار الجديد.

• إشكالية البحث:

- تدور هذه الدراسة حول تحليل النصوص القانونية والأحكام القضائية المتعددة،
والمتعلقة بقوانين إيجار الأماكن المختلفة؛ لبيان مدى رجوع قوانين إيجار الأماكن
إلى أحضان الولاية العامة للقانون المدني؛ بناء على حكم المحكمة الدستورية العليا
الأخير، والمشار إليه، بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية طوال مدة العقد؛ فتتأني
إشكالية البحث من أهمية الإجابة على التساؤلات التالية:

وفقا لأحكام المحكمة الدستورية العليا وأحكام محكمة النقض؛ ماهي حالات
الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم وفقا لقوانين إيجار الأماكن؟ وما هو نطاق
الحكم الدستوري بعدم دستورية ثبات الأجرة من الناحية لموضوعية والزمنية؟ وما
مدى عودة قوانين إيجار الأماكن إلى ولاية القانون المدني؟ وما هو الحل المقترح
لحل أزمة الإيجارات القديمة؟

• نطاق البحث:

- وعليه؛ يتمحور نطاق هذا البحث حول نصوص القوانين أرقام ٤٩ لسنة
١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ و٦ لسنة ١٩٩٧ و١٠ لسنة ٢٠٢٢^(٢٢)، وغيرهم من

^(٢١) التي باتت مخالفا لأحكام الدستور والشريعة الإسلامية، وكذلك لطبيعة عقد الإيجار الرضائية
وفقا لأحكام القانون المدني، فترتب على العمل بمقتضاها لسنوات عديدة- بعد زوال مبررات
إصدارها- آثار اجتماعية واقتصادية سيئة، سببت خللا في سوق العقارات بانتشار التمليك
واختفاء الإيجار، وعدم قدرة الشباب على التمليك لارتفاعه فوق طاقة الشباب المقبل على
الزواج، رحاب رفعت فوزي، قانون إيجار الأماكن في ضوء القانون المدني والشريعة الإسلامية،
مجلة الدراسات الإسلامية والبحوث الأكاديمية، كلية دار العلوم- قسم الشريعة الإسلامية-
جامعة القاهرة، يونيه ٢٠١٧، العدد ٨٠، من ١٣-٦٦، ص ٥٧-٥٨.

^(٢٢) نشر في الجريدة الرسمية، بتاريخ ٦ مارس ٢٠٢٢، العدد ٩ مكرر (أ).

قوانين الإيجار، ما احتاجت إليه المعالجة الفقهية في موضعها، مع ذكر أحكام المحكمة الدستورية العليا وأحكام محكمة النقض المتعلقة بالمسألة المطروحة.

• منهجية البحث:

- تعتمد الدراسة في هذا الموضوع على المنهج الوصفي لنطاق قوانين إيجار الأماكن، حيث تحرير مسألتي الامتداد القانوني والقيمة الإيجارية لعقود الإيجار القديمة، كما تنتهج الأسلوب التحليلي لنصوص القوانين والأحكام القضائية^(٢٣) المتعلقة بعقود الإيجار المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن، مع ذكر الآراء الفقهية في خصوص المسألة المطروحة؛ توصلا إلى تحقيق هدف البحث، حيث مواجهة أزمة

(٢٣) ففي حالة حدوث فجوة بين النص القانوني والممارسة العملية، وعجز التشريعات عن مواكبة التطور الاجتماعي والاقتصادي؛ يتدخل القاضي أحيانا- وفقا لمبدأ العدالة- لتحقيق التوازن العقدي بين طرفيه، مستمسكا بحقه في التفسير عند غموض النص في حالة، ومرجحا كفة الضعيف في حالة أخرى. لمزيد من التفاصيل حول سلطات القاضي في مواجهة النص القانوني من أجل تعديل اتفاق الطرفين وتحقيق التوازن بينهما؛ راجع، أستاذنا الدكتور حسن عبدالباسط جمعي، أثر عدم التكافؤ بين المتعاقدين على شروط العقد (ظاهرة اختلال التوازن بين الالتزامات التعاقدية في ظل انتشار الشروط التعسفية) (دراسة مقارنة بين القانون المصري وقانون دولة الإمارات والقوانين الأوروبية مع إشارة للقوانين الأنجلو أمريكية)، دار النهضة العربية، ١٩٩٠-١٩٩١، حيث ذكر سيادته، في إطار دور التشريع والقضاء في مواجهة إختلال التوازن العقدي الناجم عن الشروط التعسفية، أنه من حيث الأصل- اعتبار العقد قانون أطرافه وفقا لمبدأ سلطان الإرادة- لا يجوز للقاضي مراجعة مضمون العقد، لكن وبالرغم من أنه يمتنع على القاضي التدخل في مضمون العقد فإنه يستطيع أن يتدخل لتفسير هذا المضمون حينما تكون إرادة أحد الأطراف غير واضحة، أو حينما يكون الشرط غامضا، حيث أن للقاضي أن يستخدم سلطته في تفسير شروط العقد وفي تتبع توجه إرادات المتعاقدين"، ص ١٢٢، وفي نفس المعنى، راجع: محمد الخليفي، دور القضاء في تحقيق التوازن العقدي، مجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية، أكتوبر ٢٠٢٠، العدد ٩، من ص ٧٣-٨٨، مسترجع من موقع دار المنظومة، تمت الزيارة في ١٥/١٢/٢٠٢٤، الساعة: ٣٠:٤ م، الموقع متاح على الرابط التالي: <https://www.mandumah.com>

الإجراءات القديمة، وتفعيل الحل المقترح، من خلال التنظيم التشريعي المناسب، والإصدارات القضائية المخففة من آثار الامتداد القانوني لعقود الإيجار وثبات الأجرة ما بقيت العلاقة الإيجارية، وفقاً لقوانين إيجار الأماكن.

• خطة البحث:

- ينبغي للمشرع عند وضعه قانوناً للإيجار، أن يقيم ميزاناً بالقسط بين حقوق المستأجرين ومصالح المؤجرين، فلا يثقل كفة الأولين، فيغلب عليه طابع الإسراف في جانبهم، ولا يحدد حق ملكية الآخرين، فيدمغ نصوصه بالقتور في جانبهم، بل يكون بين ذلك قواماً.

- وعليه؛ نوزع الدراسة في هذا البحث، وصولاً من التحقيق والبيان إلى النتائج والتوصيات، على النحو التالي:

المبحث الأول: الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة وفقاً لقوانين إيجار الأماكن.

المطلب الأول: الامتداد القانوني لعقود الإيجار بغرض السكنى.

المطلب الثاني: الامتداد القانوني لعقود إيجار الأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى.

المطلب الثالث: الامتداد القانوني لعقود إيجار الأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى.

المبحث الثاني: الأجرة في ظل قوانين إيجار الأماكن.

المطلب الأول: نطاق تطبيق قواعد تحديد الأجرة في ظل قوانين إيجار الأماكن.

المطلب الثاني: النطاق الموضوعي لأثر الحكم بعدم دستورية ثبات الأجرة.

المطلب الثالث: النطاق الزمني لأثر الحكم بعدم دستورية ثبات الأجرة.

الخاتمة:

النتائج.

التوصيات.

المبحث الأول

”الامتداد القانوني لعقود الإيجار وفقا لقوانين إيجار الأماكن“

تمهيد وتقسيم:

- وفقا للمادة (١/٦٠١) من القانون المدني المصري؛ إذا توفي المستأجر قبل انقضاء مدة العقد الأصلية أو الممتدة طبقا لأحكام العقد؛ فإن حقوقه والتزاماته عن هذا العقد تنتقل إلى ورثته في حدود تركته، فيستمر العقد لصالحهم، ويصبح من حقهم الانتفاع بالعين المؤجرة، مع التزامهم بدفع الأجرة التي كان المستأجر ملتزما بها حتى نهاية مدة العقد، ويحكم النزاع في هذه الحالة القانون المدني، ويخضع أيضا لقواعد الاختصاص العادية. وحق إنهاء العقد قبل انتهاء مدته مخول في هذه الحالة لورثة المستأجر فقط، مالم يكن العقد بين المؤجر والمستأجر مبنيا على حرفة المستأجر أو على اعتبارات شخصية، فيحق للمؤجر أو الورثة طلب إنهائه قبل انتهاء مدته، بعد وفاة المستأجر، وفقا للمادة (٦٠٢) من القانون المدني^(٢٤).

- ولكن الوضع يختلف إذا ما انتهت مدة العقد وظل المستأجر شاغلا العين المؤجرة، بناء على أحكام التشريع الخاص الذي استهدف حماية المستأجرين من عسف المؤجرين، إذ يصبح حق المستأجر مستمدا من هذا التشريع الخاص لا من العقد أو من أحكام القانون العام، ومصطبغا بصيغته الاستثنائية ومحدودا بها. فإذا توفي المستأجر بعد ذلك وقبل أن ينهي عقده بأي سبب من أسباب الانتهاء غير

^(٢٤) تنص المادة (٦٠١) من القانون المدني، على "١- لاينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر. ٢- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم، وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر". وتتص المادة (٦٠٢) مدني، على "إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات؛ جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد".

مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني (تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
د. محمد مؤمن

انقضاء مدته، فتنقل حقوقه والتزاماته كمستأجر إلى ورثته من بعده كما لو توفي قبل انقضاء مدة عقده^(٢٥).

- ويعتبر هذا الامتداد القانوني مقرا لحل أزمة المساكن بوجع عام ولمصلحة المستأجر، فهو يتعلق بالنظام العام، من حيث أنه يوفر لطبقة المستأجرين الحماية ضد عسف المؤجرين، فلا يجيز للمؤجر إنهاء العقد في أي وقت مادام الامتداد القانوني قائما؛ إلا لأحد المسوغات التي نص عليها القانون، ولا يجيز، في عقود الإيجار الجديدة التي تبرم بعد صدور التشريع الخاص الذي فرض هذا الامتداد القانوني، الاتفاق على عدم سريان هذا الامتداد عليها عند انتهاء المدة المتفق عليها فيها، ويقع هذا الاتفاق باطلا^(٢٦).

- ونتيجة المزية القانونية التي منحها المشرع للمستأجر في قوانين إيجار الأماكن، وهي البقاء في العين بأجرة مخفضة بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها؛ فقد حمله بواجبات شديدة، أهمها ضرورة شغل العين بنفسه وبذات الأجرة دون أن يتخذها وسيلة للاستغلال والتريح^(٢٧)؛ فحظر عليه التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار، وفقا للمادة ١٨/ج^(٢٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وذلك تأكيدا على

^(٢٥) سليمان مرقس، شرح قانون إيجار الأماكن، الطبعة التاسعة، أسهم في التنقيح المستشار ألفي بقطر حبشي، الجزء الأول (طبيعة قوانين الإيجار - نطاق سريانها - تحديد الأجرة - الامتداد القانوني)، ١٩٩٠، ص ٨١٥.

^(٢٦) سليمان مرقس، المرجع السابق، تحت عنوان (١٦٧- مدى تعلق هذا التقييد بالنظام العام وجواز نزول المستأجر عنه)، ص ٨٠٦-٨٠٧.

^(٢٧) في نفس المعنى، انظر، المستشار محمد أحمد عابدين (رئيس محكمة الاستئناف)، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في ظل القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ والقوانين الاستثنائية، دار الفكر الجامعي، دون دار نشر، ص ٦٩.

^(٢٨) تنص المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، على "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب التالية:..... (ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي

هدف المشرع من إصدار هذه القوانين، حيث حماية المستأجر من تعسف المالك في هذه الفترات الاستثنائية، وليس من أجل تمييز الأول عن الأخير وتفضيله عليه بصورة تجافي العدل وتهدر حق المالك في استغلال ملكه كلية، فهي نصوص حائية خاصة، قصد منها المشرع، في هذه الفترات الزمنية، حماية الطرف الضعيف فقط وهو المستأجر، دون الافتئات غير المبرر على حق المؤجر.

- وهذا الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن، يختلف مداه بحسب غرض العقد، فيتغير عدد المستفيدين منه بحسب ما إذا كان العقد بغرض السكني أم لغير غرض السكني. ورغبة في تحرير مسألة الامتداد القانوني، وتحديد ما آلت إليه، بعد تعرض أحكام المحكمة الدستورية العليا وأحكام محكمة النقض، في إصدارات متباينة زمنيا، للنصوص المنظمة لهذه المسألة في قوانين إيجار الأماكن؛ فقد أثرنا تقسيم الدراسة في هذا المبحث، على النحو التالي:

المطلب الأول: الامتداد القانوني لعقود الإيجار بغرض السكني.

المطلب الثاني: الامتداد القانوني لعقود إيجار الأشخاص الطبيعية لغير غرض

السكني.

المطلب الثالث: الامتداد القانوني لعقود إيجار الأشخاص الاعتبارية لغير غرض

السكني.

المطلب الأول

”الامتداد القانوني لعقود الإيجار بغرض السكني”

- نظمت المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أحكام الامتداد القانوني للأماكن المؤجرة للسكني، الذي يمكننا تعريفه بأنه: عدم انتهاء تلك العقود بانتهاء

صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه تماما وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوي القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.....”.

مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني (تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
د. محمد مؤمن

مدتها المتفق عليها، وامتدادها تلقائيا بحكم القانون بعد انقضاء هذه المدة، دون توقف على إرادة الطرفين الصريحة أو الضمنية، امتدادا تنظمه أحكام هذه القوانين وتضع ضوابطه وتحكم آثاره على نحو يغير أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار المنعقد لمدة غير معينة أو للإيجار الذي يتجدد بإرادة المتعاقدين الضمنية بعد انتهاء مدته الأصلية^(٢٩).

- ولما كان المقرر في قضاء محكمة النقض "أن المشرع نظم الأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني، وهي واجبة التطبيق في الأصل على ما يبرم في ظلها من عقود، مالم يرد في تشريعات إيجار الأماكن الاستثنائية نص آخر يتعرض وأحكامها، فهذه التشريعات أملت اعتبارات تتعلق بالنظام العام، ومن ثم تعتبر مقيدة لنصوص القانون المدني التي تتعرض معها، لما كان ذلك وكان النص في المادة الأولى من الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أنه فيما عدا الأراضي الفضاء تسري أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة مؤجرة من المالك أو من غيره....، والنص في المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام

^(٢٩) في نفس المعنى؛ راجع حكم النقض المدني، الطعن رقم ١٤٥٥٨ لسنة ٨٤ ق، جلسة ٢٧ من أبريل سنة ٢٠١٦، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ٢٠١٥/١٠/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠، المكتب الفني - مجموعة الإيجارات، محكمة النقض المصرية، ص ٩٥ "فإن الامتداد القانوني لعقد الإيجار يتحقق بمجرد انتهاء مدته الأصلية، ولو كان العقد ينص على أن يمتد لمدد أخرى إذا لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد، ولا يعتبر بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد تجديدا ضمنيا للعقد وإنما يعتبر العقد بعد انتهاء تلك المدة ممتدا بقوة القانون، وبالتالي فلا محل للقول في هذا الصدد بجواز إنهاء عقد الإيجار من قبل المؤجر إذا كانت الإجارة معقودة لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر"، نقض مدني، الطعن رقم ٧٤٠ لسنة ٤٣ ق، جلسة ١٩٧٧/٦/١، مجموعة النقض السنة ٢٨، ص ١٣٤٦، قاعدة ٢٣٣.

الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على أنه لايجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المنققة عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية:.....^(٣٠)؛ فإن القواعد التي شملتها قوانين إيجار الأماكن باتت متعلقة بالنظام العام، وهي قواعد آمرة لايجوز الاتفاق على ما يخالفها، وكل اتفاق معاصر لانعقاد العقد يقضي بانتهاؤه عند انتهاء مدته يصبح باطلا بطلانا مطلقا. فالامتداد القانوني لعقود الإيجار نظمه المشرع بقوانين خاصة؛ لضرورات اجتماعية ألحت على المشرع حينها التدخل لتحقيق توازن عقدي بين المؤجر والمستأجر؛ نتيجة حدوث خلل شديد في التوازن بين المعروض من الوحدات السكنية وكم الطلب عليها^(٣١).

- بادئ الأمر، حدد المشرع المستفيدين من الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فلم يقضي بانتهاء عقد الإيجار عند انقضاء استفاضة المستأجر بالوفاة أو الترك، وإنما أجاز امتداد عقد الإيجار إليهم، حيث تنص المادة السابقة على "مع عدم الإخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون، لاينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجة أو أولاده أو أي من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل.....، وفي جميع

^(٣٠) نقض مدني، الطعن رقم ١١٨١٥ لسنة ٦٥ ق، جلسة ١٩٩٧/٣/٩، مجموعة التشريعات المصرية، قوانين إيجار الأماكن- قانون البناء والهدم، معلقا عليه بأحدث الأحكام، إعداد رئيس المحكمة الدكتور أحمد إبراهيم عطية والمحامي وجدي شفيق، صادرة عن نقابة المحامين- لجنة مجلة المحاماة، ٢٠١٠-٢٠١١، ص ١٥٩-١٦٠.

^(٣١) نقض مدني، الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٥٤ ق، جلسة ١٩٩٢/١/١٢، مكتب فني ٤٣، ج ١، ص ١٤٩، مجموعة التشريعات المصرية، قوانين إيجار الأماكن- قانون البناء والهدم، معلقا عليه بأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص ٦ "..... وبالتالي فلا يخضع لأحكام التشريع الاستثنائي بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين لانعدام العلة التي توخاها المشرع وقررها بتلك النصوص لمواجهة أزمة الإسكان....".

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

- وعليه؛ فقد حدد المشرع المستفيدين من الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم وفقا لقوانين إيجار الأماكن، وقصرهم على الزوج أو الزوجة والأقارب نسبا ومصاهرة حتى الدرجة الثالثة^(٣٢)؛ للطابع العائلي لعقد الإيجار^(٣٣)، فالمستأجر لا يتعاقد ليعيش بمفرده، بل ليسكن في العين المؤجرة مع أفراد أسرته ولمن يرغب في إيوائهم، وكان ذلك من المشرع بنصوص لأمرة، يقع كل اتفاق مخالف لها باطلا بطلانا مطلقا، وحقهم في ذلك مستمد من النص القانوني مباشرة، لا يتوقف على موافقة المؤجر.

- وقضت محكمة النقض تبعا لذلك، بأن الامتداد لا يتقيد بجيل واحد من المستأجرين، ففي حالة وفاة الأب يصبح الابن مستفيدا من عقد الإيجار، وفي حالة وفاة الابن تنتقل الاستفادة لابنه؛ وبناء عليه يستفيد الحفيد باعتباره مستفيدا من المستأجر الذي خلف المستأجر الأصلي، بشرط ثبوت إقامته معه^(٣٤).

(٣٢) " لذلك فقد تبنى المشرع المصري قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار منذ التشريعات الاستثنائية لإيجار الأماكن الصادرة أثناء الحرب العالمية الثانية، وحتى النص الطعين مراعى في سريان الامتداد إلى ذوي قرابة المستأجر المحددين في النص الطعين أنهم كانوا محل اعتبار جوهرى عند التعاقد، وقد قصد المشرع بذلك كله أن يصون للمجتمع أمنه وسلامته محمولين على مبدأ التضامن الاجتماعي"، حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق "دستورية" بتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠٠٢، نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٠٢، في العدد ٤٦.

