

متى تقبل المحكمة تثبيت الأجرة مساكن ايجار وما الأخطاء التي يجب تجنبها

حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية تثبيت الأجرة في الإيجار القديم للمساكن يعيد تشكيل العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تعرف على تفاصيل الحكم وآثاره.



عدم دستورية ثبات الأجرة في قانون الإيجار القديم: تفاصيل الحكم ومصيره

أصدرت المحكمة الدستورية العليا حكمًا تاريخيًا بعدم دستورية تثبيت الأجرة في قانون الإيجار القديم للمساكن، وهو ما يُعيد النظر في العلاقة المتأزمة منذ عقود بين المالك والمستأجر.

شمل الحكم الفقرة الأولى من المادتين 1 و 2 من القانون رقم 136 لسنة 1981، والتي كانت تقيد الأجرة بنسبة 7% من قيمة الأرض والمباني دون مرونة أو مراعاة للظروف الاقتصادية المتغيرة.

أبرز النقاط التي يغطيها المقال:

- تفاصيل حكم المحكمة الدستورية بشأن تثبيت الأجرة.
- موعد تنفيذ الحكم والفترة الانتقالية.
- الأسباب الدستورية وراء الحكم.
- رأي قانوني تحليلي بشأن تأثير الحكم على الملاك والمستأجرين.

تفاصيل حكم عدم دستورية تثبيت الأجرة في الإيجار القديم

أصدرت المحكمة في 9 نوفمبر 2024 حكمًا يقضي بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادتين 1 و 2 من القانون رقم 136 لسنة 1981، لتعارضها مع مبدأ العدالة وحماية الملكية.

نطاق تطبيق الحكم وأثره

الحكم ينطبق على المساكن فقط دون المحلات، وسيتم تطبيقه بعد انتهاء دور الانعقاد البرلماني في يوليو 2024، مما يتيح للمشرع فرصة وضع آليات وضوابط عادلة لتحديد الأجرة.

نص المادتين المطعون عليهما

تشير المادتان إلى تقييد الأجرة بنسبة ثابتة لا تتجاوز 7% من قيمة الأرض والمباني، دون مراعاة التضخم أو تغير قيمة الأموال بمرور الوقت، وهو ما اعتبرته المحكمة إخلالاً بحق الملكية.

الفترة الانتقالية المقترحة لتعديل قانون الإيجار القديم

يتوقع أن تستغرق الفترة الانتقالية من 5 إلى 10 سنوات، بما يسمح بتدرج زيادات الأجرة وتجنب الأزمات الاجتماعية المحتملة.

□ الأسباب الدستورية وراء الحكم

اعتمدت المحكمة في حكمها على:

1. تعارض النصوص مع مبدأ المساواة
2. إهدار لحق الملكية وثبات غير مبرر للأجرة
3. عدم مراعاة الواقع الاقتصادي والاجتماعي
4. تحيز النصوص لجهات معينة دون مبرر دستوري

□ رأي الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار حول الحكم

يرى الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار - محامي بالنقض - أن الحكم منصف للملاك، لكن يحتاج إلى تنظيم تشريعي عاجل يراعي معايير عادلة لتحديد الأجرة، تراعي:

- موقع الوحدة السكنية
- تاريخ البناء
- نسب الزيادة المناسبة
- تشكيل لجان تقدير محلية للأجرة

حكم عدم دستورية ثبات الأجرة آخر أخبار الإيجار القديم

تداولت الصحف المصرية آخر اخبار قانون الايجار القديم بشأن عدم دستورية **تثبيت الأجرة** للمساكن، بحكم المحكمة الدستورية الصادر منها بالأمس، بجلسة ٩ / ١١ / ٢٠٢٤ القاضي:

بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادتين ١ ، ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ملاحظات هامة بشأن حكم عدم دستورية تثبيت أجرة المساكن

1. الحكم بعدم الدستورية خاص بالمساكن دون المحلات، أى على الشقق السكنية فقط..

