باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٢٢ فبراير سنة ١٩٩٧م الموافق ١٤ شوال سنة ١٤١٧ هـ .

برئاسة السيد المستشار الدكتور/ عوض محمد عوض المر ..... رئيس المحكمة .

وعضوية السادة المستشارين : نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غنيم وعبد الرحمن نصير وسامى فرج يوسف والدكتور عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين .

وحضور السيد المستشار الدكتور / حنفى على جبالى ..... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / حمدى أنور صابر ..... أمين السر

أصدرت الحكم الآتى :

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤٨ لسنة ١٧ قضائية « دستورية » .

المقامة من :

السيد / بدرى عبد اللاه خليل .

ضـــد :

١٠ - السيد / رئيس الجمهورية .

٢ - السيد / رئيس مجلس الوزراء .

٣ - السيد / وزير العدل .

٤ - السيد / وزير الإسكان .

٥ - السيد / النائب العام .

الإجـــــراءات :

بتاريخ ٢٤ يوليو سنة ١٩٩٥ ، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة طالبا الحكم بعدم دستورية المادتين ٢٦و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وكذلك المادتين ٦و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى .

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريرا برأيها .

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

المحـــكمة :

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن النيابة العامة ، قدمت المدعى للمحاكمة الجنائية فى القضية رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٩٢ جنح أمن دولة ، متهمة إياه بأنه - وبصفته مؤجراً - تقاضى من المستأجر مقدم إيجار يجاوز أجرة سنتين . وطلبت النيابة عقابه بمواد الاتهام المنصوص عليها بالقانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى 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 . وقد قضت محكمة أمن الدولة (طوارئ) حضوريا بحبس المتهم سنة مع الشغل ، فاستأنف هذا الحكم فى القضية رقم ٤٠٧٢ لسنة ١٩٩٣ س الجيزة .

وفيها دفع الحاضر عن المتهم بمذكرة قدمها بجلسة ١٩٩٥/٦/٧ بعدم دستورية المادتين ٢٦و٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادتين ٦و٢٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما . وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع ، فقد أجلت نظر الدعوى إلى جلسة ١٩٩٥/٧/٢٦ ، وصرحت للمدعى برفع دعواه الدستورية ، فأقامها .

وحيث إن المدعى يطلب الحكم بعدم دستورية المواد الآتية .

اولا - القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

مادة ٢٦ - لايجوز للمؤجر ، مالكا كان أو مستأجرا بالذات أو بالوساطة ، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ إضافى خارج نطاق عقد الإيجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد .

كما لايجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم إيجار .

مادة ٧ - يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون ، سواء كان مؤجراً أو مستأجراً أو وسيطا بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة . ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط إذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة .

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد إلى صاحب الشأن ماتقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار إليها .

ثانيا - القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

مادة ٦ - يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين ، وذلك بالشروط الآتية :

١ - أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق إلا مرحلة التشطيب .

٢ - أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الإيجار وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لاتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد إتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم تقاضى مقدم الإيجار ، والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء .

ولايسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة .

مادة ٢٣ - يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات ، المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالوساطة أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر ، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ، ولو كان مسجلا .

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد ، فضلا عن إلزامه بأن يؤدى إلى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم ، وذلك دون إخلال بالتعاقد ، وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة .

وحيث إن من المقرر أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا فى الخصومة الدستورية من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية وهو كذلك يقيد تدخلها فى هذه الخصومة ، فلا تفصل فى غير المسائل الدستورية التى يؤثر الحكم فيها على النزاع الموضوعى . ويتحدد مفهوم هذا الشرط باجتماع عنصرين :

أولهما - أن يقيم المدعى - وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون فيه - الدليل على أن ضررا واقعيا - اقتصاديا أو غيره - قد لحق به ، سواء أكان مهدداً بهذا الضرر ، أم كان قد وقع فعلا . ويتعين دوما أن يكون الضرر المدعى به مباشرا ، منفصلا عن مجرد مخالفة النص المطعون فيه للدستور ، مستقلا بالعناصر التى يقوم عليها ، ممكنا تصوره ومواجهته بالترضية القضائية ، تسوية لآثاره .

