

## باسم الشعب

### المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت الموافق الثالث من أكتوبر سنة ٢٠١٥م،  
الموافق التاسع عشر من ذى الحجة سنة ١٤٣٦ هـ .

برئاسة السيد المستشار/ عدلى محمود منصور ..... **رئيس المحكمة**  
وعضوية السادة المستشارين : عبد الوهاب عبد الرازق وسعيد مرعى عمرو  
والدكتور/ عادل عمر شريف ورجب عبد الحكيم سليم وبولس فهمى إسكندر  
والدكتور/ حمدان حسن فهمى ..... **نواب رئيس المحكمة**  
وحضور السيد المستشار الدكتور / عبدالعزيز سلمان ..... **رئيس هيئة المفوضين**  
وحضور السيد/ محمد ناجى عبد السميع ..... **أمين السر**

### أصدرت الحكم الآتى:

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦٢ لسنة ٣٦  
قضائية " دستورية " .

### المقامة من:

السيد/ جمال عبد المولى عبد السلام الخولى .

### ضد:

١ - السيد رئيس الجمهورية .

٢ - السيد رئيس مجلس الوزراء .

٣ - السيد المستشار وزير العدل .

٤ - البنك العقارى المصرى العربى .

٥ - السيد/ عمرو محمود الخشاب .

الوكيل العقارى فى الأمر الصادر فى التظلم رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠١٣ تجارى اقتصادى .

### الإجراءات

بتاريخ الثلاثين من إبريل سنة ٢٠١٤، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طالباً الحكم بعدم دستورية المواد (١٨، ١٩، ٢٧) من قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، فيما لم تتضمنه من النص على طرق الاعتراضات على قائمة شروط البيع، من حيث الإباحة، والإجراءات المنظمة للطعن .  
وقدم كل من هيئة قضايا الدولة والمدعى عليه الرابع مذكرة، طلب فيها الحكم برفض الدعوى .

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها .

وتُظرت الدعوى، بجلسة ٢٠١٥/٩/٥ وفيها قدم المدعى عليه الرابع مذكرة طلب فيها الحكم بعدم قبول الدعوى، فقررت 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 البنك العقارى المصرى العربى كان قد استصدر من محكمة الإسكندرية الاقتصادية أمراً فى التظلم رقم ٢٣٢ لسنة ٢٠١٣ تجارى اقتصادى ببيع العقار الكائن برقم ٥ كدستر من اللوط ١٤ بحوض غيط السيوف بحرى نمرة ٧ قسم أول الوقف ( وحسب التمويل العقارى رقم ١١٤٥/٥٧٩٧ شياخة الفلكى - قسم المنتزه شارع أرض الجمعية )، والذى يملك المدعى، ويحوز فيه الوحدة نموذج رقم (٣) بالدور الخامس، بموجب عقد البيع الابتدائى المؤرخ ١٩٩٦/٦/٥، وقد اتخذ البنك إجراءات التنفيذ على العقار، وفقاً لأحكام قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، وذلك بعد أن تقاعس المدين الراهن للعقار المذكور، عن سداد مستحقات البنك الدائن المرتهن، والتى تتمثل فى قرض عقارى، مع ترتيب رهن رسمى موثق بمكتب توثيق الإسكندرية برقم ٢٠٠٨ لسنة ١٩٩٨، ومشمول بالصيغة التنفيذية، والمقيدة قائمة رهنة برقم ١١٣٥ لسنة ١٩٩٨ ( شهر عقارى الإسكندرية )، الأمر الذى حدا بالمدعى

إلى الاعتراض على قائمة شروط البيع، أمام محكمة الإسكندرية الاقتصادية، وقيد اعتراضه برقم ٥ لسنة ٢٠١٤، وذلك بوصفه أحد حائزى وحدات العقار المحررة بشأنه قائمة شروط البيع . وأثناء نظر دعوى الاعتراض ، دفع الحاضر عن المعارض بجلسة ٢٠١٤/٣/٣، بعدم دستورية نص المادة (٢٧) من قانون التمويل العقارى، فقررت محكمة الموضوع التأجيل لجلسة ٢٠١٤/٣/١٠، للمذكرات حول الدفع، وبهذه الجلسة قدم المدعى مذكرة تمسك فيها بالدفع بعدم دستورية المواد (١٨، ١٩، ٢٧) من قانون التمويل العقارى، فقررت محكمة الموضوع التأجيل لجلسة ٢٠١٤/٣/١٧، للمذكرات الختامية، وبهذه الجلسة الأخيرة قررت المحكمة التأجيل لجلسة ٢٠١٤/٤/٢٨، لاتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية، وتقديم ما يفيد ذلك، و بجلسة ٢٠١٤/٤/٢٨، قرر الحاضر عن المعارض أن المواد المراد الطعن عليها هي المواد (١٨، ١٩، ٢٧) من قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، وصرحت للمدعى برفع الدعوى الدستورية فقد أقام الدعوى الماثلة .