(٣٣) الأصل أن لعقد إيجار المسكن طابعا عائليا، يتعاقد فيه رب الأسرة لسكنى أفرادها، ولذلك نصت المادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، على أن "لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه وقت الوفاة أو الترك". نقض مدني، الطعن رقم ٢٧١٥ لسنة ٧٠ ق، جلسة ٢٤/١٢/٢٠٠١، مجموعة المكتب الفني، س ٥٢، ج ٢، ص ١٣١٥، مجموعة التشريعات المصرية، المرجع السابق، ص ٥٨.

(٣٤) نقض مدني، الطعن رقم ٥١٤ لسنة ٤٨ ق، جلسة ٢١/٢/١٩٧٩، مجموعة المكتب الفني، محكمة النقض، السنة ٣٠، ج ١، رقم ١٠٩، ص ٥٧٨.

- ولكن بعد تعرض قضاء المحكمة الدستورية العليا لنصوص قوانين إيجار الأماكن، وتناول أحكامها لهذا النص^(٣٥)؛ فقد أصبح المستفيدون من الامتداد القانوني لعقد الإيجار قاصرا على الأولاد والأبوين والزوج أو الزوجة، والامتداد انحسر عن باقي الأقارب وانحصر في جيل واحد. فالمحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية تعاقب الامتداد من جيل إلى جيل، وجعلت الامتداد قاصرا على جيل واحد من أقارب المستأجر الأصلي، مرتأية في تعاقب الأجيال على الاستفادة من عقد الإيجار حرمانا للمؤجر من جل خصائص حق الملكية على ملكه^(٣٦)، وفيه تجاوز لأي ضرورة اجتماعية يمكن أن تحمل حق الملكية بهذا القيد. ونتيجة لما يمكن أن يحدثه هذا الحكم من هزة اجتماعية واقتصادية داخل المجتمع المصري؛ فقد حددت المحكمة نطاق سريان هذا الحكم زمنيا باليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ولم تجعل له أثرا رجعيا، وعليه؛ فإن من امتد إليه عقد الإيجار من الجيل الثاني أو الثالث لا يتأثر مركزه بهذا الحكم، بل يظل مستفيدا من العقد، طالما امتد إليه العقد قبل اليوم التالي لنشر الحكم في الجريدة الرسمية^(٣٧)، لكن لايمتد العقد إلى ابنه، أما

^(٣٥) قضت المحكمة الدستورية العليا، في القضية رقم ١١٦ لسنة ١٨ ق "دستورية" بتاريخ ١٩٩٧/٨/٢، بعدم دستورية ما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما قضت به "وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسا حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل"، ونشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/٨/١٤، العدد ٣٣.

^(٣٦) المحكمة الدستورية العليا في ٢٠٠٢/١١/٣، في القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق "دستورية"، ثم يستمر الأمر متابعا في حكمه، متعاقبا من جيل إلى جيل، لتحل به نتيجة محققة هي فقدان المؤجر - ويتقدير أنه المالك للعين المؤجرى أو للحق في التأجير - جل خصائص حق الملكية على ما يملكه، وفيها يتجاوز أية ضرورة اجتماعية تحيز تحميل حق الملكية بهذا القيد...، نشر في الجريدة الرسمية، بتاريخ ١٤ نوفمبر ٢٠٠٢، العدد ٤٦.

^(٣٧) وعلى ما انتهت إليه المحكمة في هذه الأسباب، مؤداه إحداث خلخلة اجتماعية واقتصادية مفاجئة، تصيب فئات عريضة من القاطنين وحدات سكنية تساندوا في إقامتهم بها إلى حكم هذا

مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني (تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
د. محمد مؤمن

الجيل الأول الذي مازال مستفيدا من العقد عند نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية،
فالعقد لا يمتد إلى ابنه حتى لو كان مقيما معه، فالعقد لا يمتد إلى الحفيد بناء على
هذا الحكم^(٣٨)، طالما أن الجيل الأول مازال مستفيدا من عقد إيجار المستأجر
الأصلي^(٣٩).

النص قبل القضاء بعدم دستوريته، وهي خلخلة تنال من الأسرة في أهم مقومات وجودا المادي،
وهو المأوى الذي يجمعها وتستظل به، بما تترتب عليه آثار اجتماعية تهز مبدأ التضامن
الاجتماعي الذي يقوم عليه المجتمع وفقا لما نصت عليه المادة السابعة من الدستور، إذ كان
ذلك فإن المحكمة ترى إعمال الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة (٤٩) من
قانونها، وتحدد لسريان هذا الحكم تاريخا آخر هو اليوم التالي لنشره، بما مؤداه أن جميع العقود
التي أبرمت قبل هذا التاريخ إعمالا لحكم الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩
لسنة ١٩٧٧، وتنزل منزلتها الوقائع التي ترتب عليها قيام التزام المؤجر بتحرير عقود إيجار،
فتعد عقودا قائمة حكما- حيث كان يجب تحريرها- وتظل قائمة ومنتجة لكافة آثارها القانونية
وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) المشار إليها، حكم المحكمة الدستورية العليا في
القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق" دستورية "بتاريخ ٢٠٠٢/١١/٣، نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ
٢٠٠٢/١١/١٤، العدد ٤٦.

^(٣٨) وقضت تبعا لذلك محكمة النقض "إذا كان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه قد أقام
قضاءه برفض دعوى الشركة وبإلزامها بتحرير عقد إيجار للمطعون ضدها الثانية امتدادا لعقد
إيجار جدها- المستأجر الأصلي- المؤرخ ١٥/٨/١٩٥٧، على سند من إقامتها معه بشقة
النزاع مدة تزيد على سنة سابقة على وفاته تطبيقا لنص المادة ٢٩ سالفه البيان، والتي قضى
بعدم دستوريته، وأصبح لا يجوز تطبيقها في هذا الخصوص متى لحق الحكم بعدم دستوريته
الدعوى أمام هذه المحكمة؛ فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا". نقض مدني، الطعن رقم
٢٧٠ لسنة ٦٢ ق، جلسة ٢٠٠٥/٥/٥، مجموعة التشريعات المصرية، قوانين إيجار الأماكن-
قانون البناء والهدم، المرجع السابق، ص ٥٧.

^(٣٩) انظر في نفس المعنى، حسام الدين كامل الأهواني، عقد الإيجار في ظل قوانين إيجار
الأماكن، طبعة مزيدة ومنقحة وفقا لأحدث أحكام القضاء وآراء الفقه، دار الأهرام للنشر
والتوزيع والإصدارات القانونية، ٢٠٢٤، ص ٨٦.

- وعلى هذا لم يعد حق البقاء أو الامتداد القانوني مقرر إلا للزوج أو الزوجة والأولاد والوالدين بشرط الإقامة^(٤٠) مع المستأجر في لحظة وفاته أو تركه^(٤١).
ومما هو جدير بالذكر في هذا المقام: أن محكمة النقض المصرية قد استقرت في أحكامها على أن التحديد الوارد في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يكن على سبيل الحصر، وإنما أجازت أيضا لمن يساكن المستأجر الأصلي من غير المنصوص عليهم في المادة ١/٢٩ أن يمتد إليهم عقد الإيجار امتدادا قانونيا؛ بشروط، مفادها: أن يكون المساكن قريبا للمستأجر الأصلي، وأن تكون تلك المساكنة بغرض السكنى تبدأ من تاريخ تحرير العقد حتى وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين المؤجرة^(٤٢)، وأن تكون مستندة إلى قيام المستأجر بالوفاء بالتزامات

^(٤٠) قال المقرر في قضاء محكمة النقض أن امتداد عقد الإيجار لزوج المستأجر وأبنائه ووالديه، وفقا لحكم المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مشروط بثبوت إقامتهم معه بالعين المؤجرة إقامة مستقرة وممتدة إلى وقت وفاته أو تركه المسكن، والمقصود بالإقامة في هذا المعنى الإقامة المستقرة المعتادة، وانصراف نية المقيم إلى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغدها، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه. نقض مدني، الطعن رقم ١٢٥ لسنة ٧٥ ق، جلسة ٢٠٠٥/١٠/١٩، مجموعة التشريعات المصرية، قوانين إيجار الأماكن - قانون البناء والهدم، المرجع السابق، ص ٥٧.

^(٤١) المقرر في قضاء هذه المحكمة، أن النص في المادة ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، على أنه ".... لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجته أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك..." يدل على أن الترك الذي يجيز لهؤلاء المقيمين مع المستأجر بالامتداد القانوني - في مفهوم هذه المادة - يجب أن يتوافر فيه عنصران أولهما مادي يتمثل في هجر المستأجر الإقامة في العين على وجه نهائي، والثاني معنوي بأن يصاحب هجر الإقامة فيها تخلي المستأجر عن العلاقة الإيجارية". نقض مدني، الطعن رقم ١٦١٩ لسنة ٧٠ ق، جلسة ٢٠٠١/٦/١٣، مجموعة المكتب الفني، س ٥٢، ج ٢، ص ٨٧٢، مجموعة التشريعات المصرية، المرجع السابق، ص ٥٩.

^(٤٢) المقرر في قضاء هذه المحكمة، أن المساكنة تنشأ للمنتفعين بالعين المؤجرة سواء كانوا من الأقارب المنصوص عليهم في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو غيرهم، حقا في

قانونية أو واجبات أدبية ذات طابع خاص، تستوجب شغل المساكن للعين مع المستأجر الأصلي، وليس مجرد إيواء لتابعي المستأجر أو من يعملون على خدمته، فلا ينفي توافر المساكن أن يكون المتمسك بالمساكنة طفلا وقت تحرير عقد الإيجار، متى كان الطفل يعيش في كنف خاله المتولي أمره أو كان الولي على النفس، ولا يلزم للاستفادة من الامتداد القانوني أن يتضمن عقد الإيجار تقرير ذلك الحق للمساكن^(٤٢).

- ومما يلفت النظر أن هذا القضاء يدخل في إطار الواقع الذي يخلق حقا، فمن واقعة المساكنة ينشأ حق البقاء، وإذا أردنا البحث عن تأصيل لوضع المساكن من الناحية القانونية، فإنه يجب التفرقة بين وضعه خلال حياة أو تواجد المستأجر في العين، وبين وضعه بعد ذلك. ففي الحالة الأولى المساكن ليس متعاقدا فلا يلتزم بالالتزامات الناشئة عن العقد، ومن ثم فهو ليس بمستأجر، وإنما المستأجر الأصلي وحده هو المستأجر، والحالة الثانية عند وفاة المستأجر الأصلي أو تركه العين، فإن أفراد عائلته المساكنين له منذ بدء الإجارة يصبح كل منهم مستأجرا، وهذه حالة من الحالات التي يصبح فيها الشخص متعاقدا بعد إبرام العقد وليس عند إبرامه، ويلاحظ أن أحكام المحكمة الدستورية العليا المتلاحقة بشأن عدم دستورية بعض أحكام المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يؤثر إطلاقا على فكرة أو قواعد المساكنة؛

البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته، بشرط أن تثبت إقامتهم فيها منذ بدء الإيجار واستمرارها دون انقطاع، بحيث إذا ما توافرت للمساكن فإنها ترتب له حقا في البقاء في العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانوني بعد انتهائها دون استلزام إقامة المستأجر الأصلي فيها، وحقه في ذلك ما تعارف المالكون عليه في استمرار واضطراد في تحرير عقد الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة. نقض مدني، الطعن رقم ٣٥٥ لسنة ٦٩ ق، جلسة ٢٠٠١/٢/١٨، مجموعة التشريعات المصرية، المرجع السابق، ص ٥٩.

^(٤٣) نقض مدني، الطعن رقم ١٣٤٥ لسنة ٧٢ ق، جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٣، مجموعة المكتب الفني، السنة ٥٤، ج ٢، قاعدة ١٨٣، ص ١٠٧٣.

لأنها لا تستمد أساسها من المادة (٢٩)، وإنما مما جرى عليه العرف في تحرير عقود الإيجار باسم مستأجر واحد في حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة^(٤٤).

- وفي خصوص إدعاء الشخص الاعتباري التأجير بغرض السكنى؛ للاستفادة من الامتداد القانوني المتعلق بعقود الإيجار بغرض السكنى؛ فإن محكمة النقض المصرية اعتبرت أن الأماكن المؤجرة بغرض السكنى تكون للشخص الطبيعي فقط، ولا تشمل الشخص المعنوي، باعتبار أن الحاجة إلى المسكن من الحقوق اللصيقة بالشخص الطبيعي^(٤٥)، وهو الذي يستحق المحاباة التشريعية المتمثلة في الامتداد القانوني، فالشخص الاعتباري لا يستأجر إلا لغير غرض السكنى؛ وبالتالي لا تمتد إليها مزية الامتداد القانوني عن العقود المبرمة بغرض السكنى^(٤٦).

^(٤٤) حسام الدين كامل الأهواني، عقد الإيجار في ظل قوانين إيجار الأماكن، طبعة مزيدة ومنقحة وفقا لأحدث أحكام القضاء وآراء الفقه، دار الأهرام للنشر والتوزيع والإصدارات القانونية، ٢٠٢٤، ص ١٢٣ - ١٢٤.

^(٤٥) قرب هذا المعنى، فتحي فكري، عدم دستورية المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١: تراخي البرلمان نموذجاً"، مقال نشر في مجلة المحكمة الدستورية العليا، العدد السادس والعشرين، السنة الثامنة عشرة، إبريل ٢٠٢٠، ص ١١ "يضاف إلى ما سبق أن عقد الإيجار لصيق بشخص المستأجر، كلما كانت العين مؤجرة لاعتبار يتعلق بطبيعة الأعمال التي يزاولها المستأجر، ما مؤداه انقضاء العقد بوفاة الأخير".

^(٤٦) "ذلك أنه من المقرر - في قضاء محكمة النقض - أن المقصود بالسكن - الخاضع لقوانين إيجار الأماكن - هو المكان الذي يقيم فيه الشخص إقامة مستقرة ومعتادة، وأن تنصرف نية المقيم أن يجعل من هذا السكن مراحه ومغده بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه، فلا يصدق هذا الوصف على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستراحة العاملين لديها، إذ أن الغرض المنشود من استئجارها هو تخصيصها للوافدين لديها من هؤلاء العمال دون تفرقة أو تمييز بينهم قصداً إلى الراحة، مما لا يتطلب سوى الإقامة العابرة أو الموقوتة بها تبعاً لظروف العمل ودواعيه، فلا يصدق عليها وصف السكن الذي عناه المشرع في قوانين إيجار الأماكن مهما استطلت الإقامة بها، وأيا كان بواعثها ودواعيها"، نقض مدني، الطعن رقم ١٨٠١١ لسنة

- ومما سبق؛ نستطيع القول إن مزية الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن لغرض السكنى - تحليلا لأحكام المحكمة الدستورية العليا ومحكمة النقض - باتت قاصرة على الأولاد والوالدين والزوج أو الزوجة^(٤٧) والمساكن^(٤٨)؛ وفق شروط محددة. فضلا عن عدم امتداد عقد الإيجار امتدادا قانونيا

٩٠ ق، جلسة ١٧/١/٢٠٢٣، المستحدث في قضاء الإيجارات ٢٠٢٢/٢٠٢٣، المكتب الفني، محكمة النقض، ص ٦٧.

^(٤٧) اشترط المشرع لانتفاع الزوجة بمزية الامتداد القانوني لعقد الإيجار وفقا لقوانين إيجار الأماكن، ألا ينهي الزوج - باعتباره المتعاقد مع المؤجر - عقد الإيجار حتى الوفاة أو الترك، ما بقيت العلاقة الزوجية قائمة، وضبط الامتداد القانوني للمستفيدين من عقد الإيجار باستمرار الإقامة ودرجة القرابة معا، فلم يعتبر الزوج نائبا عن باقي الأسرة، إنما اعتبرهم مستفيدين من العقد؛ حلا لأزمة الإسكان، ومخافة ألا تجد الأسرة بعد الوفاة أو الترك مسكنا يأويهم؛ فتضار بذلك ويتأثر المجتمع بالتبعية، حيث قضت محكمة النقض "النص في المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع لم يعتبر المستأجر نائبا عن الأشخاص الذين أوردتهم النص في استئجار العين، ولذلك نص على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيما مع المستأجر عند وفاته أو تركه العين، وماكان في حاجة لإيراد هذا الحكم إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه نيابة عن أفراد أسرته. لما كان ذلك، فإن الطاعنة ولئن كانت زوجة المستأجر الأصلي إبان العقد، فإن وجودها معه بالعين منذ بدء الإيجار لا يجعل منها مستأجرة لها، وكان الواقع في الدعوى أن زوج الطاعنة قد اتفق مع المطعون عليها (المؤجرة) على إنهاء العقد، وأعقب ذلك طلاقه لها؛ فإن هذا الإنهاء وقد صدر عنه بصفته الطرف الأصلي في العقد، يسري في حق الطاعنة وليس لها من سند للبقاء في العين". نقض مدني، الطعن رقم ٦٣٨ لسنة ٥٠ ق، جلسة ١٧/١/١٩٨٨، مجموعة التشريعات المصرية، المرجع السابق، ص ٦٠.

^(٤٨) فقد قضت محكمة النقض "إذا كان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت في دفاعها أمام محكمة الموضوع بأنها كانت تسكن المستأجر الأصلي بالعين محل النزاع منذ بداية العلاقة الإيجارية في ٢٨/٢/١٩٥٨ وحتى وفاته بتاريخ ٢٩/٨/١٩٦٨، واستدلت على ذلك بالعديد من المستندات وطلبت إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك، وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى الطاعنة على سند من الحكم بعدم دستورية امتداد عقد الإيجار للأقارب

للشخص الاعتباري بغرض السكنى؛ لعدم إمكانية تصور هذا الغرض - كما بينا - في جانب الشخص الاعتباري وفقا لأحكام محكمة النقض.

المطلب الثاني

"الامتداد القانوني لعقود إيجار الأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى"

- نظرا لأن الغرض من قوانين إيجار الأماكن هو حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين أرادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب؛ فقد أقر المشرع امتداد العقد لصالح المستأجر بعد انتهاء مدته؛ إذا كان بغرض الإيجار فقط؛ وعليه نصت المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩^(٤٩)، على "لا تسري أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التي تشغل بسبب العمل.....". ولذا فالعقود التي تبرمها المؤسسة مع موظفيها والعاملين بها؛ بغرض تأجير وحدات سكنية لهم تابعة للمؤسسة؛ رغبة منها في انتظام العمل بالمؤسسة، لا تخضع لهذه القواعد الاستثنائية، ولا تنطبق بشأنها قوانين إيجار الأماكن، إنما تخضع للقواعد العامة، ويجوز إخراج المنتفع من العين المؤجرة بالطريق الإداري إذا زال الغرض الذي من أجله أعطي السكن؛ لعدم وجود علاقة إيجارية مستقلة عن علاقة العمل، ولانتفاء هدف المشرع من وضع هذه القواعد الاستثنائية الواردة بقوانين إيجار الأماكن، ومنها الامتداد القانوني لعقود الإيجار وعدم

بالمصاهرة وأنها قريبة بالمصاهرة للمستأجر الأصلي لكونها حفيدة زوجته من زوج لآخر، وأن إقامتها بالعين على سبيل الإيواء والاستضافة من قبل الأخيرة، وإذ كان ما ساقه الحكم لا يصلح ردا سائغا على هذا الدفاع وعلى رفض طلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات المساكنة، ويتضمن مصادرة على حقها في إثبات ذلك رغم أنه دفاع جوهري قد يتغير به - إن ثبت - وجه الرأي في الدعوى؛ فإنه يكون قد شابه الإخلال بحق الدفاع والقصور في التسبب، نقض مدني، الطعن رقم ٢٢٠٤ لسنة ٦٧ ق، جلسة ٢٠٠٧/٥/٩، المستحدث ومجموعة من المبادئ الصادرة من دوائر الإيجارات بمحكمة النقض من أول أكتوبر ٢٠٠٦ حتى آخر سبتمبر ٢٠٠٧، المكتب الفني - محكمة النقض المصرية، ص ٨٩-٩٠.

