

**” دور المحكمة الدستورية فى حماية المؤجر من المحاباة
التشريعية للمستأجر ”**

إعداد

دكتور/ حمدى حسب النبى محمد الشورى

عضو هيئة التدريس بقسم القانون المدنى

كلية الشرطة

تمهيد وتقسيم :

يُعتبر الإيجار من أكثر العقود ذيوياً وانتشاراً في الحياة العملية، فهو يُشبع لدى الإنسان حاجات اجتماعية واقتصادية متعددة فالإيجار من الناحية الاقتصادية هو وسيلة المالك إلى استغلال ملكه عن طريق تمكين غيره من الانتفاع به لقاء أجر محدد مع الاحتفاظ بالملكية كاملة - وهو من الناحية الاجتماعية يعتبر نقطة التقاء طبقتين اجتماعيتين متناقضتين في المصالح والحاجات، طبقة الملاك وما تتمتع به من قوة رأس المال وطبقة العاملين على ما هي عليه من قوة العدد وضعف الإمكانيات، لذا كان للنفوت الكبير بين الطبقات الاجتماعية أثره على تنظيم عقد الإيجار الذي تميز في قيامه بهذا الدور التوفيقى بدقة أحكامه بل وبحساسيتها، إذ أنه فيما يتناوله من علاقات تمس مصالح متعددة ومتعارضة تنسم بكثير من الأهمية الاقتصادية والاجتماعية.

ولقد كان من شأن هذه الأهمية الاقتصادية والاجتماعية أن أكتسب الإيجار أهمية قانونية خاصة سواء من الناحية التشريعية أو من الناحية العملية والتطبيقية. فالإيجار يجعل المؤجر والمستأجر ف علاقة دائمة طوال فترة الإيجار، مما يستدعى الدقة في وضع القواعد المنظمة لتلك العلاقة وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته، لذلك كان لعقد الإيجار أهمية قصوى.

وحيث أن من البنود المهمة بهذا العقد هو المدة التي يسرى فيها وأيضاً قيمة الأجر وبالرجوع إلى الأربعينيات نجد أن المشرع قد تدارك أزمة الإسكان لظروف الحرب العالمية الثانية بصدور الأمر العسكري رقم (١٥١) لسنة ١٩٤١ الذي قيد من سلطة المالك في زيادة تلك الأجرة وامتداد العقود القائمة وتلاه بأوامر عسكرية أخرى تم صدور القانون رقم (١٢١) لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين.

كما نصت المادة الثانية منه على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأسباب حُددت على سبيل الحصر منها عدم الوفاء بالأجرة أو التأجير من الباطن بدون إذن صريح من المالك أو استعمال المكان المؤجر بصورة تضر بمصلحة المالك أو تتنافى مع شروط الإيجار المعقولة أو لهدم العقار بقصد إعادة البناء.

وللأسف فإن المشرع قد بالغ بمحاباة المستأجر على حساب المؤجر مما أدى إلى أن أصبح قانون الإيجار هو المصدر الأساسي لتعاسة هذا المؤجر وتعاسة الذي يبحث عن

سكن للإيجار حيث أنه أغلق باب الإيجار ولم يُعد بالإمكان الحصول على سكن إلا عن طريق التملك الذي لا يقدر عليه إلا شريحة من الناس.

ولقد تنبه المشرع لما يحدث منذ فترة وتوالت الاقتراحات والمشروعات لتعديل القانون القائم لتفادي العوار بهذا القانون وتحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر.

ولكن وللأسف الشديد تعثرت معظم تلك الأطروحات لأنها قد اصطدمت بالوضع على الأرض وانطوت تلك المشروعات عن سلبيات اقتصادية وسياسية واجتماعية لا يمكن إغفالها، أدى ذلك إلى التراجع عن تلك المشروعات.

ونظراً لاستمرار العمل بقوانين إيجار الأماكن بدون تعديلات أدى ذلك إلى عدم عرض أى وحدات للإيجار فاتجه المشرع إلى الاهتمام بالوضع في المستقبل وترك العلاقات القائمة كما هي دون مساس مؤقتاً على الأقل، فما لا يُدرك كله لا يُترك كله.

ولهذا ظهر الاقتراح بأن عقود الإيجار التي تُبرم مستقبلاً لا تخضع لقوانين إيجار الأماكن وتخضع للقانون المدني فقط وطرحت الحكومة مشروعاً بهذا المعنى للمناقشة على المستويات الشعبية والعلمية.

وصدر القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ والذي تجنب تماماً قانون إيجار الأماكن عن حكم الإيجار التي تُبرم بعد العمل به، إعتباراً من ٣١ يناير ١٩٩٦ وأصبحت تلك العقود تخضع للقانون المدني دون غيره.

الأمر الذي أحدث فجوة عميقة بين المستأجرين بموجب القوانين ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبين المستأجرين بموجب القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الأمر الذي جعل هناك ظلماً واقعاً على مالكي تلك الأماكن ولهذا كان لابد أن يتدخل المشرع المصري لإحداث نوعاً من التوازن بين طرفي تلك العلاقة وإنهاء هذا الوضع مستنداً إلى حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما يتضمنه من إطلاقه عبارة لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لإستعمالها في غير غرض السكن ومن ثم كان ولا بد أن يصدر المشرع قانوناً لتحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية وخاصةً بعد صدور حكم المحكمة الدستورية بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥.

وبناءً على ذلك سوف نتناول هذا الموضوع من خلال المباحث الآتية:

المبحث الأول: عدم دستورية الإمتداد القانوني لإيجار الأماكن المؤجرة لغير السكنى للشخص المعنوي طبقاً لحكم المحكمة الدستورية الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥.

المبحث الثاني: موقف المحكمة الدستورية من الإمتداد القانوني للأماكن المؤجرة لغير السكنى.

المبحث الثالث: أحكام الإمتداد القانوني للأماكن المؤجرة لغير السكنى فى ظل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

المبحث الرابع: العلاقة بين القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وقانون المنشأة الطبية رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن الامتداد القانوني للأماكن المؤجرة لغير السكنى.

المبحث الخامس: زيادة الأجرة فى الأماكن المؤجرة لغير السكنى بعد صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

المبحث الأول

عدم دستورية الإمتداد القانوني لإيجار الأماكن المؤجرة لغير السكنى للشخص المعنوي

طبقاً لحكم المحكمة الدستورية الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥

تمهيد وتقسيم:

قد يكون المستأجر للأماكن المؤجرة لغير السكنى شخصاً معنوياً أو يكون شخصاً طبيعياً، أما الأماكن المؤجرة لغرض السكنى فإن المستأجر لا يكون إلا شخصاً طبيعياً يحتاج لمكان يأويه هو وأفراد أسرته.

وسنعرض فيما يلي موقف المحكمة الدستورية من الإمتداد القانوني للمكان المؤجر للشخص المعنوي في مطلبين:

المطلب الأول: موقف الأماكن المؤجرة لغير السكنى من الإمتداد القانوني للشخص المعنوي.

المطلب الثاني: مبررات عدم دستورية المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

المطلب الأول

موقف الأماكن المؤجرة لغير السكنى

من الإمتداد القانوني للشخص المعنوي

يستأجر الشخص المعنوي مكاناً كمقر له سواء لمباشرة نشاطه أو لإدارة نشاطه، كمقر للشركة أو مكان يقيم فيه مصنعه أو تجارته.

والأصل أن الشخص المعنوي يتمتع بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان الطبيعية، وذلك في الحدود التي يقرها القانون. وبالتالي يكون له موطن مستقل وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته، ولذا فيحق للشخص الطبيعي أن يستأجر مكاناً يكون موطناً له، أو مكان يباشر فيه نشاطه أيّاً كان نوع هذا النشاط ولذا يكون للشخص المعنوي أو الاعتباري أهلاً للإستئجار ولكن المشكلة التي ظهرت وهي مدى خضوع عقد الإيجار للإمتداد القانوني^(١).

والإمتداد القانوني يُقصد به عدم إنتهاء عقد الإيجار بإنتهاء مدته وإنما يظل مستمراً ما لم يتوافر سبب من أسباب إنقضاء العقد والتي وردت في القانون على سبيل الحصر ونجد أنه إذا كان مدة عقد الإيجار يجوز أن تكون لحياة المستأجر بإعتبار أن الحياة الإنسانية

(١) د. حسام الدين كامل الأهواني: عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن لسنة ١٩٩٩، الطبعة الثالثة، ص ٣١٧.

مؤقته لابد وأن تنتهى بالوفاة، أما الشخص المعنوى له كذلك مدة وهى تلك المحددة فى سنة إنشائه وينقضى الشخص المعنوى بإنقضاء المدة، فتص المادة ٥٢٦ من القانون المدنى على أنه تنتهى الشركة بإنقضاء الميعاد المعين لها.

ومما سبق نجد أن هناك إختلافاً بين الشخص الطبيعى والشخص المعنوى وذلك لأن حياة الشخص الطبيعى يحددها الله سبحانه وتعالى، أما حياة الشخص المعنوى فيحكمها سند إنشائه ويجوز إمتداد مدته إلى ما لا نهاية، حيث أن هناك أشخاص معنوية موجودة وتظل لآلاف السنين مثل الدولة^(١).

المطلب الثانى

مبررات عدم دستورية المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نصت على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب بإخلاء المكان ولو إنتهت المدة المتفق عليها فى العقد إلا لأحد الأسباب الآتية..."، وفى هذا النص قرر المشرع الإمتداد القانونى بصفة عامة لتشمل الأماكن المؤجرة لغرض السكنى أو لغير هذا الغرض والمؤجرة لأشخاص طبيعيين أو لأشخاص إعتبارية عامة كانت أو خاصة.

ونتج عن ذلك أن الإمتداد القانونى لعقد إيجار الأماكن للأشخاص الإعتبارية لإستعمالها فى غير غرض السكنى قد سلب حق المؤجر فى طلب إخلاتها بعد إنتهاء مدة الإيجار المتفق عليها فى العقد. لتصبح يد المستأجر على العين مؤبدة باقية مدة بقاء الشخص المعنوى عاماً كان أو خاصاً ولو كان المؤجر فى قمة الحاجة لها^(٢).

ولقد أحدث هذا النص خللاً فى التوازن الواجب بين أطراف العلاقة مغلباً مصالح أحد أطرافها - المستأجر - على الطرف الآخر، ويكون ذلك سبباً فى انتقاص إحدى عناصر الملكية بما فرضه من قيود تنال جوهر مقوماتها من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الإنتفاع بها وإستغلالها، كما أضافت المحكمة بأن ذلك يؤدى إلى تصادم المصالح والمساس بالتوافق والسلام الإجتماعى بين أفراد المجتمع، ويهدد التضامن الإجتماعى بإعتباره أحد مقومات المجتمع.

وأشارت المحكمة بأن المشرع قد قام بالتمييز فى المعاملة بين طائفتى المؤجرين لأماكن إستعمالها فى غرض السكنى، حيث أنه اختص فئة المؤجرين لهذه الأماكن لأشخاص

(١) د. سعيد سعد عبد السلام: التوازن العقدى فى قانون إيجار الأماكن طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية، دار النهضة العربية، ص ٩٢، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣/٢٠٠٤.

(٢) د. حسام الدين كامل الأهوانى: مرجع سابق، ص ٣١٨.

اعتبارية بمعاملة أدنى من قرنائهم من المؤجرين لها لأشخاص طبيعية، حيث حرم الفئة الأولى من إسترداد العين المؤجرة ما بقي الشخص الإعتباري قائماً عليها^(١).

فى حين أن الفئة الثانية من المؤجرين سترد إليهم العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر الأصلي، أو إنتهاء إمتداد العقد لمرة واحدة للفئات التى حددها المشرع من ورثته الذين يستعملون العين فى النشاط ذاته التى كان يمارسه طبقاً للعقد على نحو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ بعد إستبدالها بالمادة الأولى من القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٧.

وهذا التمييز التحكى ينطوى على مخالفة دستورية لمبدأ المساواة وتكافؤ الفرص حيث أن هذا التمييز فى المعاملة بين طائفتى المؤجرين لأماكن لإستغلالها فى غير غرض السكنى، بحسب ما إذا كان المستأجر شخصاً إعتبارياً أو شخصاً طبيعياً رغم تكافؤ مراكزهم القانونية باعتبارهم جميعاً مؤجرين لأماكن لاستعمالها فى غير غرض السكنى^(٢).

ولما كان عقد الإيجار من العقود المؤقتة، فإن امتداد العقد طالما كان الشخص المعنوى باقياً يؤدى إلى تأييد عقد الإيجار مما يؤدى حرمان المالك من مكنة استغلال الأعيان التى يملكها.

ونظراً لما تقدم عرضه فقد قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية صدور 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 .. لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الإعتبارية لإستعمالها فى غير غرض السكنى^(٣).

ونخلص من ذلك أنه إذا كان مستأجر المكان لغير غرض السكنى شخصاً معنوياً فإن عقد الإيجار ينتهى بإنتهاء مدته ولا يمتد إلى ما بعد تلك المدة، وهذا ما قضت به المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥ على النحو التالى:

بتاريخ الحادى والثلاثين من يناير سنة ٢٠٠١، أقام مورث المدعين هذه الدعوى، بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طالباً الحكم بعدم دستورية نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع

(١) د. السيد عيد نايل، د. محمد السعيد رشدى: عقد الإيجار فى القانون المدنى وقوانين إيجار الأماكن وفقاً لآخر التعديلات التشريعية، الطبعة الأولى، سنة ٢٠٠٢، ص ٢١٣.

(٢) حكم ١٩٨٩/٤/٢٩ فى الدعوى رقم ٣١ لسنة ٧ ق دستورية، الجريدة الرسمية، ١٩٨٩/٥/١٨.

(٣) هذا ما قضت به المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١١ لسنة ٢٣ ق دستورية بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥.

الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما انطوى عليه، وتضمنه من الامتداد القانوني المطلق لعقد الإيجار الصادر للمستأجر إذا كان شخصاً اعتبارياً، وعدم دستورية وسقوط نص المادتين الأولى والثانية 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، لارتباطها بالنص المتقدم، فيما لم يرد بهما من النص على تحديد أو تقييد الامتداد القانوني لعقد الإيجار الصادر للمستأجر إذا كان شخصاً اعتبارياً^(١).

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

وقدم البنك المدعى عليه الثالث مذكرة، طلب فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

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

وحيث أن الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تنص على أن "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد، إلا لأحد الأسباب الآتية:

(أ): الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط، والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة، وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.

(ب): إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة

(ج): إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجّره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بفصد الإستغناء عنه نهائياً،

(د): إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح بإستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للأداب العامة".

وتنص الفقرتان الثانية والثالثة من تلك المادة على أن "ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها، لا تمتد بقوة القانون عقد إيجار الأماكن المفروشة"^(٢).

(١) حكم المحكمة الدستورية بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥.

(٢) القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون".