2. تنفيذ الحكم بعدم الدستورية موعده فور انتهاء الدور التشريعي للبرلمان الذي ينتهي في يوليو 2024.
3. دعت المحكمة الدستورية المشرع بالتدخل التشريعي لوضع آليات ضوابط تحديد الأجرة بنص تشريعي.
4. وفقا للمتبوع نتوقع وجود فترة انتقالية يتضمنها التعديل التشريعي قد تكون من خمس الى عشر سنوات لتحقيق التوازن بين المؤجر والمستأجر.

ثبات الأجرة في قانون الايجار القديم

لنتعرف على ماهية الحكم بعدم دستورية تثبيت [الأجرة للأماكن السكنية](#) ، لا بد وأن نعرض نص الفقرتين المقضي بعدم دستوريتهما، وهما الفقرة الأولى من المادتين ١ ، ٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الفقرة الأولى من المادة (1) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

فيما عدا الإسكان الفاخر. لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في أقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على 7% من قيمة الأرض والمباني وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة مباني العقار .

ولا تسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (13) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (14) والفقرة الأولى من المادة (15) والفقرة الثانية من المادة (68) من القانون رقم 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

ويصدر بتحديد مواصفات الإسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالإسكان .

ملاحظة: قضى سابقا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (1) بحكم المحكمة الدستورية في القضية رقم 50 لسنة 21 قضائية "دستورية جلسة 2002 /12/5 فيما تضمنته من منطوق الحكم:

بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه:

“وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني

العقار". [الحكم بالكامل منشور آخر المقال]

الفقرة الأولى من المادة (2) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء.

فإذا ثبت تراخي المالك عمدا من إعداد المبنى للاستغلال، تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التي كانت سائدة في الوقت الذي كان مقدرًا لإنهاء أعمال البناء.

وذلك دون إخلال بحق المحافظة ، المختصة في استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتحديد الضوابط والمعايير التي تتبع في تقدير الأرض والمباني بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية.

ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجر الإجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقا لموقع كل وحدة ووضعها والارتفاع بها ومستوى البناء .

باستقراء نص الفقرتين يتبين أن:

النصين قد حظرا زيادة الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكن اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على (٧%) من قيمة الأرض عند الترخيص، والمباني طبقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء.

موعد تنفيذ الحكم والفترة الانتقالية

وفقا لمنطوق حكم المحكمة الدستورية، إرجاء تنفيذ الحكم لحين إنتهاء دور الانعقاد الحالى لمجلس النواب ، الذي ينتهي شهر يوليو 2024 .

الفترة الانتقالية المقترحة لتنفيذ القانون

وفقا للحكم والقانون فقد أعملت المحكمة سلطتها بحاجة المشرع إلى مدة زمنية كافية ليختار بين البدائل لوضع ضوابط حاكمة لتحديد

أجرة الأماكن السكنية .

نرى أن هذه المدة الزمنية قد تكون خمس أو عشر سنوات على قياسا على تعديل الفقرة الأولى للمادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 بشأن الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية .

فقد أعطى المشرع فيها مدة انتقالية خمس سنوات، بحيث يتم خلالها تطبيق زيادات تدريجية على الإيجارات، بما يسهم في تقليل الأزمات الاجتماعية التي قد تنشأ بين المالك والمستأجرين.

ومن ثم فإنه:

يتوجب على مجلس النواب الإسراع في تنظيم هذه العلاقات وإصدار قانون يراعي **التوازن** الذي دعت إليه المحكمة الدستورية العليا لضبط العلاقة بين المالك والمستأجر.

قبل أن يبدأ تطبيق هذا الحكم الدستوري فتحدث فوضى في العديد من التعاقدات المستندة إلى القوانين المنظمة للإيجار القديم.

أسباب حكم الدستورية عن تثبيت أجرة الأماكن السكنية في قانون الإيجار القديم

نوه أن الحكم لم ينشر بعد حتى تاريخه بالجريدة الرسمية، ولكن وفقا للمنشور أسند الحكم بعدم الدستورية أسبابه الى :

▪ أن القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن السكنية تنطوي على خصيمنتين :

- (الأولى) الامتداد القانوني لعقود إيجارها .
- (الثانية) التدخل التشريعي في تحديد أجرها .