^(٤٩) نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٨ أغسطس ١٩٦٩، في العدد ٣٣ مكرر "تابع".

جواز إخلاء العين إلا وفق الحالات المحددة بقوانين إيجار الأماكن، والتي ليس من بينها الطريق الإداري المتمثل في فسخ عقد الإيجار نتيجة الاستغناء عن خدمات العامل أو الموظف أو ترك أي منهما الخدمة برغبته^(٥٠).

- فالعقود التي تخضع لقوانين إيجار الأماكن هي العقود التي أبرمت، في ظل هذه القوانين، بين المالك والمستأجر؛ بغرض الإيجار فقط، دون أي علاقة أخرى تختلط بهذا الغرض، كعلاقة العمل بين العامل ورب العمل، والتي بمقتضاها يمنح الأخير الأول مسكنا للإقامة فيه، للاستمرار والانتظام في العمل، مما يساعد في زيادة الإنتاج للمؤسسة وتحقيق الاستقرار البدني والنفسي للعامل. وكذلك في حالة تخويل منفعة العين للدائن فترة من الزمن كمقابل لدينه على المدين. ففي هذه الحالات السابقة لا تتوافر مبررات وضع هذه القوانين، وهي حماية المستأجر من تعسف المالك، وبالتبعية لا تنطبق عليها قوانين إيجار الأماكن، وتخضع من ثم للقواعد العامة في القانون المدني.

- كانت عقود إيجار الأشخاص الطبيعيين لغير غرض السكنى تمتد إلى جميع الورثة والشركاء^(٥١)؛ وفقا لنص المادة ٢/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، التي تنص على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو

^(٥٠) في نفس المعنى، سمير كامل، التنازع بين قوانين إيجار الأماكن في الزمان (دراسة تحليلية وتأصيلية لأحكام القضاء)، الطبعة الأولى مزودة بأحكام محكمة النقض حتى يناير ١٩٨٦، دون دار وسنة نشر، ص ٣٣ وما بعدها.

^(٥١) قضت تبعا لذلك محكمة النقض "النص في المادة ٢/٢٩-٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل، وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة، على أنه إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، وشارك المستأجر الأصلي آخرون في هذا النشاط، فإن عقد الإيجار يمتد إلى هؤلاء الشركاء إذا توفي المستأجر الأصلي أو ترك العين المؤجرة حتى ولو كان العقد يتضمن شرطًا يخالف ذلك أو كانت الشركة من شركات الواقع أو لم يتم تسجيلها أو شهرها وفقا للقانون". نقض مدني، الطعن رقم ٣٥٣٥ لسنة ٦١ ق، جلسة ١٢/٤/١٩٩٥، مجموعة التشريعات المصرية، المرجع السابق، ص ٦٠.

حرفي، فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في العين بحسب الأحوال".

- ثم تعرضت المحكمة الدستورية العليا لهذا النص؛ فقضت بعدم دستورية استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين بعد تخلي المستأجر عنها^(٥٢)، وكذلك قضت بعدم دستورية استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بشكل مطلق بعد وفاته؛ مستندة في ذلك إلى أن الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تؤدي إلى الاعتداء على حق المؤجر في الملكية، وأن تعاقب أيدي الورثة بصورة مطلقة على العين المؤجرة يحول عقد الإيجار إلى عقد مؤبد^(٥٣).

^(٥٢) في حكمها الصادر بتاريخ ٦ يوليو ١٩٩٦ في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق "دستورية"، حكمت المحكمة بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطه تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً، في ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها، وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنية مقابل أتعاب المحاماة"، ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٨/٧/١٩٩٦، في العدد ٢٨.

^(٥٣) في حكمها الصادر بتاريخ ٢٢/٢/١٩٩٧، في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق "دستورية"، حيث خلاص الحكم إلى قوله "أن الورثة- وفي مجال تطبيق النص المطعون فيه- يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالعين المؤجرة موطناً لاستلابها من خلال مكثهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم، فلا ينتزعها منهم أحد، بل تتصل أيديهم بها تعاقباً عليها، فلا ينفكون عنها أو يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول؛ وعليه قضت "بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الأجرة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته، وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائة جنية مقابل أتعاب المحاماة"، نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٦/٣/١٩٩٧، العدد ١٠.

- ورغم أن بالقانون المدني من نصوص ما يكفي لمواجهة أثر عدم دستورية تلك الفقرة، حيث تتعرض المادتان (٦٠١) و(٦٠٢) من القانون المدني لفكرة امتداد العقد للورثة وعدم انتهائه بموت المستأجر^(٥٤)؛ إلا أن القضاء بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) أثار هلعا وفرعا في الشارع المصري؛ مما حدا بالمشرع إلى التدخل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧؛ ليخرج عن القواعد العامة في القانون المدني، ويعدل أحكام الفقرة السابقة، ويعيد تنظيم الامتداد القانوني للأشخاص الطبيعيين بالنسبة للأماكن المؤجرة لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، على النحو التالي:

أولاً: انتهاء عقد الإيجار بترك المستأجر للعين؛ لأن المستأجر في حالة تركه العين المؤجرة^(٥٥)، تنازلاً منه للغير للانتفاع بها، ودون إنابة عنه في إدارة النشاط،

^(٥٤) حيث قضت محكمة النقض "مؤدى المادتين (٦٠١)، (٦٠٢) من القانون المدني وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت المستأجر الأصلي لا ينهي عقد الإيجار، بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة، أخذاً بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، واستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود بسبب حرفة المستأجر أو مهنته، فقصر الحق في إنهاءه على ورثة المستأجر وحدهم وحسبما تدل على ذلك المذكرة الإيضاحية للمادة (٦٠١) مدني"، نقض مدني، الطعن رقم ٩٣٠ لسنة ٤٩ ق، جلسة ١١/٢٢/١٩٨٤، مجموعة التشريعات المصرية، المرجع السابق، ص ٦٠.

^(٥٥) يقصد بالترك، في خصوص قوانين إيجار الأماكن: صدور تصرف من المستأجر نافذ ولازم له يكشف عن تخليه عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة بتنازله عنه، بيعاً أو هبة أو تأجيراً لهذا الحق من باطنه، للغير أو باتخاذ تصرفاً لا تدع ظروف الحال شكاً في انصراف قصده إلى الاستغناء عنه نهائياً. "... وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر، واستدل على وقوع التأجير من الباطن من مجرد تحرير الزوج لزوجته عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/٣/١ رغم قيام الزوجية بينهما واستمرار إقامتهما بالعين دون أن يقف على ما إذا كان هذا التأجير قد اشتمل على مقابل من عدمه أو يستظهر سبباً لتحرير العقد في ضوء ما جرى على لسان الشاهدين...،...،... بالتحقيق الذي أجرته محكمة أول درجة من أن الزوج حرر عقد الإيجار من الباطن لزوجته لإدخال هاتف؛ فإن الحكم يكون قاصراً في التسبب وشابه الفساد في

يعد في غير حاجة إليها، ورغم أن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ لم ينظم حالة الترك، والقانون المدني لا يعرف أصلاً فكرة الترك؛ إلا أن المادة الخامسة من اللائحة التنفيذية^(٥٦) للأول نظمت فكرة الترك، فنصت على أنه "لا يستمر عقد الإيجار لصالح أحد من الورثة أو الشركاء إذا ترك المستأجر العين"؛ وعليه ينتهي عقد إيجار الأشخاص الطبيعيين لغير غرض السكنى بترك المستأجر للعين المؤجرة ولا يمتد للورثة أو الشركاء.

ثانياً: امتداد عقد الإيجار للورثة بشروط محددة في حالة وفاة المستأجر: حيث

نصت المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ على "يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر، النص الآتي: "إذا كانت العين مؤجرة لمزولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثاً من قصر ومن بلغ، يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم". واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة".

الاستدلال؛ مما يوجب نقضه"، نقض مدي، الطعن رقم ١٣٤٤٥ لسنة ٨٤ ق، جلسة ١٧ ديسمبر ٢٠١٥، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ١/١٠/٢٠١٥ حتى ٣٠/٩/٢٠٢٠، صادرة عن المكتب الفني - مجموعة الإيجارات، محكمة النقض، ص ٣٢.

^(٥٦) صدرت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧، بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، في ١٨ مادة، ونشرت في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٦ يولية ١٩٩٧، العدد ٢٨ مكرر.

- بالنسبة للشركاء: فإنه وفقا للنص السابق؛ يمتد عقد إيجار الأماكن لغير غرض السكنى في حالة وفاة المستأجر الأصلي للورثة حتى الدرجة الثانية والأزواج، ولا يمتد إلى الشركاء في الاستعمال، طالما أنهم لم يكونوا مستأجرين في نفس العقد، ولم يتعدد المستأجرون، فيستمر العقد لمن بقي منهم على قيد الحياة بعد وفاة أحدهم، حيث نصت المادة السادسة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون على أنه "لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر"، لكن يمكن أن يستمر في نفس النشاط مع الورثة بطريق المشاركة، وليس بصفته مستفيدا من عقد الإيجار بالامتداد القانوني إليه.

- أما بالنسبة للورثة، فإن المشرع وضع شروطا لامتداد عقد الإيجار لغير غرض السكنى إليهم، مفادها: يجب أن يكون المستفيد من الورثة ولا تتجاوز قرابته الدرجة الثانية، وأن يستعمل الوارث المستفيد العين المؤجرة في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد، سواء كان بنفسه أو عن طريق نائب يعهد إليه بإدارة هذا النشاط^(٥٧)، فلا اعتبار لحرفة أو مهنة الوارث، كما يمكن أن يستعمل

^(٥٧) قضت محكمة النقض تبعا لذلك "إذا كان الطاعنون قد تمسكوا أمام محكمة الموضوع بأنهم يستعملون عين النزاع في ذات النشاط الذي كان يزاوله مورثهم المستأجر الأصلي قبل وفاته بواسطة نائب عنهم هو الأستاذ..... المحامي بتكليف من نقابة المحامين، وقد تأيد ذلك بأقواله أمام شاهديهما أمام محكمة أول درجة وأقوال شاهديهما في الدعوى رقم.... لسنة... مساكن كفر الدوار ومنهما المحامي سالف الذكر الذي شهد بأنه يباشر النشاط بعين النزاع لحساب ورثة المستأجر الأصلي..... وأقام قضاء بإنهاء عقد الإيجار والتسليم على ما استخلصه من أقوال شاهدي الطاعنين من أن الأخيرين لم يثبتوا مباشرتهم ذات نشاط مورثهم المستأجر الأصلي بعين النزاع سواء بأنفسهم أو بواسطة نائب عنهم، وكان هذا الاستخلاص من الحكم غير سائغ ولا تؤدي إليه مدلول تلك الشهادة ولا تنتجها أوراق الدعوى، كما أنه يخالف دلالة المستندات المقدمة من الطاعنين والتي تثبت مباشرة ذات نشاط المورث بالعين بواسطة أحد المكلفين من نقابة المحامين، وتؤكد أن للمستأجر الأصلي ابنة تمارس ذات مهنة المحاماة خلفا لوالدها من قبل صدور الحكم المطعون فيه؛ فإن الحكم يكون معيبا"، نقض مدني، الطعن

الوارث المستفيد العين في النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين، أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية، أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه، وفقا للمادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون^(٥٨).

- ونفس الحكم السابق الوارد بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ينطبق على الأماكن المؤجرة لغير السكنى بمقتضى قانون المنشآت الطبية رقم ٥١ لسنة ١٩٨١، فلا تمتد هذه العقود إلا إلى جيل واحد من الورثة حتى الدرجة الثانية، وبشرط استمرار نفس النشاط الطبي الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي وفقا للعقد^(٥٩).

رقم ٣٢٨ لسنة ٧٣ ق، جلسة ٢١/١٠/٢٠٠٤، مجموعة التشريعات المصرية، المرجع السابق، ص ٢١٤.

^(٥٨) تنص المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، على "إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب الحق بقاء في العين، وإلى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطا، هما: أن يكون وارثا للمتوفي، وأن يكون من الآتي بيانهم: (أ) زوجات المستأجر وزوج المستأجر، قصرا وبلغ. (ب) الأقارب- نسبا- من الدرجتين الأولى والثانية وفقا لحكم المادة ٣٦ من القانون المدني، أبناء وأحفاد وأبائ وأجدادا وأخوة، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ. ويشترط لاستمرار العقد لصالح المستفيدين من الورثة أن يستعملوا العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد، أو النشاط الذي اتفق عليه بعد ذلك كتابة بين المؤجر وأي من المستأجرين المتعاقبين، أو النشاط الذي اضطر المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية أو بسبب انقراضها والذي لا يلحق ضررا بالمبنى ولا بشاغليه. ولا يشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه، بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد- سواء كان من باقي المستفيدين أو من غيرهم- ولا يلزم أن يكون قيما أو وصيا أو وكيفا رسميا".

^(٥٩) وقضت محكمة النقض تبعا لذلك؛ بأن تطبيق قانونين كليهما خاص، مقتضاه تقييد السابق منهما بما تضمنه اللاحق من قيود، حيث قضت "... وحيث إن هذا النعي شديد، ذلك أن القاعدة أنه إذا تعلق الأمر بتطبيق قانونين كلاهما خاص؛ فإنه يتعين تقييد السابق منهما بما تضمنه اللاحق من قيود، ولما كان القانون رقم لسنة ١٩٩٧ هو قانون خاص وتسري أحكامه

مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني (تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
د. محمد مؤمن

***** ومما تجدر الإشارة إليه،** أن القانون جاء باستثناء مؤقت على حكم الفقرة الأولى من المادة الأولى، تمثل في استمرار العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر الأصلي الدرجة الثانية؛ بشرط ثبوت حقه في البقاء وفقا للقانون السابق قبل نشر هذا القانون^(٦٠)، وأن يستعمل العين في نفس نشاط المستأجر الأصلي طبقا للعقد، ثم ينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه العين، ولا يمتد إلى أحد من ورثته، فيستمر العقد لمن ظل واضعا يده على العين المؤجرة من الورثة المستفيدين من الامتداد القانوني بمقتضى القانون السابق وحتى تاريخ نشر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ومارس نفس نشاط المستأجر الأصلي، حتى لو جاوزت قرابته الدرجة الثانية للمستأجر الأصلي؛ وفقا للمادة الثانية من القانون الأخير؛ تعطيلًا للأثر الرجعي

على كافة الأماكن الواردة به حتى ولو كان يحكم بعضها نصوص وردت في قوانين خاصة، وكان هذا القانون لا حق في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم المنشآت الطبية- لا يغير من ذلك ماورد به من سريان المادة الأولى منه بأثر رجعي- وقد ورد في أحكامه قيودا لامتداد عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي بأن اشترط المشرع لاستمرار العقد لورثة المستأجر الأصلي بعد وفاته ممارستهم ذات نشاط مورثهم بالعين طبقا للعقد، وكانت نصوص هذا القانون متعلقة بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها؛ فإنه يتعين إعمالها على عقد إيجار المنشآت الطبية، بأن يستأجر ممارسة ورثة الطبيب ذات نشاط مورثهم بالعين ولو بواسطة نائب عنهم...، نقض مدني، الطعن رقم ٤٦٧٩ لسنة ٨٤ ق، جلسة ٨ من يونية سنة ٢٠١٦، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ٢٠١٥/١٠/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠، المكتب الفني- مجموعة الإيجارات، محكمة النقض المصرية، ص ١٠٥، ١٠٦.

^(٦٠) فالمقرر في قضاء محكمة النقض أن الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ تضمنت النص على عدم استمرار العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره، ولمرة واحدة فقط. نقض مدني، الطعن رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠ ق، جلسة ٢٠/٤/١٤، مجموعة المكتب الفني، السنة ١٠، ج ١، ص ٣٠٨، مجموعة التشريعات، المرجع السابق، ص ٢١٥.

للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، الذي يسري من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

- موجز القول: تقتصر مزية الامتداد القانوني لعقود إيجار الأشخاص الطبيعيين لغير غرض السكنى، المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن، على الورثة حتى الدرجة الثانية، دون الشركاء، بشرط الاستعمال في نفس النشاط، في حالة وفاة المستأجر الأصلي، مع عدم الإخلال بالحكم الاستثنائي الوارد في المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، الخاص بالوارث الذي تجاوزت قرابته الدرجة الثانية، واستمر واضعا يده على العين المؤجرة حتى تاريخ نشر القانون الأخير في الجريدة الرسمية، فيمتد العقد إليه بشرط استعمال العين المؤجرة في نفس نشاط المستأجر الأصلي. أما في حالة الترك، فلا تمتد هذه العقود إلى الورثة مهما بلغت درجة قرابتهم أو الشركاء، فتتقضي بقوة القانون بترك المستأجر العين المؤجرة ولا تمتد إلى غيره من الورثة أو الشركاء.

المطلب الثالث

”الامتداد القانوني لعقود إيجار الأشخاص المعنوية لغير غرض السكنى“

- إذا كان للشخص الطبيعي حاجة في أن يستأجر مكانا لسكناه مع أسرته، وأن يستأجر مكانا لممارسة حرفته أو مهنته، فإن للشخص المعنوي أن يستأجر مكانا لإدارة وممارسة نشاطه الذي يحدده سند إنشائه، فالشخص المعنوي يتمتع بكافة الحقوق التي تثبت للشخص الطبيعي، إلا ما كان منها لصيقا بشخص الإنسان الطبيعي، وفي الحدود التي يقرها القانون^(٦١).

- فالقانون أباح للشخص المعنوي حق الاستئجار، كما أجاز ذلك للشخص الطبيعي؛ وعليه فإن الامتداد القانوني، وفقا لقوانين إيجار الأماكن، يشمل الشخص

(٦١) في نفس المعنى؛ حسام الدين كامل الأهواني، عقد الإيجار في ظل قوانين إيجار الأماكن (طبعة مزيدة ومنقحة وفقا لأحدث أحكام القضاء وأراء الفقه)، دار الأهرام للنشر والتوزيع والإصدارات القانونية، ٢٠٢٤، ص ١٤١.

الطبيعي والشخص المعنوي، وتطبق عليهما أحكام المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التي تحدد أسباب الإخلاء، حيث تنص المادة السابقة على "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها...."، فتشمل لفظة "المؤجر"، التي وردت مطلقة من كل قيد في النص السابق، الشخص الاعتباري بجانب الشخص الطبيعي، في العقود المبرمة لغير غرض السكنى وفقا لقوانين إيجار الأماكن.