وحيث إنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن النصوص القانونية التي دلّ المشرع بعموم عباراتها على انتفاء تخصيصها، إنما تُحمّل على اتساعها لكل ما يندرج تحت مفهومها، ذلك أن النص التشريعي إذا ما ورد مطلقاً، فإنه يحمل على إطلاقه، إلا إذا ثبت بنص آخر ما يقيدده، فإن قام الدليل على تقييده، كان هذا الدليل صارفاً له عن إطلاقه، ومبيناً المراد منه. متى كان ذلك، وكان صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه قد جرى نصه على أن "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد، إلا لأحد الأسباب الآتية:....." ومؤدى هذا النص، أن المشرع لم يجز للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر بعد إنتهاء مدة الإجارة المتفق عليها في العقد، لتصير ممتدة بقوة القانون، ما لم يتحقق أحد أسباب الإخلاء المنصوص عليها بتلك المادة، وقد جاءت عبارة ذلك النص، في شأن الإمتداد القانوني لمدة عقد إيجار الأماكن، بصيغة عامة ومطلقة، لتشمل الأماكن المؤجرة لغرض السكنى أو لغير هذا الغرض، المؤجرة لأشخاص طبيعيين أو لأشخاص اعتبارية، عامة كانت أو خاصة. ولم يرد بنص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه تقييد لهذا الإطلاق، فيما خلا عقود إيجار الأماكن المفروشة، فلا يسرى عليها الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار.

وحيث أن مناعى المدعين على النص المطعون عليه - في النطاق السالف تحديده - يتحدد في مخالفته لنصوص المواد (٧، ٨، ٣٢، ٣٤، ٤٠، ٤١) من دستور سنة ١٩٧١، وذلك بما قرره من امتداد قانوني لمدة عقد إيجار الأماكن لأحد الأشخاص الاعتبارية، لاستعمالها في غير غرض السكنى، بعد انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار، حتى صارت يدهم عليها مؤيدة، ونزعها من أيدي ملاكها، بما يخل بالتضامن الاجتماعي، وبمبدأ تكافؤ الفرص، ويخل بالحماية المقررة للملكية الخاصة، وبنال من حرية التعاقد باعتبارها فرعاً من الحرية الشخصية، فضلاً عن إخلاله بمبدأ المساواة بين المؤجرين لأشخاص اعتبارية، والمؤجرين لأشخاص طبيعيين، الذين تنتهي عقود إيجارهم بوفاة صاحب حق البقاء في العين، وفقاً للضوابط الواردة في الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن إيجار الأماكن بعد استبدالها بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه.

وحيث أن النص المطعون فيه - محددًا نطاقاً على النحو المتقدم - إذ أجاز للشخص الاعتباري المستأجر لعين لاستعمالها في غير غرض السكنى، البقاء فيها بعد إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد، فإنه على هذا النحو - وباعتباره واقعاً في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - يكون قد أسقط حق المؤجر - مالك العين في الأعم من الأحوال - في استرداد العين المؤجرة بعد إنتهاء مدة إجازتها، حال أن حق المستأجر لازال حقاً شخصياً مقصوراً على إستعمال عين بذاتها في الغرض الذي أُجريت من أجله خلال المدة المتفق عليها في العقد، فلا يتم مد تلك المدة بغير موافقة المؤجر، وبالمخالفة لشرط اتصل بإجازة إبرامها معاً، صريحاً كان هذا الشرط أو ضمناً، ومن ثم، فإن ما تضمنه ذلك النص من امتداد قانوني لمدة عقد إيجار الأماكن المؤجرة لأشخاص اعتبارية، لاستعمالها في غير غرض السكنى، يكون متضمناً عدواناً على الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية - في صحيح بنيناها - بفواتها، فلا تكون الإجازة إلا إملاء يناقض أساسها، وذلك بالمخالفة للمادة (٥٤) من الدستور.

وحيث أنه من المقرر - أيضاً - في قضاء هذه المحكمة أن صون الدستور للملكية الخاصة، مؤداه أن المشرع لا يجوز له أن يجردها من لوازمها، ولا أن يفصل عنها بعض أجزائها، ولا أن ينتقص من أصلها أو يغير من طبيعتها دون ما ضرورة تقتضيها وظيفتها الاجتماعية. وكان ضمان وظيفتها هذه يفترض ألا ترهق القيود التي يفرضها المشرع عليها جوهر مقوماتها، ولا أن يكون من شأنها.

إذ كان ذلك، وكان النص المطعون فيه، بما قرره من امتداد قانوني لمدة عقد إيجار الأماكن للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكنى، قد سلب حق المؤجر في طلب إخلائها بعد إنتهاء مدة الإيجار المتفق عليها في العقد، لتصير يد المستأجر على العين مؤبدة، باقية مدة بقاء الشخص الاعتباري - عاماً كان أم خاصاً - ولو كان المؤجر في أمس الحاجة لها، فإن هذا النص، فضلاً عن إخلاله بالتوازن الواجب بين أطراف العلاقة الإيجارية، مُغلباً مصالح أحد أطرافها - المستأجر - على الطرف الآخر - ولغير ضرورة تقتضيها الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة - يكون قد انتقص من إحدى عناصر تلك الملكية، بما فرضه من قيود تنال جوهر مقوماتها، من شأنها حرمان أصحابها من تقرير صور الانتفاع بها وإستغلالها، فضلاً عما يترتب على ذلك من تصادم المصالح، والمساس بالتوافق والسلام الاجتماعي بين أفراد المجتمع، وهو ما يجاوز نطاق السلطة التقديرية المقررة

للمشروع فى مجال تنظيم الحقوق، لينحل التنظيم الذى أتى به تقييداً لها، بما ينال من أصل الحق فى الملكية وجوهره، ويهدد التضامن الاجتماعى باعتباره أحد مقومات المجتمع، وذلك كله بالمخالفة لأحكام المواد (٨، ٣٣، ٣٥، ٩٢) من الدستور.

فالدستور يسمو ولا يُسمى عليه، فإذا كان مقتضاه فتح باب إلى حق، امتنع على المشروع أن يمنحه لبعض مستحقيه ويقبضه عن البعض الآخر، إذ كان ذلك، وكان جميع مؤجرى الأماكن لاستعمالها فى غير غرض السكنى، فى علاقاتهم بمستأجريها، فى خصوص الامتداد القانونى لمدة عقد الإيجار، تتكافأ مراكزهم القانونية، مما يستوجب - من زاوية دستورية - وحدة القاعدة القانونية التى ينبغى تطبيقها فى حقهم، إلا أن المشروع - بموجب النص المطعون فيه - قد خالف ذلك، إذ اختص فئة المؤجرين لهذه الأماكن لأشخاص اعتبارية بمعاملة أدنى من قرنائهم المؤجرين لها لأشخاص طبيعيين، بأن حرم الفئة الأولى، من استرداد العين المؤجرة ما بقى الشخص الاعتبارى قائماً عليها، سواء كان المستأجر شخصاً اعتبارياً عاماً أو خاصاً. حال أن الفئة الثانية من المؤجرين سترد إليهم العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر الأصلى، أو إنتهاء امتداد العقد، لمرة واحدة للفئات التى حددها المشروع من ورثته الذين يستعملون العين المؤجرة فى النشاط ذاته الذى كان يمارسه طبقاً للعقد، على نحو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه بعد استبدالها بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. وهذا التمييز فى المعاملة بين طائفتى المؤجرين لأماكن لاستعمالها فى غير غرض السكنى، بحسب ما إذا كان المستأجر شخصاً اعتبارياً أو شخصاً طبيعياً، رغم تكافؤ مراكزهم القانونية، باعتبارهم جميعاً مؤجرين لأماكن مخصصة لغير أغراض السكنى، مما كان يوجب أن تنتظمهم جميعاً قواعد قانونية واحدة، لا تقيم فى مجال تطبيقها تمييزاً بينهم من أى نوع، ومن ثم، فإن النص المطعون فيه هذا التمييز التحكمى بين هاتين الطائفتين من المؤجرين فى هذا الخصوص، وبالنظر لكونه يعد الوسيلة التى اختارها المشروع لتنظيم العلاقة بين مؤجرى ومستأجرى هذه الأماكن، والتى لا ترتبط ارتباطاً منطقياً وعقلياً بالأهداف التى رسدها لهذا التنظيم، فإنه يكون مصادماً لمبدأى المساواة وتكافؤ الفرص، ويقع - من ثم - فى حومة مخالفة نصوص المواد (٤، ٩، ٥٣) من الدستور.

الأمر الذى ظهر جلياً أن هناك تقصير تشريعى يستوجب معالجته عن طريق تدخل مجلس النواب بإصدار مشروع قانون لمعالجة هذا النقص وتم مناقشة بعض المواد التشريعية والتى تناولت هذا الموضوع على النحو التالى:

(المادة الأولى):

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية العامة والخاصة لغير غرض السكنى التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبيع بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها، ولا تسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦^(١) بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

(المادة الثانية):

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، تمتد عقود إيجار الأماكن التي تسرى عليها أحكام هذا القانون لصالح المستأجر لمدة خمس سنوات من تاريخ العمل به. وفى جميع الأحوال تنتهى تلك العقود بقوة القانون ودون الحاجة لاتخاذ أى إجراء أو صدور حكم قضائى بإنهاء المدة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة.

(المادة الثالثة):

إبتداءً من تاريخ العمل بهذا القانون تحدد الأجرة القانونية للأماكن التي تسرى عليها أحكامه بخمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية المحددة لها طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن فى ذلك التاريخ، وتستحق زيادة سنوية للأجرة القانونية وبصفة دورية فى مثل هذا الموعد من الأعوام التالية بنسبة ١٥% من قيمة آخر أجرة قانونية وذلك لمدة أربع سنوات.

(المادة الرابعة):

يلتزم المستأجر بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى مالكة أو للمؤجر بحسب الأحوال فى اليوم التالى لإنهاء مدة الخمس سنوات المبينة بالمادة الثانية من هذا القانون، فإذا امتنع

(١) نظراً لرغبة المشرع فى تشجيع أصحاب رأس المال ودعوتهم إلى المساهمة فى حل مشكلة الإسكان بعد إستفحالها وبعد أن كشف الواقع العملى وجود العديد من الوحدات الخالية غير المستغلة خشية الوقوع فى الإمتداد القانونى للعقود والتحديد القانونى للأجرة صدر قانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بالنص على سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي إنتهى أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ومن ثم تكون الأجرة وفقاً لهذا القانون هى الأجرة الإتفاقية التي إتفق عليها المتعاقدان بإرادتهما وتخضع لهذا القانون الوحدات المؤجرة منذ ٣١ يناير سنة ١٩٩٦ ولا عبرة هنا لتاريخ إنشاء المبنى أو الترخيص بإقامته.

المستأجر عن ذلك يكون للمالك أو المستأجر بحسب الأحوال أن يتقدم بطلب إلى قاضي الأمور الوقفية المختص بالمحكمة التي يقع بدائرتها العقار ليأمر بالطرد وتسليم المكان خالياً من الأشخاص والمنقولات، دون أن يخل ذلك بحق المالك أو المؤجر في التعويض إن كان له مقتضى.

(المادة الخامسة):

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويُعمل به بعد مُضى شهر من تاريخ نشره، ويُلغى كل حكم يُخالف ذلك.

مما سبق يتضح من هذه المواد أن هناك بعض السلبيات في هذا المشروع حيث تمت المعالجة دون تحقيق المساواة بين الشخص الاعتباري والطبيعي.

هذا ما أوضحتها المذكرة الإيضاحية لهذا المشروع على النحو التالي:

حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو إنتهت المدة المتفق عليها في العقد"^(١).

وبتاريخ ٢٠١٨/٥/٥ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية" بعدم دستورية الفقرة آنفه الذكر، فيما نصت عليه من استمرار الإيجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير أغراض السكن، وتحديد اليوم التالي لإنتهاء دور الإنعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب ولا يُنفذ الحكم إلا من اليوم التالي لإنتهاء دور الإنعقاد القادم عام (٢٠١٨/٢٠١٩) ومن ثم فقد استقرت المحكمة الدستورية العليا بحسبها القومي أن إلغاء النص التشريعي الذي قضت بعدم دستوريته من شأنه أن يحدث هزة في المجتمع وقلق شديد بما ينعكس سلباً على الاقتصاد الوطني فلم تحدد له أثراً رجعياً - كما هو الأصل في أحكامها ولا حددت أثراً مباشراً كما يحدث في الأحكام الصادرة بعدم دستورية نصوص ضريبية، وإنما صدرت ولأول مرة في تاريخها - أثراً مستقبلياً وأرجأت نفاذه لمدة تزيد على العام فقد أوردت في أسباب حكمها "وحيث أ، هذه المحكمة تقديراً منها لاتصال النص المطعون فيه بنشاط الأشخاص الاعتبارية وتأثيره على أداء هذه الأشخاص لدورها في خدمة المجتمع والاقتصاد الوطني، فإن المحكمة تعمل الرخصة المخولة لها بنص الفقرة الثالثة من المادة ٤٩ من قانونها وتحدد لإعمال أثر هذا الحكم اليوم التالي لإنتهاء دور الإنعقاد التشريعي العادي السنوي لمجلس

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون بشأن بعض الأحكام الخاصة بليجار الأماكن للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى.

النواب التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية طبقاً لنص المادة ١٩٥ من الدستور والمادة ٤٩ من قانون هذه المحكمة الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ وهو الدور الذي سيعقد خلال العام (٢٠١٨/٢٠١٩) طبقاً لنص المادة ١١٥ من الدستور، وذلك دون الإخلال باستفادة المدعى في الدعوى المعروضة من هذا الحكم".

وفي سبيل الحفاظ على الدور الاقتصادي والاجتماعي والسياسي والتنموي الذي تقوم به الأشخاص الاعتبارية العامة والخاصة التي تشغل أماكن مؤجرة لغير غرض السكني، وإعلاء لكلمة الشرعية الدستورية وإنفاذاً لأحكام المحكمة الدستورية العليا وتحقيقاً للتوازن بين هذين الأمرين، جاء مشروع القانون ليتحقق من خلاله النص على إنتهاء جميع عقود الإيجار للأماكن التي تشغلها الأشخاص المعنوية العامة والخاصة، وذلك خلال أجل محدد لا يتجاوز خمس سنوات وهي مدة تنسم بالمعقولة يستطيع خلالها كل ذي شأن سواء كانت الدولة أو أشخاصها الاعتبارية أن يتدبر أموره ليستمر في نشاطه، وخلال هذه السنوات الخمس تزداد أجرة هذه الأماكن زيادة معقولة بحيث يتحقق خلالها العدالة وجبر الأضرار التي تلحق بمالكي العقارات المؤجرة^(١).

حيث تضمنت المادة الأولى من المشروع سريان حكم القانون على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية العامة والخاصة لغير غرض السكني التي يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، مع عدم سريان القانون على الأماكن المذكورة التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦. كما تضمنت المادة الثانية حكماً انتقالياً يتعلق بامتداد عقود إيجار الأماكن التي يسرى عليها أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لصالح المستأجر، على أن تنتهي مدة العقد بقوة القانون دون حاجة لإتخاذ أية إجراءات أو صدور حكم قضائي بمضى خمس سنوات من تاريخ العمل بها.

كما تناولت المادة الثالثة من المشروع مراعاة زيادة الأجرة القانونية المستحقة عند صدور هذا القانون بخمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية المحددة طبقاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن كما راعت تلك المادة زيادة القيمة الإيجارية السنوية خلال مدة امتداد العقد بزيادة سنوية دورية بنسبة ١٥% من قيمة أجرة قانونية لمدة أربع سنوات.