ثانيهما - أن يكون هذا الضرر عائدا إلى النص المطعون فيه ، وليس ضررا متوهما أو منتحلا او مجهلا ، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق أصلا على من أدعى مخالفته للدستور ، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه ، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لايعود إليه ، دل ذلك على انتفاء المصلحة الشخصية المباشرة ، ذلك أن إبطال النص التشريعى فى هذه الصور جميعها لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل فى الدعوى الدستورية ، عما كان عليه قبلها .

وحيث إنه متى كان ماتقدم ، وكان الثابت من الأوراق أن المبنى الذى قام المدعى بتأجير إحدى وحداته ، قد أنشئ عام ١٩٨٨ ، فإن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، هو الذى يحكم تقاضى المؤجر مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين، وذلك عملا بالفقرة الأولى من المادة ٦ من هذا القانون التى تخول مالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون، أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لايجاوز أجرة سنتين بالشروط التى بينتها.

وإذ كانت الفقرة الثانية من هذه المادة تنص على أن تقاضى مقدم إيجار وفقا لحكمها لايخضع لحكم الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛ وكانت هذه الفقرة هى التى حظر المشرع بموجبها على المؤجر أن يتقاضى بأية صورة أى مقدم إيجار ؛ وكان ذلك مؤداه أن العقوبة التى تضمنتها المادة ٧٧ من هذا القانون فى شأن من يخالفون حكم المادة ٢٦ منه ، لا مجال لتطبيقها - اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه - إلا بالنسبة إلى من يتقاضون مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين ، فإن نطاق الدعوى الدستورية ينحصر فى الطعن بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد ربطها بالعقوبة على مخالفتها التى قررتها المادة ٧٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها .

وحيث إن المدعى ينعى على النصوص المطعون عليها - محددة نطاقا ، على النحو المتقدم - مخالفتها لأحكام المواد ٢و٣٤و٤٠ من الدستور ، وذلك من عدة أوجه أولها : أن التعامل فى الأموال إما أن يكون حلالا أو حراما ، ولايجوز بالتالى فرض قيود على تداول الأموال دون نص شرعى . ولايعدو حظر تقاضى المؤجر مقدم إيجار لايزيد عن أجرة سنتين ، أن يكون تسعيرا منهيا عنه ، وإخلالا بحرية التعامل ، وهى الأصل ، وإغراء لكل مستأجر بأن يدعى زورا حصول المؤجر على مقدم إيجار بالمخالفة للقانون .

ثانيها : أن القوانين المنظمة للعلائق الإيجارية ، لايجوز تطبيقها إلا بقدر الضرورة التى أحاطتها . وليس أدل على انتفائها من أن الفكر الاشتراكى ألهم هذه القوانين فجورها ، ثم فقد مكانه الأعلى بعد أن صار العرض والطلب قاعدة التعامل فى إطار سوق مفتوحة تحكمها آلياتها .

ثالثها : أن النصوص المطعون عليها تنحاز إلى جانب المستأجر ، ولاتقيم وزنا لحقوق المؤجر قبله ، والموسرون يستطيعون من خلال مبانى الإسكان الفاخر التى يقيمونها ، أن يملكوها لآخرين بالكامل ويتخلصون بذلك من مسئوليتها . ولاكذلك المؤجرون المحدودون دخلاً ، إذ عليهم إذا أنشأوا عقارا ، أن يقنعوا بتمليك ثلث وحداته ، مع تأجير باقيها ، بما ينطوى عليه ذلك من توقيع العقوبة التى تضمنها النص المطعون فيه عند تقاضيهم مقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين ، وفى ذلك إخلال بمبدأ المساواة أمام القانون .