وكلتاها ليستا عصيتين على التنظيم التشريعي، فإذا كان الامتداد القانوني قد حدد نطاقاً بفئات المستفيدين من حكمه، دون سواهم، فإن تحديد الأجرة يتعين دوماً أن يتسند إلى ضوابط موضوعية تتوخى تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الإيجارية .

مما يوجب تدخل المشرع لإحداث هذا التوازن، فلا يمكن المؤجر من فرض قيمة إيجاريه استغلالاً لحاجة المستأجر إلى مسكن يأويه، ولا يهدر

عائد استثمار الأموال - قيمة الأرض والمباني - بثبات أجرتها بخساً
لذلك العائد فيُحِيله عدماً .

وقد حطر النصين المطعون عليهما قد حطرا زيادة الأجرة السنوية
للأماكن المُرخص في إقامتها لأغراض السكن اعتباراً من تاريخ العمل
بأحكام هذا القانون على (7%) من قيمة الأرض عند الترخيص، والمباني
طبقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء .

وهو مؤداه:

ثبات القيمة الإيجارية عند لحظة من الزمان ثابتاً لا يزايله مضي
عقود على التاريخ الذي تحددت فيه، ولا تؤثر فيه زيادة معدلات
التضخم وانخفاض القوة الشرائية لقيمة الأجرة السنوية.

واضحلال عائد استثمار الأعيان المؤجرة بما يدينه من العدم، وهو ما
يُشكل عدواناً على قيمة العدل وإهداراً لحق الملكية

- إن ثبات القيمة الإيجارية عند لحظة من الزمان ثابتاً لا
يزايله مضي عقود على التاريخ الذي تحددت فيه يشكل عدواناً
على قيمة العدل وإهداراً لحق الملكية.

رأى أ/ عبدالعزيز حسين عمار عن حكم عدم دستورية تثبيت الأجرة

التعديل هام للملاك المؤجرة وحداتهم على ضوء أحكام قانون ايجار
الأماكن، ومنصف فلا يعقل أن تكون هناك شقة سكنية في الوقت الراهن
ايجارها لا يتعدى الخمسة جنيهاً وفي ظل الارتفاع السريع للأسعار،
وانخفاض قيمة العملة المحلية.

لكن التساؤل: هذا القانون موجود منذ أكثر من 40 سنة، ولم تتدخل
المحكمة الدستورية العليا بسلطتها ووظيفتها الرقابية للحكم بعدم
دستورية مسألة تثبيت أجرة الأماكن السكنية، وتضرر المالكين على
الأقل في العشرون سنة الماضية.

فلماذا الآن قضي بذلك ؟

طوال الأعوام المنقضية يئن المالك والمشرع لا يتدخل، وطالما انتشرت
الشائعات عن نسف قوانين ايجار الأماكن، بلا تدخل تشريعي على أرض
الواقع .

عموماً الجميع ينتظر آلية التدخل التشريعي بتحديد ووضع ضوابط لزيادة أجرة المساكن التي نرى أنه قد من ضوابطها:

1. مكان الوحدة السكنية.
 2. تاريخ انشاء المبني.
 3. تحديد نسب الزيادة من أصل الأجرة المتفق عليها بعقد الايجار .
 4. تشكيل لجان لتحديد قيمة الأجرة والزيادات حسب كل محافظة وحي وحالة العقار.
- لذلك نرى أن الأجرة في كل الأحوال لن تصل الى قيمة الأجرة الحالية لعقود الايجار المؤقتة الخاضعة للقانون المدني، خلاف المدة الانتقالية للتطبيق التي قد تطول.

الحكم السابق بشأن عدم دستورية تحديد المساحة المؤجرة بالثلث

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد 12 مايو سنة 2002 م، الموافق 29 صفر سنة 1423 هـ

- برئاسة السيد المستشار الدكتور/ محمد فتحي نجيب رئيس المحكمة
- والسادة المستشارين/ عبد الرحمن نصير وماهر البحيري وعدلي محمود منصور ومحمد عبد القادر عبد الله وعلي عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصي أعضاء
- وحضور السيد المستشار/ سعيد مرعي عمرو رئيس هيئة المفوضين
- وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن أمين السر

أصدرت الحكم الآتي

في القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم 50 لسنة 21 قضائية "دستورية"

المقامة من

1- المهندس/

2- المهندسة/ ...