- **وفي خصوص إيجار الأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى:** فإن المشكلة تثار، حينما نقارن بين مدة حياة الشخص المعنوي ومدة حياة الشخص الطبيعي، فالشخص الطبيعي يحده حياته الله سبحانه وتعالى، ومدة حياته قصيرة نسبيا تمتد لعقود، أما مدة حياة الشخص الاعتباري فيحددها سند إنشائه، وهي طويلة نسبيا تمتد لآلاف السنين مثل الدولة؛ ولذا نجد أن عقد الإيجار في حالة الشخص المعنوي يصبح أبديا يحرم المالك من استغلال ملكه؛ عند الامتداد القانوني لهذا العقد بمقتضى نصوص قوانين إيجار الأماكن، كما أنه يخل بمبدأ المساواة رغم وحدة المراكز القانونية^(٦٢)، فالمؤجر لشخص طبيعي لغير غرض السكنى يتميز عن المؤجر لشخص معنوي لغير غرض السكنى^(٦٣)، رغم وحدة الغرض ووحدة الطبيعة العقدية.

^(٦٢) في نفس المعنى، فتحي فكري، "عدم دستورية المادة ١٨ من قانون إيجارات الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١: تراخي البرلمان نموذجا"، مقال نشر في مجلة المحكمة الدستورية العليا، العدد السادس والعشرين، السنة الثامنة عشرة، أبريل ٢٠٢٠، ص ١٤.

^(٦٣) أحد مبررات حكم المحكمة الدستورية العليا، في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق "دستورية"، بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥؛ للقضاء بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، حيث جاء في حيثياته أنه من مقتضيات سمو الدستور على غير من التشريعات، ووجوب عدم تصامها مع أحكامه وإلادمغت بعد الدستورية، أنه إذا "فتح باب إلى حق، امتنع على المشرع أن يمنحه لبعض مستحقيه ويقبضه عن البعض الآخر، إذ كان ذلك، وكان جميع مؤجري الأماكن لاستعمالها في غير غرض السكنى، في علاقاتهم بمستأجرها، في

- وبناء على ما سبق؛ فقد قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فيما تضمنته من عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها...؛" لشمولها عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص المعنوية لغير غرض السكنى، وأصبح عقد إيجار الشخص المعنوي لغير غرض السكنى، المبرم وفقا لقوانين إيجار الأماكن، لا يمتد امتداد قانونيا، بل ينتهي بانتهاء مدته^(٦٤).

خصوص الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار، تتكافأ مراكزهم القانونية، مما يستوجب- من زاوية دستورية- وحدة القاعدة القانونية التي ينبغي تطبيقها في حقهم. إلا أن المشرع- بموجب النص المطعون فيه- قد خالف ذلك، إذ اختص فئة من المؤجرين لهذه الأماكن لأشخاص اعتبارية، بمعاملة أدنى من قرنائهم المؤجرين لها لأشخاص طبيعيين، بأن حرم الفئة الأولى، من استرداد العين المؤجرة ما بقي الشخص الاعتباري قائما عليها، سواء كان المستأجر شخصا اعتباريا عاما أو خاصا. حال أن الفئة الثانية من المؤجرين سترد إليهم العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر الأصلي، أو انتهاء العقد لمرة واحدة للفئات التي حددها المشرع من ورثته الذين يستعملون العين المؤجرة في النشاط ذاته الذي كان يمارسه طبقا للعقد، على نحو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها بعد استبدالها بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. وهذا التمييز في المعاملة بين طائفتي المؤجرين لأماكن لاستعمالها في غير غرض السكنى، بحسب ما إذا كان المستأجر شخصا اعتباريا أو شخصا طبيعيا، رغم تكافؤ مراكزهم القانونية، باعتبارهم كئيعا مؤجرين لأماكن مخصصة لغير غرض السكنى، مما كان يوجب أن تنتظمهم جميعا قواعد قانونية واحدة، لا تقيم في مجال تطبيقها تمييزا بينهم من أي نوع، ومن ثم فإن إقامة النص المطعون فيه هذا التمييز التحكيمي بين هاتين الطائفتين من المؤجرين في هذا الخصوص، وبالنظر لكونه يعد الوسيلة التي اختارها المشرع لتنظيم العلاقة بين مؤجري ومستأجري هذه الأماكن، والتي لا ترتبط ارتباطا منطقيا وعقليا بالأهداف التي رسدها لهذا التنظيم، فإنه يكون مصادما لمبدأ المساواة وتكافؤ الفرص، ويقع- من ثم- في حومة مخالفة نصوص المواد (٤،٩، ٥٣) من الدستور"، نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠١٨/٥/١٣، في العدد رقم ١٩ مكرر (ب).

^(٦٤) صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق "دستورية"، بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٨، بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة

- ونظرا للأثر الخطير الذي يمكن أن يترتب عليه هذا الحكم على دور الأشخاص الاعتبارية في منظومة المجتمع الاقتصادية ودفع عجلة التنمية الوطنية؛ نتيجة إعمال أثر الحكم فور نشره في الجريدة الرسمية؛ فقد أرجأت المحكمة- استخداما لرخصتها القانونية المخولة لها بموجب الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩- بدء سريانه إلى اليوم التالي لانتهاء الدور التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب، وهو الدور المنعقد في ٢٠١٨/٢٠١٩، أي يبدأ سريان أثر هذا الحكم من تاريخ ٢٠١٩/٧/١٦، وليس من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ومنحت المحكمة بذلك فرصة للمشرع للتدخل؛ من أجل إعادة النظر في العقود المبرمة للشخص الاعتباري لغير غرض السكنى، وفقا لقوانين إيجار الأماكن، والتعديل بقصد تحقيق التوازن العقدي بين المؤجر والمستأجر؛ فأصدر المشرع القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، الذي ينظم العقود المبرمة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٦، أي بعد ما يزيد على السنتين ونصف السنة من تاريخ نفاذ حكم المحكمة الدستورية العليا وبدء سريانه، مانحا المؤجر بذلك حق إنهاء عقد الإيجار للشخص المعنوي لغير غرض السكنى، بعد خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون.

- ويبقى السؤال: ما هو مصير العقود التي طلب المؤجر إنهائه بعد سريان حكم المحكمة الدستورية العليا، وقبل صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢؟
يترتب على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا؛ امتناع الكافة عن تطبيق النص القانوني المقضي بعدم دستوريته، في الفترة من تاريخ نفاذ الحكم- المشار

١٩٨١، فيما تضمنته من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد....." لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لا استعمالها في غير غرض السكنى. ونشر في الجريدة الرسمية في ١٣ مايو ٢٠١٨، العدد رقم ١٩ مكرر (ب).

إليه- إلى تاريخ صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ ونشره في الجريدة الرسمية؛ ومن ثم تلتزم المحاكم باختلاف أنواعها بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني التي توجب توقيت عقد الإيجار، فإذا كان العقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات مدته، اعتبر منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة، وينتهي بانتهائها بناء على طلب أحد المتعاقدين، إذا نبه بالإخلاء على الطرف الآخر في المواعيد المحددة قانونا؛ وعليه إذا نبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء وفقا للمادة ٥٦٣ من القانون المدني^(٦٥)، قبل صدور القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢؛ فلا محل لتطبيق هذا القانون الأخير- حتى لو تعلق هذا التشريع بالنظام العام- وبات العقد منتهيا بين طرفيه، ويد المستأجر أصبحت يد غاصب؛ طبقا للأثر الفوري المباشر للقانون، طالما لم يتضمن القانون نصا يوجب سريانه بأثر جعي^(٦٦).

^(٦٥) تنص المادة (٥٦٣) من القانون المدني، على "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة؛ اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها: أ- في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر؛ يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك؛ وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف. ب- في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك، إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك؛ وجب التنبيه قبل نصفها الأخير. ج- في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شئ غير ماتقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر؛ وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر، فإذا كانت أقل من ذلك؛ وجب التنبيه قبل نصفها الأخير".

^(٦٦) نقض مدني، الطعن رقم ٢٣٦٢٢ لسنة ٩٢ ق، جلسة ٣٠ أبريل لسنة ٢٠٢٤، حيث قضت المحكمة "قررت الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية، ومواد الأحوال الشخصية وغيرها بالأغلبية المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ المعدل:

مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني (تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
د. محمد مؤمن

- ومنذ صدور القانون الأخير ونشره في الجريدة الرسمية؛ تعين إعمال أحكامه على العقود المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن. ووفقا للمادة الثانية منه؛ يكون إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقا لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون، مالم يتم التراضي على غير ذلك. فإذا لم يطلب المؤجر إنهاء العقد وفقا لقواعد القانون المدني قبل نشر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ في الجريدة الرسمية، واستنادا لحكم المحكمة الدستورية العليا سابق الإشارة إليه، أو طلب ولم تستقر المراكز القانونية بحكم بات وقت العمل بالقانون السابق؛ فإنه يتعين على محاكم الموضوع ومحكمة النقض إعمال أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ على النزاع المعروض عليها.

- ومما سبق؛ يتضح لنا أن الامتداد القانوني في عقود إيجار الأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، المبرمة وفقا للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١؛ أصبح خاضعا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، الذي يمنح المؤجر بموجبه حق إنهاء عقد الإيجار بعد خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون الأخير، والقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٦، أي أنه يحق للمؤجر إنهاء عقد الإيجار مع الشخص الاعتباري من تاريخ ٢٠٢٧/٣/٧، مالم يتم التراضي بينهما على غير ذلك.

*** ومما سبق، ومن العرض السابق للمستقيدين من الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن؛ يتبين لنا- بوضوح- أن هذا الامتداد

أولا: إقرار المبدأ الذي تبنته الأحكام التي انتهت إلى أن توجيه الإنذار المنصوص عليه في المادة ٥٦٣ من القانون المدني قبل نفاذ القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ يترتب عليه إنهاء عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، ولا مجال لتطبيق أحكام هذا القانون وإن تعلق بالنظام العام طالما لم يتضمن نصا يوجب سريانه بأثر رجعي بعد إنهاء العقد، والعدول عما عداها من أحكام أخرى مخالفة في هذا الشأن.

ثانيا: إعادة الطعن إلى الدائرة المحيلة للفصل فيه، منشور على موقع محكمة النقض المصرية (<https://www.cc.gov.eg>)، تمت الزيارة في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٤، الساعة ٧:٤٥ مساء.

مازال يلقي بظلاله على الإيجارات القديمة ويخيم بآثاره على حقوق فئة عريضة من المجتمع المصري وهي فئة المالكين^(٦٧)، كما يثير إضطرابا في العلاقة بين المؤجر والمستأجر. فوفقا لما سبق سرده من حالات الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن؛ نجد أن حق الملكية انتزع من يد المؤجر لعقود ومازالت آثار هذا الانتزاع قائمة،

^(٦٧) تأكيداً على هذا المعنى؛ أشارت المحكمة الدستورية العليا في حكم رصين- بناء وصياغة- صدر برئاسة المستشار الدكتور عوض محمد عوض المر، عند تعرضها لنص المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي يحدد حالات الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن، إلى ضرورة إقامة العدل وتحقيق التوازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وخطورة عدم تحقيق ذلك؛ بقولها "وحيث إن النص المطعون فيه، ينحدر كذلك بحقوق المؤجر إلى مرتبة الحقوق محدودة الأهمية، ويحيلها إلى مسوخ مشوهة لا تتعدى تقاضيه عائدا نقديا دوريا ضئيلا، مرجحا على ملكيته- بمكنااتها التي أقامها الدستور سوية لا عوج فيها- مصالح لا تدينها، ولا تقوم إلى جانبها، أو تتكافأ معها، ترتيبا على انتقال منفعتها إلى الغير انتقالا متتابعا متصلا ممتدا في أحوال الزمن، وهو يعد انتقال لا يعتد بإرادة مالكها في معدنها الحقيقي، بل يقوم في صورة الأكثر شيوعا، على ابتزاز أموال المؤجر، والتدليس عليه، وهو ما يعد التواء بإجارة عن حقيقة مقاصدها، وإهدار لتوازن لا يجوز أن يختل بين أطرافها. وحيث إن ما تقدم مؤداه، أن النص المطعون فيع، أنشأ حقوق مبتدأة- بعيدة في مداها- منحها لغئة بذاتها لمجرد انضوائها في عداد ورثة المستأجر الأصلي، اختصها دون مسوغ، واصطفاها في غير ضرورة، بتلك المعاملة التفضيلية التي تقدم المنفعة المجلوبة على مخاطر المفاسد ودرء عواقبها، وتلحق بالمؤجر وحده الضرر البين الفاحش، حال أن دفع المضرة أولى انقاء لسوءاتها وشرورها، ولأن الأصل حين تتزاحم الأضرار على محل واحد، أن يكون تحمل أخفها لازما دفعا لأقبحها. وكان ينبغي- من ثم- أن يترسم النص المطعون فيه تلك الضوابط التي تتوازن من خلالها العلائق الإيجارية بما يكون كافلا لمصالح أطرافها، غير مؤد إلى تنافرها، ليقمها على قاعدة التضامن الاجتماعي التي أرسنها المادة (٧) من الدستور، وهي بعد قاعدة مؤداها وحدة الجماعة في بنائها، وتداخل مصالحها لا تصادمها، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزاحمها، واتصال أفرادها ببعض ليكون بعضهم لبعض ظهيرا، فلا يفرقون بددا، أو يتناحرون طمعا، أو يتنابدون بغيا، وهم بذلك شركاء في مسؤوليتهم قبلها، لا يملكون التوصل منها أو التخلي عنها، وليس لفريق منهم بالتالي أن ينال قدرا من الحقوق يكون بها- عدوانا- أكثر علوا، ولا أن ينتحل منها ما يخل بالأمن الاجتماعي"، حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق "دستورية"، بتاريخ ١٩٧/٢/٢٢، نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/٣/٦، في العدد ١٠.

فورثة المستأجر ينتفعون بما لم يملكه المورث وورثة المؤجر لا يجدون ما كان يملكه مورثهم، كما أن المبررات التي تبناها المشرع- آنذاك- لمواجهة أزمة الإسكان قد انتفت^(٦٨)، والغاية التي توخى تحقيقها لم تعد قائمة في جانب المستأجرين الأصليين، بل إن كثيراً منهم قد وافته المنية وبقي الانتفاع لورثته من بعده لعقود زمنية، وبقي تداول هذه الوحدات العقارية موقوفاً؛ بما يؤثر على جملة الاقتصاد والنتاج القومي، فضلاً عن التضخم ونقصان القيمة الشرائية للنقود وغيرها من التغيرات الاجتماعية والاقتصادية الحادثة في الواقع المصري، التي أضعفت القيمة الإيجارية إلى الحد الذي جعلها أجرة تافهة يترتب علي وجودها بطلان العقد.

- ومما ينبغي للمشرع عند وضعه قانوناً للإيجار، أن يقيم ميزاناً بالقسط بين حقوق المستأجرين ومصالح المؤجرين، فلا يتقل كفة الأولين، فيغلب عليه طابع الإسراف في جانبهم، ولا يجحد حق ملكية الآخرين، فيدمغ نصوصه بالقتور في جانبهم، بل يكون بين ذلك قواماً.

- ولذا نهيب بالمشرع أن يتدخل بنص انتقالي ينهي آثار هذا العقد، من الامتداد القانوني والقيمة الإيجارية الثابتة، ثم يعود بنا إلى رحاب القانون المدني، حيث ترك إبرام العقد وتحديد آثاره لرغبة طرفيه وحرية إرادتهما، بعد فترة زمنية من تاريخ سريان النص الانتقالي ونفاذه من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية، كما فعل في خصوص الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، وكما سنبين بموجب الحل المقترح في نهاية المبحث الثاني من هذه الدراسة.

^(٦٨) إن الظروف الاستثنائية التي شرعت من أجلها قوانين إيجار الأماكن لم تصبح موجودة الآن، فالظروف الاقتصادية والسياسية والاجتماعية التي من أجلها تدخلت الدولة وشرعت هذه القوانين لحماية المستأجرين من استغلال الملاك قد انتهت، وأصبح الملاك في أمس الحاجة إلى تدخل الدولة لرفع الظلم الواقع عليهم بعد تحكم المستأجرين في أملاكهم بسبب هذه القوانين، رحاب رفعت فوزي، قانون إيجار الأماكن في ضوء القانون المدني والشريعة الإسلامية، مجلة الدراسات الإسلامية والبحوث الأكاديمية، كلية دار العلوم- قسم الشريعة الإسلامية- جامعة القاهرة، يونيو ٢٠١٧، العدد ٨٠، من ص ١٣-٦٦، ص ٥٢.

المبحث الثاني:**«الأجرة في ظل قوانين إيجار الأماكن»^(٦٩)****تمهيد وتقسيم:**

- نظمت عقود إيجار الأماكن عدة تشريعات، صدرت في فترات زمنية متباينة، وسنبدأ بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩^(٧٠) الذي صدر في ٤٨ مادة، شاملاً لجميع أحكام التشريعات السابقة عليه التي كانت تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر، ومقررًا لخضوع ما يبرم في ظلّه من عقود لأحكامه، حيث نصت المادة ٤٧ منه على "مع مراعاة حكم المادة ٤٣، يلغى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقوانين المعدلة لها، كما يلغى القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ في شأن المنشآت الآيلة للسقوط، وكل نص يخالف أحكام هذا القانون".

^(٦٩) "رغم أن القانون المدني يجيز أن تكون الأجرة نقداً أو في صورة أي تقديرة أخرى (م ٥٦١)، إلا إن قانون إيجار الأماكن يحتم أن تكون الأجرة نقداً حتى يمكن تطبيق الحد الأقصى للأجرة بطريقة حسابية دقيقة، والأجرة طبقاً لقانون إيجار الأماكن هي المبلغ النقدي الذي يدفعه المستأجر مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة"، سمير عبد السيد تناغو، تحديد مقابل التحسينات في أجرة الأماكن بين الواقع والقانون، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، السنة ١٥، العدد ٢، من ص ٥٢١ - ص ٥٣٨، ص ٥٢٥.

^(٧٠) نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، بتاريخ ١٨/٨/١٩٦٩، عدد ٣٣ مكرر "تابع"، وكان من أهم الإصلاحات التي حققها هذا القانون، إلغاء المادة ٤/١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، التي كانت تمنع الطعن في الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية في المنازعات الإيجارية؛ فأدت إلى تناقض في الأحكام الصادرة عن هذه المحكمة، منعت بعد ذلك المادة ٤٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، التي أجازت الطعن في أحكام المحكمة الابتدائية في شأن المنازعات الإيجارية، وساعدت على توحيد المبادئ واستقرارها في خصوص العلاقة الإيجارية وفق قانون إيجار الأماكن.

مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني (تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
د. محمد مؤمن

ثم صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ٨٨ مادة، متبعا نهج سابقه في عدم انطباق النصوص السابقة على صدوره على العقود المبرمة في ظلّه^(٧١)، فنصت المادة ٨٦ منه على "يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكري العام رقما ٥٠٤ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون".

وأخيرا صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في ٢٩ مادة، ولم يكن الغرض من إصداره إلغاء القانون السابق عليه واستبداله به؛ إنما قصد المشرع به تعديل بعض النصوص السابقة، وإعادة تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين^(٧٢)؛ لقصور، في شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن، كشفه التطبيق العملي للقانون السابق عليه^(٧٣).