كما نصت المادة الرابعة من المشروع إلزام المستأجرين بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر في اليوم التالي لإنهاء المدة القانونية المشار إليها بالمادة الثانية من

(١) مناقشات قسم التشريع في عدة جلسات آخرها جلسة ٢٠١٩/٣/٢٧ في ضوء النصوص الدستورية والقانون ذات الصلة ببعض الأحكام

المتعلقة بتأجير وبيع الأماكن وإعادة التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية.

المشروع، كما أوردت المادة الرابعة حالة امتناع المستأجر عن تسليم العين المؤجرة إلى صاحبها، حيث أعطت للمؤجر أو المالك الحق في اللجوء إلى طريق استثنائي يتميز بسرعة الفصل في الطلب المقدم بشأن استرداد العين المؤجرة، وهو اللجوء إلى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الواقع في دائرتها العقار، كما لم تحرم المؤجر أو المالك من طلب التعويض عن عدم تسليمه العين المؤجرة إن كان لذلك مقتضى طبقاً للقواعد العامة.

وتضمنت المادة الخامسة من المشروع تاريخ العمل بالقانون اعتباراً من مضي شهر من تاريخ نشره وإلغاء ما يخالف ذلك^(١).

حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة ٥ مايو سنة ٢٠١٨ في القضية رقم (١١) لسنة ٢٢ قضائية "دستورية"، وما ورد بحيثياته من أن: "العبرة في تقرير دستورية التشريع هي بتوافق أو تصادم نصوصه وأحكام الدستور ومقتضياتها، فإذا ما قرر المشرع حقاً معيناً، وجب عليه - وفقاً لمبدأي المساواة وصون الملكية الخاصة، وقد إنزلهما الدستور مكاناً عالياً - أن يضع القواعد التي تكفل المعاملة المتكافئة لأصحاب المراكز القانونية التي تتكافأ في العناصر المكونة لها، مع عدم المساس بحماية الملكية الخاصة، وسيله إلى ذلك الأداة التشريعية الملائمة، وإنفاذها من التاريخ المناسب، فلا يسوغ - من زاوية دستورية - أن يعطى هذا الحق لفئة دون أخرى من ذوى المراكز المتحدة في أركانها وعناصرها، أو أن يعتدى على الملكية الخاصة، فالدستور يسمو ولا يُسمى عليه، فإذا كان مقتضاه 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 السكنى، في علاقاتهم بمستأجريها، في خصوص الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار، تتكافأ مراكزهم القانونية، مما يستوجب - من زاوية دستورية - وحدة القاعدة القانونية التي ينبغي تطبيقها في حقهم، إلا أن المشرع - بموجب النص المطعون فيه - قد خالف ذلك، إذ اختص فئة المؤجرين لهذه الأماكن لأشخاص اعتبارية، بمعاملة أدنى من قرنائهم المؤجرين لها لأشخاص طبيعيين، بأن حرم الفئة الأولى، من استرداد العين المؤجرة ما بقى الشخص الاعتباري قائماً عليها، سواء كان المستأجر شخصاً اعتبارياً عاماً أو خاصاً، حال أن الفئة الثانية من المؤجرين سترد إليهم العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر الأصلي، أو إنتهاء امتداد العقد، لمرة واحدة للفئات التي حددها المشرع من ورثته الذين يستعملون العيد المؤجرة في النشاط ذاته الذي كان يمارسه طبقاً للعقد، على نحو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة

(١) مقترحات ومناقشات لجنة التشريع بمجلس النواب بشأن مشروع القانون المقدم للمجلس.

١٩٧٧ المشار إليه بعد استبدالها بالمادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وهذا التمييز في المعاملة بين طائفتي المؤجرين لأماكن لإستعمالها في غير غرض السكنى، بحسب ما إذا كان المستأجر شخصاً اعتبارياً أو شخصاً طبيعياً، رغم تكافؤ مراكزهم القانونية - باعتبارهم جميعاً مؤجرين لأماكن مخصصة لغير أغراض السكنى، مما كان يوجب أن تنتظمهم جميعاً قواعد قانونية واحدة، لا تقيم في مجال تطبيقها تمييزاً بينهم من أى نوع، ومن ثم، فإن إقامة النص المطعون فيه هذا التمييز التحكى بين هاتين الطائفتين من المؤجرين في هذا الخصوص، وبالنظر لكونه يُعد الوسيلة التى اختارها المشرع لتنظيم العلاقة بين مؤجرى ومستأجرى هذه الأماكن، والتى لا ترتبط ارتباطاً منطقياً وعقلياً بالأهداف التى رسدها لهذا التنظيم، فإنه يكون مصادماً لمبدأى المساواة وتكافؤ الفرص، ويقع - من ثم - في حومة مخالفة نصوص المواد (٤، ٩، ٥٣) من الدستور".

وانطلاقاً مما تقدم، وبالنظر إلى ما ورد بالمذكرة الإيضاحية لمشروع القانون المعروف من مبرر لزيادة الأجرة القانونية وهو "تحقيق العدالة وجبر الأضرار التى تلحق بمالكى العقارات المؤجرة؛ خلص القسم إلى أن زيادة الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لاستعمالها في غير غرض السكنى بالنسبة إلى الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية دون تلك المؤجرة لأشخاص طبيعيين إنما تعتريه شبهة عدم الدستورية لإخلاله بمبدأ المساواة الذى كفله الدستور، بانطوائه على تمييز غير مبرر بين مُلاك الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية وبين مُلاك الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين بالرغم من اتحاد الغرض المؤجرة من أجله تلك الأماكن، فضلاً عن أن الاعتبارات التى تم الاستناد إليها لزيادة الأجرة القانوني متوفرة في هاتين الطائفتين من المُلاك^(١).

ولذا ارتأى وضع هذه الملاحظة تحت بصر الجهة معدة المشروع لتعمل على تلافيتها، وذلك بتعديل الأحكام الواردة بالمشروع لتتضمن تعديلاً لنص المادة (٣) من القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٧ المشار إليه آنفاً يقضى بزيادة قيم ونسب زيادة الأجرة الواردة بهذه المادة والتى تسرى على كافة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين الإيجار سواء كانت مؤجرة للأشخاص الطبيعيين أم للأشخاص الاعتبارية، على أن يُعاد المشروع إلى القسم لمراجعته مرة أخرى في حال إعداد التعديل، مشفوعاً بمذكرة إيضاحية تبين الآلية التى تم اتخاذها لتحديد نسب الزيادة فى الأجرة والتى سيكون لها آثار اجتماعية واقتصادية كبيرة، بما يحول دون المباغته بأحكام غير مستندة لدراسة دقيقة للآثار المترتبة على تنفيذها بما

(١) د. حسام الدين كامل الأهوانى: المرجع السابق، ص ١٤٣، مناقشات قسم التشريع بمجلس النواب.

يتعارض مع مفهوم مبدأ الأمن القانوني والذي يقتضى التنبؤ بأثر القانون عند تطبيقه وعدم وجود احتمالات لأن ينتج عنه عواقب غير متوقعة أو غير مرغوبة^(١).

ولأن أحكام المحكمة الدستورية تسرى بأثر رجعي، ما لم تحدد المحكمة تاريخاً لسريان الحكم بعدم الدستورية، ونظراً لما يترتب على عدم دستورية النص سالف الذكر من التأثير على أداء الأشخاص الاعتبارية لدورها في خدمة المجتمع والاقتصاد الوطني فقد حددت المحكمة لإعمال أثر هذا الحكم اليوم التالي لإنتهاء الدور التشريعي العادي السنوي لمجلس النواب، التالي لتاريخ نشر هذا الحكم في الجريدة الرسمية طبقاً لنص المادة ١٩٥ من الدستور وهو الدور الذي سيعقد خلال عام (٢٠١٨/٢٠١٩) طبقاً لنص المادة ١١٥ من الدستور.

ولقد تعمدت المحكمة من تأخير تاريخ سريان أثر هذا الحكم إعطاء المشرع مهلة للتدخل وتنظيم هذا الموضوع بما يراه محققاً للصالح العام بالطريقة التي يراها مناسبة ومتفقة مع الحكم الصادر عن المحكمة. فلما كان إخلاء الأشخاص الاعتبارية من الأماكن المؤجرة لهم إعمالاً لأثر الحكم الصادر بعدم الدستورية يؤدي حتماً إلى خلل في الأوضاع الإدارية والاقتصادية والتي سوف تُلقى بظلالها حتماً على الأوضاع الاجتماعية في البلاد، وذلك لأن العديد من هذه الأماكن مؤجرة إما للدولة وأشخاصها الإدارية في مختلف ربوع البلاد لتتمكن من توصيل خدماتها إلى جميع المواطنين خاصة في ظل الأوضاع الحالية إقتصادياً واجتماعياً^(٢).

وبناءً عليه فإن مجلس النواب مدعو لوضع التشريع المناسب لمواجهته آثار هذا الحكم. وقد يكون ذلك من خلال:

(أولاً) : تحديد مدة معينة ينتهي عقد الإيجار بانتهائها، وقد تكون ثلاث سنوات أو خمس سنوات على أكثر تقدير.

(ثانياً) : زيادة الأجر زيادة ملموسة على نحو ما فعل المشرع في القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مع زيادة سنوية حتى نهاية المدة التي ينتهي بانتهائها العقد، ويترك بعد ذلك لاتفاق الأطراف. إما بإبرام عقد جديد رضائي تماماً، أو إنقضاء العقد بإنقضاء مدته.

(١) مناقشات قسم التشريع بمجلس النواب ودور الأشخاص الاعتبارية في خدمة المجتمع والاقتصاد والوطن، الأمر الذي تترتب عليه تأخير سريان أثر هذا الحكم.

(٢) أنظر في هذا العدد تقرير هيئة المفوضين في الدعوى المشار إليها.

وتكمن المشكلة الأساسية في قوانين إيجار الأماكن ليس في الإمتداد القانوني وإنما في تثبيت الأجرة طوال مدة الإمتداد مما يحرم المؤجرين ثمار ملكه وحيث تكون الأجرة بعيدة عن أجرة المثل.

المبحث الثاني

موقف المحكمة الدستورية من أحكام الإمتداد القانوني للأماكن المؤجرة

لغير السكنى إلى أشخاص طبيعيين

أفادت المادة (٢/٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٧٧ بتنظيم الإمتداد القانوني لأماكن المؤجر لغير السكنى ثم قضى بعدم دستورية تلك المادة، وأصدر المشرع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ لإعادة تنظيم أحكام الإمتداد القانوني لهذه الأماكن.

الإمتداد القانوني في ظل الماد (٢/٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ على أنه "إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في العين بحسب الأحوال".

ولقد قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية تلك الفقرة، ففي حكمها المؤرخ ٦ يوليو ١٩٩٦^(١)، حكمت بعدم دستورية استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً في مباشرة النشاط بعد تخلى هذا المستأجر عنها.

ولقد اتضح للمحكمة أن هذا النص ينطوى على الإعتداء على حق المؤجر في الملكية، وأن هذه الفقرة قد فتحت أبواباً عريضة للتحايل والإنتهازية ولا توجد ضرورة تبرر الإمتداد القانوني وتحول عقد الإيجار إلى عقد مؤبد.

وكان الحكم الصادر بتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٢ عن المحكمة الدستورية بعدم دستورية ما قضت عليه المادة (٢/٢٩) من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفى أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته"، واستندت المحكمة في حكمها هذا إلى أن تلك الفقرة تؤدي إلى استمرار عقد الإيجار لصالح الورثة على إطلاقهم ولو كانوا جميعاً لا يباشرون الحرفة أو المهنة التجارية التي قام عليها المستأجر، ولذا فإن هؤلاء الورثة يتخذون من وفاة مورثهم وزوال صلته بالعين المؤجرة سبباً لاستلابها من خلال

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٨ في ١٨/٧/١٩٩٦.

مكتهم فيها واستغلالها في عين نشاطها السابق أو في غيره، ثم من بعدهم إلى ورثتهم فلا ينتزعا أحد، فلا يبرحونها مهما بعد العهد على العقد الأول^(١).

وعندما قضى بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أثار ذلك زعراً وفضعاً في الشارع المصري وانتقل هذا بدوره إلى السلطتين التنفيذية والتشريعية والسبب في ذلك الفزع هو الاعتقاد بأن عدم دستورية تلك الفقرة من شأنه أن يمنع الورثة من الإستمرار في الإجارة ويترد كل من امتد إليه من الورثة عقد إيجار عين مخصصة لغرض تجارى أو حرفى أو صناعى، خصوصاً أن عدم الدستورية تسرى بأثر رجعى.

ولو كان هناك تحرى لحقيقة الأمور والأثر القانونى لعدم دستورية المادة (٢/٢٩) ما كانت تلك الزوبعة والفزع، وكان الرجوع إلى القواعد العامة فى القانون المدنى وقضاء محكمة النقض ما يكفى لمواجهة أثر عدم دستورية تلك الفقرة دون أدنى مشكلة^(٢).

وهنا يثور تساؤل هل تطبق أحكام القانون المدنى إذا كان إيجار الأماكن خالياً من نص يحدد مصير عقد الإيجار فى حالة معينة؟ هل أحكام القانون المدنى تسرى فى حالتى المدة الإتفاقية ومدة الإمتداد القانونى، أم أنها تقتصر على المدة الإتفاقية؟

وقد أثبتت المشكلة فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حيث لم يوجد به أى نص يقرر مصير عقد إيجار الأماكن المؤجرة لغير السكنى فى حالة وفاة المستأجر وقد قضت محكمة النقض بأنه لا بد من إعمال القانون المدنى فى هذه الحالة وقد نظم المشرع الأحكام العامة لعقد الإيجار فى القانون المدنى وهى واجبة التطبيق فى الأصل على ما يبرم فى ظلها من عقود ما لم يرد فى تشريعات إيجار الأماكن الإستثنائية نص خاص يتعارض وأحكامها لتعلق أحكام التشريعات الأخيرة بالنظام العام، فإذا خلا التشريع الإستثنائى من تنظيم لحالة معينة تعين الرجوع إلى أحكام القانون المدنى بإعتبارها القواعد الأساسية.

وفيما يتعلق التساؤل عن سريان أحكام القانون المدنى خلال المدة الإتفاقية فقط أم تسرى فى مدد الإمتداد القانونى كذلك أجابت محكمة النقض بأن القانون المدنى يسرى حتى لو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتداً بقوة القانون الإستثنائى.

وقد نصت المادة ٦٠١ من القانون المدنى أن موت المستأجر ليس من شأنه أن يُنهي عقد الإيجار، وكان الغرض من الإجارة محل التداعى هو إستغلال المكان مكتباً للمحامة فإن وفاة المستأجر ولو بعد إنتهاء مدة العقد الإتفاقية وإمتداده بقوة القانون، لا يُنهي كقاعدة

(١) د. محمد حسين منصور: المرجع السابق، ص ٤٠١.

(٢) القضية رقم ٧٤ لسنة ١٧ ق دستورية رقم ٨١ لسنة ٨١ ق فى ١٤/٤/١٩٩٨.