ضد

1. السيد/ رئيس الجمهورية
2. السيد/ رئيس مجلس الوزراء
3. السيد/ وزير الإسكان
4. السيدة/ ...

الإجراءات

- في الثالث عشر من شهر مارس سنة 1999، أودع المدعيان قلم كتاب المحكمة صحيفة الدعوى الماثلة، طالبين الحكم بعدم دستورية نص المادة 13 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المعدل بالقانون رقم 6 لسنة 1991.
- وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة خلصت إلى طلب الحكم برفض الدعوى، وطلبت المدعى عليها الرابعة أصليا عدم قبول الدعوى واحتياطيا رفضها.
- وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها.
- ونظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل في أن:

المدعين كانا قد اشتريا من المدعى عليها الرابعة شقة كائنة بالعقار رقم 9 شارع 276 بالمعادي الجديدة، وذلك بموجب عقد ابتدائي مؤرخ 29/3/1989 وقاما بسداد كامل الثمن للبائعة.

كما قاما بتشطيب الشقة على نفقتهما، وإذ طالبا المدعى عليها بتسليمهما مستندات ملكية العقار ليتمكننا من إشهار عقد شرائهما رفضت، فأقاما ضدها الدعوى رقم 4217 لسنة 1993 مدني كلي جنوب القاهرة بطلب الحكم بصحة ونفاذ العقد سالف الذكر.

غير أن المدعى عليها الرابعة أقامت ضدّها دعوى فرعية بطلب الحكم ببطلان العقد المذكور على سند من مخالفته لحكم المادة 13 من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن.

فقضى برفض دعواهما الأصلية وفي الدعوى الفرعية ببطلان ذلك العقد، فطعن المدعيان بالاستئناف رقم 1159 لسنة 115 قضائية.

وأثناء نظره دفعا أمام محكمة استئناف القاهرة بعدم دستورية نص المادة 13 المشار إليها، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية دفعهما وصرحت لهما بالطعن بعدم الدستورية فقد أقاما الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة 13 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه تنص على أنه :

- يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش في كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص في إقامته أو يبدأ في إنشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون إخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى.
- ويسري هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك.
- ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك ولو كان مسجلا.
- وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف في هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة.
- وفي حالة بيع كامل العقار يلتزم المشتري بأحكام هذه المادة.

وحيث إن الحاضر عن المدعى عليها الرابعة دفع بعدم قبول الدعوى الماثلة بقالة:

انتفاء مصلحة المدعين في إقامتها، على سند من أن النص المطعون عليه لا يخاطبهما وإنما يخاطب الأفراد وشركات الأشخاص ملاك المباني التي تحتوي على أكثر من وحدة ومن هؤلاء الملاك المدعى عليها الرابعة.

ومن ثم تكون الدعوى الماثلة مقامة من المدعين لا للدفاع عن مصالحهما بل دفاعا عن مصالح طرف آخر غيرهما، ومثل هذه الدعاوى لا

تكون مقبولة وفقا لبعض القضاء والفقهاء المقارن إلا بتوافر شرطين:
أولهما ألا يكون هذا الطرف الآخر ممثلا في الدعوى، وأن يكون غير
قادر على الدفاع عن مصالحه.

وحيث إن الدفع السابق مردود بأن:

النص الطعين يفرض تنظيما معيناً للعقارات المشار إليها فيه
باستلزامه أن يتم تأجير ثلثي وحداتها تأجيراً عادياً للسكنى، أما
الباقي فهو ما يمكن بيعه أو تأجيره مفروشا.

ومن ثم فإن هذا النص إنما يخاطب ملاك تلك العقارات وراغبي تملك
وحداتها وكذلك الراغبين في استئجارها مفروشة، بل ويخاطب أيضاً من
يرغبون في استئجار وحداتها تأجيراً عادياً.