وحيث إن المقرر فى قضاء المحكمة الدستورية العليا أن شرط المصلحة الشخصية المباشرة يتغيا أن تفصل المحكمة الدستورية العليا فى الخصومة من جوانبها العملية وليس من معطياتها النظرية أو تصوراتها المجردة، وهو لذلك يقيد تدخلها فى تلك الخصومة القضائية ويرسم تخوم ولايتها فلا تمتد لغير المطاعن التى يؤثر الحكم بصحتها أو بطلانها على النزاع الموضوعى، ومؤداه ألا تقبل الخصومة الدستورية من غير الأشخاص الذين يسهم الضرر من جريان سريان النص المطعون فيه عليهم سواء أكان هذا الضرر وشيكا يتهددهم، أم كان قد وقع فعلا، فإذا لم يكن النص قد طبق على من ادعى مخالفته للدستور، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان قد أفاد من مزاياه، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لا يعود 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 إن نصوص قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ تعتبر كلاً واحداً، يكمل بعضها بعضاً ويتعين أن تفسر عباراته بما يحقق التناسق والتكامل بينها، إذ أن الأصل فى النصوص القانونية التى تنتظمها وحدة الموضوع، هو امتناع فصلها عن بعضها، باعتبار أنها تُكوّن فيما بينها وحدة عضوية تتكامل أجزاؤها، وتتضافر معانيها وتتحد توجهاتها ليكون نسيجاً متآلفاً.

وحيث إن المادة (١٨) من القانون المشار إليه تنص على أنه: " يحدد اثنان من خبراء التقييم المشار إليهم فى الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسى للعقار . ويحدد الوكيل العقارى شروط بيع العقار بالمزاد العلنى على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسى للعقار وتأمين الاشتراك فى المزاد، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين ". وتنص المادة (١٩) منه على أنه: " على الوكيل العقارى أن يعلن كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايمة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تجاوز خمسة وأربعين يوماً كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن فى دائرتها العقار مع نشره فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المستثمر، وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته " ، كما تنص المادة (٢٧) من القانون ذاته على أنه " تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، فيما لم يرد بشأنه نص خاص، فى هذا الباب " .

وحيث إن مفاد ما تقدم من نصوص، أن المشرع فى قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١، قد وضع من الأحكام الموضوعية والإجرائية ما يعتبر القواعد الأساسية فى تنظيم أوضاع التمويل العقارى فى مصر، إذ انتظمت المادتان (١٨) و(١٩) المطعون عليهما، والسالف ذكرهما، جانباً أساسياً من الحلقات الإجرائية المتتابعة للتنفيذ على العقار الضامن، فبينت الأولى أن الثمن الأساسى للعقار المزمع بيعه اقتضاءً لمستحقات الدائن المرتهن، يحدده اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى

تعدّها الهيئة العامة للرقابة المالية، وأن الوكيل العقاري الذي يعينه قاضي التنفيذ، بناءً على طلب الممول، يحدد شروط بيع العقار بالمزاد العلني، بشرط أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد . وأوجبت المادة الثانية على الوكيل العقاري أن يعلن كل من المستثمر وحائز أو حائزي العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً، وأن يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار، وأن يُنشر هذا الإعلان في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر، الذي له أن يطلب نشر الإعلان أكثر من مرة على نفقته، ثم أحالت المادة (٢٧) السالف إيرادها إلى قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص في الباب الرابع الخاص بالتنفيذ على العقار، لتصبح أحكام الفصل الثالث، من الباب الثالث من الكتاب الثاني من قانون المرافعات المدنية والتجارية جزءاً لا يتجزأ من أحكام الباب الرابع من قانون التمويل العقاري المشار إليه، لتندمج فيه، فتصير من نسيج هذا القانون، وإذ انتظم قانون المرافعات المدنية والتجارية، مسألة التنفيذ على العقار بصفة عامة في المواد من (٤١٤) إلى (٤٢٥) منه، وبصفة خاصة عرضت المادة (٤٢٢) لمسألة الاعتراض على قائمة شروط البيع، إذ نصت في فقرتها الأولى على أن أوجه البطلان في الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراض، وكذلك جميع الملاحظات على شروط البيع، يجب على المدين، والحائز، والكفيل العيني والدائنين المشار إليهم في المادة (٤١٧) إبدائها، بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بالتقرير بها في قلم كتاب محكمة التنفيذ قبل الجلسة المشار إليها بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقه في التمسك بها، كما أعطت

الفقرة الثانية من المادة ذاتها لكل ذي مصلحة من غير من ورد ذكرهم في الفقرة السابقة إبداء ما لديه من أوجه البطلان أو من الملاحظات بطريق الاعتراض على القائمة أو بطريق التدخل عند نظر الاعتراض، ومن ثم فإن المواد المطعون فيها، وتلك المحال إليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية، تحقق مبتغى المدعى في الدعوى الموضوعية، دون حاجة للتعرض لها من الناحية الدستورية، ومن ثم تنتفى مصلحته في الدعوى الماثلة، مما يتعين معه الحكم بعدم قبولها.

#### **فلهذه الأسباب :**

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

**رئيس المحكمة**

**أمين السر**

---

أصدرت المحكمة الدستورية بذات الجلسة حكماً مماثلاً في الدعوى رقم ٦٣ لسنة ٣٦ قضائية «دستورية» .