عامة بل ينتقل الحق في الإجارة إلى ورثته من بعده والإستفادة مما يخوله لهم عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة، فوفاة المستأجر الأصلية لا تُنتهي عقد الإيجار بمجرد وقوعها^(١).
وينتقل عقد الإيجار إلى عموم الورثة دون إشتراط أن تكون قرابته من درجة معينة ولا احتراف أى منهم لمهنة المستأجر^(٢).

ولقد قضت محكمة النقض في الفترة ما بين صدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية المادة (٢/٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وصدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بأن من شأن الحكم بعدم دستورية المادة (٢/٢٩) العودة إلى تطبيق أحكام القانون المدني. ومفاد أعمال المادتين (٦٠١ ، ٦٠٢) من القانون المدني أن طلب الإنهاء، في حالة وفاة المستأجر، مخول لورثة المستأجر وحده دون المؤجر متى كان عقد الإيجار لم يبرم إلا بسبب حرفة المستأجر باعتبار أن مهنته قد تقتضى كفاية خاصة قد لا تتوافر في ورثته، بخلاف حالة إبرام الإيجار لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر، فإنه يجوز للمؤجر وورثة المستأجر طلب الإنهاء^(٣).

ونجد أن القواعد العامة في القانون المدني كان بها ما يكفي لحماية ورثة المستأجر حيث يظل عقد الإيجار ممتداً لمصلحتهم حتى لو كان هؤلاء الورثة لا يمارسون نفس حرفة المستأجر أو مهنته لأن طلب الإنهاء منوط بإرادتهم هم وحدهم وليس للمؤجر طلب الإنهاء بسبب وفاة المستأجر ما لم يكن عقد الإيجار قد أبرم لاعتبارات شخص المستأجر وهو ما يندرج في عقود الإيجار^(٤).

التدخل التشريعي بموجب القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ :

بعد أن حكمت المحكمة الدستورية بعدم دستورية المادة (٢/٢٩) وحدث الزعر والفرع نتيجة للإعتقاد الخاطيء بأن القانون أصبح خلواً مما يُمكن ورثة المستأجر من البقاء في العين المؤجرة لغير السكنى. وغاب العلم بأن القانون المدني يكون واجب الأعمال وفي أحكامه ما يكفي لحماية ورثة المستأجر فقد سارع المشرع بإصدار القانون ٧ لسنة ١٩٩٧ حيث حرص المشرع على الإستجابة لما ارتأته المحكمة الدستورية ضرورياً لتحقيق التوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر، فيبدو أن المشرع قد انتهر الفرصة لوضع تنظيم خاص

(١) نقض مدني ١٢/٢٧/١٩٧٨، مجموعة المكتب الفني، السنة ٢٩، رقم ٤٠ ص ٢٠٥٤.

(٢) نقض مدني ٣/٢٤/١٩٧٩، س ٣٠، ص ٩٢٧.

(٣) نقض مدني ٢٤ مارس ١٩٩٧، الطعن رقم ٣٧٠٥ لسنة ٦٦، غير منشور.

(٤) د. محمد حسين منصور: المرجع السابق، ص ٤٠٢.

يخرج به عن قواعد القانون المدني مراعاة للتوازن في علاقة المالك والمستأجر في إيجار الأماكن غير المعدة للسكن.

وتدخل المشرع هنا أضاف ميزة فنية حيث أنه تقاضى ما يمكن أن يوجه من نقد إلى قضاء محكمة النقض بشأن سريان أحكام المادتين (٦٠١، ٦٠٢) في حالة الإمتداد القانوني لعقد الإيجار.

ويقوم القانون على مبدأ أن عقد الإيجار ينتهي بإنتهاء مدته، أما فكرة الإمتداد القانوني فنقوم على أن عقد الإيجار لا ينتهي بإنتهاء مدته ولهذا فإن المزج بين القانون المدني والقوانين الإستثنائية هو مزج بين نقطتين لا يلتقيان^(١).

فمن المنطقي في ظل العقود الخاضعة للقانون المدني ألا ينقضى عقد الإيجار بوفاة المستأجر إذ أن المدة الإتفاقية تكون سارية لم تنته، ولقد إرتضى المؤجر إستمرار العقد طوال المدة الإتفاقية، فلا يتأثر مصير العقد بوفاة المستأجر متى كان عقد الإيجار لم يبرم لاعتبارات شخص المستأجر، ولهذا فإن القانون المدني يسمح بطلب إنهاء العقد في حالة وفاة المستأجر إذا أبرم العقد لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر، أما في ظل قوانين إيجار الأماكن فإنه مما يتعارض مع فلسفة القانون المدني، ومما لا يتفق مع الحكمة التي أملت المادتين (٦٠١، ٦٠٢) عدم الفصل أو التفرقة بين المدة الإتفاقية، ومدة الإمتداد القانوني^(٢). والقول بغير ذلك من شأنه تأبيد العلاقة الإيجارية وذلك على عكس ما قد يريده المشرع بعدم تقرير إنتقال الإيجار في حالة وفاة المستأجر الأصلي، وتلك هي الجزئية التي أثارت وجه عدم الدستورية في أحكام المحكمة الدستورية.

لذا نجد أن التوريث مع الإمتداد القانوني يؤدي إلى تأييد الإيجار على خلاف طبيعته الأساسية فالتوريث يرتبط، في مفهوم القانون المدني، بالمدة الإتفاقية التي لا يعرف غيرها، أما التوريث في مدة الإمتداد القانوني فهو تأييد للعقد لا يعرفه القانون المدني، فالعقد ينتهي في ظل القانون المدني بإنتهاء مدته حتى بعد إنتقال الإجارة إلى الورثة^(٣).

أما في ظل الإمتداد القانوني فإن التوريث يعنى تأييد العقد لأن الإمتداد القانوني يعنى عدم إنتهاء العقد بإنتهاء مدته.

ولو لم يكن قد صدر القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ لكان التفسير الذي انتهت إليه محكمة النقض مهتداً بعدم الدستورية.

(١) المستشار / زكريا شلش: المرجع السابق، ص ١٢ وما بعدها.

(٢) د. سعيد سعد عبد السلام: التوازن العقدى في إيجار الأماكن، ص ٩٢.

(٣) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٤٠٢ وما بعدها.

المبحث الثالث

أحكام الإمتداد القانوني للأماكن المؤجرة

لغير السكنى فى ظل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

أصدر المشرع القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وبموجبه وضع مواد جديدة تحل محل المادة (٢/٢٩) فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأصبحت المادة الجديدة برقم (٢/٢٩) ولكن المعدلة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧.

ولقد تضمن القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ الأحكام التالية فى مجال الإمتداد القانوني بالنسبة للأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى.

(أولاً): ينتهى عقد الإيجار بترك المستأجر للعين:

فلا امتداد فى حالة الترك، فمن يترك العين يكون فى غير حاجة لها لأن مؤدى الترك كف المستأجر الأصيل عن ممارسة النشاط. فإذا كان القانون قد جاء خالياً من حكم الإمتداد فى حالة الترك فإن مفاد ذلك إنتهاء العقد بترك المستأجر الأصيل للعين ولا محل للرجوع إلى القانون المدنى لأنه لا يعرف أصلاً فكرة الترك، بل أن الترك فى إطار القواعد العامة للقانون المدنى يعتبر من قبيل التنازل عن الإيجار^(١).

والتنازل عن الإيجار غير جائز فى قوانين إيجار الأماكن إلا بناء على نص قانونى أو رضاء المؤجر. فإذا خلا القانون من نص عن مصير العقد فى حالة ترك العين من قبل المستأجر الأصيل فإن العقد ينقضى بترك العين^(٢).

وقد نصت المادة ٥ من اللائحة التنفيذية للقانون على أن عقد الإيجار لا يستمر لصالح الورثة إذا ترك المستأجر العين.

(ثانياً): فى حالة وفاة المستأجر الأصيل فإن العقد يستمر لصالح الورثة بشروط محددة:

يجب أن يكون الوارث من الأزواج أو من الأقارب حتى الدرجة الثانية، فالوارث الذى تتجاوز درجة قرابته الدرجة الثانية لا يستفيد من الإمتداد القانونى، فلم يطلق المشرع حق البقاء لأى وارث وإنما اشترط عدم تجاوز الدرجة الثانية وهذا شرط هام لم يكن موجوداً فى نص المادة (٢/٢٩) المُلغاة، فلو كان ابن الأخ هو الوارث فلا يستفيد من الإمتداد القانونى حتى لو توافرت باقى الشروط^(٣).

(١) د. سعيد سعد عبد السلام: المرجع السابق، ص ٩٢.

(٢) د. حسام الدين كامل الأهوانى: المرجع السابق، ص ١٤٤.

(٣) د. حسام الدين كامل الأهوانى: المرجع السابق، ص ١٤٤.

وإذا كان القريب حتى الدرجة الثانية غير وارث فإنه لا يستفيد من الإمتداد في حالة وجود أولاد للأخ المتوفى لأن الأولاد يجلبون عمهم، ومن ثم لا يكون أخ المتوفى وارثاً وبالتالي لا يستفيد من الامتداد القانوني.

لذا يجب أن يكون الوارث قريباً لا تتجاوز قرابته الدرجة الثانية وأيضاً يأخذ حكم الوارث صاحب الوصية الواجبة على إعتبار أن الوصية الواجبة لا تقتصر بالنسبة لأولاد الأبناء على الطبقة الأولى وهم أقرباء الدرجة الثانية وإنما تمتد لأولادهم وأن نزلوا على أن يحجب كل أصل فرعه^(١).

يستفيد من الامتداد الورثة ذكوراً كانوا أم إناثاً فُصِّرَ أم بلغ فالغيرة بصفة الوارث القريب إلى الدرجة الثانية.

أما الشريك في الإستعمال فلا يستفيد من الامتداد القانوني طالما لم يكن مستأجراً أصلياً. فالمشاركة في إستغلال العين أو في إستعمالها في نشاط معين لا يجعل من الشريك مستأجراً، فإذا مات المستأجر الأصلي كان الإمتداد للورثة فقط كما أسلفنا ولا يستفيد منه الشريك ولقد نصت المادة السادسة من اللائحة التنفيذية على أنه لا يستمر عقد الإيجار لصالح الشركاء إذا مات المستأجر أما إذا استمر الامتداد القانوني للورثة فيمكن للشريك الاستمرار في إستغلال العين وذلك وفقاً لنظام المشاركة المتفق عليه من جهة، وفي حدود ما تسمح به قوانين إيجار الأماكن من المشاركة في الإستغلال أى بما لا يخالف أحكام التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن من جهة أخرى. فالمشاركة في المشروع تختلف عن المشاركة في إستغلال العين المؤجرة حيث يظل الشريك المستأجر هو المستأجر الأصلي وحده^(٢).

كما أنه أيضاً يستفيد من الإمتداد الورثة جميعاً أو على إطلاقهم، بل يستفيد منهم من يستعمل العين من الورثة في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد. ولكن لا يلزم أن يمارس الوارث بنفسه ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي، وإنما يجب فقط إستعمال العين في ذات النشاط فالعبرة فقط بإستعمال الوارث العين في ذات النشاط ولا أهمية لحرفه أو مهنة الوارث، وعلى هذا فلو كان الورثة جميعاً يمارسون حرفة أو مهنة أخرى فإنهم يستفيدون من الإمتداد متى ظل إستعمال العين في نفس النشاط عن طريق نائب أو من يعهد له بإدارة النشاط^(٣).

(١) خيرى أبو الليل: العلاقة الإيجارية في ظل ما استجد من أحكام حتى سنة ٢٠٠٠، ص ٥٠ والأحكام المشار إليها في الهامش.

(٢) د. محمد حسين منصور: المرجع السابق، ص ٤٠١.

(٣) المستشار / زكريا شلش: المرجع السابق، ص ١٧.

ولقد نصت المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون على أنه لا يُشترط أن يستعمل المستفيد العين بنفسه، بل يكفي أن ينوب عنه في ذلك أحد سواء كان من باقي المستفيدين أو غيرهم. ولا يلزم أن يكون قيماً أو وصياً أو وكيلاً رسمياً فيستوى أن يكون الإستعمال بالذات أو بواسطة نائب. ويجب أن يستعمل الورثة العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد.

وقد قضت محكمة النقض وفقاً للمادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بأنه لما كان للمستأجر أن يغير وجه إستعمال العين المؤجرة مادام لا يسبب ضرراً بالمبنى أو بشاغليه وفقاً للضوابط التي استلزمها هذه المادة، وحيث أنه لم تتوافر في حقه إحدى الحالات التي تجيز الإخلاء والتي تضمنتها المادة المشار إليها فإنه يجوز لمن إمتد إليه عقد الإيجار من ورثة المستأجر الأصلي وفقاً للقانون أن يغير فيما بعد النشاط الذي كان يمارسه مورثه من قبل وفاته مادام لم يثبت المؤجر أن هذا التغيير قد تم تحايلاً على القانون أو أنه يلحق ضرراً بسلامة المبنى أو شاغلين^(١).

وأجازت محكمة النقض للمستفيد من الورثة أن يُشرك آخرين معه النشاط الذي يزاوله في العين^(٢).

ولذا يجب البدء بتحديد النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي، فإن كان هو ذات النشاط المتفق عليه عقداً فلا صعوبة، أما إذا كان المستأجر الأصلي قد غير النشاط عما هو منصوص عليه في العقد، دون موافقة المؤجر فيجب أن يكون التغيير في حدود ما يسمح به القانون أي ألا يكون منطوياً على تغيير في الإستعمال من شأنه الإضرار بالمالك. وما جاءت به المادة السابعة من اللائحة التنفيذية بأن من الاعتداد بالنشاط الذي إضطرت المستأجر لممارسته بسبب نقل صناعته أو مهنته أو حرفته خارج الكتلة السكنية وبسبب انقراضها والذي لا يلحق ضرر بالمبنى ولا بشاغليه، فهذه الحالة تتطوى في الواقع على تغيير ليس من شأنه الإضرار بالمؤجر أو العين المؤجرة، ولا يجوز أن يعتبر نقل الصناع والحرفة سبباً في حد ذاته لتغير النشاط وإنما هي تطبيق للقواعد العامة متى توافرت الشروط. فلا تملك اللائحة التنفيذية لأي قانون أن تضيف سبباً يخالف ما هو منصوص عليه في القانون المدني أو قوانين إيجار الأماكن^(٣).

(١) نقض مدني الطعن رقم ٦٣٩٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٩/٧/٤، مشار إليه في أبو الليل، العلاقة الإيجارية في ظل ما سجد من تشريعات وأحكام حتى فبراير سنة ٢٠٠٠، ص ٥٧، والطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٧٣ق، جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٨، التحدث في الإيجارات، ص ٧٩.

(٢) نقض مدني الطعن رقم ١٢٧٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢، خيرى أبو الليل: المرجع السابق، ص ٥٨.

(٣) د. حسام الدين كامل الأهواني: المرجع السابق، ص ١٤٤.

ولقد نصت المادة السابعة من اللائحة التنفيذية على أنه يجوز للورثة إستعمال العين فى النشاط الذى اتفق عليه بينهم وبين المؤجر وهو تطبيق لقاعدة أن العقد شريعة المتعاقدين. ولكن تلك المادة اشترطت أن يكون الاتفاق على التغيير كتابياً. وهذا القيد لا قيمة له لأن اللائحة لا تملك تعديل القواعد العامة فى الإثبات ولهذا يكون إثبات الاتفاق على تغيير الإستعمال طبقاً لما تنص عليه قوانين إيجار الأماكن والقواعد العامة فى القانون المدنى والإثبات ودون التقيد بما جاء فى اللائحة التنفيذية^(١).