ومن ثم فإن المدعين في الدعوى الماثلة من المخاطبين بهذا النص،
بما يجعل دفاعهما دفاعاً عن مصلحتهما وليس عن مصالح طرف آخر.

حيث استهدفا بدعواهما الموضوعية إشهار عقد تملكهما للوحدة محل
النزاع وابتغيان بدعواهما الماثلة إزالة النص التشريعي الذي يحول
بينهما وتحقيق مبتغاهما.

إذ كان ذلك، وكانت المصلحة الشخصية المباشرة وهي شرط لقبول
الدعوى الدستورية مناطها قيام علاقة منطقية بينها وبين المصلحة
القائمة في دعوى الموضوع.

وذلك بأن يكون الحكم في المسألة الدستورية لازماً للفصل في الطلبات
الموضوعية المطروحة على محكمة الموضوع.

**وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن مفهوم المصلحة
الشخصية المباشرة في الدعوى الدستورية قوامه شرطان:**

- أولهما أن يقيم المدعي الدليل على أن ضرراً واقعياً مباشراً
ممكناً إدراكه قد لحق به.
- وثانيهما أن يكون مرد هذا الضرر إلى النص التشريعي المطعون
عليه.

وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول صحة ونفاذ عقد شراء المدعين
للوحة المتنازع عليها أو بطلان هذا العقد على سند من مخالفة
التحديد الوارد بالمادة 13 المطعون عليها للوحدات التي يجوز
تمليكها للغير.

وكان الثابت من الأوراق أن النص المطعون عليه قد طبق على المدعين وأنتج آثاره القانونية قبلهما، مما ألحق بهما ضررا مرده إلى النص ذاته.

فإنه تتوافر لهما بذلك مصلحة شخصية مباشرة في الطعن على الفقرتين الأولى والثالثة من المادة المشار إليها.

كما أنه بإحالة النص الطعين إلى ما ورد بعجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون 136 لسنة 1981 من :

وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض (السكن) عن ثلثي مساحة مباني العقار.

فإن هذه العبارة وقد تضمنت ذات القيد وغدت تلك الإحالة مندمجة فيها، فتحول بين المدعين ومبتغاهما من دعواهما الموضوعية.

بما يجعل هذه العبارة مندرجة في نطاق الدعوى الماثلة، وتكون هذه المحكمة مدعوة للفصل أيضا في دستوريته.

والجدير بالذكر أنه متى توافر شرط المصلحة الشخصية المباشرة وغدت الدعوى الدستورية مقبولة.

فإن المحكمة الدستورية العليا عند الفصل فيها تعرض النصوص المطعون عليها على كافة أحكام الدستور دون تقييد بمناع محددة سلفا لتتوصل إلى اتفاقها وتلك الأحكام أو مخالفتها لبعضها.

وحيث إن المدعين ينعين على النص الطعين مخالفته للحماية الدستورية المقررة للملكية الخاصة:

إذ فرض قسرا على المالك أسلوبا معيناً لاستغلال ملكه والتصرف فيه بإقامته قيودا على سلطة المالك تحرمه من اختيار الأسلوب الأمثل لانتفاعه بهذا الملك الانتفاع المشروع وفيما أعد له.

وذلك دون أن تكون هناك ضرورة اجتماعية ملجئه لفرض هذا القيد الذي يظل عبئا على المالك ما ظل العقار قائما.

كما أن النص الطعين قد أخل بمبدأ المساواة إذ خص بالقيد الذي فرضه الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص فلا يسري على شركات الأموال وشركات القطاع العام .

كما لا يسري على الحكومة ذاتها، كما وأنه قصر هذا القيد على

الإسكان غير الفاخر فقط، وأضاف المدعيان أن النص المطعون عليه يتيح لبعض الملاك أكل أموال غيرهم بالباطل.

ويحلل لهم التحلل من عقود أبرموها ويحول لهم الفكك من التزاماتهم واغتصاب حقوق من تعامل معهم، ويخلص المدعيان إلى أن النص الطعين يخالف أحكام المواد 32 و34 و40 من الدستور.