^(٧١) وتبعاً لذلك قضت محكمة النقض "وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بتطبيق أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١، رغم أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استحدث أحكاما تخالف نصوصه، وقد نصت المادة ٨٦ منه على إلغاء كل حكم مخالف، وأقام قضاءه على أنها قواعد إجرائية، ومن ثم لايسري على النزاع المطروح طبقاً للمادة ٨٥ من القانون ذاته؛ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه". نقض مدني، طعن رقم ١٣٤ لسنة ٥٥ ق، جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢، مجموعة المكتب الفني السنة ٤١، ج ١، ص ٥٧٨.

^(٧٢) "أظهر المشرع، في القانون ١٣٦ / ١٩٨١، اتجاهه نحو التحرير الجزئي أو التدريجي للعلاقة الإيجارية، فهو من ناحية أخرج الإسكان الفاخر وثلث مساحة مباني العقار بالنسبة للمستويات دون المستوى الفاخر وأيضاً الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى من نطاق تطبيق أحكام التحديد القانوني للأجرة، ومن ناحية أخرى أتاح الفرصة للمالك والمستأجر، بالنسبة للأماكن الخاضعة لذلك القانون، للاتفاق الودي على الأجرة دون تدخل من جهات أخرى، ولكنه أعطى للمستأجر الحق في سلوك طريق التحديد القانوني للأجرة"، أحمد شرف الدين، دراسات في قواعد امتداد عقد الإيجار وأجرة الأماكن غير السكنية- الق القانون رقم ١٩٩٧/٦، طبعة نادي القضاة، ١٩٩٩، ص ١٢٤.

^(٧٣) أشارت المذكرة الإيضاحية في شأن مشروع قانون تأجير وبيع الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إلى أن التطبيق العملي للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ كشف عن قصور في بعض أحكامه،

- وبخصوص الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى، فقد صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧؛ بعد قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧^(٧٤)، والتي كانت تنظم إيجار الأماكن

منها: أن القانون لم يتضمن الأسس والضوابط التي يمكن للجان تحديد الأجرة اتباعها لتقدير التكاليف الفعلية للأرض والمباني، بأن ترك ذلك لمحل تقدير اللجان، وغالبا ما يكون مدعاة للشطط في التقدير ومحلا لشكاوى الجماهير، فضلا عن الزيادة في أسعار عناصر التكلفة أدت إلى زيادة كبيرة في القيمة الإيجارية فوق قدرات طالبي السكن من ذوي الدخل المحدود، علاوة على أن التمليك قد اتخذ وسيلة للتهرب من قواعد الإيجار؛ مما قلل بشكل ملموس من الأعداد المعروضة من الوحدات المعدة للتأجير. كما أدى التطبيق العملي إلى عدم وجود حالات ينطبق عليها الإعفاء الضريبي المشار إليه نظرا لارتفاع أثمان الأراضي وزيادة تكاليف مختلف عناصر المباني، كما عمل مشروع القانون الجديد على تشجيع القطاع الخاص على القيام بدور فعال في مجال الإسكان. علاوة على رده للمنازعات المتعلقة بالعلاقة الإيجارية إلى طبيعتها المدنية، حفاظا على استمرار قيام العلاقة بين طرفيها على أساس من المودة والتعاون، فنص على إلغاء العقوبات المقيدة للحرية، عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل، على أن يعفى من هذه العقوبة من قام بأداء المبالغ المضاعفة للغرامة وفقا للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١. لمزيد من التفاصيل حول أوجه القصور؛ راجع المذكرة الإيضاحية لمشروع قانون تأجير وبيع الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، المطابع الأميرية، الطبعة الخامسة والعشرون، إعداد ومراجعة المحامية كريمة السيد إبراهيم والمحامية فاطمة الزهراء عباس أحمد، ٢٠٠٧، ص ٦٧ وما بعدها.

^(٧٤) حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق "دستورية"، في ١٩٩٦/٧/٦، بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها، وبسقوط فقرتها الثالثة في مجال تطبيقها بالنسبة إلى هؤلاء الشركاء، ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٨، العدد ٢٨. كما حكمت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق "دستورية" بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك فيما نصت عليه من

مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني (تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
د. محمد مؤمن

لمزولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، وأصبح القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هو الحاكم لعقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية والاعتبارية لغير غرض السكني، من حيث الامتداد القانوني والقيمة الإيجارية، وألغى بنصه في المادة الرابعة أحكام القوانين السابقة عليه، حيث نصت المادة الأخيرة على "تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكني التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولا تسري أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو انتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها".

ثم صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١^(٧٥) لزيادة القيمة الإيجارية للوحدات المؤجرة لغير غرض السكني، بموجب المادة الأولى منه، ثم صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن بعض إجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية؛ لينهي الامتداد القانوني للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكني بعد مرور خمس سنوات من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، ويزيد القيمة الإيجارية خلال تلك المدة وحتى الإخلاء، وفقا لما سيرد بيانه.

وعليه؛ نجد المشرع المصري- عند إصداره لقوانين إيجار الأماكن- طبق مبدأ الأثر الفوري المباشر للقانون الجديد من حيث الأصل، ولم يعدل أو يلغي من النصوص القديمة بمقتضى القانون الجديد إلا في حالات محددة على سبيل

استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزولة نشاط حرفي أو تجاري لصالح ورثته بعد وفاته، ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٧/٣/٦، العدد ١٠.
^(٧٥) صدر هذا القانون في مادتين، ونشر هذا القانون في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١، في العدد ١٣ (تابع)، ويعمل به من أول أبريل سنة ٢٠٠١.

الاستثناء، وظلت كل هذه القوانين^(٧٦) - من حيث الأصل - حاکمة لما يبرم في ظلها من عقود.

- ونتيجة صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٢ ق"دستورية"، بتاريخ ٩ نوفمبر لعام ٢٠٢٤^(٧٧)، قاضيا بعدم دستورية ثبات الأجرة، ووجوب زيادتها بما يحقق التوازن العقدي بين المالك والمستأجر؛ كان لازما بيان أثر هذا الحكم على تلك القوانين السابقة، وبيان نطاق تطبيقه.

- وحتى يمكننا الوصول إلى بناء قانوني سليم على حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه، وتحديد نطاقه؛ لابد من طرح النصوص الحاكمة للأجرة في عقود الإيجار المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن، وبيان مدى نسخ اللاحق منها السابق عليها، حيث تحديد نطاق سريان كل منها من الناحية الزمنية، وتعيين العقود الخاضعة لكل نص منها، ثم تحقيق مدى شمول حكم المحكمة الدستورية العليا لهذه النصوص، ومن ثم إمكانية تطبيق حكم الزيادة في القيمة الإيجارية على عقود الإيجار المبرمة وفق قوانين إيجار الأماكن.

^(٧٦) وفي خلال هذه المراحل التشريعية المنظمة لأجرة عقود الإيجار القديم: "خفضت أجرة الأماكن بنسب مئوية معينة حددها القانون، وذلك لصالح المستأجر دون المؤجر، حتى أصبح الإيجار لا يتعدى في بعض الوحدات السكنية ثلاثة أو خمسة جنيهاً، معللاً المشرع ذلك بإعفاء المؤجر من الضريبة، دون أن يراعي أنه بهذا التشريع قد أضر به، وسلبه حقه في ملكه في تحديد أجرته كيفما يشاء وما يتفق مع رضاه"، ص ٤٣، "كما لم يكتف المشرع بوضع تشريعات لتحديد الأجرة بقصد تقييد الملاك والحد من حريتهم في تحديد أجرة مساكنهم بالتراضي بينهم وبين المستأجرين، بل رتب المشرع على من يخالف هذه التشريعات جزاء جنائياً وآخر مدنياً"، ص ٤٤، رحاب رفعت فوزي، قانون إيجار الأماكن في ضوء القانون المدني والشريعة الإسلامية، مجلة الدراسات الإسلامية والبحوث الأكاديمية، كلية دار العلوم - قسم الشريعة الإسلامية - جامعة القاهرة، يونيو ٢٠١٧، العدد ٨٠، من ص ١٣-٦٦.

^(٧٧) نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٠ نوفمبر سنة ٢٠٢٤، في العدد ٤٥ مكرر (أ).

وبناء عليه؛ نوزع الدراسة في هذا المبحث على ثلاثة مطالب، يتناول الأول منهم: نطاق تطبيق قواعد تحديد الأجرة في ظل قوانين إيجار الأماكن، على أن نبين في المطلب الثاني النطاق الموضوعي لأثر الحكم بعدم دستورية ثبات الأجرة، ونتعرض في المطلب الثالث للنطاق الزمني لأثر هذا الحكم الدستوري، على التفصيل التالي:

المطلب الأول

”نطاق تطبيق قواعد تحديد الأجرة في ظل قوانين إيجار الأماكن“

- يقصد بنطاق تطبيق قواعد تحديد الأجرة في ظل قوانين إيجار الأماكن: بيان أثر كل نص قانوني نظم القيمة الإيجارية من الناحية الزمنية، ومدى انطباقه بأثر رجعي على العقود السابقة عليه.

- اعتنق المشرع المصري، في خصوص قواعد تحديد الأجرة، من حيث الأصل، وفقا لقوانين إيجار الأماكن، مبدأ عدم الرجعية، مع الأثر المباشر للقانون الجديد^(٧٨)، فلم يلغ القانون الجديد أحكام القانون القديم المتعلقة بتحديد القيمة الإيجارية، بل حدد لكل نص نطاقه الزمني مبقيا حكمه على العقود المبرمة في ظله، دون أن يلغيها أو يعدل منها بمقتضى القانون الجديد، على التفصيل التالي:

* **بالنسبة لأجرة العقود المبرمة لغير غرض السكنى:** فقد تناول أحكامها القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧^(٧٩)، سواء كان الإيجار للشخص الطبيعي أو الشخص

^(٧٨) أي أن القانون الجديد لا يسري بأثر رجعي على ما تم قبل نفاذه من تكوين أو انقضاء للمراكز القانونية، وإنما يسري بأثر مباشر على المراكز القانونية التي بدأ تكوينها أو انقضاؤها في ظل القانون القديم، ولم يتم هذا التكوين أو الانقضاء إلا في ظل القانون الجديد، كما يسري القانون القديم على الآثار المستقبلية للعقود المبرمة في ظله، ما لم تكن متعلقة بالنظام العام وفقا للقانون الجديد، فيسري عليها الأخير. لمزيد من التفاصيل؛ انظر: سمير كامل، التنازع بين قوانين إيجار الأماكن في الزمان (دراسة تحليلية وتأصيلية لأحكام القضاء)، الطبعة الأولى مزودة بأحكام محكمة النقض حتى يناير ١٩٨٦، دون دار وسنة نشر، ص ١٧ وما بعدها.

^(٧٩) عن إرهافات صدور هذا القانون؛ راجع قضاء النقض "... وإذ قضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ١٩٩٦/٧/٦ في القضية رقم ٤ لسنة ١٥ ق "دستورية" وبتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ في

الاعتباري، فحددت المادة الثالثة^(٨٠) منه الأجرة القانونية، إذا كانت العين مؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، ثم عدلت الفقرة الثالثة منها بموجب

القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق "دستورية" بعدم دستورية لفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧- في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر- فيما نصت عليه من "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين، ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال؛ مما اضطر المشرع إلى إصدار القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى..."، نقض مدني، الطعن رقم ١٨٤١ لسنة ٧٣ ق، جلسة ٥ من نوفمبر سنة ٢٠١٦، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ١/١٠/٢٠١٥ حتى ٣٠/٩/٢٠٢٠، المكتب الفني- مجموعة الإيجارات، محكمة النقض المصرية، ص ١١٣.

^(٨٠) تنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، على "تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين إيجار الأماكن، بواقع:

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

ويسري هذا التحديد اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية لتاريخ نشر هذا القانون. وتزداد الأجرة القانونية الحالية للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠% اعتباراً من ذات الموعد.

- ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة: (٢%) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧، (١%) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦.

المادة الأولى^(٨١) من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١. ونتيجة صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٥/٥/٢٠١٨، الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١^(٨٢)؛ تدخل المشرع بتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، إذا كان الأخير شخصاً اعتبارياً مستأجراً لغير غرض السكنى، بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، محددًا أجرة هذه الأماكن خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون وحتى تاريخ إخلائها في عام ٢٠٢٧، إذا لم يتفق الطرفان على التجديد وفق شروط جديدة، فنصت المادة الثالثة منه على "اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكامه خمسة أمثال القيمة القانونية السارية، ثم تزداد سنوياً وبصفة دورية آخر قيمة قانونية مستحقة وفق هذا القانون بنسبة (١٥%)". علماً بأن الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون هي الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المتعلقين بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

^(٨١) تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١، على "يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، النص التالي: ثم تستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجرة مستحقة من الأعوام التالية بنسبة: (٢%) بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧، (١%) بالنسبة للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦"، صدر هذا القانون في مادتين، ونشر هذا القانون في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٩ مارس سنة ٢٠٠١، في العدد ١٣ (تابع)، ويعمل به من أول أبريل سنة ٢٠٠١.

^(٨٢) صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق "دستورية"، بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٨، بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فيما تضمنته من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد....." لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لا استعمالها في غير غرض السكنى. ونشر في الجريدة الرسمية في ١٣ مايو ٢٠١٨، العدد رقم ١٩ مكرر (ب).

- **ومما سبق؛** نجد أن أجرة الأماكن المؤجرة للشخص الطبيعي لغير غرض السكنى مازالت محكومة بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته بموجب القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١، أما أجرة الأماكن المؤجرة للشخص الاعتباري لغير غرض السكنى؛ فقد باتت خاضعة لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، وينتهي امتداد العقود الخاضعة لأحكام هذا القانون الأخير بعد مرور خمس سنوات من تاريخ نفاذه، ثم تخضع الأجرة فيها لاتفاق الأطراف فيما بعد انقضاء هذه المدة، إذا اتفقا على تجديد الإيجار وبقاء المستأجر في العين.

*** أما بالنسبة لأجرة العقود المبرمة بغرض السكنى:**

فقد تناولت قواعد تقديرها قوانين متعددة، صدرت محددة بنطاق زمني يختلف من قانون لآخر، فلكل عقد قانون يحكمه وضوابط خاصة بتقدير الأجرة فيه، تختلف من فترة زمنية لأخرى، بحسب القانون الذي أبرم العقد في ظله.

- حيث نصت المادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، على "يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض إيجار الأماكن، والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ في شأن تخفيض إيجار الأماكن، والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها، وذلك بالنسبة إلى نطاق سريان كل منها".

- وعليه؛ نجد أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يبلغ أحكام الأجرة الواردة في القوانين السابقة عليه، وإنما ظلت العقود المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن السابقة على هذا القانون محكومة بنصوصها في شأن تحديد الأجرة القانونية، ولم تعدل هذه الضوابط بالقانون الجديد^(٨٣).

^(٨٣) راجع حكم محكمة النقض، الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٧٤ ق، جلسة ١٧ من نوفمبر سنة ٢٠١٨، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإجراءات عن الفترة من ١/١٠/٢٠١٥ حتى ٣٠/٩/٢٠٢٠، مجموعة المكتب الفني - مجموعة الإجراءات، محكمة النقض المصرية، ص ٢٢٩، حيث قضت "... لما كان ذلك، وكان البين من الأوراق - وبما لا

- وكذلك نظمت المواد من ١٠ إلى ٢٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أحكام الأجرة، بالنسبة للعقود المبرمة في ظله، أي من تاريخ نفاذه، وعند صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، سار المشرع أيضا على نفس النهج، ولم يبلغ أحكام الأجرة في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وتركها حاکمة للعقود التي أبرمت في ظل قانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. حيث نصت المادة الأولى منه، على "فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧% من قيمة الأرض والمباني

خلاف عليه بين الخصوم- أن تاريخ إنشاء العين محل النزاع هو تاريخ التعديل الجوهري بالدور الأرضي الكائنة به العين عام ١٩٧٢/١٩٧٣، مما يخضعها في تحديد أجرتها القانونية لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي أوجبت تقديرها بمعرفة لجان مختصة بذلك دون سواها، مما لايجوز معه لأي جهة أخرى أو الأفراد من الملاك أو المستأجرين نزع هذا الاختصاص الوظيفي منها أو الاتفاق على مخالفته باعتبارها قواعد قانونية أمره متعلقة بالنظام العام، وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تقدم بطلب إلى لجنة تحديد الأجرة بمركز ومدينة المنزلة- دقهلية لتقدير القيمة الإيجارية للعين محل النزاع، وكان ذلك بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٠٠- بعد العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ٩/٩/١٩٧٧- ومن ثم تكون لجان تحديد الأجرة المشكلة بمقتضى هذا القانون الأخير هي المختصة بنظر ذلك الطلب، أخذا بمفهوم المخالفة لنص المادة ٤١ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التي أبقت على استمرار لجان تقدير الأجرة بتشكيلها المنصوص عليه في المادة الرابعة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ في أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون، وكذا نص المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي أبقي على لجان تحديد الأجرة ولم يرد في صيغة القصر أو الحصر، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأيد قضاء الحكم المستأنف بعدم جواز لجوء الطاعن إلى لجان تحديد الأجرة بشأن العين محل النزاع؛ تأسيسا على أن "القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اشترط لصحة انعقاد تلك اللجان المشكلة بموجب حضور أحد عضوي الاتحاد الاشتراكي العربي، وهو ما يشير إلى استحالة انعقاده وأنه لم يعد لها وجود"، فإنه يكون مشوبا بالفساد في الاستدلال الذي جره إلى الخطأ في تطبيق القانون، بما يستوجب نقضه".

وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار. ولا تسري على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (١٤) والفقرة الأولى من المادة (١٥) والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان".

- فمن المقرر في قضاء محكمة النقض أن العبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجره المبنى هو تاريخ إنشائه، وأن قوانين إيجار الأماكن أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، قد نصت كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجره الأماكن والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الصادرة فيها، وهذه القواعد سواء الموضوعية والإجرائية تختلف من قانون لآخر، ويستمر العمل بأحكامها، وتظل واجبة التطبيق في نطاق سريان القانون الذي أوجب اتباعها، والمعول عليه في قضاء هذه المحكمة في تحديد القانون واجب التطبيق بشأن تقدير أجره المبنى، هو بتاريخ إنشائه، فيسري القانون على الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة بعد العمل بأحكامه^(٨٤)، ومن المقرر أن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أورد أحكاما موضوعية وأخرى إجرائية، وهذه القواعد تسري على الأماكن الخاضعة لحكمه، وهي بصريح نص الفقرة الأولى من المادة الأولى، الأماكن التي رخص في إقامتها بغرض السكنى بعد العمل بأحكامه، أي في ٣١/٧/١٩٨١^(٨٥).

^(٨٤) انظر، نقض مدني، الطعن رقم ٤٨٩ لسنة ٧٤ ق، جلسة ١٧ من نوفمبر سنة ٢٠١٨، مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ١/١٠/٢٠١٥ حتى ٣٠/٩/٢٠٢٠، المكتب الفني - مجموعة الإيجارات، محكمة النقض المصرية، ص ٢٢٧.