كما أن المشرع قد حرص على قصر الإستفادة من الإمتداد القانونى على جيل واحد من المستفيدين من ورثة المستأجر الأسمى.

ولقد نصت المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه اعتباراً من اليوم التالى لنشر القانون لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر لأسمى دون غيره ولمرة واحدة.

وخلاصة ذلك أنه إذا توفى أحد من ورثة المستأجر الأسمى فإن الإستفادة من الإمتداد القانونى لا تمتد إلى ورثته، ويتجمع حق البقاء فى يد الوارث الأخير على قيد الحياة وبوفاته ينقضى عقد الإيجار، وبعبارة أخرى فإنه ينقضى عقد الإيجار بوفاة آخر وريث للمستأجر الأسمى.

كما أنه قد قامت المحكمة الدستورية بانتقاد استمرار الإستفادة من الإمتداد القانونى من جيل إلى جيل حيث يجعل ذلك عقد الإيجار مؤبداً مما ينتقص من حقوق المالك على ملكه بحرمانه من الإنتفاع بثمرة ملكه.

وعليه فإنه إذا مات المستأجر ممن انتقل إليهم حق البقاء فإن ورثته لا يستمرون فى الإيجار ولا يستفيدون من الإمتداد أى ينقضى العقد بوفاة مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تقضى به المادة الأولى من القانون^(٢).

والجدير بالذكر هنا أن اللائحة التنفيذية للقانون قد جاءت فى المادة السابعة بنص غير واضح ويثير أيضاً الشبهة وذلك لسوء الصياغة.

فقد نصت المادة على أنه إذا مات مستأجر ظل كل مستأجر معه صاحب حق بقاء فى العين وهذه الجزئية من النص صحيحة تماماً كما سبق أن أوضحنا.

(١) نقض مدنى الطعن رقم ١٢٧٠ لسنة ٦٧ ق، جلسة ١٩٩٩/٥/٢.

(٢) د. محمد حسين منصور: المرجع السابق، ص ٤٠٧ وما بعدها.

ولكن تلك المادة أردفت بقولها: "والى جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار لصالح من يتوافر فيه شرطان هو أن يكون وارثاً للمتوفى وقريباً للدرجة الثانية أو زوجاً أو زوجة".
وعبارة إلى "جانب هذا الحق يستمر عقد الإيجار" يثير الاعتقاد بأن المشرع يواجه ورثة المستأجر المتوفى أى الجيل الثانى^(١) للمستأجر الأصلي حيث يقرر لهم الإمتداد إذا توافرت الشروط المذكورة، وهذا التفسير يتعارض مع نص المادة الأولى من القانون ومن ثم لا يمكن الأخذ به، وإنما يبدو أن المشرع خلط بين الإصطلاحات أو التعريفات التى وضعها فى اللائحة فاختلفت المستأجر بالمستأجر الأصلي.

وهنا المشرع لا يقصد فى الماد السابعة من اللائحة إلا تكرار أو إيضاح شروط استفادة الورثة من الإمتداد القانونى عند وفاة المستأجر الأصلي وليس عند وفاة المستأجر الذى يُقرر له حق البقاء، وإنما جاءت فقط الصياغة وترتيب الجمل معيياً وهو من خصائص هذه اللائحة سيئة الصياغة.

وهذا ما جاءت به المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية وأكدته حيث تنص على أنه إعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيد من ورثة المستأجر الأصلي، وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية - فإذا مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أى من ورثته.

ولما كان حق البقاء يتقرر لمرة واحدة لصالح ورثة المستأجر الأصلي فقد حرصت اللائحة التنفيذية على تحديد المقصود بالمستأجر الأصلي، فجاء فى المادة الأولى رابعاً، المستأجر الأصلي هو آخر شخص طبيعى استأجر العين ابتداءً، واحداً كان أو أكثر، ذكوراً وإناثاً، وليس من استمر لصالحه عقد الإيجار، ويعتبر مستأجراً أصلياً كل من تنازل له المستأجر الأصلي عن الإيجار أو باع له المتجر أو المصنع فى الحالات التى يجوز له فيها ذلك قانوناً^(٢).

وهنا تجدر الإشارة إلى أن المستأجر يكون هو المستأجر الأصلي فى الحالتين الآتيتين:

(١) راجع المادة (٧) من اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ السالف الإشارة إليها، نقض مدنى الطعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٧١ ق، جلسة ٢١ نوفمبر لسنة ٢٠٠٢.

(٢) د. سعيد سعد عبد السلام: المرجع السابق، ص ٩٢ .

الحالة الأولى: يكون المستأجر أصلياً هو من أبرم عقد الإيجار مع المؤجر أى المتعاقد مباشرة مع المؤجر، وعبارة ابتداءً يُقصد بها فى الواقع بدأ باستئجار العين من المؤجر ومن استأجر ابتداءً بقصد استبعاد من استأجر لاحقاً من المؤجر كما سيرد عرضه^(١). كما حرص المشرع على أن يخرج من مفهوم المستأجر الأصلي كل من استمر لصالحه عقد الإيجار أى من لم يكن متعاقداً براءة مع المؤجر، فإن المستفيد من الإمتداد القانونى لا يكون مستأجراً أصلياً فى مفهوم القانون.

الحالة الثانية: يكون مستأجراً أصلياً من تمت له حوالة عقد الإيجار سواء تمت الحوالة برضاء المستأجر المحيل والمؤجر، او بناءً على ما يقرره القانون دون حاجة لقبول المؤجر، فالتنازل عن عقد الإيجار هو حوالة للعقد يتضمن حوالة حق وحوالة دين^(٢). فالمستأجر المحال له تنشأ بينه وبين المحال عليه المؤجر علاقة عقديه إيجارية ومن ثم يعتبر مستأجراً أصلياً كل من تم التنازل له عن عقد الإيجار سواء رضاء أو بناءً على ما يقرره القانون. ومن أبرز الأمثلة على ذلك ما يسمى بالبيع بالجدك وفقاً لأحكام القانون المدنى، والتنازل عن المنشأة الطبية طبقاً للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١، والتنازل عن مكتب المحاماة طبقاً لقانون المحاماة^(٣).

وفى مفهوم القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وحيث أن موضوعه تحديد مصير العقد فى حالة وفاة المستأجر الأصلي، فإن المستأجر الأصلي يكون هو آخر شخص طبيعى استأجر العين، والمقصود بذلك هو المستأجر الذى يتوفى فى حال قيام علاقته الإيجارية. أما استخدام عبارة "آخر مستأجر" هى عبارة ركيكة فالقانون لا يهتم بترتيب المستأجرين وإنما ينظم مسألة مصير العقد عند وفاة من يعتبر مستأجراً أصلياً. ونجد أن المستأجر الأصلي المتعاقد براءة أو عن طريق حوالة عقد الإيجار قد يكون شخصاً واحداً أو عدة أشخاص، فعبارة المتعاقد لا تقتصر على شخص واحد ولهذا فإن ما جاء فى المادة الأولى رابعاً هو من قبيل التزيد الذى لم تجر عليه أصول الصياغة فى النظام القانونى المصرى.

ونجد أن المشرع قد لجأ إلى هذا التزيد وذلك لإزالة أسباب الفرع التى ثارت فى الشارع المصرى غداة صدور حكم المحكمة الدستورية العليا حيث لجأ إلى التفصيل على غرار ما يتم فى التشريعات الأنجلوسكونية، وخير دليل على ذلك ما جاء فى تلك المادة من التأكيد أن

(١) نقض مدنى الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٦٩ ق، جلسة ٧ يناير ٢٠٠٠.

(٢) نقض مدنى ١٩٧٨/١/٢ مجموعة المكتب الفنى السنة ٢٩ رقم ١٩، ص ٦١.

(٣) م. محمد عزمى البكرى: موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية، الجزء الثانى، بند ٤١، ص ٢٠٤ وما بعدها.

عبارة المستأجر أو الورثة تمثل الذكور والإناث على حد سواء وهذا في الواقع تزايد غير مقبول فيه نزول إلى مستوى العامة الذين لا يعلمون أصول القانون، وكان يجدر بالمشرع الإرتقاء بمستوى التشريع لمستوى الثقافة القانونية وليس العكس^(١).

ولقد حرص المشرع على إيضاح أن المستأجر الأصلي شخصاً طبيعياً والقانون يحدد مصير العقد في حالة وفاة المستأجر الأصلي والوفاة لا ترد إلا على الشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي فالعقد ينقضى إذا تحقق سبب من أسباب انقضائه مثل انقضاء مدته، وإذا انقضى الشخص المعنوي فهو لا يورث وإنما ينحل ومن ثم لا محل لإثارة استمرار عقد الإيجار بعد انقضائه واعتقاداً من المشرع أن هناك لبساً تجب إزالته أضاف أن الموت يُقصد به وفاة الشخص الطبيعي^(٢).

وهذه كلها بديهيات لم يكن المشرع في حاجة إلى ذكرها، مما جعل اللائحة التنفيذية نموذجاً للتشريع ضحل الصياغة.

وعرّف المشرع المستأجر في الفقرة الثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية، ثم عرّف المستأجر الأصلي في الفقرة الرابعة وإفراد تعريف لكل من المستأجر، والمستأجر الأصلي يفيد بدهاءةً أنهما يختلفان.

حكم مؤقت لمن جاوزت قرابته الدرجة الثانية:

جرى نص المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه استثناءً من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية^(٣) متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها^(٤).

تفترض هذه الحالة امتداد عقد الإيجار إلى أحد ورثة المستأجر الأصلي جاوزت قرابته الدرجة الثانية كالدرجة الثالثة مثلاً كابن الأخ وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في ١٩٩٧/٣/٢٧ إعمالاً لأحكام الامتداد القانوني التي كان معمولاً بها بالمادة

(١) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٤٠٤.

(٢) نقض مدني: الطعن رقم ٦٣٩٧ لسنة ٦٢ ق، جلسة ١٩٩٩/٧/٤.

(٣) وقد صدرت تلك الأحكام في التواريخ التالية:

- ١٩٩٥/٣/١٨ الجريدة الرسمية في ١٩٩٥/٤/٦ (خاص بأقارب المصاهرة في حالة ترك العين).
- ١٩٩٧/١/١٤ الجريدة الرسمية في ١٩٩٧/١/١٦ (خاص بأقارب المصاهرة في حالة وفاة المستأجر).
- ١٩٩٧/٨/٢ الجريدة الرسمية في ١٩٩٧/٨/١٤ (خاص بأقارب النسب حتى الدرجة الثالثة).
- (٤) د. زكريا شلش: الوجيز في العلاقة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى سنة ٢٠٠١، ص ١٥.

٢٩ فقرة ثانية من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل القضاء بعدم دستوريته فإنه حفاظاً من المشرع على استقرار المعاملات والمراكز القانونية وتجنب المباغته التي قد ينجم عنها الكثير من المشاكل باعتبار أن الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى تتعلق في أغلبها بالنشاط التجاري.

وأراد المشرع من هذه الحالة خلق فرصة لمثل هذا الوارث الذي تجاوزت قرابته الدرجة الثانية لتوفيق أوضاعه^(١).

وإذا كان من امتد له العقد قد حصل على حكم نهائي بثبوت العلاقة الإيجابية بينه وبين المالك والزام الأخير بتحرير عقد إيجار له في ظل أحكام المادة (٢/٢٩) قبل إلغائها لعدم دستوريته عدّ مستأجراً أصلياً بشروط نهائي الحكم قبل صدور حكم المحكمة الدستورية المشار إليه لأن "الحكم الصادر بثبوت العلاقة الإيجابية بين المؤجر والمستأجر قيامه مقام العقد المكتوب في إثبات هذه العلاقة قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول دعوى الطاعن بالإخلاء لعدم وجود عقد إيجار مكتوب خطأ في القانون". (الطعن رقم ٧٠٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٢/١٢/١٩٩١ ص ١٨٣ د ٢).

وإذا لم يكن قد حصل على مثل هذا الحكم فإن يستند في وضع يده على العين إلى ذلك الإمتداد ويستمر في العين بقوة القانون حتى موته أو تركه العين ويشترط لاستمراره فيها أن يستعمل العين في ذات النشاط^(٢).

وإذا لم يكن قد حصل على مثل هذا الحكم فإنه يستند في وضع يده على العين إلى ذلك الإمتداد ويستمر في العين بقوة القانون حتى موته أو تركه العين ويشترط لاستمراره فيها أن يستعمل العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد إلا أننا نرى التحفظ على أحقية من تجاوزت قرابته الدرجة الثانية ولم يحصل على حكم نهائي أو بات بثبوت العلاقة الإيجابية لإعمال أثر حكم المحكمة الدستورية على نص المادة (٢/٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من تاريخ إصدار النص في ٨ سبتمبر ١٩٧٧ والتي يستند إليها في امتداد العقد^(٣).

(١) د. السيد عيد نائل، د. محمد السعيد رشدي: عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن لسنة ٢٠٠٢، ص ٢١٨.

(٢) د. حسام الدين كامل الأهواني: عقد الإيجار في قوانين إيجار الأماكن لسنة ٢٠١٩، ص ١٥٠.

(٣) د. محمد حسين منصور: أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، سنة ٢٠٠٦، ص ٤٢٠ وما بعدها.

ويتعين وفقاً لنص المادة الثانية من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية لاستمرار عقد الإيجار لصالح من تجاوزت قرابته الدرجة الثانية توافر الشروط الآتية:

(١): أن يكون وارثاً وقريباً:

لأن نص المادة ٢٩ قبل القضاء بين دستوريتها بجلسة ٢٢ فبراير ١٩٩٧ وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزولة نشاط حرف أو تجارى لصالح ورثته بعد وفاته كان يُفترض ثبوت صفة الوارث، إذا لم يرد في الفقرة الثانية من المادة ٢٩ عبارة أقارب المستأجر الأصلي كما يُفترض أن قرابته تجاوز الدرجة الثانية لأنها إذا لم تتجاوزها فتخضع الحالة لحكم المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧.

(٢): أن يكون شاغلاً للعين حتى ٢٦ مارس ١٩٩٧:

فلا بد ليد الوارث والقريب الذي تجاوزت قرابته الدرجة الثانية على العين ثابتة حتى ذلك التاريخ ٢٦ مارس ١٩٩٧ وهو تاريخ نشر القانون وتثبت يده على العين بمقتضى حقه في الامتداد القانوني للعقد الوارد بالمادة (٢/٢٩) القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧^(١).

(٣): أن يباشر ذات النشاط بالعين الذي كان يباشره المستأجر الأصلي والوارد بالعقد:

كما يُشترط مباشرة هذا القريب لذات النشاط الذي كان يباشره المستأجر الأصلي بالعين والوارد بالعقد حتى تاريخ نشر هذا القانون ٢٦ مارس ١٩٩٧ وفقاً للشروط اللازمة لاستمرار العقد طبقاً للمادة الأولى من القانون والتي سيرد بيانها ورغم أن نص المادة الثانية من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ لم يتضمن السماح لمن تجاوزت قرابته الدرجة الثانية استعمال العين بواسطة نائب عنه إلا أن اللائحة التنفيذية للقانون في مادتها العاشرة أحالت إلى شروط الإمتداد الواردة بالمادة السابعة منها ومن هذه الشروط أنه يكفي أن ينوب المستفيد عنه من يباشر النشاط وبالتالي يكفي أن ينوب من تجاوزت قرابته الثانية آخرين لمباشرة النشاط^(٢).