وحيث إن الدستور قد حرص في مادتيه الثانية والثلاثين والرابعة والثلاثين على حماية الملكية الخاصة التي تتمثل في رأس المال غير المستغل فأوجب صونها وحمايتها.

فلا يسوغ للمشرع أن ينال من عناصرها أو يغير من طبيعتها أو يجردها من لوازمها أو يفصلها عن أجزائها أو يقيد في غير ضرورة اجتماعية حتمية من مباشرة الحقوق والمكناات التي تتفرع عنها.

وحيث إن الملكية في ظل النظم القانونية الحديثة لم تعد حقا مطلقا عصيا على التنظيم التشريعي، وإنما يجوز تحميلها بالقيود التي تقتضيها وظيفتها الاجتماعية.

وهي وظيفة يتحدد نطاقها وممرهاها على ضوء طبيعة المال محل الملكية والأغراض التي ينبغي توجيهه لها، وأنه وإن كانت الوظيفة الاجتماعية للملكية تبرز في مجال الإسكان نظرا للأزمة التي يواجهها.

غير أنه يتعين لدستورية التنظيم التشريعي في هذا المجال أن يتقيد بالضرورة الموجبة له فيقدرها بقدرها ومعها دور القيود النابعة عنها وجودا وعدما.

فلا يسوغ للمشرع أن يهول في تقدير هذه الضرورة مبالغا في آثارها فيحد من السلطات النابعة عن الملكية متوغلا عليها.

كما لا يجوز له أن يهون في تقدير الضرورة متقاعسا عن مستلزمات مواجهتها مرتدا إلى إطلاق حق الملكية متناسيا وظيفته الاجتماعية، وإنما يتعين على المشرع أن يكون تقديره لتلك الضرورة عادلا وحقيقيا ومتوازنا دون إفراط أو تفريط.

وحيث إن مقتضى أعمال النصوص السالف الإشارة إليها، أنه إذا ما سكن مالك العقار في أحد أو بعض وحدات المبنى واتخذ من وحدة أو وحدات أخرى مقرا لمباشرة عمله أو مهنته، أو أجرها لغير أغراض السكنى.

فإن كل تلك الوحدات تستنزل من حساب ثلث الوحدات الجائز له عرضه

للغير للتمليك أو تأجيريه مفروشا.

وحيث إن النصوص الطعينة حسبما سلف تحديدها إنما قصدت إلى إلغاء حق مالك العقار في التصرف في ثلثي وحداته بتمليكها للغير أو استغلالها عن طريق الإيجار مفروشا.

بل تجاوزت ذلك إلى إلزامها المالك باستغلال الثلث الباقي من وحدات المبنى بطريق وحيد هو تأجيرها تأجيرا عاديا للسكنى، ومن ثم فقد أهدرت هذه النصوص أهم مقومات حق الملكية وهو سلطة التصرف في ثلثي الوحدات،

وقيد السلطة الثانية في حق الملكية وهي سلطة الاستغلال تقييدا شديدا أعدم به إرادة المالك في خيارات استغلال ما يملكه، وهو ما يشكل نقضا لمقومات حق الملكية وانتقاصا بينا من الممكنات المتولدة عنه.

وحيث إن هذه القيود التي وردت على حق الملكية لا تجد لها تبريرا في ضرورة اجتماعية ملجئه إليها، تستند إلى دواعي مواجهة أزمة الإسكان، ذلك أن من العناصر الأساسية في حدة أزمة الإسكان قلة المعروض من الوحدات عن مواجهة الطلب عليها.

متى كان ذلك، وكان ملاك العقارات المشار إليها في النص الطعين إنما يسهمون بما يشيدوه من مبان في مواجهة الأزمة بزيادة المعروض من وحداته.

غير أن النص المطعون عليه تجاوز هذه الحقيقة ليخوض في أمر آخر يتعلق بالتصرف في وحدات هذه المباني وسبل استغلالها، مهدرا إرادة المالك ومفرغا حق الملكية من مضمونه الأساسي بالنسبة للغالبية العظمى من وحدات المبنى.

ومجبرا المالك على استغلال باقي الوحدات بطريق لا يحيد عنه.

