بسم الله الرحمن الرحيم

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٥٣
بتاريخ :	٢٠١٢/١/٩

ملف رقم : ٧ / ٢ / ١٩٢

السيد الأستاذ الدكتور/ وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

تحية طيبة وبعد،،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم ٢٣١ المؤرخ ٢٨ من فبراير سنة ٢٠١١ في شأن طلب إعادة عرض الموضوع الخاص بمدى إمكانية استصدار قرار وزارى بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧على القرى التابعة والتى كانت منشأة قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وعقود الإيجار المحررة قبل العمل بالقانون المشار إليه فى تلك القرى تحقيقًا لاستقرار العلاقات الإيجارية السابقة والحقوق المكتسبة لهؤلاء المستأجرين الذين أرتضى الملاك بقاء عقودهم سارية حتى تاريخه أم أن الأمر يتطلب صدور قرار من المحافظ المختص يفيد بتبعية المناطق المتضرر سكانها للوحدة المحلية للقرية الأم فى تاريخ صدور القرار الوزارى بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرية الأم.

وحاصل الوقائع – حسبما يبين من الأوراق – أن السيد محافظ الجيزة طلب استصدار قرار مفاده سريان قرار وزير الإسكان رقم ١٧٦ لسنة ١٩٧٩ على منطقة أرض اللواء والتى يتضرر بعض الأهالى بها من المستأجرين لوحدات سكنية بعقود إيجار محررة قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى شأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى لم تنته عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها حيث أصبحوا مهددين من جانب الملاك بطردهم من وحداتهم المؤجرة لهم على سند من أن منطقة أرض اللواء لم يصدر بشأنها قرار من وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها باعتبارها كانت وحدة قروية، وعلى الرغم من تأكيد محافظة الجيزة بوصفها جهة الاختصاص على أن منطقة أرض اللواء تدخل ضمن الحدود الإدارية للوحدة المحلية لقرية كرداسة ثم المعتمدية ولكل منهما قرار وزارى بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧كما أنه قد ورد فى ذات الخصوص شكاوى من بعض أهالى منطقة المدابغ بالفيوم وكذا بعض مواطنى منطقة عزبة المعاجينى– بالخصوص قليوبية.

وكانت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع انتهت بجلستها المعقودة فى ٤ من مارس سنة ١٩٩٨ إلى انه فى ظل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن

يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، لا يجوز لوزير الإسكان استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى، كما انتهت بجلستها المعقودة فى٣ يناير ٢٠٠١ إلى تأييد الإفتاء سالف الذكر، الأمر الذى حدا بكم إلى طلب إعادة عرض الموضوع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع.

ونفيد أن الموضوع سبق وأن عُرض على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة فى ٣ من صفر سنة ١٤٣٣ الموافق ٢٨ من ديسمبر سنة ٢٠١١ فتبين لها أن المادة (١) من الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر تنص على أنه " فيما عدا الأراضى الفضاء، تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة، مؤجرة من المالك أو غيره، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له. ويجوز بقرار من وزير الإسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة، وذلك على المناطق السكنية التى لايطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار إليه، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره". وأن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ينص فى المادة الأولى على أن "لا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها، ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب ودون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون". وفى المادة الثانية على أن "تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة، أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها". وفى المادة الثالثة على أن "يلغى كل نص من أى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم وعلى ما جرى به إفتاؤها بجلسة ٣ من يناير سنة ٢٠٠١ أنه وإن كان الأصل العام فى العقود جميعها، ومن بينها عقد الإيجار، هو خضوعها لمبدأ سلطان الإرادة وأن العقد شريعة المتعاقدين. وأن أحكام القانون المدنى هى الشريعة العامة التى تنظم تلك العقود، إلا أن المشرع استثناء من هذه الأصل لاعتبارات قدرها سن بعض التشريعات التى فرضت قيودا على هذا الأصل العام من بينها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والذى نص فى المادة {١} على سريان أحكام الباب الأول منه المتعلقة بإيجار الأماكن على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً، وأجازت الفقرة الثانية من ذات المادة مد سريان تلك الأحكام كلها أو بعضها على القرى بقرار من وزير الإسكان، ثم عاد المشرع بموجب القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المنوه عنه إلى الأصل العام بنص صريح

سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها أو التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها لها، وسريان أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير تلك الأماكن واستغلالها أو التصرف فيها، وقد لاحظت الجمعية العمومية أن أحكام إيجار الأماكن الواردة فى الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعتبر استثناء من الأصل العام الذى يفيد خضوع إيجار الأماكن لأحكام القانون المدنى، وأن هذا الاستثناء على نحو ما ورد بالمادة(١) من ذلك القانون يشتمل على أصل نصت عليه الفقرة الأولى من تلك المادة يقضى بتطبيق أحكامه على الأماكن المؤجرة فى المدن، كما يشتمل على فرع تناولته الفقرة الثانية من ذات المادة يجيز مد نطاق سريان بعض هذه الأحكام أو كلها على القرى بقرار من وزير الإسكان، وأنه بصدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وإخراج الأماكن التى لم يسبق تأجيرها بالمدن من نطاق سريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يكون قد سقط أصل الاستثناء، الأمر الذى يترتب عليه بحكم اللزوم المنطقى القول بسقوط فرع الاستثناء الذى يجيز مد نطاق سريانه بقرار من وزير الإسكان على القرى وذلك إعمالا للقاعدة الأصولية التى تقضى بأنه إذا سقط الأصل سقط الفرع، ومن ثم فإن القرى التى لم يصدر قرار من وزير الإسكان بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه عليها قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ تظل على الأصل العام من خضوع الأماكن فيها لأحكام القانون المدنى، ويمتنع فى ظل العمل بأحكام هذا القانون على وزير الإسكان استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول المشار إليه على تلك القرى بعد أن أصبحت تلك الأحكام ذاتها غير سارية على العلاقات الإيجارية المستحدثة فى المدن. والقول بخلاف ذلك يؤدى إلى نتيجة غير مقبولة إذ يترتب عليه إخراج العلاقات الإيجارية التى تنشأ فى المدن من النظام الاستثنائى الذى كان مقررا لها أصلا وردها إلى أحكام القانون المدنى، فى الوقت الذى يجيز فيه إخضاع القرى لهذا النظام الاستثنائى الذى لم يكن مقررا لها أصلا ولم تخضع له من قبل ويخرجها من نطاق أحكام القانون المدنى الذى يسرى على إيجار الأماكن بها، وهو ما يتناقض مع ما قصد إليه المشرع فى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ من العودة إلى مبدأ حرية التعاقد وسلطان الإرادة وفقًا لأحكام القانون المدنى.

ولاحظت الجمعية العمومية أنه فيما يتعلق بالقرى التى أنشئت فى ظل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فإنه يشملها الإفتاء السابق فيما يتعلق بالأماكن التى لم يسبق تأجيرها أو تلك التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها بحيث لم يعد لوزير الإسكان مكنة استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ عليها، ولا شأن لذلك بالوحدات التى سبق تأجيرها فى هذه القرى إبان كونها جزءاً من قرى أو مدن أخرى فهذه الوحدات تظل العقود المبرمة فى شأنها مستظلة بأحكام القانون الذى أبرمت فى ظل العمل به، فمتى كانت خاضعة لأحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بموجب قرارات صدرت من وزير الإسكان قبل صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فإنها تظل على حالها دون أن يغير من ذلك صيرورتها

أنشئت من خلال انسلاخها عن القرى الأصلية التى كانت جزءا منها أو المدن التى كانت تضمها عند صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وتحولها إلى قرى جديدة، وليس من شأن ذلك جواز استحداث قرارات من وزير الإسكان فى شأنها فى ضوء ما سلف بيانه بالإفتاء المتقدم، سيما وأن الغاية التى تستهدفها هذه القرارات من قبيل تأكيد ما هو مؤكد أو بيان أمر لا لبس فيه من تمتع مستأجرى الوحدات المشار إليها بالميزة المقررة قانونا لهم بصرف النظر عن القرى التى تضم وحداتهم، بمعنى أن تظل العقود السابق إبرامها فى هذه القرى مستظلة بأحكام القانون الذى أبرمت فى ظله.

لـــذلـــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى أنه لا يجوز لوزير الإسكان استحداث قرارات بمد نطاق سريان أحكام الباب الأول من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على القرى التى أنشئت فى ظل العمل بالقانون رقم٤لسنة١٩٩٦، على النحو المبين تفصيلًا بالأسباب.

تحريرًا في:٢٩/ ١ /٢٠١٢

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/

أحمد شمس الدين خفاجى

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

أحمد//