وإذا تعدد الورثة الذين تجاوزت قرابتهم للمستأجر الأصلي لدرجة الثانية كما لو كانوا بين أخ وابن أخت وعم فإن العقد يمتد إليهم جميعاً وفي حالة وفاة أحدهم لا يمتد إلى أي من ورثته بل يستمر لصالح الباقيين منهم فقط وينتهي العقد بوفاتهم جميعاً.

كما ينبى على ذلك أنه لا يجوز لهذا الوارث الذي تجاوزت قرابته الدرجة الثانية أن يطلب من المحكمة الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية له لتلك العين بينه وبين المالك وإلزام

(١) د. السيد عيد نائل، د. محمد السعيد رشدي: عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن، الطبعة الأولى سنة ٢٠٠٠، ص ٢٢٨ وما بعدها.

(٢) د. حسام الدين كامل الأهواني: المرجع السابق، ص ١٤١ وما بعدها.

الأخير بتحرير عقد إيجار له عنها إلا وفقاً لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أى بما تضمنته من قيد عدم جواز امتداد العقد لورثته أياً كانت درجة قرابته به. كما يتعين لامتداد العقد لورثة المستأجر الأصلي بعد وفاته أو وفاة صاحب حق البقاء فى العين أن يكون الوارث الممتد إليه العقد من ورثة المستأجر الأصلي، فإذا حالت الظروف ومن اعتباره وارثاً فلا يمتد إليه العقد كما فى حالة قيام الوارث بقتل مورثه وهنا يُحرم من الميراث حيث أنه من المقرر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية ليس لقاتل ميراث حتى ولو أن مثل هذا الوارث يباشر ذات النشاط الذى كان يمارسه المورث حتى الوفاة وفقاً للعقد^(١).

الموصى له:

بتطبيق أحكام المادة (١/١) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ نفرق بين حالتين^(٢):
الأولى: إذا كان الموصى له وارثاً فإنه يمتد إليه العقد طبقاً لشروط المادة المذكورة والأخرى وهى استعمال العين والاستمرار فى ذات النشاط وأن يكون قريباً حتى الدرجة الثانية.
الثانية: إذا كان الموصى له ليس وارثاً فإنه لا يعدو أن يكون موصى له بمال معين ويُعد خلفاً خاصاً للمستأجر الأصلي وبالتالي لا يأخذ حكم الوارث أما إذا تجاوزت القرابة الدرجة الثانية وكان وارثاً فإنه كموصى له لا يمتد إليه العقد وفقاً للمادة المذكورة^(٣).
 وإذا كانت هناك وصية واجبة كذلك المقررة بنص المادة ٧٦ من قانون الوصية رقم (٧١) لسنة ١٩٤٦ فى حدود ثلث التركة للأحفاد الذين يموت آباؤهم فى حياة أحد والديه طالما لم يوصى الحد لفرع ولده المتوفى بمثل نصيب ذلك الولد بشرط أن يكونوا غير وارثين، وإلا يكون الميراث قد أعطاهم بغير عوض ما يساوى الوصية الواجبة، فإن هذه الطائفة من الموصى لهم تعتبر خلفاً عاماً للمستأجر الأصلي ويعدون فى حكم الورثة ويمتد إليهم عقد الإيجار باعتبار درجة قرابته هى الثانية بشرط توافر باقى شروط الامتداد وأخصها ممارسة ذات النشاط الذى كان يمارسه المورث (المستأجر الأصلي) طبقاً للعقد^(٤).

(١) د. حسام الدين كامل الأهوانى: المرجع السابق، ص ١٤٤.

(٢) المستشار. زكريا شلش: المرجع السابق، ص ١٩.

(٣) د. محمد عزمى البكرى: موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى إيجار وبيع الأماكن الخالية، الجزء الثانى، بند ٤٢، ص ٢٠٨ وما بعدها.

(٤) نقض مدنى: الطعن رقم ١٢٧٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٥/٢.

المبحث الرابع

العلاقة بين القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وقانون المنشأة الطبية رقم ٥١ لسنة ١٩٨١

بشأن الامتداد القانوني للأماكن المؤجرة لغير السكنى

لقد قضت محكمة النقض بأن القاعدة أنه إذا تعلق الأمر بتطبيق قانونين كلاهما خاص فإنه يتعين تقييد السابق منهما بما تضمنه اللاحق من قيود ولما كان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ هو قانون خاص وتسرى أحكامه على كافة الأماكن الواردة به حتى لو كان يحكم بعضها نصوص وردت في قوانين خاصة وكان ذلك القانون لاحق في صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن تنظيم المنشآت الطبية.

وقد وردت في القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ أحكاماً تقييد الامتداد القانوني لعقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى حيث اشترط المشرع لاستمرار عقد الإيجار لورثة المستأجر الأسمى بعد وفاته ممارستهم ذات نشاط مورثهم بالعين طبقاً للعقد وكانت نصوص هذا القانون متعلقة بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها فإنه يتعين إعمالها على عقد إيجار المنشآت الطبية بأن يستلزم ممارسة ورثة الطبيب ذات نشاط مورثهم بالعين ولو كان بواسطة نائباً عنهم^(١) - طبيب مرخص له بمزاولة المهنة - وهذا ما جاءت به المادة الرابعة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من اشتراط تعيين مدير للمنشأة الطبية خلال ستة أشهر من تاريخ وفاة المستأجر الأسمى وذلك للإبقاء على رخصة صاحب المنشآت لصالح ورثته.

كما أجازت المادة الخامسة من نفس القانون لورثة الطبيب التنازل عن المنشآت الطبية لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وذلك لضمان استمرار المنشأة^(٢) وعدم توقفها ويؤكد ذلك أن العلة من استمرار عقد إيجار المنشأة الطبية لورثة الطبيب وشركائه فى إستعمال العين هى الإبقاء على المنشأة وعدم تأثرها بوفاة صاحبها ولكى تستمر فى أداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لايجوز مخالفته^(٣).

ويستخلص من هذا القضاء أن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ باعتباره قانوناً لاحقاً للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ وكلاهما قانون خاص فإن ما يرد فى القانون اللاحق يقيد ما جاء فى القانون السابق. ومن ثم فإن امتداد عقد الإيجار لصالح ورثة المستأجر يحكمه ما جاء فى قانون سنة ١٩٩٧ وخصوصاً ضرورة مباشرة نفس النشاط فى العين أى عدم تغيير النشاط.

(١) د. حسام الدين كامل الأهوانى: مرجع سابق، ص ١٥٠.

(٢) المستشار . زكريا شلش: مرجع سابق، ص ٣٤.

(٣) نقض مدنى الطعن رقم ٤٦٧٩ لسنة ٨٤ ق جلسة ٢٠١٦/٦/٨، الموقع الإلكتروني للمحكمة.

وبناءً على ما ورد في المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ من أن عقد إيجار المنشأة الطبية لا ينتهي بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه يجب أن يخضع هذا الامتداد للقيود التي فرضها القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بأن يكون الامتداد مشروطاً بممارسة الورثة بالذات أو الواسطة نفس النشاط الذي كان يباشره المورث، وأن يكون لجيل واحد فقط وغيرها من شروط الامتداد القانوني، فالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قانون خاص يقيد القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ لأن القانون الأخير خاص بدوره ومن ثم فإن اللاحق يفسخ أو يقيد السابق.

وطبقاً للمادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١^(١) فقد أعطت للمستأجر الحق أن يغير أوجه استعمال العين المؤجرة مادام لا يسبب ضرراً بالمبنى أو بشاغليه ولم تتوافر في حقه إحدى حالات الإخلاء التي تضمنتها هذه المادة فإنه يجوز لمن امتد إليه الإيجار من ورثة المستأجر الأصلي وفقاً للقانون أن يغير الاستعمال مادام لا يثبت المؤجر أن هذا التغيير قد تم تحايلاً على أحكام القانون ولم يلحق ضرراً بسلامة المبنى أو بشاغليه^(٢).

المبحث الخامس

زيادة الأجرة في الأماكن المؤجرة

لغير السكنى بعد صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ قرر زيادة في الأجرة على الأماكن المؤجرة لغير السكنى أيّاً كان الغرض من الاستعمال فتسرى على الأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو حرفى أو مهنى، أو أى غرض آخر خلاف السكنى، فتسرى على الأماكن المؤجرة لاستعمالها مستشفى أو مدرسة حكومية أو غير حكومية وعلى الجمعيات الخيرية التي تستأجر مكاناً لأغراضها، وكذلك على الأماكن المؤجرة للأندية الرياضية أو الاجتماعية^(٣).
وتحديد الغرض من الإيجار لابد من أن يتضمنه عقد الإيجار فإذا حُدِدَ لغير السكنى، استحق المؤجر الزيادة في الأجرة. ولكن إذا كان الغرض المحدد في العقد هو السكنى وقام المستأجر بتغيير الاستعمال إلى غير السكنى وذلك استناداً إلى أن التغيير لا ينطوى على إضرار بالمؤجر أو بالمبنى فإن العبرة تكون بالواقع حيث يعتبر متفقاً مع صحيح القانون ومن ثم يستحق المؤجر الزيادة في الأجرة^(٤).

(١) مجموعة أحكام المحكمة الدستورية من ١٩٩٠، ج ٢٥، ص ١٢٢.

(٢) نقض مدنى الطعن رقم ١٣٢٦٨ لسنة ٨٢ ق جلسة ٢٠١٧/٥/١٨، الموقع الإلكتروني للمحكمة.

(٣) د. حسام الدين كامل الأهوانى: مرجع سابق، ص ١٥٤.

(٤) د. سيد عيد نايل: مرجع سابق، ص ٣٣٤.

أما إذا كان العكس بأن يكون الغرض المحدد في العقد هو الاستعمال لغير السكنى ويقوم المستأجر بتغيير الاستعمال إلى السكنى. فى ذلك الصدد نصت المادة ١١ من اللائحة التنفيذية على أنه "ولا يخرج العين من تطبيق أحكام هذا الباب تغيير استعمالها إلى أغراض السكنى دون اتفاق مع المؤجر".

فهذه المادة تستلزم للاعتداد بتغيير الاستعمال من غير السكنى إلى السكنى أن يكون المؤجر قد وافق على تغيير الاستعمال. ولما كانت اللائحة التنفيذية لا يمكن أن ترد بحكم ينطوى على تعديل للقوانين فإن هذا الحكم لا يعتد به إلا إذا أمكن رده إلى الأحكام الواردة فى القانون والواقع أن قانون إيجار الأماكن يتبع تغيير الاستعمال الذى من شأنه الإضرار بالمؤجر وتغيير الاستعمال من غير السكنى إلى السكنى من شأنه أن يضر بالمؤجر لأنه يجرمه من الاستفادة من زيادة الأجرة ولهذا فإن التغيير لا يُعتد به ويحق للمؤجر التمسك بالغرض المتفق عليه والحصول على الزيادة المقررة قانوناً^(١).

وكما سبق أن القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ لا يسرى إلى على الأماكن المؤجرة لغير السكنى، فإنه بالنسبة للجراجات يجب التفرقة بين عدة صور:

الصورة الأولى:

حيث لا يكون على الإطلاق بصدد عقد الإيجار وإنما عقد وديعة، ومن ثم لا محل إطلاقاً لسريان القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ لأنه لا يسرى إلا على الأماكن المؤجرة أى حيث توجد علاقة إيجارية. ولقد قضت محكمة النقض بأن قيام شخص بوضع سيارته بجراج عمومى لقاء جعل شهرى ينطوى على إبرام عقد وديعة بأجر ينحسر عنها وصف العلاقة الإيجارية^(٢). وبناءً عليه لا محل لزيادة أجرة الجراج وفقاً للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وإنما يسرى أحكام عقد الوديعة.

الصورة الثانية:

إذا كان محل عقد الإيجار هو استئجار مكان لاستخدامه كجراج وذلك بناءً على عقد إيجار مستقل أى لا يكون فيه الجراج مُلحقاً بأى عقد آخر وخصوصاً بعقد إيجار مسكن، فالإيجار فى هذه الحالة يرد على مكان لغير السكنى ومن ثم يخضع لأحكام القانون ٦ لسنة ١٩٩٧.

(١) د. حسام الدين كامل الأهواى: مرجع سابق، ص ص ١٥٤ ، ١٥٥.

(٢) الطعن رقم ٢٩٦٧ لسنة ٦٢ ق، جلسة ١٩٩٧/٤/٢٤ و١٩٩٧/٣/١٩، موجز المبادئ التى يصدرها المكتب الفنى (١٩٩٧/١٩٩٨)، ص ٥ ،

الصورة الثالثة:

حيث يكون هناك عقد إيجار مسكن حددت فيه أجره المسكن وتضمن العقد تأجير جراج للمستأجر وذلك مقابل أجره مستقلة عن أجره المسكن ففي هذه الحالة يوجد في الواقع عقدان، عقد إيجار مسكن ولا يخضع للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وعقد إيجار الجراج أي مكان مؤجر لغير السكنى ومن ثم يسرى القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على العقد الأخير^(١).

الصورة الرابعة:

إذا كان محل عقد الإيجار مسكناً ومن ملحقات المسكن جراج وحجرة للغسيل أو للخادم بالسطوح، وحددت أجره واحدة لكل محل العقد بدون أدنى تجزئة لأجرة الأصل - المسكن - وملحقاته، فإن العقد برمته يرد على مكان مؤجر للسكنى، فالفرع يتبع الأصل ولا ينفصل عنه ومن ثم، لا يسرى على هذا العقد القانون ٦ لسنة ١٩٩٧، والقول بغير ذلك يستوجب تجزئة الأجرة لتحديد ما يخص كل فرع من الأصل^(٢).

ولسريان زيادة الأجرة لابد وأن يكون عقد الإيجار خاضعاً لأحكام قوانين إيجار الأماكن - فطبقاً للمادة الرابعة من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ لا تسرى أحكام القانون على الأماكن التي يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها أو التي انتهت أو تنتهي عقد إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. وتضيف أيضاً اللائحة التنفيذية أنه يجب أن تكون أجره المكان خاضعة لقواعد تحديد الأجرة.

والمشرع لم يقصد قصر زيادة الأجرة على الأحوال التي يكون تحديد الأجرة فيها بغير الاتفاق، فكما سنرى تقررت الزيادة في بعض الأماكن التي تم فيها تحديد الأجرة بالاتفاق وسوف نوضح فيما بعد المقصود باعتبارها أجره قانونية، فالمشرع لم يقصد إضافة شرط جديد وإنما سنوضح في كل حالة المقصود بخضوعها لقواعد تحديد الأجرة.