بما مؤداه أن القيود التي أوردتها النص الطعين تخرج عن إطار الضرورة الاجتماعية الملجئة إلى تقييد حق الملكية لتتصادم فيما قرره مع الحماية الدستورية المقررة لهذا الحق.

وحيث إنه يتصل بالمساس بالحماية الدستورية المقررة لحق الملكية، تلك الحماية المقررة للحقوق الشخصية والعينية.

ذلك أنه بشراء المدعين بعقد ابتدائي الوحدة السكنية من المدعى

عليها الرابعة مالكة المبنى، وإقامتهما ضدها دعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ هذا التعاقد.

فإن لهما حقا شخصيا قبل البائعة.

وإذ جرى قضاء هذه المحكمة على أن:

الحماية التي أسبغها الدستور على حق الملكية تمتد إلى الحقوق جميعها الشخصية منها والعينية وكذلك حقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية.

وجاء النص الطعين فارضا بطلان هذا العقد رغم أن محله أصلا من الأشياء المشروعة التي يجوز التعامل فيها بيعا وشراء وقد أعدت بطبيعتها لتكون محلا لهذا النوع من التعامل أو غيره.

وأنه ليس ثمة ضرورة اجتماعية ملجئة تبرر هذا **البطلان** ، فإن النص الطعين يكون والحالة هذه منتهكا من وجهة دستورية لحق الملكية.

وحيث إن الدستور قد حرص على النص على مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون باعتباره الوسيلة الأساسية لتقرير الحماية القانونية المتكافئة للحقوق والحريات جميعا سواء التي نص عليها الدستور أو تلك التي يكفلها التشريع.

وإذا كانت صور التمييز المخالف لمبدأ المساواة لا تقع تحت حصر فإن قوامها كل تفرقة أو تقييد أو تفضيل أو استبعاد بصورة تحكمية من التمتع بالحقوق المكفولة دستوريا أو تشريعا.

ومناط أعمال مبدأ المساواة هو تماثل المراكز القانونية بالنسبة للتنظيم التشريعي محل البحث.

وحيث إنه متى كان ما تقدم:

وكان النص الطعين قد قصر القيد الذي فرضه على الأفراد وشركات الأشخاص، بينما غير ذلك من الجهات كشركات الأموال وشركات القطاع العام والجهات الحكومية والجمعيات التعاونية لا تخضع للقيد الوارد بالنص المطعون عليه.

بالرغم من تماثل مراكزهم القانونية جميعا من حيث إنهم ملاك لمبان ويتعين خضوعهم لذات القاعدة القانونية التي تحكم عرض وحدات المبنى للتمليك للغير.

فأنشأ النص الطعين بهذه التفرقة تمييزاً تحكيمياً غير مبرر مما يوقعه في حماة الخروج على مبدأ المساواة.

وحيث إنه فضلاً عما تقدم:

فإن النص المطعون عليه يفتح باباً للتحايل لبعض ذوي ضعاف النفوس للتحلل من التزاماتهم التعاقدية، فتهتز الثقة في العقود ويتوارى مبدأ حسن النية في تنفيذها.

مما يوقع الضغائن بين ملاك المباني ومشتري وحداتها أو مستأجريها مفروشا ليحل التنافر والتباغض محل التضامن الاجتماعي الذي أقامه الدستور أساساً للمجتمع.

وحيث إن خلاصة ما تقدم جميعه أن

النص الطعين جاء ماساً بالحماية الدستورية للملكية، متجاوزاً مبدأ المساواة، مناقضاً للتضامن الاجتماعي، فيقع مخالفاً للمواد 7 و 32 و 34 و 40 من الدستور، مما يتعين معه **الحكم بعدم دستوريته**.