^(٨٥) نقض مدني، الطعن رقم ٧٩٨ لسنة ٦٧ ق، جلسة ١٥/١٠/٢٠١٥، الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية، وفي نفس المعنى، قضت في حكم حديث لها "لما كان الحكم المطعون فيه، وأقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي استنادا لإقرار طرفي التداعي واعتد بالأجرة

مدى عودة عقود الإيجار القديم لولاية القانون المدني (تعليقا على الحكم بعدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية)
د. محمد مؤمن

- وعليه؛ نجد من تحليل نصوص الأجرة الواردة بمختلف قوانين إيجار الأماكن، أن العقود المبرمة لغير غرض السكنى، إذا كانت لشخص اعتباري، فقد باتت خاضعة للقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، وإذا كانت لشخص طبيعي، فهي خاضعة للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته الواردة بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١.

- أما العقود المبرمة بغرض السكنى، فلكل عقد قانونه- من قوانين إيجار الأماكن- الذي أبرم في ظله، يحدد أجرته ويستقل بوضع ضوابط تقديرها، ولكل قانون نطاقه الزمني والعقود التي يستقل بتنظيم أجرتها، ولم يبلغ اللاحق من هذه القوانين السابق عليه في خصوص الأجرة.

المطلب الثاني

"النطاق الموضوعي لأثر الحكم بعدم دستورية ثبات الأجرة"

- تدخلت الدولة في ظل ظروف استثنائية لحماية الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية الإيجارية وهو المستأجر؛ بوضع قواعد أمره في فترات زمنية مختلفة^(٨٦)،

الاتفاقية الواردة بعقد الإيجار المؤرخ ١٩٨٣/٥/١ سند الدعوى، على أنه قد أبرم بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ومن ثم فإن النزاع بشأن تحديد أجرة العين محل النزاع تخضع لأحكام القانون الأخير، ورتب الحكم على ذلك بأن الأجرة الاتفاقية هي الأجرة القانونية للعين محل النزاع، واتخذها أساسا لحساب الزيادات القانونية المقررة بالقانونين ٦ لسنة ١٩٧٧ و١٤ لسنة ٢٠٠١، رغم أنه لا خلاف بين طرفي النزاع بأن العين أنشئت سنة ١٩٥٧، حسيما هو ثابت من تقرير الخبير أمام محكمة الاستئناف المنتدب في الدعوى، مما تخضع معه أجرة عين النزاع لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧؛ فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالخطأ في تطبيق القانون". نقض مدني، الطعن رقم ٥٥٥٥ لسنة ٨٥ ق، جلسة ٢٠٢٤/٣/١٠، الموقع الإلكتروني لمحكمة النقض المصرية، تمت الزيارة في ٢ ديسمبر ٢٠٢٤، في الساعة ٧:٣٠م.

^(٨٦) "وحيث أن هذه التشريعات لها طابع استثنائي يمثل خروجا على القواعد العامة، والتي يسود فيها مبدأ سلطان الإرادة، فقد اقتضى ذلك الخروج إعطاء هذه التشريعات الطابع الأمر بغية إعادة التوازن إلى العلاقة بين الملاك والمستأجرين، وبالتالي عدم ترك تنظيمها وتحديد مضمونها لإرادة المتعاقدين. ويترتب على ذلك أن هذه التشريعات الخاصة تعتبر مقيدة لنصوص القانون

بداية من عام ١٩٢١ وحتى عام ١٩٨١، مثلت هذه القواعد قوانين إيجار الأماكن في إصدارات زمنية مختلفة، وكان الهدف منها إرساء نظام قانوني يحمي المستأجر من تحكم المؤجر في المدة الزمنية لبقاء المستأجر في العين المؤجرة وإمكانية طرده بمحض إرادة الأول، وكذلك من الغلو والشطط في تحديد القيمة الإيجارية.

فقوانين إيجار الأماكن قامت على تحقيق اعتبارين، الأول منهما: امتداد عقد الإيجار طوال حياة المستأجر وانتقاله بعد وفاته إلى أبنائه وزوجته ثم أحفاده، وتحديد أسباب الانقضاء على سبيل الحصر. والثاني: ثبات القيمة الإيجارية طوال مدة عقد الإيجار، وعدم تغييرها أثناء امتداده مهما طال الزمن ودون اعتبار لتناقص القيمة الشرائية للنقود أو ما يحدث من تضخم في السوق العقارية.

- ولا اعتبارات مختلفة قانونية وأخرى واقعية طرأت على هذه العلاقة التعاقدية^(٨٧)، وفرضتها سمة التطور الزمني؛ تعرضت المحكمة الدستورية العليا لنصوص هذه

المدني التي تتعارض معها، فلا يرجع إلى أحكام القانون العامة إلا فيما فات الخاص من الأحكام، ولا يجوز إهدار القانون الخاص لإعمال القانون العام لما في ذلك من مجافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع النص الخاص"، نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة- الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٧، ص ٤٠.

^(٨٧) حيث إنه "وبعد مرور فترة زمنية ليست بالبسيطة على تطبيق مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار ظهرت العديد من المساوئ والإشكاليات القانونية التي ضاقت بها أروقة المحاكم، وترتب عليها قلق وخوف طبقة الملاك من تأجير عقاراتهم في ظل قانون يقيد حريتهم في إخراج المستأجر بانتهاء مدة العقد المتفق عليها، فأصبح المالك بين خيارين كلاهما أسوأ من الآخر، فإما أن يدفع مبلغاً مالياً للمستأجر حتى يقوم بإخلاء العين المؤجرة والتنازل عن رخصة الامتداد القانوني، أو أن يستمر في تأجير العين مقابل أجر شهري لا تعكس القيمة الحقيقية للامتداد، وإن كان للمؤجر الحق في طلب زيادة الأجرة في حدود النسبة المقررة قانونياً، إلا أن هذه الزيادة قد لا تتناسب والزيادة الاقتصادية للعين المؤجرة؛ لذلك اتجهت أغلب التشريعات القانونية المتعلقة بتأجير العقارات إلى إعادة النظر في مبدأ الامتداد القانوني وإدخال تعديلات عليه، بما يتناسب والوضع الحالي، وما تقرضه قوانين العرض والطلب العقاري"، بندر ماجد شرار، النطاق المكاني والشخصي لمبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار، مجلة الحقوق- جامعة الكويت، مارس ٢٠١٩، العدد ١، المجلد ٤٣، من ص ٥١-٨٨، ص ٥٤.

القوانين في أحيان مختلفة، وقضت بعدم دستورية أكثر من نص في العديد من أحكامها؛ فنالت من الامتداد القانوني بمقتضى البعض منها، وأبطلت العمل ببعض نصوص تحديد القيمة الإيجارية بناء على البعض الآخر^(٨٨).

- وكان من هذه الأحكام، الحكم الأخير الصادر - بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين الأولى والثانية من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - في التاسع من نوفمبر لعام ٢٠٢٤، في الدعوى الدستورية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية، الذي قضى بعدم دستورية ثبات الأجرة؛ مما يستلزم بيان أثره على كافة عقود الإيجار ونطاق تطبيقه، ومدى سريان قوانين إيجار الأماكن بعد نشره في الجريدة الرسمية.

- أصدرت المحكمة الدستورية العليا حكما بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين الأولى والثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، بتاريخ ١١/٩/٢٠٢٤، في الدعوى الدستورية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية. فعدم الدستورية انصب على الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون المشار إليه، التي تنص على "فيما عدا الإسكان الفاخر، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون على ٧% من قيمة الأرض والمباني"، وكذلك شمل الحكم بعدم الدستورية الفقرة الأولى من المادة الثانية، التي تنص على "تقدر قيمة الأرض بالنسبة للأماكن المنصوص عليها بالفقرة الأولى: وفقا لثمان المثل بالنسبة للأرض عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء....".

وكان منطوق الحكم على النحو التالي:

"حكمت المحكمة:

أولاً: بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين (١ و ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنته من ثبات الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

^(٨٨) في نفس المعنى؛ انظر، أحمد شرف الدين، دراسات في قواعد امتداد عقد الإيجار وأجرة الأماكن غير السكنية - القانون رقم ١٩٩٧/٦، طبعة نادي القضاة، ١٩٩٩، ص ٧، ٨.

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

ثالثاً: بإلزام الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة".
وبنت المحكمة حكمها بعدم الدستورية على مخالفة النصين للمواد (٤، ٨، ٣٥، ٤٩) من الدستور المصري لعام ٢٠١٤، واستندت فيه إلى أسباب، مقتضاها: إخلال هذين النصين بمقتضيات الأمن والتضامن الاجتماعي، وتمثيلهما لوجود خروج صارخ وعدوان واضح على قيمة العدل، فضلاً عن أنهما يشكلان إهداراً كلياً لحق الملكية الخاصة واقتتاتا غير مبرر على مبدأ سيادة القانون وخضوع الدولة لأحكامه.
- ويثار التساؤل: ما هو نطاق تطبيق هذا الحكم؟ وهل يشمل جميع عقود الإيجار التي أبرمت وفقاً لقوانين إيجار الأماكن التي صدرت في فترات زمنية مختلفة، أم يقتصر نطاقه تطبيقه على قانون بعينه، فلا يمتد إلى سواه؟
والحقيقة أنه لا يصح القول بأن الحكم شمل جميع عقود الإيجار التي أبرمت وفقاً لقوانين إيجار الأماكن المختلفة.

- ففي حالة الأماكن المؤجرة بغرض السكنى: وفقاً لمنطوق الحكم؛ لا يسري حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه على الأماكن المنشأة قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وأن أجرة هذه الأماكن ثابتة كما هي، فقوانين إيجار الأماكن السارية أرقام ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، قد نص كل منها على القواعد الموضوعية المتعلقة بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه والقواعد الإجرائية المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام الصادرة فيها، وهذه القواعد الموضوعية والإجرائية تختلف من قانون لآخر، ويستمر العمل بأحكامها، وتظل واجبة التطبيق في نطاقها الزمني. فالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم يلغ القوانين السابقة عليه التي حظرت زيادة الأجرة، والعبرة في تحديد القانون الواجب التطبيق بشأن تقدير أجرة المبنى هو بتاريخ إنشائه^(٨٩).

^(٨٩) قضت محكمة النقض، وفقاً لذلك؛ "إذ كان تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات من النظام العام- إذ تتحدد به متى صار نهائياً- القيمة الإيجارية إزاء الكافة، إلا أن

وعليه؛ يقتصر نطاق تطبيق أثر هذا الحكم على العقود التي أبرمت وفقا للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بغرض السكنى، وأن الأماكن المرخص في إقامتها لغرض السكنى ومنشأة قبل تاريخ العمل بهذا القانون، أي قبل ١٩٨١/٧/٣١ لم يتطرق لها الحكم وتظل محكومة بالقوانين السابقة على هذا القانون وأجرتها سارية حتى الآن.

- كما لايمتد أثر هذا الحكم إلى المباني غير السكنية التي يحكمها القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وتعديلاته الواردة بالقانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ الخاص بالإيجار غير السكني للأشخاص الطبيعية، وكذلك بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بالإيجار غير السكني للأشخاص الاعتبارية، فظل أجرتها سارية كما هي.

*** وإذا قيل بأن ظروف نشأة هذه القوانين واحدة وهي ظروف استثنائية، وأنها وضعت لتنظيم عقد واحد هو عقد الإيجار، وتحكم نفس المسألة هي القيمة الإيجارية، وبالتبعية يشملها الحكم وينطبق عليها نفس الأثر بالقياس؛ فهذا مردود عليه من ناحيتين، الأولى منهما: أن القضاء بعدم دستورية أحد النصوص لا يؤدي بمجرد إلى عدم دستورية مثيله، الذي لم يعرض على المحكمة الدستورية العليا، فالأحكام الدستورية هي أحكام عينية لا تنصب إلا على ما عنته المحكمة بذاته.

التشريعات المنظمة لذلك قد نصت كل منها على قواعد موضوعية وأخرى إجرائية في هذا الخصوص، تختلف من قانون لآخر، تكون واجبة التطبيق في نطاق القانون الذي أوجبه، وقد استحدثت المشرع في المواد الخمسة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر أحكاما موضوعية وإجرائية لتحديد أجره الأماكن تباين نهجه السابق في ظل القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧، مفادها ألا تخضع الأماكن المرخص في إقامتها أو المنشأة لغير السكنى والإسكان الفاخر اعتبارا من تاريخ العمل بالقوانين لقواعد وإجراءات تحديد الأجرة، نقض مدني، الطعن رقم ١٩٤٠ لسنة ٧٠ ق، جلسة ٢٠٠١/٦/١٠، المكتب الفني سنة ٥٢، ج ٢، ص ٨٤٧، مجموعة التشريعات المصرية، قوانين إيجار الأماكن - قانون البناء والهدم (معلقا عليها بأحدث الأحكام)، إعداد رئيس المحكمة الدكتور أحمد إبراهيم عطية والمحامي وجدي شفيق، لجنة مجلة المحاماة، صادرة عن نقابة المحامين، الطبعة الأولى ٢٠١٠/٢٠١١، ص ١٢٨.

وبالتالي لا يمكن إعمال القياس في مجال الأحكام الصادرة بعدم الدستورية. وأما من الناحية الثانية: أن الأصل في النصوص التشريعية هو حملها على قرينة الدستورية، فإبطالها لا يكون إلا بقضاء المحكمة الدستورية العليا إذا ما قام الدليل لديها، ولازم ذلك أن النصوص التشريعية التي لا تبطلها المحكمة الدستورية العليا لا يجوز بحال وقف سريانها^(٩٠).

*** وقد يثار في شأن هذا الحكم أيضا، أنه كان لازما على المحكمة الدستورية العليا القضاء بعدم دستورية جميع النصوص المتعلقة بتحديد القيمة الإجارية في قوانين إيجار الأماكن على اختلاف إصداراته؛ لارتباطها ووحدة موضوعها، فهي نصوص مرتبطة بتقدير الأجرة في عقد الإيجار.

^(٩٠) فالمقرر في قضاء محكمة النقض "أن الحجية المطلقة قبل الكافة للأحكام الصادرة في الدعاوى الدستورية والتي تلتزم بها جميع سلطات الدولة، هي - فحسب - للأحكام التي انتهت إلى عدم دستورية النص التشريعي المطعون فيه أو إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس، ذلك أن علة عينية الدعوى الدستورية، والحجية المطلقة للحكم الصادر في موضوعها، والتزام الجميع به، لا تتحقق إلا في هذا النطاق، باعتبار أن قوامه مقابلة النصوص التشريعية المدعى مخالفتها للدستور بالقيود التي فرضها لضمان النزول إليها، والكشف عن مدى دستورية النصوص التشريعية، سواء بتقرير سلامتها من جميع العيوب الشكلية والموضوعية الدستورية، فلا يكون لأحد من بعد أن يدعي خلاف ما قرره، أو ببطلان فلا يجوز من بعد تطبيقها، وإذ اقتصر حكم المحكمة الدستورية في طعن ٤٨ لسنة ١٧ قضائية "دستورية" المشار إليه على القضاء بعدم قبول الدعوى، دون أن يفصل في موضوعها بدستورية أو بعدم دستورية المادتين ٢٦ و ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادتين ٦ و ٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وكان الأصل في النصوص التشريعية هو حملها على قرينة الدستورية، فإبطالها لا يكون إلا بقضاء المحكمة الدستورية العليا إذا ما قام الدليل لديها، ولازم ذلك أن النصوص التشريعية التي لا تبطلها المحكمة الدستورية العليا لا يجوز بحال وقف سريانها"، نقض مدني، الطعن رقم ١١٨٣٨ لسنة ٦٠ق، جلسة ١٣/٤/١٩٩٧، المكتب الفني سنة ٤٤، جزء ١، ص ٥، مجموعة التشريعات المصرية، قوانين إيجار الأماكن - قانون البناء والهدم (معلقا عليه بأحدث الأحكام)، إعداد رئيس المحكمة الكتور أحمد إبراهيم عطية والمحامي وجدي شفيق، لجنة مجلة المحاماة، صادرة عن نقابة المحاماة، الطبعة الأولى ٢٠١٠/٢٠١١، ص ١٣٧.

وهذا أيضا مردود عليه من الناحية القانونية: حيث إن النصوص المتعلقة بتحديد الأجرة تختلف من قانون لآخر ولكل قانون نطاقه الزمني والعقود التي يحكمها، ولما كان الطاعن في النص القانوني أمام المحكمة الدستورية العليا قد حدد نطاق دعواه بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١؛ فلا يمكن للمحكمة أن تتعرض لما عداه من قوانين إلا إذا ارتبط بتطبيق النص المطعون فيه^(٩١)، فضلا عن أنه لا مصلحة للطاعن في التعرض لغيره من القوانين، مادامت استناداته من هذه الدعوى قاصرة على أحكام عقده المبرم وفقا لقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فينبغي أن تكون له مصلحة شخصية، مباشرة ومؤكدة من الطعن بعدم الدستورية؛ وإلا قضت المحكمة بعدم القبول، والمصلحة في خصوص الدعوى الدستورية لا توجد إلا حيث يرتب النص المطعون فيه ضررا مباشرا على الطاعن^(٩٢)، أما وإن النصوص الأخرى لا ترتب

^(٩١) انظر، حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٧٣ لسنة ٢٩ ق "دستورية" بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٥، "وحيث إن قضاء المحكمة الدستورية العليا قد جرى على أن هيمنتها على الخصومة الدستورية وتوجيهها لإجراءاتها، وبمراعاة ما قصده المدعي منها، يقتضيها أن تدخل في نطاق المسائل الدستورية التي تدعى للفصل فيها، ما يكون من النصوص القانونية مرتبطا ارتباطا لازما بالنصوص المطعون عليها"، نشر في الجريدة الرسمية.

^(٩٢) انظر حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٧ لسنة ٣١ ق "دستورية"، بتاريخ ٢٠٢١/٤/٣، "وحيث إن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا في الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية، فلا تفصل في غير المسائل الدستورية التي يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعي، ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين، أولهما أن يقيم المدعي - في الحدود التي اختصم فيها النص المطعون فيه - الدليل على أن ضررا واقعا قد لحق به سواء كان مهددا به أم كان قد وقع فعلا، ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا، منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور، مستقلا بالعناصر التي يقوم عليها، ممكنا تصوره ومواجهته بالترضية القضائية تسوية للأثار. ثانيهما: أن يكون هذا الضرر عائدا إلى النص المطعون فيه، وليس ضررا متوهما أو منتحلا أو مجهلا، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق فعلا على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان الإخلال بالحقوق التي يدعيها لا يعود إليه، دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة، ذلك أن

عليه ضرراً، ولا تتعلق بموضوع النزاع، ولا يتغير - بناء على الفصل فيها - المركز القانوني للمدعي؛ فلا مصلحة ولا ارتباط بين هذه القوانين والنص المطعون فيه. كما أنه ليس أدل على مبدأ الارتباط بين النصوص التي ينبغي أن يشملها الحكم بعدم الدستورية من المثال التي ذكرته المحكمة في نفس الحكم، حيث قضت بعد دستورية الفقرة الأولى من المادة الثانية بجانب الفقرة الأولى من المادة الأولى؛ لارتباطها بتطبيق المادة المطعون في دستورتها وعدم قابليتهما للتجزئة عند الحكم بعدم الدستورية^(٩٣). وأخيراً فإن عمل المحكمة الدستورية العليا يعد تغولاً في عمل المشرع، فلا بد ألا يتوسع فيه وأن يقدر بقدره كاستثناء على عمل المشرع، فلا تتعرض المحكمة إلا إلى النصوص موضوع الدعوى الدستورية، ومن ثم يمتنع عليها التعرض لغيرها لعدم وجود مصلحة للطاعن^(٩٤)؛ ولعدم الإرتباط، فضلاً عن الحفاظ على الدور الأصل للمشرع في وضع القواعد القانونية وتعديلها متى أن التغيير.