ولا تسرى أحكام القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ إلا على الأماكن المؤجرة لغير السكنى فيخرج عن نطاق هذا القانون الأماكن المؤجرة للسكنى حتى لو حوّل المستأجر حق التأجير مفروشاً من الباطن طالما أن الغرض من الإيجار بين المؤجر والمستأجر هو السكنى. أما التأجير مفروش لا يعتبر نشاطاً تجارياً في مفهوم قانون إيجار الأماكن. ولا محل لإعمال أحكام

(١) المستشار / زكريا شلش: الوجيز في العلاقة الإيجارية، الطبعة الأولى، سنة ٢٠٠١، ص ٦٧.

(٢) د. حسام الدين كامل الأهواني: مرجع سابق، ص ١٥٧.

قانون الضرائب إذ لكل قانون مفهومه. فالتأجير مفروش لا يغير من طبيعة العقد ولا الغرض من استعمال العين^(١).

والعبرة في إنتهاء مدة الامتداد القانوني أو عقد الإيجار الأصلي بالعلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي، فإذا انقضى هذا العقد لأي سبب فإن الإيجار من الباطن ينقضى طبقاً للقواعد العامة.

أما مسألة أجره مقابل المفروش في العلاقة بين المؤجر والمستأجر تحكمها قواعد التأجير المفروش سواء من حيث ضرورة موافقة المالك، أو من حيث الأجرة الإضافية التي يستحقها المالك^(٢).

ويفرق المشرع في قوانين إيجار الأماكن بين ما يعتبره مكاناً مؤجراً لغير السكنى وبين التأجير مفروشا^(٣) فلا يدخل هذا التأجير في إطار المكان المؤجر لمباشرة غرض تجارى، فعلاوة التأجير مفروشا وردت في المادة ٤٥ وهى تختلف عن الزيادات التي قررها المشرع في حالة التأجير لغير غرض السكنى والمنصوص عليها في المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومن قبلها الماد ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فالعبرة بالغرض من الإيجار في عقد الإيجار الأصلي، ولا يغير من هذا الغرض التأجير من الباطن، فهو ميزة تعطى للمستأجر وليست تغييراً للغرض من الإيجار كما أن التأجير من الباطن لا يقيم علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن، وحقوق المالك تكون في مواجهة المستأجر الأصلي^(٤).

ولقد حددت المادة الأولى سادساً من اللائحة الأجرة القانونية الحالية بأنها آخر أجرة استحققت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧.

وأوضحت اللائحة التنفيذية أنه لا عبرة - عند تحديد الأجرة القانونية - بالأجرة المكتوبة في عقد الإيجار أياً كان تاريخ تحريره، ولا بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية إذا اختلفت كلتاهما عن مقدار الأجرة القانونية وإنما يعتد بالقيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة عند احتساب زيادة الأجرة المنصوص عليها في المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١^(٥).

(١) نقض مدنى ١٩٩٦/١١/٢٧، الطعن ٥١١٢ لسنة ٦١ ق.

(٢) المستشار/ زكريا شلش: مرجع سابق، ص ٧٣.

(٣) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٣٠٧.

(٤) د. عيد الرازق السنهورى: شرح القانون المدنى في العقود (عقد الإيجار - إيجار الأشياء)، الطبعة الأولى، سنة ١٩٢٩، ص ٤٩٩.

(٥) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٤٤٥.

وفى جميع الأحوال التى لا تكون فيها الأجرة القانونية غير معلومة يرجع لأجرة المثل وتحديد الأجرة القانونية بحسب تاريخ إنشاء المكان فالعبرة فى معرفة القانون الذى يحكم المكان المؤجر إنما هى بتاريخ إنشاء المكان ذاته وليس المبنى وذلك إذا استجد المكان بعد تاريخ إنشاء المبنى، كما لو أدخل المؤجر تعديلات جوهرية على وحدة قديمة وتمسك بإعادة تحديد الأجرة، أو أضيفت وحدة حديثة، أو تمت تعلية طابق حديث فى مبنى قديم، ولكن لا يُعد إنشاء مكان مجرد تغيير استعمال العين كلياً أو جزئياً إلى غير أغراض السكنى والذى يترتب عليه زيادة الأجرة القانونية بنسب محددة كما هو وارد فى المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والمادة ٢٣ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧.

والزيادات التى قررها القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ هى عبارة عن نسبة مئوية من الأجرة القانونية.

وهنا يلزم توضيح المقصود بالأجرة القانونية^(١) وهى الأجرة القانونية الحالية للعين المؤجرة لغير غرض السكنى هى الأجرة الأصلية المحددة بعقد الإيجار أو بموجب نص قانونى بالنسبة للأماكن التى أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ أو عن طريق لجان تحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وحتى ٣٠ يوليو لسنة ١٩٨١، قبل العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو المتفق عليها فى عقد الإيجار بعد ذلك التاريخ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ مخصوماً منها كامل التخفيضات المقررة بالقوانين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، ٥٥ لسنة ١٩٥٨، ١٦٨ لسنة ١٩٦١، ٧ لسنة ١٩٦٥ حسب الأماكن الخاضعة لأحكامها وبالنسب الواردة بكل منها ومضافاً إليها كامل الزيادة المنصوص عليها بالمادة ١٩ من القانون المذكور ونصفها فى حالة جمع المستأجر بين غرض السكنى وغيره من الأغراض فى المكان الواحد وكامل الزيادة المنصوص عليها المادة ٣ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ نصفها فى حالة الجمع فى المكان الواحد بين غرض السكنى وغيره من الأغراض^(٢).

(١) المستشار . زكريا شلش: مرجع سابق، ص ٥١.

(٢) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٤٣٠.

- ويرتبط تحديد الأجرة القانونية بتاريخ إنشاء المكان أو المبنى:
(أولاً): الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤.

والقاعدة أن الحد الأقصى للأجرة لا يجوز أن يزيد عن أجرة شهر إبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لهذا الشهر إلا بنسبة تتراوح بين ١٠% و ٧٠% من هذه الأجرة تبعاً لطبيعة المكان المؤجر وطريقة استغلاله.

(أ): وطبقاً للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعدلت الأجرة القانونية اعتباراً من ١٣/٧/١٩٨١ بزيادتها ٣٠% من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات الإنشاء.

(ب): أما إذا كان المكان مخصصاً للسكنى وتغير استعماله إلى غير السكنى بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتزداد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠%.

وعلى هذا فإنه بالنسبة للأماكن الخاصة للبد (أ) أى التى كانت مخصصة منذ البداية لغير السكنى فإن الأجرة القانونية الحالية تحدد بتلك الأجرة فى أول إبريل ١٩٤١ مضافاً إليها الزيادة بنسبة ٣٠% وفقاً للأسس السابق بيانها، ومن مجموع ذلك تتحدد الأجرة القانونية التى ترد عليها الزيادة بموجب القانون ٦ لسنة ١٩٩٧، وحيث تكون الزيادة بنسبة ثمانية أمثال^(١).

أما الأماكن المشار إليها فى البد (ب) فإن الأجرة الحالية هى تلك المحددة بعد زيادة نسبة الـ ٢٠٠%، فإذا كانت أجرة المكان قبل تغيير استعماله لغير السكنى خمس جنيهاً تصبح بعد التغيير ١٥ جنيهاً، وتلك الأجرة الأخيرة هى التى تزداد بنسبة ٨ أمثال وفقاً للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧.

(ثانياً): الأماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١:

تخضع الأماكن المنشأة من ١ يناير ١٩٤٤ حتى ٤ نوفمبر ١٩٦١ للقانون رقمى ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فيما يتعلق بتحديد الأجرة القانونية، وتتحدد الأجرة القانونية على الوجه الآتى:

(أ): أجرة الأساس:

الأجرة القانونية هى أجرة الشهر الذى تم فيه إنشاء المبنى، وعلى المستأجر إثبات ذلك من واقع عقد إيجار سابق أو بسداد أجزائها عن هذا الشهر فإن لم يتمكن من ذلك تعين

(١) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٤٣٢.

اللجوء إلى أجره المثل في ذات الشهر لتحديد الأجرة القانونية، فإن لم يتحقق التماثل كانت الأجرة الاتفاقية بين المؤجر والمستأجر هي الأجرة القانونية^(١).

(ب): تخفيضات الأجرة القانونية:

١- تخفيض الأجرة القانونية المحددة على الوجه السابق بنسبة ٣٢% بالنسبة للأماكن المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ إلى ١٧/٩/١٩٥٢ وذلك إعمالاً للمادة مكرر (١) من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢، وإعمالاً كذلك للمادة ١ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والذي خفض الأجرة بنسبة ٢٠% من الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢^(٢).

٢- تخفيض الأجرة القانونية المحددة في البند (أ) بنسبة ٣٦% وذلك بالنسبة للأماكن المنشأة ١٨/٩/١٩٥٢ إلى ١١/٦/١٩٥٨ ويرد التخفيض على الأجور التي كان يدفعها المستأجر خلال السنة السابقة على العمل بالقانون أو الأجرة الواردة في العقد أيهما أقل، وذلك كله إعمالاً للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والذي خفض أجره الأماكن التي أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ٢٠%، ومن ثم يكون مجموع التخفيض ٣٦% بالنسبة لأجرة الأساس أي شهر إنشاء المبنى.

٣- بالنسبة للأماكن المنشأة منذ ١١/٦/١٩٥٨ إلى ٤/١١/١٩٦١ فإن الأجرة القانونية عن السنة السابقة من ٥/١١/١٩٦٠ إلى ٤/١١/١٩٦١ أو الأجرة الواردة في عقد الإيجار أيهما أقل تُخفّض بنسبة ٣٦%.

(ج): الزيادات التي ترد على الأجرة القانونية الواردة في البند "ب":

١- تزداد الأجرة بنسبة ٢٠% سنوياً لمدة خمس سنوات وذلك إعمالاً للمادة السابعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وبالتالي تتضاعف الأجرة بعد خمس سنوات وذلك إذا كانت العين مؤجرة لغير السكنى^(٣).

٢- إذا كانت مؤجرة للسكنى وتم تغيير الاستعمال بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن الأجرة القانونية تزداد بنسبة ١٠٠% إعمالاً للمادة ١٩ من القانون المذكور^(٤).

(١) د. حسام الدين كامل الأهواني: مرجع سابق، ص ١٦٠.

(٢) المستشار / زكريا شلش: مرجع سابق، ص ص ١٢٤ - ١١٨.

(٣) المستشار / زكريا شلش: مرجع سابق، ص ١٠٨.

(٤) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٣٥٤.

والأجرة القانونية تصبح تلك الواردة في (١، ٢) من هذا البند وهي التي تخضع للزيادة المنصوص عليها في القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ أى تزداد إلى خمسة أمثالها بالإضافة إلى الزيادة السنوية.

ولقد لخصت المادة الأولى سادساً من اللائحة حكم هذا الحالات حيث أوضحت أن أجرة الأماكن التي أنشئت وتم تأجيرها أو شغلها حتى ١٩٦١/١١/٥ ولم تخضع لتقدير اللجان التي اختصت بتحديد الأجرة منذ العمل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحدد بحسب قانون لإيجار الأماكن الذى يسرى عليها.

(ثالثاً): الأماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣:

(أ): ويخضع تحديد الأجرة القانونية لهذه الأماكن لأحكام القانونين ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩:

ويتم تحديد الأجرة بمعرفة اللجان التي ناط بها القانون هذا الاختصاص ومتى أصبح تقديرها نهائياً تحددت بذلك الأجرة القانونية لهذه الأماكن.

(ب): الزيادات:

١- طبقاً للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تزداد الأجرة القانونية المحددة على الوجه سالف الذكر بنسبة ١٠% سنوياً لمدة خمس سنوات.

٢- إذا تم تغيير الاستعمال إلى غير السكنى بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن لأجرة القانونية المحددة فى البند (أ) تزداد بنسبة ٧٥% وذلك إذا كان التغيير كميّاً. أما إذا كان التغيير جزئياً فإن الزيادة تكون نصف السنة السابقة أى ٣٧,٥% ومن ثمّ فإن الأجرة القانونية تتحدد بتلك الزيادة فى رقمى (١، ٢) من البند (ب) السابق، وهذه الأجرة تزداد بنسبة أربعة أمثالها فى ظل القانون ٦ لسنة ١٩٩٧^(١).

(رابعاً): الأماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧:

ويتم تحديد الأجرة القانونية بمعرفة اللجان المختصة وفقاً للقواعد التى حددها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - ومتى أصبح التقدير نهائياً كان هو الأجرة القانونية.

وتزداد تلك الأجرة بنسبة ٥% وذلك إعمالاً للمادة السابعة من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(١) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٣٦٠.

وإذا كانت مخصصة للسكنى تم تغيير الاستعمال إلى غير السكنى بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن الأجرة القانونية تزداد بنسبة ٧٥% فى حالة التغيير الكلى وينصف تلك النسبة فى حالة التغيير الجزئى. وتزداد أجرة هذه الأماكن إلى ثلاثة أمثالها إعمالاً للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بالإضافة إلى الزيادة السنوية الدورية^(١).

(خامساً): الأماكن المنشأة من ١٠/٩/١٩٧٧ وحتى ٣٠/١/١٩٩٦:

ولإيضاح كيفية تحديد الأجرة القانونية يجب التمييز بين الأماكن التى أنشئت قبل ١٣ يوليو ١٩٨١ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والأماكن التى تم تأجيرها بعد ٣٠/١/١٩٩٦.

(أ): الأماكن المنشأة من ١٠/٩/١٩٧٧ وحتى ١٣/٧/١٩٨١:

١- تسرى على هذه الأماكن أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويتم تحديد الأجرة القانونية بمعرفة لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص وتستقر الأجرة بصيرورة قرار اللجنة نهائياً.

٢- وإذا كانت العين مخصصة للسكنى وتم تغيير استعمالها لغير السكنى بعد تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أى اعتباراً من ١٠/٩/١٩٧٧ فإن الأجرة القانونية تزداد بنسبة ٢٠٠% للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤، و١٠٠% للأماكن المنشأة بعد أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١، و٧٥% للمباني التى يرخص فى إقامتها اعتباراً من ١٠/٩/١٩٧٧ وذلك سواء كان التغيير جزئياً أو كلياً^(٢).

ولا ترد عليها زيادة إعمالاً للمادة السابعة من القانون ٣٦ لسنة ١٩٨١ لأن ذلك القانون لا يقرر زيادة إلا بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ من سبتمبر. وبهذا تكون الأجرة القانونية هى تلك بعد الزيادة المقررة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى المادة ٢٣ سنة.

٣- أما إذا تم تغيير الاستعمال إلى غير أغراض السكنى بعد العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن الزيادة تكون بنسبة ٥٠% للمباني المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ أما فى حالة التغيير الجزئى فالزيادة تكون بنصف هذه النسبة، وذلك كله بالنسبة لوحدات تلت مباني العقار المرخص فى إقامته لأغراض السكنى وهو القدر الذى ترك

(١) د. حسام الدين كامل الأهوانى: المرجع السابق، ص ١٦٢، ١٦٣.

(٢) نقض مدنى ١٩٩٣/١/٣١، مجموعة المكتب الفنى، فقرة ٤، ج ١، ص ٦٧٠.

للمالك حرية تأجيرها خالياً لغير أغراض السكنى، ولقد نصت على ذلك المادة الأولى سابعاً من اللائحة التنفيذية للقانون ٦ لسنة ١٩٧٧^(١).