ومن حيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات ، غدا أصلا ثابتا كضمان ضد التحكم ، فلا يؤثم القاضى أفعالا ينتقيها ، ولايقرر عقوباتها وفق اختياره ، إشباعا لنزوة أو انفلاتا عن الحق والعدل . وصار التأثيم بالتالى- وبعد زاول السلطة المنفردة - عائدا إلى المشرع ، إذ يقرر للجرائم التى يحدثها ، عقوباتها التى تناسبها ، فلا يكون سريان النصوص القانونية التى تنظمها رجعيا ، بل مباشرا لتحكم الأفعال التى تقع بعد العمل بالقانون التى يجرمها Nullum crimen, Nulla poena, Sine lege . ويفسر هذا المبدأ بأن القيم الجوهرية التى يصدر القانون الجنائى لحمايتها ، لايمكن بلورتها إلا من خلال السلطة التشريعية التى انتخبها المواطنون لتمثيلهم ، وأن تعبيرها عن إرادتهم يقتضيها أن تكون بيدها سلطة التقرير فى شأن تحديد الأفعال التى يجوز تأثيمها وعقوباتها ، لضمان مشروعيتها . ومن ثم كان إعمال هذا المبدأ لازما لتمكين المواطنين من الاتصال بتلك القيم التى يقوم عليها بنيان مجتمعهم ، بما يوحد بينهم ويكفل تماسكهم اجتماعيا Cohésion sociale ، فلا يزدرونها ، وإلا كان إيقاع الجزاء الجنائى عليهم لازما لردعهم

وحيث إن استقرار مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات فى مفاهيم الدول المتحضرة ، دعا إلى توكيده بينها . ومن ثم وجد صداه فى عديد من المواثيق الدولية ، من بينها

الفقرة الأخيرة من المادة ١١ من الإعلان العالمى لحقوق الإنسان ، والفقرة الأولى من المادة ١٥ من العهد الدولى للحقوق المدنية والسياسية ، المادة ٧ من الاتفاقية الأوربية لحماية حقوق الإنسان . وتردد هذا المبدأ كذلك فى دساتير عديدة ، يندرج تحتها ماتنص عليه المادة ٦٦ من دستور جمهورية مصر العربية من أنه لاعقاب إلا على الأفعال اللاحقة لنفاذ القانون الذى ينص عليها ، وماتقرره كذلك المادة ١٨٧ من هذا الدستور التى تقضى بأن الأصل فى أحكام القوانين هو سريانها اعتباراً من تاريخ العمل بها ، ولا أثر لها فيما وقع قبلها إلا بنص خاص تقره أغلبية أعضاء السلطة التشريعية فى مجموعهم .

وحيث إن مبدأ شرعية الجرائم والعقوبات ، وإن اتخذ من ضمان الحرية الشخصية بنيانا لإقراره وتوكيده ، إلا أن هذه الحرية ذاتها هى التى تقيد من محتواه ، فلا يكون إنفاذ هذا المبدأ لازما إلا بالقدر وفى الحدود التى تكفل صونها In Favorem . ولايجوز بالتالى إعمال نصوص عقابية يسئ تطبيقها إلى مركز قائم لمتهم ، ولاتفسيرها بما يخرجها عن معناها أو مقاصدها ، ولامد نطاق التجريم - وبطريق القياس - إلى أفعال لم يؤثمها المشرع ، بل يتعين دوما - وكلما كان مضمونها يحتمل أكثر من تفسير - أن يرجح القاضى من بينها مايكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية فى إطار علاقة منطقية Laratio Legis يقيمها بين هذه النصوص وإرادة المشرع ، سواء فى ذلك تلك التى أعلنها، أو التى يمكن افتراضها عقلا .

وحيث إن النطاق الحقيقى لمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات ، إنما يتحدد على ضوء ضمانتين تكفلان الأغراض التى توخاها : أولاهما : أن تصاغ النصوص العقابية بطريقة واضحة محددة لاخفاء فيها أو غموض ، فلا تكون هذه النصوص شباكا أو شراكا يلقيها المشرع متصيداً باتساعها أو بخفائها من يقعون تحتها أو يخطئون مواقعها . وهى بعد ضمانة غايتها أن يكون المخاطبون بالنصوص العقابية على بينة من حقيقتها ، فلا يكون سلوكهم مجافيا لها ، بل اتساقا معها ونزولا عليها .