موجز القول: أن الحكم الصادر بعدم الدستورية - بتاريخ ٩/١١/٢٠٢٤ في الدعوى الدستورية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية - يقتصر نطاق تطبيقه على العقود التي أبرمت وفقاً للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ولا يمتد أثره إلى غيره من النصوص

إبطال النص التشريعي في هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعي أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانوني بعد الفصل في الدعوى الدستورية، عما كان عليه قبلها"، نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ.

^(٩٣) من الأمثلة على ارتباط النصوص القانونية عند التطبيق، التي يلزم من دمج إحداها بعدم الدستورية، شمول الحكم للنص القانوني الآخر المرتبط بالنص المطعون عليه في الحكم؛ راجع حكم المحكمة الدستورية.

^(٩٤) "المصلحة الشخصية المباشرة شرط قبول الدعوى الدستورية، ومناطق هذه المصلحة أن تتوافر رابطة منطقية بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية؛ وذلك بأن يكون الحكم الصادر في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة على محكمة الموضوع"، حكم المحكمة الدستورية العليا، في القضية رقم ١٩٩ لسنة ٣٢ ق "دستورية"، بجلسة ٢/١/٢٠٢١، وفي القضية رقم ١٦١ لسنة ٢٠ ق "دستورية"، بجلسة ٥/١٢/٢٠١٣.

المتعلقة بتحديد الأجرة في قوانين الأماكن الأخرى. الأمر الذي يدعو المشرع إلى التدخل وإلغاء كل النصوص المتعلقة بالأجرة في كل قوانين إيجار الأماكن، مع إعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في شأن تأجير وبيع الأماكن؛ من أجل تحقيق التوازن العقدي بينهما، ومواجهة تطورات السوق وحالة التضخم التي طرأت عليها.

المطلب الثالث

”النطاق الزمني لأثر الحكم بعدم دستورية ثبات الأجرة“

- يقصد بالنطاق الزمني لأثر الحكم بعدم دستورية ثبات الأجرة: بيان متى يبدأ نفاذ الحكم وسريانه في مواجهة الكافة، ومن ثم لزوم عمل جميع الهيئات والمؤسسات بمقتضاه، وفقا لمبدأ الأثر العيني للحكم الدستوري.

- الأصل، وفقا لقانون المحكمة الدستورية العليا رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، أن يعمل بأحكامها من اليوم التالي لتاريخ نشرها في الجريدة الرسمية، ويكون لأحكامها أثرا رجعيا، أي يترتب على القضاء بعدم دستورية نص قانوني اعتباره كأن لم يكن، ويتعين على الكافة العمل بمقتضى هذا الحكم، ومن ثم عدم تطبيق النص المقضي بعد دستوريته بأثر رجعي؛ لكن يجوز استثناء، وفقا لنص لمادة (٣/٤٩) من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، المعدل بقرار رئيس الجمهورية بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨^(٩٥)، أن تحدد تاريخا آخر لبدء نفاذ الحكم والعمل بمقتضاه، فلا يطبق من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية، بل يبدأ سريانه من اليوم التالي للتاريخ الذي حددته المحكمة في منطوق الحكم.

- وعله؛ فإنه إذا كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت في الحكم، المشار إليه، بأن اليوم التالي لانتهاؤ دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي هو تاريخ إعمال أثر هذا الحكم؛ فإنها بذلك تكون قد جعلت أثرا مستقبلا لبدء نفاذه، وليس من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية، فيتوقف أثره لحين انتهاء دور الانعقاد

^(٩٥) صدر هذا القرار بقانون في مادتين، ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١١ يولية سنة ١٩٩٨، في العدد ٢٨ (مكرر)، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية، أي من تاريخ ١٢/٧/١٩٩٨.

التشريعي العادي الحالي في شهر يوليو لعام ٢٠٢٥، فالدعوى المنظورة قضائياً وقت صدور هذا الحكم أو التي ترفع قبل نهاية دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي لا تستفيد من هذا الحكم، وعند حلول الأجل السابق فقط يبدأ سريان أثر هذا الحكم، وتستفيد منه كل الدعوى القضائية في شأنه، مالم يتدخل المشرع بنص جديد منظم لتلك العلاقة الإجارية وملزم للجميع بناء الحكم المشار إليه.

- على أن الأثر المستقبلي للحكم لا يخل بالأثر الرجعي للنص المقضي بعدم دستوريته، فمنذ بدء سريان الحكم في يوليو ٢٠٢٥، يتوقف إعمال نص الفقرة الأولى من المادتين الأولى والثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بأثر رجعي، فتزول المراكز القانونية التي بنيت عليه، وتنقضي الآثار التي ترتبت عليه في الماضي منذ تاريخ إعماله، كما لا يعمل بمقتضى هذا النص في أي دعوى ترفع مستقبلاً في المحاكم أو أي دفع متعلق به يطرح أثناء النزاع أمام المحكمة، فضلاً عن أن الأثر المستقبلي لهذا الحكم لا يخل أيضاً بحق رافع الدعوى في الاستفادة من هذا الحكم فور صدوره، ودون انتظار انتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي، ويؤكد ذلك ما ورد في حيثيات حكم المحكمة الدستورية العليا "وذلك دون إخلال باستفادة المدعي في الدعوى المعروضة منه"^(٩٦).

- وهذا الأثر المستقبلي للحكم الدستوري يعد دعوة غير مباشرة من المحكمة الدستورية العليا للمشرع بضرورة التدخل، خلال هذا الفصل التشريعي الحالي؛ لإعادة تنظيم العقود الإجارية المبرمة وفقاً لقوانين إيجار الأماكن، وتهيئة لنفوس المستأجرين وفقاً لقوانين إيجار الأماكن لتقبل الأحكام الجديدة المنظمة للإيجارات القديمة التي قد تصدر من المشرع^(٩٧)؛ بناء على هذا الحكم الدستوري.

^(٩٦) حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية"، بجلسة ٢٠٢٤/١١/٩، نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٠ نوفمبر سنة ٢٠٢٤، في العدد ٤٥ مكرر ٤٥ (أ).

^(٩٧) وعليه؛ صدر بيان من مجلس النواب بشأن حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية" بتاريخ ٩ نوفمبر ٢٠٢٤، مؤكداً اهتمامه الخاص بالقوانين الاستثنائية التي تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعروفة بـ "قوانين الإيجار القديم"، بحسبانها تمس العديد من الأسر المصرية، ومكلفاً مكتب المجلس، خلال دور الانعقاد العادي الرابع، لجنة

- وفي إطار هذه الدعوى غير المباشرة لمجلس النواب بضرورة التدخل لتلافي أسباب عدم الدستورية؛ يثور التساؤل، ما الحكم إذا لم يتدخل المشرع بإعادة تنظيم العقود الإيجارية المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن، خلال دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي^(٩٨)، وانتهاء الأخير دون صدور تشريع جديد يعيد تنظيم العلاقة الإيجارية المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن؟

إذا انتهى دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي، دون إصدار نص قانوني يعيد تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، في خصوص الإيجارات القديمة، ولم يتفق الطرفين على تحديد أجرة متوازنة، تواكب المستجدات المجتمعية وظروف السوق العقارية، يلتزم بها المستأجر؛ يصبح من حق المؤجر والمستأجر، في عقود الإيجار المبرمة وفقا للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، اللجوء للمحكمة المختصة للمطالبة

الإسكان والمراق العامة والتعمير، بإعداد دراسة مستفيضة عن ملف قوانين "الإيجار القديم"، بما في ذلك تقييم أثرها التشريعي، وملتزمًا بحماية مصالح جميع الأطراف، دون تغليب مصلحة طرف على حساب طرف آخر، مع خلق بيئة قانونية تعزز من الاستقرار الاجتماعي وتدعم النسيج المجتمعي. راجع بيان مجلس النواب بشأن الحكم بعدم دستورية تثبيت الأجرة، الصادر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٩.

^(٩٨) كما فعل المشرع، في مواجهة حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق "دستورية"، بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٨، الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ممهلا مجلس النواب- بموجب الرخصة الممنوحة للمحكمة بنص المادة ٣/٤٩ من قانونها رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بموجب تعديل قرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٩٨- مدة زمنية، متمثلة في التدخل بإعادة تنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر وفقا لقوانين إيجار الأماكن خلال الفصل التشريعي الأخير لعام ٢٠١٨/٢٠١٩، ومريت المهلة ولم يتدخل المشرع خلالها، ثم صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ الخاص بالأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية فقط لغير غرض السكني، أي بعد مرور سنتين ونصف تقريبا من انقضاء المهلة. ولمزيد من التفاصيل حول تباطؤ وتأخر البرلمان عن التدخل لإعادة الرؤية في القوانين التي يتوقع دمجها بعدم الدستورية، ومواجهة أحكام المحكمة الدستورية بإعادة التنظيم القانوني للنصوص المقضي بعدم دستورتها؛ انظر، فتحي فكري، "عدم دستورية المادة الأولى من قانون الإيجارات رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١: تراخي البرلمان نموذجًا"، مقال نشر في مجلة المحكمة الدستورية العليا، العدد السادس والعشرين، السنة الثامنة عشرة، إبريل ٢٠٢٠، ص ١٠ وما بعدها.

بإعادة تقدير الأجرة، عن طريق الاستعانة بالخبراء، وعند صدور حكمها بزيادة الأجرة، إذا لم ينفذه المستأجر؛ يمكن للمؤجر حينئذ المطالبة بفسخ العقد مع التعويض وفقا للقواعد العامة.

*** وما يلاحظ على هذا الحكم الدستوري، صدوره في عام ٢٠٢٤، أي بعد ما يزيد على خمسة وعشرين عاما من تاريخ إيداع صحيفة الطعن بعدم الدستورية في ١٩٩٨/٢/٧، وصدوره بعد ما يزيد على خمسة وثلاثين عاما من تاريخ رفع الدعوى أمام محكمة الاسكندرية الابتدائية عام ١٩٨٨^(٩٩)، وفي هذا ظلم للمتقاضين وبطء

^(٩٩) علما بأن هذا النهج- من المحكمة الدستورية العليا- مستحدث، ولم تكن تتبعه من قبل، فقد كانت تقضي في الدعوى الدستورية في بضع سنوات، بل إنها كانت تقضي أحيانا في القضية المنظورة أمامها في غضون سنة من تاريخ إيداع الطعن بعدم الدستورية، راجع أحكام المحكمة الدستورية العليا: الحكم في القضية رقم ١٤٩ لسنة ١٨ ق "دستورية"، بتاريخ ١٥/١١/١٩٩٧، بعد تاريخ إيداع الطعن بعدم الدستورية قلم كتاب المحكمة في ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٩٦، أي بعد أقل من سنة (نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧، العدد ٤٨)، وكذلك الحكم في القضية رقم ٥٦ لسنة ١٨ ق "دستورية"، بتاريخ ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧، بعد إيداع الطعن بعدم الدستورية قلم كتاب المحكمة في ٣ يونيو سنة ١٩٩٦، أي بعد أقل من سنة ونصف (نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٧/١١/١٩٩٧، العدد ٤٨). وكذلك الحكم في القضية رقم ٤٧ لسنة ٢١ ق "دستورية"، بتاريخ ٤ أبريل سنة ٢٠٠٤، بعد إيداع الطعن بعدم الدستورية قلم كتاب المحكمة في ٩ مارس سنة ١٩٩٩، أي بعد خمس سنوات تقريبا (نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٥/٤/٢٠٠٤، العدد ١٦ تابع (أ))، وكذلك الحكم في القضية رقم ١٤ لسنة ٢٣ ق "دستورية"، بتاريخ ٤ أبريل سنة ٢٠٠٤، بعد إيداع الطعن بعدم الدستورية قلم كتاب المحكمة في ٣ أبريل سنة ٢٠٠١، أي بعد ثلاث سنوات تقريبا (نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٥/٤/٢٠٠٤، العدد ١٦ تابع (أ)). أما أن تقضي بعد مرور خمسة وعشرين عاما من تاريخ إيداع الطعن بعدم الدستورية قلم كتاب المحكمة في عام ١٩٩٨، وتحدد أول جلسة للنظر في الموضوع بتاريخ ٢٦/٩/٢٠١٠، أي بعد اثني عشر عاما من تاريخ إيداع الطعن، ثم تحدد الجلسات التالية بتاريخ ٦/٤/٢٠٢٤ و ١/٩/٢٠٢٤، ثم يحكم في الموضوع بتاريخ ٩/١١/٢٠٢٤، أي بعد أربعة عشر عاما من تاريخ الجلسة الأولى؛ وهذا يدفعنا إلى القول بضرورة تناول المشرع لهذه المسألة بالتنظيم ووضع قواعد خاصة بالمحكمة الدستورية العليا لسرعة الفصل في الدعاوى الدستورية، لا سيما إذا كانت الدعوى ستستمر بعد حكم المحكمة الدستورية العليا أمام محكمة الموضوع لوقت آخر؛ فيزداد تأثر مصالح المتقاضين الاقتصادية ببطء الفصل في الدعوى الدستورية، وبالتبعية تتأثر نظرة الأفراد في قدرة مرفق القضاء على

في التقاضي يؤثر على مصالح الأفراد ويهدر كل قيمة لحق التقاضي المكفول دستوريا؛ ولذا نرجو من المشرع التدخل بوضع ضوابط تنظيمية لإجراءات التقاضي الناجزة، وقواعد محددة لسرعة الفصل في الدعاوى المنظورة أمام المحاكم، خاصة التقاضي أمام المحاكم العليا، تماشيا مع الاتجاه الحديث نحو العدالة الناجزة.

***** الحل المقترح لمواجهة أزمة عقود الإيجار القديمة والجديدة:**

- يبين لنا من العرض السابق لأثر الحكم الدستوري المشار إليه ونطاق تطبيقه من الناحية الموضوعية والزمنية؛ أن اقتصار نطاق تطبيقه على القواعد المبرمة وفقا لقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وأن قواعد تحديد القيمة الإيجارية في قوانين إيجار الأماكن، عدا النص الوارد في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، مازالت سارية، ولم يقضى بعدم دستورتها، فضلا عن تأخير نفاذ الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادتين الأولى والثانية من القانون الأخير لحين انتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي؛ يؤكد - بجلاء - استمرار أزمة الإيجارات القديمة، واضطراب العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ نتيجة إهدار قيمة العدل، حيث حرمان المالك من حقه في استغلال ملكه، والإخلال بالتوازن العقدي؛ لثبات القيمة الإيجارية، واستمرار الامتداد القانوني كما أوضحنا في الفصل الأول من هذا البحث؛ وهذا يدفعنا إلى القول بضرورة المواجهة التشريعية^(١٠٠) لهذه العقود التي باتت تؤثر على مصالح طائفة

مواجهة المنازعات وحلها بصورة عاجلة لا تؤثر على استقرار المراكز القانونية والاقتصادية، فيزهدون في اللجوء إليه، وتكثر النزاعات بين الأفراد؛ بما يؤدي إلى تكدير السلم والأمن العام، ويؤثر على الاستقرار، فتصبح النتيجة انخفاض الناتج القومي وتأخر عجلة التنمية والتطور المجتمعي. وعليه؛ يجب تعديل قانون المحكمة الدستورية العليا؛ بما يقرر سرعة الفصل في الدعاوى الدستورية، تماشيا مع الاتجاه الحديث نحو العدالة الناجزة.

^(١٠٠) 'وتدخل الدولة في تنفيذ عقود الإيجار تحرص فيه على الموازنة بين مصالح ثلاثة متباعدة ومتنافرة، مصلحة المالك التي تقتضي الاعتراف له بحرية إدارة أمواله والتصرف فيها بالطريقة والشروط التي يراها مناسبة لتحقيق مصالحه دون أن تفرض عليه في ذلك أية قيود، للإبقاء على رغبته في الاعتناء بالعقار وصيانته، وتفسح المجال أمامه ليتمكن من الإقدام على الدخول في ميدان الاستثمار العقاري، ومصلحة المستأجر التي تقتضي تمكينه من الانتفاع بمسكن يأويه يتناسب مع موارده المحدودة في خضم الأزمة السكنية الموجودة، ومصلحة الدولة

كبيرة من المجتمع المصري وهي طائفة المالكين، فضلا عن تأثيرها على قيمة التضامن المجتمعي وإخلالها بمبدأ المساواة بين المراكز القانونية الواحدة، حيث يتميز مؤجر العقار وفقا لقواعد لقانون المدني، عن المؤجر لعين في نفس العقار وفقا لقوانين إيجار الأماكن، وكذلك بالنسبة للمستأجر، يختلف وضعه بحسب القانون الحاكم لعقده.

- والمواجهة التشريعية المناسبة لهذه القوانين تقتضي وضع نص انتقالي يتناول كل آثار عقود الإيجار المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن، فينهي آثارها المتمثلة في الامتداد القانوني والأجرة الثابتة طيلة العلاقة الإيجارية (مدة وامتدادا)، ويعود بهذا العقد إلى أحضان القانون المدني، بعد مدة انتقالية، نرى كفاية تحديدها بخمس سنوات لاحقة على إصدار القانون ونشره في الجريدة الرسمية، كما فعل المشرع في مواجهة عقود الإيجار للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، بمقتضى القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، ومع مراعاة أن تقل الأجرة المقترحة للغرض السكني عن الأجرة المقررة في القانون السابق لغير الغرض السكني خلال المدة الانتقالية، التي تنتهي بعدها آثار هذه العقود؛ حتى لا يقضى بعدم دستورتيتها لإخلالها بمبدأ الأولي بالرعاية، فلا يتصور أن تكون أجرة الأماكن بغرض السكنى أكبر قدرا من الأجرة المقررة للأماكن لغير غرض السكنى خلال المدة الانتقالية، حيث يهدف المستأجر في الحالة الأولى إلى مجرد الحصول على السكن الملائم له ولأسرته دون استثمار ملك المؤجر بما يدر ربحا على الأول، أما في الحالة الثانية فههدف المستأجر هو الحصول على الربح نتيجة استغلال العين المؤجرة في النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو المهني.

التي تتحقق أحيانا بإطلاق حرية المالك لتزدهر الحركة العمرانية على ما يصاحب ذلك من توفير المساكن وانتعاش اقتصادي"، بوشهدان عبدالعالي، حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن ودوافع توقيف تطبيق أحكامه في القانون المدني، مجلة الموصل - جامعة عناية، ديسمبر ٢٠٠٧، العدد ٢٠، من ١ - ٢٢، ص ٢، متاح لدى موقع دار المنظومة، تمت الزيارة في ٢٠/١٢/٢٠٢٤، الساعة: ٣٠:٨م.