(ب): الأماكن المنشأة من ١٩٨١/٧/٣١ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦:

أطلق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تحديد أجره الأماكن المؤجرة لغير السكنى لمطلق إرادة المتعاقدين، ولهذا فإن تلك الأجرة اتفافية وليست قانونية بمعنى أن القانون لم يتولى تحديدها. ولكنها تعتبر قانونية من حيث أنها ثابتة لا تقبل التعديل بعد تحديدها إتفاقاً. فطبقاً لقواعد الامتداد القانوني تمتد مدة العقد بقوة القانون بعد إنتهاء المدة الاتفافية بنفس شروط العقد أى مع تثبيت قيمة الأجرة بما تم تحديده عند إنعقاد العقد ولا تقبل التعديل بالزيادة^(٢).

ولهذا فإنه يجب أن تُفهم الأجرة القانونية على أنها الأجرة السارية بعد إنتهاء المدة الاتفافية للعقد. وعلى هذا فلا يجوز زيادة الأجرة إلا إذا كانت المدة الاتفافية قد انتهت فمزد إنتهاء المدة الاتفافية تصبح الأجرة السارية أجرة قانونية شأنها فى ذلك شأن المدة التى تكون قانونية بحكم الامتداد القانوني. أما خلال المدة الاتفافية فإن الأجرة تكون فى حدود توقعات المتعاقدين ومن ثم تحقق العدالة فى علاقتها مما يمتنع معه أى زيادة تؤدي إلى اعتبارات إدخال العدالة فى علاقات غير متوازية نظراً لخضوعها للامتداد القانوني.

ومن ثم فإن الزيادة المقررة بنسبة ١٠% من الأجرة القانونية الحالية لا تسرى إلا اعتباراً من إنتهاء المدة الاتفافية وحيث يمتد العقد بعد ذلك امتداداً قانونياً^(٣).

وجاء فى المادة الأولى سادساً "٤" من اللائحة أن الأجرة القانونية يحددها مالك المبنى طبقاً لأسس القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي ارتضاها المستأجر، أو عدلت بناء على تظلمه وصار التعديل نهائياً.

وهذه الأماكن الواردة فى البندين (أ ، ب) تزداد أجرتها بنسبة ١٠% ثم تزداد سنوياً بنفس النسبة^(٤).

(سادساً): الأماكن المؤجرة اعتباراً من ١٩٩٦/١/٣ لا تخضع للزيادة:

العبرة فى هذه الأماكن بتاريخ إبرام عقد الإيجار وليس بتاريخ إنشاء المبنى فاعتباراً من هذا التاريخ لا يسرى على عقد الإيجار سوى أحكام القانون المدنى ومن ثم لا محل لإطلاقاً

(١) د. حسام الدين كامل الأهوانى: المرجع السابق، ص ١٦٣.

(٢) المستشار / زكريا شلش: المرجع السابق، ص ٦٤.

(٣) نقض ١٣/١٢/١٩٨٠، طعن ٥٠، س، ٥٠ق.

(٤) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٣٥٨.

لأعمال أحكام قوانين إيجار الأماكن بما في ذلك القانون ٦ لسنة ١٩٩٧. ومن ثمّ فلا زيادة على الأجرة ولا يسرى إطلاقاً القانون ٦ لسنة ١٩٩٧^(١).

(سابعاً): الأماكن التي تجمع بين الاستعمال للسكنى ولغير السكنى:

إذا كانت العين المؤجرة تستغل في نفس الوقت للسكنى ولغير السكنى، فتتص المادة ١٤ من اللائحة التنفيذية على أنه لا يستحق المالك سوى نصف ما ذكر من زيادة في الأحوال السابقة. وهذا الحكم يستند في الواقع إلى المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والتي تنص على أنه في حالة التغيير الجزئي للاستعمال من السكنى إلى غير السكنى يستحق المالك نصف النسب المشار إليها في المادة المذكورة^(٢).

فالمشرع لا يجعل الزيادة بنسبة ما يخصص من المكان المؤجر لغير غرض السكنى وإنما مجرد استعمال أي جزء ولو ضئيل من المكان لغير غرض السكنى تكون الزيادة في الأجرة بنسبة ٥٠%.

(ثامناً): وفي جميع الأحوال:

فإنه لا يدخل في الأجرة القانونية الحالية التي تضاعفت، وتزداد الملحقات التي تخص العين المؤجرة، كقيمة استهلاك المياه، وأجر الحارس، والضرائب العقارية والرسوم، وأعباء الترميم والصيانة، ونفقات إصلاح المصعد غير الدورية^(٣). ولقد ورد تلك الحالات على سبيل المثال لا الحصر، فالقاعدة هي عدم احتساب قيمة الملحقات التي تخص العين المؤجرة بأنواعها المختلفة.

(تاسعاً): أثر الاتفاق على أجره مخالفة للأجرة القانونية، ومدى جواز الاتفاق على تعديل الزيادة المقررة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧:

تتعلق المسألة الأولى بحالة ما إذا كان يوجد إتفاق على تفاوض أجره مخالفة للأجرة القانونية الحالية وفقاً للقواعد السابق بيانها، فهل يستحق المالك الزيادة على أساس تلك الأجرة الاتفاقية.

يجب التمييز بين الأماكن غير الخاضعة للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والأماكن الخاصة له.

في الأماكن غير الخاضعة للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يكون تحديد الأجرة متعلقاً بالنظام العام الحمائي، بمعنى أنه إذا كان الاتفاق ينطوي على تقاضى أجره أزيد من الأجرة

(١) د. حسام الدين كامل الأهواني: مرجع سابق، ص ١٦٥.

(٢) د. محمد حسين منصور: مرجع سابق، ص ٣٥٨.

(٣) د. حسام الدين كامل الأهواني: المرجع السابق، ص ١٦٦.

القانونية فإن الاتفاق يكون باطلاً^(١) ولا تحتسب تلك الزيادة عند تطبيق القانون ٦ لسنة ١٩٩٧، أما إذا كان الاتفاق على أجره أقل من الأجرة القانونية فإن الاتفاق يكون صحيحاً وتكون الزيادة وفقاً للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ على أساس تلك الأجرة الاتفاقية. ومع ذلك فقد قضت محكمة النقض بأنه يجوز إعمال الاتفاق على أجره تقل عن الأجرة القانونية خلال مدة العقد الاتفاقية، أما عن مدة الامتداد القانوني فإن للمؤجر أن يطالب بالأجرة القانونية^(٢).

أما بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن العبرة بالأجرة الاتفاقية لأن الأجرة القانونية تحدد بما يتفق عليه الأطراف، ولكن الزيادة طبقاً للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٩٧ لا تسرى إلا اعتباراً من تاريخ إنتهاء المدة الاتفاقية.

أما المسألة الثانية فهي تتعلق بمدى جواز الاتفاق على التعديل في نسب الزيادة الواردة في القانون ٦ لسنة ١٩٩٧، نصت المادة ١٦ من اللائحة التنفيذية على أنه يجوز للمؤجر أن يقبل تقاضى أجره تقل عن الأجرة المحددة قانوناً لاعتبارات يقدرها. ولكن لا يجوز الاتفاق على أجره تزيد عليها، كما لا يجوز للمؤجر اقتضاء أية ملحقات تخالف أو تجاوز ما يلزم المستأجر بأدائه طبقاً لقانون^(٣).

وهذا النص ليس إلا تطبيقاً لقاعدة أن تحديد الأجرة يتعلق بالنظام العام لمصلحة المستأجر.

وعدل المشرع نسب الزيادة السنوية الواردة في القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. فقد نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ على أنه يستبدل بنص الفقرة الأخيرة من المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بالنص الآتي: " ثم يستحق زيادة سنوية وبصفة دورية في نفس هذا الموعد من آخر أجره مستحقة من الأعوام التالية بنسبة ٢% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ وحتى يناير ١٩٩٦. وهكذا نزل المشرع بالزيادة التي كانت ١٠% سنوية إلى ٢% و ١% بحسب تاريخ إنشاء المبنى.

ولا شك أن تلك النسبة متدنية للغاية وتخالف روح القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ وهي التوصل إلى أن تكون الأجرة مساوية لأجرة المثل. وبهذا التعديل يبدو أن المشرع قد بدأ التراجع عن سياسة تحقيق التوازن في العلاقة الإيجارية والعودة إلى محاباة المستأجر^(٤).

(١) المستشار / زكريا شلش: مرجع سابق، ص ١٢٣.

(٢) نقض مدني ١٩٩٧/٣/٢٤، الطعن رقم ٤١٧٦ لسنة ٦٣ ق، ١٩٩٦/١١/١٨، الطعن رقم ٢٧٣٩ لسنة ٦٠ ق.

(٣) د. طه زهران، طارق الهلالي: التطور التشريعي لأحكام الأجرة في قوانين إيجار الأماكن، ص ٥ وما بعدها.

(٤) د. محمد على عمران: شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المصري، دار النهضة العربية، ١٩٧٨، ص ٦٧ وما بعدها.

فنسب الزيادة تصل إلى حد التقاهة التي لا تواجه الزيادة في الأسعار أو التضخم. ويبدو أن ذلك التعديل تم تحت ضغط أصحاب المحال المستأجرة لغير السكنى إبان الحملة الانتخابية حيث اعتبروا ذلك مطلباً للمرشحين^(١).

وفي خلال فترة قصيرة سيعود عدم التوازن في الأجرة وتعود العلاقة الإيجارية في دوامة القوانين الإستثنائية للإيجار.

ويلاحظ أن الزيادة المقررة في القانون ١٤ لسنة ٢٠٠١ زيادة سنوية مستمرة أى ليست مقيدة بعدد معين من السنوات تتوقف بعد الزيادة.

(١) د. سعيد سعد عبد السلام: التوازن العقدي في قوانين إيجار الأماكن، ص ٣١.

الخاتمة

مما تقدم عرضه في هذا البحث نجد أن المحكمة الدستورية العليا قد قامت بدور فعال ومهم في تنقية قوانين إيجار الأماكن المعمول بها من النصوص غير الدستورية التي تضمنتها ومن ثم فقد توالى الأحكام بعدم دستورية العديد من النصوص التي كانت تعطي المستأجر محاباة شديدة على حساب المؤجر دون أدنى مبرر حيث اعتبرت ذلك انتهاكاً للحق في الملكية وبهذا فقد تم إلغاء معظم النصوص التي كانت تمكن المستأجر من استثمار العين المؤجرة على حساب المؤجر حيث كانت تلك الحالات تقطع أننا بصدد مستأجر في غير حاجة للعين المؤجرة كماوى أو كضرورة للحصول على رزقه.

وصدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وأعاد تنظيم العلاقة الإيجارية من كافة جوانبها ونص على كيفية تحديد أجره الأماكن الخاضعة لأحكامه والتي أقيمت في ظل العمل به وجعل تحديد الأجرة وجوبياً عن طريق لجان. مع الإبقاء على الإمتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المؤجرة للسكنى وغير السكنى.

ثم تلاه القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والذي قضى بسريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهى عقد إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها.

ثم صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والذي نص في مادته الثالثة على زيادة الأجرة وقيده من نطاق الإمتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى بأن جعل لأقارب المستأجر الأصلي الذين يباشرون معه النشاط دون غيرهم وذلك بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية نص المادة (٢/٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والذي كان يجعل امتداد العقد لورثة المستأجر دون قيد أو شرط.

وأخيراً صدر القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ والذي عدّل نسبة الزيادة الدورية في الأجرة من ١٠% لجميع الأماكن إلى ٢% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ، ١٠% بالنسبة للأماكن المنشأة اعتباراً من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ حتى ٣٠ يناير ١٩٩٦.

ومن هذا العرض نجد أن مشكلة الإسكان قد عالجتها تشريعات كثيرة ومتعاقبة بين نص أضيف وآخر ألغى وثالث تم تعديله ونصوص أخرى قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورتها، وبالتالي تم اعتبارها كأن لم تكن من تاريخ صدورها.

الأمر الذى جعل هذه التشريعات أشبه بالثياب المترهلة والممزقة من هنا وهنا وأصبحت جميعها غير صالحة لحل مشاكل الإسكان التي يعانى منها المجتمع.

وهذا يضع مسئولية ضخمة على عاتق الدولة بمنشأتها المنوطة بإتخاذ القوانين الملائمة والمتوازنة والتي تحقق العدالة بين كل أطراف المشكلة وإلا امتلأت المحاكم بالمنازعات التي ترهق القاضى والمتقاضى على حدٍ سواء، وخاصةً بعد صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٠١٨/٥/٥ الأمر الذى إستوجب أن يكون هناك تحرك مرتبط بنتيجة من جانب مجلس النواب لتحقيق الملائمة التشريعية للمراكز القانونية.

النتائج والتوصيات:

- تحديد وضع المراكز القانونية للأشخاص الاعتبارية فى العلاقات الإيجارية فى الفترة القادمة حتى لا يحدث خللاً فى مراكزها يؤدى إلى توقف العمل بها بصورة مفاجئة.
- الحفاظ على الدور الإقتصاد والإجتماعى والسياسى والتنموى الذى تقوم به الأشخاص الاعتبارية العامة والخاصة التى تشغل أماكن مؤجرة لغير غرض السكن.
- تحقيق التوازن بين المالك والمستأجر فى عقد الإيجار للوحدات المخصصة لغير غرض السكن فى ظل حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر فى ٢٠١٨/٥/٥ .
- مواجهة مشكلة تثبيت بالأجرة طوال مدة الإمتداد مما يحرم المؤجر من ثمار ملكه الأمر الذى يدعو مجلس النواب لوضع تشريع مناسب لمواجهة أثر هذا الحكم بزيادة الأجرة زيادة ملموسة على نحو ما فعل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ مع زيادة سنوية حتى نهاية المدة التى ينتهى بإنتهائها العقد.

قائمة المراجع:

- د. حسام الدين كامل عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين الأهوانى: إيجار الأماكن لسنة ١٩٩٩ .
- عقد الإيجار في قوانين إيجار الأماكن لسنة ٢٠١٩ .
- د. سعيد سعد عبدالسلام: التوازن العقدى في قانون إيجار الأماكن طبقاً لأحدث التعديلات الدستورية، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٣/٢٠٠٤ .
- د. السيد عيد نايل، د. محمد السعيد رشدى: عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين إيجار الأماكن وفقاً لآخر التعديلات التشريعية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٢ .
- خيرى أبو الليل: العلاقة الإيجارية في ظل ما استجد من أحكام حتى سنة ٢٠٠٠ .
- م. محمد عزمى البكرى: موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية، الجزء الثانى.
- د. زكريا شلش: الوجيز في العلاقة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى سنة ٢٠٠١ .
- د. محمد حسين منصور: أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن، سنة ٢٠٠٦ .
- د. محمد عزمى البكرى: موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في إيجار وبيع الأماكن الخالية، الجزء الثانى.
- المستشار / زكريا شلش: الوجيز في العلاقة الإيجارية، الطبعة الأولى، سنة ٢٠٠١ .
- د. عبد الرازق السنهورى: شرح القانون المدني في العقود (عقد الإيجار - إيجار الأشياء)، الطبعة الأولى، ١٩٢٩ .
- د. محمد على عمران: شرح أحكام عقد الإيجار في القانون المصرى، دار النهضة العربية، ١٩٧٨ .