ثانيتهما : ومفترضها أن المرحلة الزمنية التى تقع بين دخول القانون الجنائى حيز التنفيذ وإلغاء هذا القانون ، إنما تمثل الفترة التى كان يحيا خلالها ، فلا يطبق على أفعال أتاها جناتها قبل نفاذه ، بل يتعين أن يكون هذا القانون سابقا عليها La loi préalable فلا يكون رجعيا ، على أن يكون مفهوما أن القوانين الجنائية وإن كان سريانها على وقائع اكتمل تكوينها قبل نفاذها ، غير جائز أصلا ، إلا أن إطلاق هذه القاعدة يفقدها معناها ، ذلك أن الحرية الشخصية وإن كان يهددها القانون الجنائى الأسوأ ، إلا أن هذا القانون يرعاها ويحميها إذا كان أكثر رفقا بالمتهم ، سواء من خلال إنهاء تجريم أفعال أثمها قانون جنائى سابق ، أو عن طريق تعديل تكييفها أو بنيان بعض العناصر التى تقوم عليها ، بما يمحو عقوباتها كلية أو يجعلها أقل بأسا ، وبمراعاة أن غلو العقوبة أو هوانها إنما يتحدد على ضوء مركز المتهم فى مجال تطبيقها بالنسبة إليه .

وحيث إن ماتقدم مؤداه ، أن إنكار الأثر الرجعى للقوانين الجزائية ، يفترض أن يكون تطبيقها فى شأن المتهم مسيئا إليه ، فإن كانت أكثر فائدة لمركزه القانونى فى مواجهة سلطة الاتهام ، فإن رجعيتها تكون أمراً محتوماً . ومن ثم نكون أمام قاعدتين تجريان معا وتتكاملان : أولاهما : أن مجال سريان القانون الجنائى ينحصر أصلا فى الأفعال اللاحقة لنفاذه ، فلا يكون رجعيا كلما كان أشد وقعا على المتهم . وثانيتهما : سريان القانون اللاحق على وقائع كان يؤثمها قانون سابق ، كلما كان القانون الجديد أكثر يسراً . وتكامل هاتين القاعدتين مؤداه ، أن ثانيتهما لاتعتبر استثناء من أولاهما ، ولا هى قيد عليها ، بل فرع منها ونتيجة حتمية لها . وكلتاهما معا تعتبران امتدادا لازما لقاعدة شرعية الجرائم والعقوبات Le prolongement nécessaire ، ولهما معا القيمة الدستورية ذاتها .

وحيث إن هذا القضاء - وباعتباره معيارا للشرعية الدستورية للنصوص العقابية - مردد كذلك فيما بين الأمم المتحضرة ، ومن بينها فرنسا التى أقر مجلسها الدستورى مبدأين فى هذا الشأن .

أولهما : أنه كلما نص القانون الجديد على عقوبة أقل قسوة من تلك التى قررها القديم ، تعين أن تعامل النصوص القانونية التى تتغيا الحد من آثار تطبيق القانون الجديد فى شأن الجرائم التى تم ارتكابها قبل نفاذه ، والتى لم يصدر فيها بعد حكم حائز لقوة الأمر المقضى ، باعتبارها متضمنة إخلالا بالقاعدة التى صاغتها المادة ٨ من إعلان ١٧٨٩ فى شأن حقوق الإنسان والمواطن ، والتى لايجوز للمشرع على ضوئها أن يقرر للأفعال التى يؤثمها ، غير عقوباتها التى تضبطها الضرورة بوضوح ، فلا تجاوز متطلباتها La loi ne doit établir que des peines strictement et évidemment nécessaires

ذلك أن عدم تطبيق القانون الجديد على الجرائم التى ارتكبها جناتها فى ظل القانون القديم ، مؤداه أن ينطق القاضى بالعقوبات التى قررها هذا القانون ، والتى لم يعد لها - فى تقدير السلطة التشريعية التى أنشأتها - من ضرورة .