- ولا يفوتنا عند إعادة تنظيم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، والعودة بالإيجارات القديمة إلى أحضان الولاية العامة للقانون المدني، أن يتناول المشرع **مدة عقد الإيجار الجديد** - باستثناء الإيجار المفروش - بالتعديل؛ **ليجعل الحد الأدنى لمدة عقد الإيجار الجديد بغرض السكنى ثلاث سنوات من تاريخ إبرام العقد^(١٠١)**، مع إعطاء المستأجر فقط - دون المؤجر - مكنة إنهائه قبل هذه المدة إذا رغب في ذلك، فلا يتصور إنهاء هذه العقد بعد سنة واحدة وقد استقر المستأجر مع أولاده الذين التحقوا بمنشآت تعليمية قريبة من المسكن وفقا لهذا العقد، ورتب المستأجر أموره المالية بناء على هذا العقد؛ فتتأثر ثقافة الأولاد سلبا بكثرة التنقل، وتتأثر الحالة الاقتصادية للمستأجر بتعدد تقدير الأجرة وزيادتها سنويا، ومن ثم تضحي النتيجة عدم استقرار الأسرة، ويتأثر المجتمع بالتبعية، ويكون ذلك بنص أمر لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه، ولا يجوز للمؤجر إنهاء العقد بإرادته المنفردة، قبل انتهاء العقد مدة وامتدادا؛ إلا وفقا للأسباب التي يقررها القانون.

- كما يجب على المشرع مواجهة أزمة الشطط في تحديد القيمة الإيجارية من جانب المؤجر، حيث لا بد من وضع قواعد صارمة وضوابط متغيرة تواكب المستجدات الاقتصادية للقيمة العقارية وتتناسب في نفس الوقت مع دخل المستأجر. فنتيجة أزمات دول الجوار السياسية والاجتماعية؛ نزح العديد من الوافدين إلى الدولة المصرية، ولجأ الملاك - إثر ذلك - إلى المبالغة في قيمة الأجرة، فضاغفوا من القيمة الإيجارية لدرجة تجاوزت القدرات المالية للمستأجرين المصريين، وخلقوا بذلك أزمة في الإيجارات الجديدة بجانب أزمة الإيجارات القديمة؛ مما يتعين معه **وضع نص**

^(١٠١) كما فعل المشرع الإماراتي وجعل الحد الأدنى لبقاء العلاقة الإيجارية ثلاث سنوات، إلا إذا طلب المستأجر الإخلاء قبل انتهاء هذه المدة أو لأحد الأسباب التي يقرها القانون، فلا يجوز للمؤجر الإنهاء بإرادته المنفردة قبل مرور ثلاث سنوات من تاريخ العقد، وكذلك المشرع الكويتي جعل الحد الأدنى لمدة عقد الإيجار خمس سنوات، وأيضا المشرع الإيطالي جعل حدها الأدنى أربع سنوات. لمزيد من التفاصيل حول الأنظمة المقارنة التي قررت حدا أدنى لبقاء المستأجر في العين المؤجرة، بنذر ماجد شرار، النطاق المكاني والشخصي لمبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار، مجلة الحقوق - جامعة الكويت، مارس ٢٠١٩، العدد ١، مجلد ٤٣، من ص ٥١ - ٨٨، ص ٦١ وما بعدها.

قانوني مقتضاه، أولاً: تخصيص نسبة من صافي ربح المستثمر في البناء الفاخر والمطور العقاري لدعم المستأجر. ثانياً: إلزام باقي الملاك والمؤجرين العاديين بتوثيق جميع عقد الإيجار ودفن رسم للدولة عن هذا التوثيق محدد بقيمة الأجرة عن أول شهر، مع تجريم عدم التوثيق و كذلك تحرير عقود صورية مع المستأجرين بغرض التحايل على القانون. ثالثاً: تخصيص هذه النسبة وذلك الرسم لصالح صندوق الإسكان الاجتماعي والتمويل العقاري؛ لبناء وحدات عقارية جديدة بغرض التأجير فقط لغير القادرين على التملك. رابعاً: تقديم تسهيلات عقارية وتراخيص بسيطة لمن يخصص نصف العقار متعدد الطوابق للإيجار لمدة خمس سنوات من تاريخ اكتمال البناء وبدء الاستغلال.

- وهذه النصوص السابقة، الغرض منها مساعدة الدولة في مواجهة الشطط الحاصل في تحديد القيمة الإيجارية في الإيجارات الجديدة؛ فمن خلالها يمكن زيادة المعروض من الوحدات العقارية بغرض الإيجار، ويتحقق التوازن العقدي بين حق المستأجر في مسكن له ولأسرته- يتناسب مع قدراته المالية وظروفه الاقتصادية- ومصالحة المؤجر في استثمار ملكه^(١٠٢)، ومن ثم تحقيق الاستقرار للمستأجر وأسرته، مع المحافظة على المستثمرين في مجال البناء والتشييد، دون استغلال منهم لكثرة تواجد الوافدين الأجانب والتأثير على مصالح المستأجرين الوطنيين، هادفين بهذا الحل التشريعي ومؤسسين له على ضرورة تحقيق التضامن الاجتماعي بين طوائف المجتمع كافة.

^(١٠٢) "يجب أن يتحقق التضامن بين المؤجر والمستأجر من الوجهة الاجتماعية، كما يجب من الوجهة الاقتصادية أن يعطى لكل من رأس المال ويمثله المؤجر، والعمل ويمثله المستأجر، نصيبه العادل. في كل بلد متحضر توجد طبقة المؤجرين وطبقة المستأجرين، ولا بد من التضامن الاجتماعي بين هاتين الطبقتين، وإلا كان كل منهما حرباً على الآخر، يهتبل الفرص لأكل حقه بالباطل، ومما يساعد على قيام هذا التضامن التشريع المناسب مع حالة البلد الاجتماعية والاقتصادية، فيجعل المشرع مصالح الطبقتين مشتركة لا متنافرة، حيث يسود السلام الاجتماعي بين طبقات الأمة الواحدة"، عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، الإيجار والعارية، تحديث وتنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي (رئيس محكمة النقض الأسبق)، دار مصر للنشر والتوزيع، طبعة ٢٠٢٠، ص ٢٦.

الخاتمة

- بعد أن فرغنا- بفضل الله وتوفيقه- من تحقيق مشكلة الإيجارات القديمة، وتحرير مسألة الامتداد القانوني لعقود الإيجار المبرمة وفقا لقوانين إيجار الأماكن، وتحليل حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ ٩ نوفمبر سنة ٢٠٢٤ في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية"، فيما تضمنه من عدم دستورية ثبات القيمة الإيجارية، حيث تحديد نطاقه الموضوعي والزمني، قاصدين من ذلك بيان مدى عودة قوانين إيجار الأماكن إلى رحاب الشريعة العامة في المعاملات المدنية، ومدى خضوع عقود الإيجار القديم لأحكام القانون المدني بعد صدور الحكم الدستوري المشار إليه، مع الإشارة في الحل المقترح- للخروج من أزمة الإيجارات القديمة- إلى كيفية مواجهة ظاهرة الشطط في تحديد القيمة الإيجارية من جانب المؤجرين في عقود الإيجار الجديدة؛ توصلنا إلى **النتائج** التالية:

أولاً: اقتصار الامتداد القانوني لعقود إيجار الأشخاص الطبيعيين بغرض السكنى على الجيل الأول، وفقا لأحدث أحكام المحكمة الدستورية العليا ومحكمة النقض، فينتقل الإيجار للوالدين والأولاد والزوج أو الزوجة، فضلا عن انتقاله للمساكن بشروط محددة.

ثانياً: انحصار الامتداد القانوني لعقود إيجار الأشخاص الطبيعيين لغير غرض السكنى، في حالة الوفاة، في الورثة حتى الدرجة الثانية؛ بشرط استعمال العين المؤجرة- من حيث الأصل- في نفس النشاط وفقا للعقد، وفي غير النشاط المتفق عليه في حالات محددة قانونا على سبيل الاستثناء، وفقا للمادة السابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، فضلا عن عدم امتدادها للشركاء في حالة الوفاة، ما لم يكن مستأجرا وفقا للعقد بجانب المستأجر الأصلي في مواجهة المؤجر. أما في حالة الترك، فلا تنتقل إلى الشركاء ولا إلى الورثة أيضا وفقا للمادة الخامسة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

ثالثاً: تنظيم المشرع لإنهاء امتداد عقود إيجار الأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى؛ بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، بعد مرور خمس سنوات من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، أي في عام ٢٠٢٧، تعود هذه العقود إلى رحاب القانون المدني، وتبرم وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة وحرية المؤجر والمستأجر التعاقدية. فضلاً عن إقرار محكمة النقض لمبدأ اقتصار غرض السكنى على الشخص الطبيعي واعتباره من الحقوق اللصيقة بشخصه، دون الشخص الاعتباري، ومن ثم فليس للأخير حق الامتداد القانوني لعقود الإيجار بغرض السكنى.

رابعاً: اقتصار حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بتاريخ ٢٠٢٤/١١/٩، في الدعوى رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية، فيما تضمنه من عدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين الأولى والثانية من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، على العقود المبرمة وفقاً للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ولا يمتد نطاقه إلى ما سواه من قوانين أخرى متعلقة بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، كما أن هذا الحكم يبدأ نفاذه من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي الحالي العادي، فلا يعمل به في مواجهة الكافة إلا من آخر شهر يوليو لعام ٢٠٢٥، أي بعد انتهاء الفصل التشريعي العادي، ولا يخل ذلك بحق المدعي في الدعوى الدستورية من الاستفادة من آثار هذا الحكم قبل انتهاء الفصل التشريعي الحالي.

- ولتداخل آثار قوانين الإيجار واستمرار أزماته وتأثيرها على مصالح المؤجرين في الإجراءات القديمة، مع ظهور مشكلة المبالغة في تحديد القيمة الإيجارية، والتأثير على حقوق المستأجرين الوطنيين في الإجراءات الجديدة لتوافد الكثير من الأجانب؛ اقترحنا **التوصيات التالية:**

أولاً: في خصوص قوانين إيجار الأماكن وعقود الإيجار القديم: نوصي بضرورة المواجهة التشريعية، من خلال وضع نص انتقالي، ينهي آثار العقود المبرمة وفق قوانين إيجار الأماكن، حيث الامتداد القانوني والأجرة الثابتة طوال مدة العقد، ثم يعود بنا المشرع إلى رحاب الولاية العامة للقانون المدني بعد انتهاء المدة الانتقالية،

التي نرى كفاية تحديدها بخمس سنوات ميلادية من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية، فتهيأ النفوس للعمل بأحكامه خلال المدة الانتقالية، وعند انتهائها تعود العقود إلى قاعدة الرضائية، حيث حرية المؤجر والمستأجر في بناء العقد وصياغة شروطه، دون التقيد بالامتداد أو التحديد القيمي للأجرة أو ثباتها. مع مراعاة ألا تزيد الأجرة للشخص الطبيعي خلال المدة الانتقالية عن الأجرة المحددة للشخص الاعتباري لغرض غرض السكنى بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢؛ حتى لا يقضى بعد دستورتها لإخلالها بمبدأ الأولى بالرعاية، فالأول يقصد السكن والأخير يهدف إلى الربح.

ثانيا: في خصوص الشطط في تحديد القيمة الإيجارية في عقود الإيجار

الجديدة:

نوصي بوضع نص قانوني، مؤسسا على فكرة التضامن الاجتماعي، مقتضاه:
أولاً: تخصيص نسبة من صافي ربح المستثمر في البناء الفاخر والمطور العقاري لدعم المستأجر. **ثانياً:** إلزام باقي الملاك والمؤجرين العاديين بتوثيق جميع عقد الإيجار ودفع رسم للدولة عن هذا التوثيق محدد بقيمة الأجرة عن أول شهر، مع تجريم عدم التوثيق وكذلك تحرير عقود صورية مع المستأجرين بغرض التحايل على القانون. **ثالثاً:** تخصيص هذه النسبة وذلك الرسم لصالح صندوق الإسكان الاجتماعي والتمويل العقاري؛ لبناء وحدات عقارية جديدة بغرض التأجير فقط لغير القادرين على التملك. **رابعاً:** تقديم تسهيلات عقارية وتراخيص بسيطة لمن يخصص نصف العقار متعدد الطوابق للإيجار لمدة خمس سنوات من تاريخ اكتمال البناء وبدء الاستغلال.

تم بحمد الله وتوفيقه،،،

قائمة المراجع

أولاً: المؤلفات العامة:

- جابر محجوب علي ومحمد سامي عبدالصديق، عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانون المدني، دون دار نشر، ٢٠٠٩.
- جامعة القاهرة، ريادة الأعمال، مصنف جماعي صادر عن جامعة القاهرة لعام ٢٠١٩/٢٠٢٠، تحت إشراف أ.د. محمد عثمان الخشت (رئيس جامعة القاهرة السابق)، إعداد وتحرير ومراجعة نخبة من أساتذة الجامعة وباحثيها.
- حسام الدين كامل الأهواني، عقد الإيجار في ظل قوانين إيجار الأماكن، طبعة مزيدة ومنقحة وفقاً لأحدث أحكام القضاء وآراء الفقه، دار الأهرام للنشر والتوزيع والإصدارات القانونية، ٢٠٢٤.
- سعيد سعد عبدالسلام، الوسيط في قانون إيجار الأماكن طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية، الطبعة الأولى ٢٠٠٥، مطابع الولاء الحديثة.
- سليمان مرقس:
 - شرح قانون إيجار الأماكن، الطبعة التاسعة، أسهم في التنقيح المستشار ألفي بقطر حبشي، الجزء الأول (طبيعة قوانين الإيجار- نطاق سريانها- تحديد الأجرة- الامتداد القانوني)، طبعة نادي القضاة، ١٩٩٠.
 - شرح قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وفقاً للتشريعات المعمول بها الآن ولأحدث أحكام النقض، الجزء الثاني (أسباب الإخلاء- - أحكام التقاضي)، الطبعة التاسعة (أسهم في تنقيحها وتزويدها بأحدث أحكام النقض حتى آخر سنة ١٩٩١ الأستاذ المستشار ألفي بقطر حبشي المستشار بمحكمة النقض)، ١٩٩٢، دون دار نشر.
- عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس- الإيجار والعارية، تحديث وتنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي (رئيس محكمة النقض الأسبق)، دار مصر للنشر والتوزيع، طبعة ٢٠٢٠.
- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة- الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٧.

ثانياً: المؤلفات المتخصصة والمقالات:

- أحمد إبراهيم عطية والمحامي وجدي شفيق، مجموعة التشريعات المصرية، قوانين إيجار الأماكن- قانون البناء والهدم، معلقاً عليه بأحدث الأحكام، صادرة عن نقابة المحامين- لجنة مجلة المحاماة، ٢٠١٠-٢٠١١.
- أحمد شرف الدين، دراسات في قواعد امتداد عقد الإيجار وأجرة الأماكن غير السكنية- القانون رقم ١٩٩٧/٦، طبعة نادي القضاة، ١٩٩٩.
- بندر ماجد شرار، النطاق المكاني والشخصي لمبدأ الامتداد القانوني لعقود الإيجار، مجلة الحقوق- جامعة الكويت، مارس ٢٠١٩، العدد ١، المجلد ٤٣، من ص ٥١-٨٨.
- بوشهدان عبدالعالي، حق البقاء في إيجار الأماكن المعدة للسكن ودوافع توقيف تطبيق أحكامه في القانون المدني، مجلة الموصل- جامعة عنابة، ديسمبر ٢٠٠٧، العدد ٢٠، من ١-٢٢.
- حسن عبدالباسط جميعي، أثر عدم التكافؤ بين المتعاقدين على شروط العقد (ظاهرة اختلال التوازن بين الالتزامات التعاقدية في ظل انتشار الشروط التعسفية) (دراسة مقارنة بين القانون المصري وقانون دولة الإمارات والقوانين الأوروبية مع إشارة للقوانين الأنجلو أمريكية)، دار النهضة العربية، ١٩٩٠-١٩٩١.
- رحاب رفعت فوزي، قانون إيجار الأماكن في ضوء القانون المدني والشريعة الإسلامية، مجلة الدراسات الإسلامية والبحوث الأكاديمية، كلية دار العلوم- قسم الشريعة الإسلامية- جامعة القاهرة، يونيه ٢٠١٧، العدد ٨٠، من ص ١٣ - ص ٦٦.
- سمير عبد السيد تناغو، تحديد مقابل التحسينات في أجرة الأماكن بين الواقع والقانون، مجلة كلية الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، السنة ١٥، العدد ٢، من ص ٥٢١-٥٣٨، التنازع بين قوانين إيجار الأماكن في الزمان (دراسة تحليلية وتأسيسية لأحكام القضاء)، الطبعة الأولى مزودة بأحكام محكمة النقض حتى يناير ١٩٨٦، دون دار وسنة نشر.
- عبدالعزيز المرسي حمود، الأحكام القانونية لعقد إيجار الأماكن غير السكنية وفقاً للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية (الامتداد

القانوني لعقد إيجار الأماكن غير السكنية- زيادة أجرة الأماكن غير السكنية- النطاق المكاني والزمني لسريان أحكام القانون ٦ لسنة ١٩٩٧)، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية- كلية الحقوق- جامعة المنوفية، إبريل ٢٠٠٤، العدد ٢٥، المجلد ١٣.

- **فتحي فكري**، عدم دستورية المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١: تراخي البرلمان نموذجاً، مقال نشر في مجلة المحكمة الدستورية العليا، العدد السادس والعشرين، السنة الثامنة عشرة، أبريل ٢٠٢٠.
- **المحاميه/ كريمة السيد إبراهيم والمحامية/ فاطمة الزهراء عباس أحمد**، قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، المطابع الأميرية، الطبعة الخامسة والعشرون، ٢٠٠٧.
- **المستشار/ محمد أحمد عابدين**، التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن في ظل القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ والقوانين الاستثنائية، دار الفكر الجامعي، دون سنة نشر.
- **محمد الخلفي**، دور القضاء في تحقيق التوازن العقدي، مجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية، أكتوبر ٢٠٢٠، العدد ٩، من ص ٧٣-٨٨.
- **المستشار/ عبدالحميد عمران**، أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن والتعليق على نصوصه، دار المطبوعات الجامعية، ١٩٨٣.

ثالثاً: الأحكام القضائية:

- مجموعة أحكام محكمة النقض المتضمنة مبادئ جديدة الصادرة من دوائر الإيجارات عن الفترة من ٢٠١٥/١٠/١ حتى ٢٠٢٠/٩/٣٠، المكتب الفني- مجموعة الإيجارات، محكمة النقض.
- المستحدث في قضاء الإيجارات ٢٠٢٢/٢٠٢٣، المكتب الفني، محكمة النقض.
- المستحدث ومجموعة من المبادئ الصادرة من دوائر الإيجارات بمحكمة النقض من أول أكتوبر ٢٠٠٦ حتى آخر سبتمبر ٢٠٠٧، المكتب الفني- محكمة النقض.

رابعاً: المواقع الإلكترونية:

- موقع محكمة النقض المصرية (<https://www.cc.gov.eg>).
- موقع دار المنظومة (<https://www.mandumah.com>).
- موقع المحكمة الدستورية العليا (<https://www.sccourt.gov.eg>).
- موقع الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية (<https://www.alamiria.com>).
- موقع بنك المعرفة المصري (<https://www.kfs.edu.eg>).