وإذ كان باقي فقرات المادة 13 المشار إليها وكذلك الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية من القانون المذكور ترتبط كلها ارتباطاً لا يقبل التجزئة بالنص الطعين، فإنه يتعين الحكم بسقوط هذه الفقرات.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:

- **أولاً:** بعدم دستورية ما ينص عليه عجز الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر من أنه "وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلث مساحة مباني العقار".
- **ثانياً:** بعدم دستورية نص الفقرتين الأولى والثالثة من المادة 13 من القانون ذاته، بسقوط باقي فقراتها.
- **ثالثاً:** بسقوط نص الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون المذكور والصادرة بقرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 766 لسنة 1981.
- **رابعاً:** بإلزام الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل

قضية رقم 50 لسنة 21 قضائية المحكمة الدستورية العليا - دستورية

□ الأسئلة الشائعة حول تعديلات قانون الإيجارات القديم

1. ما مضمون حكم المحكمة الدستورية بشأن الإيجار القديم؟

الحكم يقضي بعدم دستورية تثبيت الأجرة للمساكن وفقاً للمادتين 1 و2 من القانون 136 لسنة 1981.

2. هل يسري الحكم على المحلات أيضاً؟

لا، الحكم يختص فقط بالوحدات السكنية دون المحلات التجارية.

3. متى يُنفذ الحكم رسمياً؟

يبدأ تنفيذه بعد انتهاء دور الانعقاد البرلماني في يوليو 2024.

4. هل هناك فترة انتقالية متوقعة؟

نعم، من المتوقع تحديد فترة انتقالية من 5 إلى 10 سنوات لتنظيم العلاقة الإيجارية تدريجياً.

5. ما السبب في اعتبار تثبيت الأجرة غير دستوري؟

لأنه يتجاهل التغيرات الاقتصادية ويهدر حقوق الملكية دون مبرر اجتماعي حقيقي.

6. هل هناك أحكام سابقة بعدم دستورية مواد

أخرى في القانون؟

نعم، منها الحكم بعدم دستورية اشتراط أن لا تقل المساحة المؤجرة عن ثلثي مساحة العقار.



في الختام، يعد **حكم المحكمة الدستورية بشأن تثبيت الأجرة** خطوة حاسمة لإعادة التوازن في العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر. لكنه بحاجة إلى تدخل تشريعي عاجل يُراعي العدالة الاجتماعية ويحفظ الحقوق.

□ إذا كنت مالكاً أو مستأجراً وتحتاج إلى فهم قانوني دقيق لما بعد هذا الحكم، لا تتردد في استشارة الأستاذ عبدالعزيز حسين عمار - محامي قضايا الميراث والملكية والمدني في الزقازيق.

□ تواصل معنا الآن لتحديد جلسة استشارية تساعدك في فهم حقوقك القانونية الكاملة.

لا تتردد فى الاتصال بنا وارسال استشارتك القانونية فى أي قضية.

مكتب الخدمات القانونية وأعمال المحاماة والتقاضي: عبدالعزيز حسين عمار محامي - قضايا الملكية والميراث والمدني الاتصال على الأرقام التالية :

▪ حجز موعد: 01285743047

▪ واتس: 01228890370

▪ عنوان المكتب : 29 شارع النقراشي - برج المنار - الدور الخامس / القاهرة / مصر

ارسال الاستفسار القانوني من خلال الرابط : [اتصل بنا الآن](#) .

راسلنا على الواتس مجانا ، واكتب سؤالك وسنوالى الرد خلال 24 ساعة عبر الرقم: 01228890370

احجز موعد للاستشارة المدفوعة بالمكتب من خلال: الاتصال على 01285743047 ، وسيرد عليك أحد ممثلينا لتحديد الموعد.

[اشترك لتحصل على دليلك المجاني حول الميراث والعقارات](#) .

دلالية :

#خدمات_قانون_الخدمة المدنية

#خدمات قانون الملكية فى مكتب عبدالعزيز حسين عمار المحامي بالنقض

#قضايا الفرز والتجنيب وتقسيم الورث قضائيا

#تحرير عقود القسمة الاتفاقية للأملك الشائعة بالميراث.

#قضية تثبيت الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة.

#تسجيل العقود العرفية ونقل ملكية العقارات الى المشتري فى الشهر العقاري والسجل العيني.

#محامي_قضايا قانون العمل.

#خدمات_قضايا_الإيجارات، قديم وجديد.

#محام القانون المدني فى القاهرة، والزقازيق.