

قضايا دستورية

عدم أحقية مستأجري المستشفيات وملحقاتها
في حالة تأجيرها مفروشة في الاستمرار في العين
ولو انتهت المدة المتفق عليها

—

المبدأ :

عدم دستورية المادة (16) من القانون رقم 136 لسنة
1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن
وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فيما نصت عليه من
أحقية مستأجري المستشفيات وملحقاتها ، في حالة تأجيرها
مفروشة ، في الاستمرار في العين، ولو انتهت المدة المتفق
عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ،
وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب
المحاماة .

حكم المحكمة الدستورية العليا
في القضية رقم 14 لسنة 23 ق " دستورية"
جلسة 2004/4/4
الجريدة الرسمية العدد 16
تابع (أ) في 2004/4/15

وقائع الدعوى

المؤجر والمستأجر تنص على أنه "يحق لمستأجري المدارس والأقسام الداخلية لإيواء الدارسين بها ، والمستشفيات وملحقاتها ، في حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الإستمرار في العين ، ولو إنتهت المدة المتفق عليها ، وذلك بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد ."

(1) مناط المصلحة الشخصية المباشرة في النزاع

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة- وهي شرط لقبول الدعوى الدستورية- مناطها أن يكون ثمة إرتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، ذلك بأن يكون الحكم في المسائل الدستورية ، لازماً للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع. متي كان ذلك ، وكان محور النزاع الموضوعي يدور حول أمرين متعارضين:

أولهما : حق المؤجرين في طرد المدعي عليه الخامس من عين النزاع- وهي مؤجرة له مفروشة لإستعمالها كمستشفى - لإنتهاء مدة الإيجارة .

ثانيهما : حق المدعي عليه في الاستمرار في العين - رغم إنتهاء المدة - بالشروط والأجرة المنصوص عليها في عقد الإيجار المفروش.

ومن ثم تتوافر للمدعين مصلحة في الطعن على نص المادة (16) سالفه الذكر ، ويتحدد نطاقها فيما تضمنته هذه المادة من أحقية مستأجري المستشفيات وملحقاتها - في حالة تأجيرها لهم مفروشة - الإستمرار في العين بعد

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى ، وسائر الأوراق- تتحصل في أن المدعين أقاموا الدعوى رقم 3739 لسنة 2000 كلي إيجارات شمال القاهرة ، ضد المدعي عليه الخامس ، بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المفروش المبرم بينهم ، عن الفيلا الكائنة بالعقار رقم 7 شارع أحمد صبري بالزمالك لإستعمالها كمستشفى ، مع الحكم بإخلائه منها ، وتسليمها لهم خالية من الأشخاص والمنقولات غير الواردة بالعقد ، مع تكليفه بسداد مقابل الانتفاع إعتباراً من تاريخ رفع الدعوى إستناداً إلي أن العقد مفروش، وبقيمة إيجارية قدرها خمسمائة جنيه شهريا ، ونظراً لعدم رغبة المدعين في تجديد العقد المفروش ، فقد أنذروا المدعي عليه بذلك ، فرد علي هذا الإنذار بأن المادة (16) من القانون رقم 136 لسنة 1981 تفيد إمتداد عقد ايجار المستشفيات المفروش ، فأقام المدعون الدعوى المشار إليها ، وأثناء نظرهما ، دفعوا بجلستة 2001/1/4 بعدم دستورية نص المادة آنفة البيان . وإذ قدرت محكمة الموضوع هذا الدفع، وصرحت لهم برفع الدعوى الدستورية، فقد أقاموا الدعوى الماتلة .

النص الطعين :

وحيث إن المادة (16) من القانون رقم 136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين

إنهاء المدة المتفق عليها بالشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد .

(2) المخالفات الدستورية التي يتمسك بها المدعون :

وحيث إن المدعين ينعون على النص المطعون عليه - في النطاق المحدد سلفاً - مخالفته أحكام المواد (2 ، 7 ، 32 ، 34 ، 40) من الدستور، ذلك أنه أخل بالحماية التي كفلها الدستور والشريعة الإسلامية لحق الملكية، وأهمل حقوق المؤجر في غير ضرورة، بأن أعرض عنها مضمحياً بها مغلباً عليها حقوق المستأجر، كإفلاً إستمراره في العين بعد إنتهاء المدة المتفق عليها، فإرضاً علي المؤجر ثبات الأجرة المنصوص عليها في العقد . كذلك أخل النص المطعون فيه بمبدأ المساواة أمام القانون، حين مايز بين فئتين من المؤجرين علي غير أسس موضوعية، فبينما قضى باستمرار مستأجري المستشفيات وملحقاتها في العين في حالة تأجيرها لهم مفروشة بذات الشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد بعد إنتهاء مدته، بما يمثل عبئاً ثقيلاً علي مؤجريها، منح مؤجري غير المستشفيات مفروشاً مميزة إنتهاء عقد إيجارها بإنهاء مدته إعمالاً للقواعد العامة، كما أهدر التضامن الاجتماعي بين فئتي المؤجرين والمستأجرين .

وحيث إن الملكية - في إطار النظم الوضعية التي تزواج بين الفردية وتدخل الدولة- لم تعد حقاً مطلقاً، ولا هي عصية علي التنظيم التشريعي، وليس لها من الحماية ما يجاوز الانتفاع المشروع بعناصرها، ومن ثم ساع تحميلها بالقيود التي تتطلبها الوظيفة الاجتماعية، وهي وظيفة لا يتحدد نطاقها من فراغ، ولا تفرض نفسها تحكماً، بل تملئها طبيعة الأموال محل الملكية، والأغراض التي ينبغي رصدها

عليها، محددة علي ضوء واقع إجتماعي معين في بيئة بذاتها، لها مقوماتها وتوجهاتها .

(3) الحماية التي فرضها الدستور للملكية الخاصة تمتد إلي كل أشكال الملكية بما في ذلك الأعيان المؤجرة :

وحيث إن الحماية التي فرضها الدستور للملكية الخاصة، تمتد إلي كل أشكالها، لتقيم توازناً دقيقاً بين الحقوق المتفرعة عنها والقيود التي يجوز فرضها عليها، فلا ترهق هذه القيود تلك الحقوق لتتال من محتواها، أو تقلص دائرتها، لتغدو الملكية في واقعها شكلاً مجرداً من المضمون، وإطاراً رمزياً لحقوق لا قيمة لها عملاً، فلا تخلص لصاحبها، ولا يعود عليه ما يبرجوه منها إنصافاً، بل تنقلها تلك القيود لتتوء بها، مما يخرجها عن دورها كقاعدة للثروة القومية التي لا يجوز إستنزافها من خلال فرض قيود عليها لا تقتضيها وظيفتها الاجتماعية . وهو ما يعني أن الأموال بوجه عام، ينبغي أن توفر لها من الحماية اسبابها التي تعينها علي التنمية، لتكون من روافدها، فلا يتسلط أغيار عليها إنتهازاً أو أضراراً بحقوق الآخرين، متدنئين في ذلك بعباءة القانون، ومن خلال طرق إحتيالية ينحرفون بها عن مقاصده، وأكثر ما يقع ذلك في مجال الأعيان المؤجرة، التي تمتد عقودها بقوة القانون دون ما ضرورة وبذات شروطها، مما يحيل الانتفاع بها إرثاً لغير من يملكونها، يتعاقبون عليها، جيلاً بعد جيل، لتؤول حقوقهم في شأنها إلي نوع الحقوق العينية التي تخول أصحابها سلطة مباشرة علي شئ معين، وهو ما يعدل النزاع الأعيان المؤجرة من ذويها علي وجه التأييد .

(4) حرية التعاقد حرية شخصية وهي وثيقة الصلة بالحق في الملكية- وجه مخالفة النص لهذه المبادئ:

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جري أيضاً على أن حرية التعاقد قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية ، التي لا يقتصر ضمانها على تأمينها ضد صور العدوان علي البدن ، بل تمتد حمايتها إلي أشكال متعددة من إرادة الإختيار وسلطة التقرير التي ينبغي أن يملكها كل شخص ، فلا يكون بها كائناً يحمل علي ما لا يرضاه .

