

## باسم الشعب

### المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الخميس الرابع عشر من يونية سنة ٢٠١٢ م،  
الموافق الرابع والعشرين من رجب سنة ١٤٣٣ هـ .

برئاسة السيد المستشار / فاروق أحمد سلطان ..... رئيس المحكمة  
وعضوية السادة المستشارين : عدلى محمود منصور وأنور رشاد العاصى  
والدكتور/ حنفى على جبالى وماهر سامى يوسف وتهانى محمد الجبالى  
ومحمود محمد غنيم .  
نواب رئيس المحكمة

وحضور السيد المستشار الدكتور/ عبد العزيز سلمان ..... رئيس هيئة المفوضين  
وحضور السيد / محمد ناجى عبدالسميع ..... أمين السر

### أصدرت الحكم الآتى :

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٥٣ لسنة ٣٠  
قضائية " دستورية " .

### المقامة من :

شركة مصر للتأمين .

### ضد :

- ١ - السيد رئيس الجمهورية .
- ٢ - السيد رئيس مجلس الشعب .
- ٣ - السيد رئيس مجلس الوزراء .
- ٤ - السيد وزير العدل .
- ٥ - السيد / إبراهيم كامل محمد .
- ٦ - السيد / فرحات نورالدين شحاتة .
- ٧ - السيد / إبراهيم طه محمد الوشاحى .

### الإجراءات

بتاريخ الخامس عشر من شهر مايو سنة ٢٠٠٨، أقامت الشركة المدعية هذه الدعوى، بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طلباً للحكم بعدم دستورية نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما لم يتضمنه من فسخ عقد الإيجار فى حالة إخلال أحد أطرافه بالتزاماته، طبقاً لما هو منصوص عليه فى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة، طلبت فيها الحكم بعدم قبول الدعوى، كما قدمت الشركة المدعية مذكرة صممت فيها على الطلبات، وقدم المدعى عليهم من الخامس إلى السابع مذكرتين، طلبوا فيهما 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 .

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة ،

حيث إن الوقائع - على ما يتبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن الشركة المدعية كانت قد أقامت ضد المدعى عليهم من الخامس إلى السابع، الدعوى رقم ٢٢٣ لسنة ٢٠٠٧ مساكن، أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية، طلباً للحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١/٥/٢٠٠٣، وإخلائهم من العين المؤجرة وتسليمها لها خالية، وذلك على سند من القول بأنه بموجب ذلك العقد، أجرت للمدعى عليهم المذكورين، الحانوتين رقمى (٣، ٥) بالعقار ملكها الكائن ٢٧ شارع سعد زغلول بالإسكندرية، بغرض استعمالهما - كوحدة واحدة - ورشة قمصان وتجارة ملابس وخرردوات، إلا أنهم قاموا بتقسيم العين المؤجرة إلى محلين مستقلين، لكل منهما اسم تجارى،

دون موافقة منها، وبالمخالفة لنص البند (١٠) من عقد الإيجار، الأمر الذي يعتبر معه العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه إعمالاً للبند (٢٤) منه، ولو لم يحدث ضرر بالمؤجر أو سلامة المبنى. وبجلسة ٢٦/٥/٢٠٠٧، قضت المحكمة برفض الدعوى، لعدم تقديم ما يفيد صدور حكم نهائي يثبت قيام المستأجر باستعمال المكان المؤجر بطريقة ضارة بسلامة المبنى، على نحو ما يوجبه البند (د) من الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه. لم ترتض الشركة المدعية ذلك الحكم، فطعنت عليه بالاستئناف رقم ٦٨٧٥ لسنة ٦٣ قضائية، أمام محكمة استئناف الإسكندرية، طلباً للحكم بإلغاء الحكم المطعون عليه والقضاء مجدداً لها بطلباتها. وحال نظر الاستئناف، طعنت بعدم دستورية المادة (١٨) من القانون السالف الذكر. وإذ قدرت المحكمة جدية الدفع، وصرحت للشركة المدعية برفع الدعوى الدستورية، فقد أقامت الدعوى المعروضة.

وحيث إن المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المطعون عليها - تنص على أنه: "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،.....
- (ب) إذ لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة،.....
- (ج) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر، أو أجره من الباطن، بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائياً،.....
- (د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي، أن المستأجر استعمل المكان المؤجر، أو سمح باستعماله، بطريقة مقلقة للراحة، أو ضارة بسلامة المبنى، أو بالصحة العامة، أو في أغراض منافية للآداب العامة.

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها، لا تمتد بقوة القانون، عقود إيجار الأماكن المفروشة. وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وذلك اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون".

وحيث إن قضاء المحكمة الدستورية العليا قد جرى على أن مفهوم شرط المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - إنما يتحدد على ضوء عنصرين، يحددان معاً مضمونها، أولهما: أن يقيم المدعى - وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون عليه - الدليل على أن ضرراً واقعياً - اقتصادياً أو غيره - قد لحق به، ويجب أن يكون هذا الضرر مباشراً، مستقلاً بعناصره، ممكناً إدراكه ومواجهته بالترضية القضائية، وليس ضرراً متوهماً، أو نظرياً، أو مجهلاً. ثانيهما: أن يكون مرد الأمر فى هذا الضرر إلى النص التشريعى المطعون عليه، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق على المدعى أصلاً، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان قد أفاد من مزاياه، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها، لا يعود إليه، فإن المصلحة الشخصية المباشرة تكون منتفية، ذلك أن إبطال النص التشريعى، فى هذه الصور جميعاً، لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية، يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى، بعد الفصل فى الدعوى الدستورية، عما كان عليه عند رفعها .

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكانت الحالات التى يجوز فيها للمؤجر أن يطلب إخلاء العين المؤجرة، قد وردت حصراً فى المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، وليس من بينها حالة إدخال المستأجر تعديلات على العين دون موافقة المؤجر وبالمخالفة لشروط العقد. وعلى ذلك، فإن إضافة هذه الحالة لأسباب الإخلاء الواردة بذلك النص لا يكون إلا بموجب قانون، ومن ثم فإن مرد الأمر فى الضرر الذى تدعيه الشركة المدعية لا يعود للنص المطعون فيه، مما يتعين معه القضاء بعدم قبول الدعوى .

#### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت الشركة المدعية المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

رئيس المحكمة

أمين السر