(80 - 127 DC, 19 et 20 Janvier 1981, cons. 75, Rec. p. 15)

ثانيهما : أن تأثيم المشرع لأفعال بذواتها ، لا ينفصل عن عقوباتها التى يجب أن يكون فرضها مرتبطا بمشروعيتها ، وبضرورتها ، وبامتناع رجعية النصوص العقابية التى قررتها كلما كان مضمونها أكثر قسوة ، ودون ما إخلال بحقوق الدفاع التى تقارنها . ولاتتعلق هذه الضوابط جميعها بالعقوبات التى توقعها السلطة القضائية فقط ، ولكنها تمتد لكل جزاء يتمحض عقابا ، ولو كان المشرع قد عهد بالنطق به إلى جهة غير قضائية .

Une peine ne peut etre infligée qu' a la condition que soient respectés le principe de légalité des délits et des peines, le principe de nécessité des peines, le principe de non - rétroactivité de la loi pénale d'incrimination plus sévere ainsi que le respect du principe des droits de la défense. Ces exigences concernent non seulement les peines prononcées par les juridictions répressives mais aussi toute sanction ayant le caractére d'une punition meme si le législateur a Laissé Le soin de La prononcer a une autorité de nature non judiciaire.

(88 - 248 DC, 17 Janvier 1989, cons. 35 a 42, p. 18).

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن كل قانون أصلح للمتهم يصدر بعد وقوع الفعل- وقبل الفصل فيه نهائيا - مؤداه أن سريان القانون اللاحق فى شأن الأفعال التى أثمها قانون سابق ، وإن اتخذ من نص المادة ٥ من قانون العقوبات موطئا وسندا ، إلا أن صون الحرية الشخصية التى كفلها الدستور بنص المادة ٤١ من الدستور ، هى التى تقيم هذه القاعدة وترسيها بما يحول بين المشرع وتعديلها أو العدول عنها . ذلك أن ما يعتبر قانونا أصلح للمتهم ، وإن كان لابندرج تحت القوانين التفسيرية التى تندمج أحكامها فى القانون المفسر ، وترتد إلى تاريخ نفاذه باعتبارها جزءا منه يبلور إرادة المشرع التى قصد إليها ابتداء عند إقراره لهذا القانون ، إلا أن كل قانون جديد يمحو التجريم عن الأفعال التى أثمها القانون القديم ، إنما ينشئ للمتهم مركزا قانونيا جديدا ، ويقوض - من خلال رد هذه الأفعال إلى دائرة المشروعية - مركزا سابقا . ومن ثم يحل القانون الجديد - وقد صار أكثر رفقا بالمتهم وأعون على صون الحرية الشخصية التى اعتبرها الدستور حقا طبيعيا لا يمس - محل القانون القديم ، فلا يتزاحمان أو يتداخلان ، بل ينحى ألحقهما أسبقهما

وغـدا لازمـا بالتـالى - وفى مـجـال أعـمال القوانـين الجـنـائـية المـوضـوعـيـة Les lois pénales de fond الأكثر رفقا بالمتهم - توكيد أن صون الحرية الشخصية من جهـة ، وضرورة الدفاع عن مصالح الجماعة والتحوط لنظامها العام من جهة أخرى ، مصلحتان متوازيتان ، فلا تتهادمان . وصار أمرا مقضيا - وكلما صدر قانون جديد يعيد الأوضاع إلى حالها قبل التجريم - أن ترد لأصحابها تلك الحرية التى كان القانون القديم ينال منها ، وأن يرتد هذا القانون على عقبيه ، إعلاء للقيم التى انحاز إليها القانون الجديد ، وعلى تقدير أن صونها لا يخل بالنظام العام باعتباره مفهوما مرنا متطورا على ضوء مقاييس العقل الجمعى التى لا ينفصل القانون الأصلح عنها ، بل يوافقها ويعمل على ضوئها ، فلا يكون إنفاذه منذ صدوره إلا تثبيتا للنظام العام بما يحول دون انفراط عقده ، بعد أن صار هذا القانون أكفل لحقوق المخاطبين بالقانون القديم وأصون لحرياتهم .