وحيث إن حرية التعاقد – بهذه المثابة – فوق كونها من الخصائص الجوهرية للحرية الشخصية ، فهي كذلك وثيقة الصلة بالحق في الملكية ، وذلك بالنظر إلى الحقوق التي ترتبها العقود – المبنية علي الإرادة الحرة – فيما بين أطرافها ، بيد أن هذه الحرية – التي لا يكفلها إنسيابها دون عائق ، ولا جرفها لكل قيد عليها ، ولا علوها علي مصالح ترجحها ، وإنما يدينها من أهدافها قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها – لا تعطلها تلك القيود التي تفرضها السلطة التشريعية عليها بما يحول دون إنفلاتها من كوابحها. ويندرج تحتها أن يكون تنظيمها لأنواع من العقود محدداً بقواعد أمره تحييط ببعض جوانبها ، غير أن هذه القيود لا يسعها أن تدهم الدائرة التي تباشر فيها الإرادة سلطاتها، ولا أن تخلط بين المنفعة الشخصية التي يجنيها المستأجر من عقد الإيجار – والتي إنصرفت إليها إرادة المالك عند التأجير – وبين حق الإنتفاع كأحد الحقوق العينية المتفرعة عن الملكية .

العين بعد إنتهاء المدة المتفق عليها ، وبذات الشروط والأجرة المنصوص عليها في العقد مستهدفاً بذلك إسقاط موافقة المالك علي هذا الإستمرار ، وكان عقد الإيجار مفروضاً – بطبيعته – عقداً مؤقتاً ، ينتهي بإنتهاء المدة المحددة فيه ، فلا يمتد بعد إنتهاء تلك المدة بغير موافقة المالك ، وبالمخالفة لشرط إتصل بإجارة أبرمها المالك والمستأجر معاً ، صريحاً كان هذا الشرط أم ضمناً . إذ أن مكنة إستغلال الأعيان ممن يملكونها – من خلال عقود إيجارها مفروضة – إنما تعني حقهم في تحديد مدة العقد والأجرة ليكون العقد وحده – وباعتباره تصرفاً وعملاً إرادياً – بديلاً عن التدخل التشريعي لتحديد هذه المدة وتلك الأجرة. إذ أن كلاً من تأقيت العقد وتحديد الأجرة جزء لا يتجزأ من حق الاستغلال الذي يباشرونه أصلاً عليها ، وكان من المقرر أن لحقوق الملكية- بكامل عناصرها – قيمة مالية يجوز التعامل فيها ، وكان الأصل أن يظل مؤجر العين متصلاً بها فلا يعزل عنها من خلال سلطة مباشرة ، يمارسها آخرون عليها بناءً علي نص في القانون ، فإن هذا النص يكون مهدرراً حق الملكية ، متضمناً عدواناً علي الحدود المنطقية التي تعمل الإرادة الحرة في نطاقها، والتي لا تستقيم الحرية الشخصية- في صحيح بنيانها – بفواتها ، فلا تكون الإجارة إلا أملاً يناقض أسسها .

(5) معنى التضامن الاجتماعي ووجه مخالفة النص لهذا التضامن.

وحيث إن مقتضى ما نص عليه الدستور في المادة (7) من قيام المجتمع علي أساس من التضامن الإجتماعي ، يعني وحدة الجماعة في بنيانها ، وتدخل مصالحها لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تزامنها ، وترابط أفرادها فيما بينهم ، فلا يكون بعضهم لبعض إلا ظهيراً ، ولا يتناحرون طمعاً ، وهم

وحيث إن النص المطعون فيه- باعتباره واقعاً في إطار القيود الاستثنائية التي نظم بها المشرع العلائق الإيجارية – قد فرض – دون ما ضرورة – علي مؤجري المستشفيات وملقحاتها – في حالة تأجيرها مفروضة إمتداداً قانونياً لعقد إيجارتها ، إذ خول مستأجريها الاستمرار في

بذلك شركاء في مسئوليتهم عن حماية تلك المصالح ، لا يملكون التنصل منها أو التخلي عنها ، وليس لفريق منهم أن يتقدم على غيره إنتهازاً ، ولا أن ينال قدراً من الحقوق يكون بها – عدواناً – أكثر علواً ، وإنما تتضافر جهودهم وتتوافق توجهاتهم ، لتكون لهم الفرص ذاتها ، والتي تقيم لمجتمعاتهم بنيانها الحق ، وتنتهي معها تلك الحماية التي ينبغي أن يلوذ بها ضعفاؤهم ليجدوا في كنفها الأمن والاستقرار .