وحيث إن القوانين الجزائية التى نقارنها ببعض تحديدا لأصلحها للمتهم ، تفترض اتفاقها جميعا مع الدستور ، وتزاحمها على محل واحد ، وتفاوتها فيما بينها فى عقوباتها ، فلا نغلب من صور الجزاء التى تتعامد على المحل الواحد ، إلا تلك التى تكون فى محتواها أو شرائطها أو مبلغها Le contenu, Les modalités et Le quantum des penies أقل بأسا من غيرها ، وأهون أثرا .

وحيث إن البين من القوانين التى نظم بها المشرع العلائق الإيجارية - وبقدر اتصال أحكامها بالنزاع الراهن - أن المشرع انتقل بحق المؤجر فى تقاضى مقدم الأجرة ، من الحظر الكامل ، إلى الحظر المقيد ، إلى إطلاق هذا الحق من كل قيد ضمانا لأن يكون حقا مكتملا لاميتسرا . فقد حال المشرع بالفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، دون أن يتقاضى المؤجر - تحت أية صورة من الصور - مقدم إيجار على أى نحو . واقترن هذا الحظر الكامل بنص المادة ٧٧ من هذا القانون التى

تقضى بمعاقبة كل من أخل بحكم المادة ٢٦ منه - سواء أكان مؤجرا أو مستأجراً أو وسيطا - بالحبس مدة لاتقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، متوخيا بذلك ألا يفاضل المؤجر بين المتزاحمين على وحدة يملكها ، على ضوء أكثرهم قدرة لدفع مقدم أجرتها .

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ منظما بعض الأحكام الخاصة للعلائق الإيجارية ، وكافلا بالفقرة الأولى من مادته السادسة ، حق المؤجر فى أن يتقاضى- بالشروط التى حددتها هذه الفقرة - مقدم إيجار لايزيد على أجرة سنتين . وصار هذا الحظر المحدود مقيدا بالتالى من حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من القانون السابق ، ومانعا من تطبيقها فى شأن مقدم الإيجار الذى يتقاضاه المؤجر وفقا لأحكام القانون اللاحق .

وتلا هذين القانونين ، صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى ٣٠ من يناير ١٩٩٦ ، الذى أعاد المشرع بمقتضاه إلى حرية التعاقد صورا بذاتها من العلائق الإيجارية ، هى تلك التى نظمتها مادته الأولى بنصها على ألا تسرى أحكام القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ ببعض الأحكام الخاصة ببيع وتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاص بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما ، على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ، ولاعنى الأماكن التى انتهت عقود تأجيرها قبل العمل بهذا القانون أوتنتهى بعده لأى سبب ، دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة فى شأن العلائق الإيجارية ، قد جرى على أن التدابير الاستثنائية التى تقارنها ، لاتعتبر حلا دائما ونهائيا لمشكلاتها ، فلا يتحول المشرع

عنها ، بل عليه أن يعيد النظر فيها على ضوء ماينبغى أن يقوم فى شأنها من توازن بين حقوق كل من المؤجر والمستأجر ، فلا يختل التضامن بينهما اجتماعيا ، ولا يكون صراعهما بديلا عن التعاون بينهما ، بل تتوافق مصالحهما اقتصاديا ، وعلى تقدير أن الأصل فى عقود القانون الخاص هو انبناؤها على علائق تتكافأ بشأنها مصالح أطرافها ، فلا يميل ميزانها فى اتجاه مناقض لطبيعتها ، إلا بقدر الضرورة التى يتعين أن تخلى مكانها - عند فواتها - لحرية التعاقد .

وحيث إن الشروط التى فرضها المشرع على اقتضاء مقدم الإيجار - مع تفاوتها فى درجتها على النحو المتقدم ، ثم التحلل منها - مردها إلى الضرورة التى عاصرتها . وبقدر حدتها ثم تراخيها ثم زوالها ، أقر المشرع من النصوص القانونية ماينا سبها ، ويكون ملتئما مع مدارجها .

وحيث إن القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وإن شرط لتطبيق العقوبة التى كان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد فرضها فى شأن تقاضى المؤجر لمقدم إيجار ، أن يكون الحصول عليه بما يجاوز أجرة سنتين ، إلا أن القانون اللاحق - وهو القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - أعاد من جديد تنظيم هذا الموضوع فى شأن الأماكن التى حددتها مادته الأولى ، مقررا سريان قواعد القانونى المدنى - دون غيرها - فى شأن تأجيرها واستغلالها ، وملغيا كل قاعدة على خلافها ، مؤكدا بذلك استئثار أصحابها بها ، لتخرج هذه الأماكن بذلك من نطاق التدابير الاستثنائية التى درج المشرع على فرضها فى مجال العلائق الإيجارية ، فلا يكون تأجيرها إلا وفق الشروط التى تتطابق بشأنها إرادة مؤجريها مع من يتقدمون لطلبها ، ولو كان من بينها تقاضى المؤجر مقدم إيجار أيا كانت المدة التى يمتد إليها . وهو مايعنى أن الضرورة الاجتماعية التى انطلق منها الجزاء المقرر بالقانون

القديم وتولد عنها ، قد أسقطتها فلسفة جديدة تبنتها الجماعة فى واحد من أطوار تقدمها ، قوامها حرية التعاقد ، فلا يكون الجزاء الجنائى - وقد لابس القيود التى فرضها القانون القديم على هذه الحرية - إلا منهدما بعد العمل بالقانون الجديد .

وحيث إن القول بأن لكل من قوانين إيجار الأماكن الصادرة قبل العمل بالقانون رقم٤ لسنة ١٩٩٦ ، مجال ينحصر فيه تطبيقها ، وأنها جميعا تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها ، فلا يقيدها هذا القانون باعتباره تشريعا عاما .

مردود أولا : بأن القانون اللاحق تغيا أن يعيد العلاقق الإيجارية إلى الأصل فيها ، فلا تحكمها إلا حرية التعاقد التى يلازمها بالضرورة أن يكون المتعاقدان على شروطهما التى يناقضها أن يكون الاتفاق على تعجيل الأجرة - وهو جائز قانونا فى شأن الأماكن التى ينظمها القانون الجديد - سببا لتجريم اقتضائها . والأفعال التى أثمها القانون السابق بالشروط التى فرضها ، هى ذاتها التى أطلق القانون الجديد الحق فيها ، فلا يكون امتداده إليها إلا ضمانا لصون الحرية الشخصية التى منحها الدستور الرعاية الأوفى والأشمل توكيدا لقيمتها . بل إن هذا القانون - وباعتباره أصلح للمتهم - يعتبر متمتعا بالقوة ذاتها التى كفلها الدستور لهذه الحرية ، فلا يكون القانون السابق حائلا دون جريانها ، بل منجرفا بها

ومردود ثانيا : بأن التجريم المقرر بالقانون السابق ، ارتبط بتدابير استثنائية قدر المشرع ضرورة اتخاذها خلال الفترة التى ظل فيها هذا القانون نافذا . فإذا دل القانون اللاحق على انتفاء الضرورة الاجتماعية التى لايكون الجزاء الجنائى مبررا مع فواتها ، فإن هذا القانون يكون أكثر ضمانا للحرية الشخصية التى كفل الدستور صونها .