منتحلاً ، بما يخل بالأسس التي يقوم عليها التمييز المبرر دستورياً ، ومن ثم فإن ما قام التماثل في المراكز القانونية التي تنتظم بعض فئات المواطنين ، وتساويهم بالتالي في العناصر التي تكونها ، أستوجب ذلك وحدة القاعدة القانونية التي ينبغي تطبيقها في حقهم ، فإن خرج المشرع عن ذلك سقط في حماة المخالفة الدستورية ، سواء كان خروجه هذا مقصوداً أو وقع عرضاً .

وحيث إن النص المطعون فيه ، ليس إلا حلقة في إتجاه عام تبناه المشرع أمداً طويلاً في إطار من مفاهيم ، تمثل ظلماً لمؤجرين ما برح المستأجرون يرجحون عليهم مصالحهم ، متدثرين في ذلك بعباءة قوانين استثنائية ، جاوز واضعوها بها حدود الإعتدال ، فلا يكون مجتمعهم معها إلا متحيفاً حقوقاً ما كان يجوز الإضرار بها ، نائياً بالإجارة " مفروشا " عن حدود مطالباتها ، وعلي الأخص ما تعقل منها بتعاون طرفيها إقتصادياً واجتماعياً ، حتي لا يكون صراعهما – بعد الدخول في الإجارة – إطاراً لها .

وحيث إن من المقرر أن العبرة في تقدير دستورية التشريع هي بتوافق أو إختلاف نصوصه وأحكام الدستور ومقتضياتها ، فإذا ما قرر المشرع حقاً معيناً وجب عليه وفقاً لمبدأي المساواة و صون الملكية الخاصة ، وقد أنزلهما الدستور – مكاناً عالياً – أن يضع القواعد التي تكفل المعاملة المتكافئة لأصحاب المراكز القانونية المتماثلة ، مع عدم المساس بحماية الملكية الخاصة وسيله إلى ذلك الأداة التشريعية الملائمة وإنفاذها من التاريخ المناسب ، فلا يسوغ له – من زاوية دستورية أن يعطي هذا الحق لفئة دون أخرى من ذوي المراكز المتحدة في أركانها وعناصرها ، أو أن يعتدي علي الملكية الخاصة ، فالدستور يسمو ولا يسمي عليه ، فإذا كان مقتضاه فتح باب إلي حق إمتنع علي المشرع أن يمنحه لبعض مستحقيه ويقبضه عن البعض الآخر .

(6) مبدأ المساواة أمام القانون ووجه مخالفة الغرض لهذا المبدأ :

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد استقر علي أنه وإن كان مبدأ المساواة أمام القانون لا يعني معاملة المواطنين جميعاً وفق قواعد موحدة ، ذلك أن التنظيم التشريعي قد ينطوي علي تقسيم أو تصنيف أو تمييز سواء من خلال الأعباء التي يلقيها علي البعض أو من خلال المزايا التي يمنحها لفئة دون غيرها ، إلا أن مناط دستورية هذا التنظيم ألا تنفصل نصوصه التي ينظم بها المشرع موضوعاً معيناً عن أهدافها ، ليكون إتصال الأغراض التي توحي تحقيقها بالوسائل التي لجأ إليها منطقياً وليس واهياً أو واهناً أو

وحيث إنه متي كان ما تقدم ، وإذ تماثلت المراكز القانونية لمؤجري الوحدات المفروشة جميعهم في علاقتهم بمستأجريها ، وكان المشرع في النص الطعين قد عمد إلي تقرير معاملة متميزة لمستأجري المستشفيات وملحقاتها ، تتمخض في الوقت ذاته عن عبء يتقل كاهل مؤجريها وينال من ملكيتهم ، بأن قرر – إستثناء من القواعد العامة في إنهاء عقود الإيجار المفروش بإنهاء مدتها – إمتداداً قانونياً لتلك

(34) منه ، تمتد إلى الأموال جميعها دون تمييز بينها .

وحيث إنه لما تقدم ، يكون النص المطعون فيه مخالفاً للمواد (7 ، 32 ، 34 ، 40 ، 41) من الدستور .

العقود بذات الشروط والأجرة المنصوص في العقد ، دون أن يستند في ذلك إلى أسس موضوعية تترد إلى طبيعة العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة ، فإنه ينحل - والحالة هذه - إلى تمييز تحكمي يحظره الدستور- إذ أن الحماية التي أظل بها الدستور الملكية الخاصة لضمان صونها من العدوان عليها ، وفقاً لنص المادة