ومردود ثالثا : بأن تأثيم المشرع لأفعال بعينها ، قد يكون مشروطا بوقوعها فى مكان معين ، كتجريم الأفعال التى يأتيها شخص داخل النطاق المكانى لحمية طبيعية إضرارا بخصائصها أو بمواردها . وقد يؤثم المشرع أفعالا بذواتها ، جاعلا من ارتكابها فى مكان محدد ، ظرفا مشددا لعقوبتها ، كالسرقة فى مكان مسكون أو معد للسكنى أو ملحقاتهما أو فى محل للعبادة عدوانا على حرمتها . ولا كذلك جريمة تقاضى المؤجر لمقدم إيجار يزيد على أجرة سنتين التى نص عليها القانون السابق ، ذلك أن وقوعها فى الأماكن التى أخضعها هذا القانون لحكمة ، ليس شرطا لاكتمال أركانها ، ولاظرفا لازما لتغليظ عقوبتها ، ولكنها تتحقق اتصالا بواقعة تأجيرها وبمناسبتها ، ولمجرد أن المكان المؤجر لم يكن - عند العمل بالقانون الجديد- خاليا .

ومردود رابعا : بأن من غير المتصور أن يظل قائما ، التجريم المقرر بالقانون السابق فى شأن تقاضى مقدم الأجرة لأكثر من سنتين ، إذا كانت الأماكن التى يشملها هذا القانون مؤجرة قبل نفاذ القانون الجديد ، فإذا خلا مكان منها وقت سريان هذا القانون ، تحرر المؤجر جنائيا من كل قيد يتعلق بالمدة التى يقتضى عنها مقدم الأجرة . وليس مفهوما أن يكون للفعل الواحد معنيان مختلفان ، ولا أن تحتفظ الجريمة التى أنشاها القانون القديم بذاتيتها ، وبوطأة عقوبتها ، بعد أن جرد القانون الجديد الفعل الذى يكونها من الآثام التى احتضنها .

ومردود خامسا : بأن القانون الجديد صرح بإلغاء كل قانون يتضمن أحكاما تناقض تلك التى أتى بها ، بما مؤداه إطراح النصوص المخالفة للقانون الجديد - فى شأن يتعلق بالتجريم - سواء تضمنها تنظيم عام أو خاص . ذلك أن القوانين لا تتنازع إلا بقدر تعارضها ، ولكنها تتوافق من خلال وسائل متعددة يتصدرها - فى المجال الجنائى- القانون الأصلح ، فلا يكون نسيجها إلا واحدا. والجريمة التى أنشأها القانون السابق هى ذاتها التى هدمها القانون الجديد. ووجودها وانعدامها متصادمان،فلا يستقيم اجتماعهما .

ومردود سادسا : بأن إعمال الأثر الرجعى للقانون الأصلح - يعتبر انحيازا من القاضى لضمانة جوهرية للحرية الشخصية ، تبلورها السياسة العقابية الجديدة للسلطة التشريعية التى تتحدد على ضوء فهمها للحقائق المتغيرة للضرورة الاجتماعية ، وهى بعد ضرورة ينبغى أن يحمل عليها كل جزاء جنائى ، وإلا فقد علة وجوده .

وحيث إنه متى كان ماتقدم ، وكانت الواقعة محل الاتهام الجنائى لم تعد معاقبا عليها ، فقد تعين الحكم بانتفاء مصلحة المدعى فى الدعوى الماثلة ، بعد أن غض المشرع بصره عن بعض التدابير الاستثنائية للعلائق الإيجارية التى انبنى التجريم عليها ، وخرج من صلبها .

وحيث إن قضاء هذه المحكمة باعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أصلح للمتهم ، قد انبنى على التطبيق المباشر للقواعد الدستورية التى تناولتها على النحو المتقدم ، فإن حكمها باعتبار هذا القانون كذلك ، يكون متمتعا بالحجية المطلقة التى أسبغها المشرع على أحكامها الصادرة فى المسائل الدستورية ، وملزما بالتالى الناس كافة وكل سلطة فى الدولة ، بما فى ذلك جهات القضاء على اختلافها .

فلهذه الأسباب :

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى وبمصادرة الكفالة ، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر **رئيس المحكمة**