



U . G . LAW™
المحامى بالنقض نجاد البرعي، المجموعة المتحدة للقانون
NEGAD EL-BORAI & ATTORNEY AT-LAW

[٢٠٢٥]

الأسئلة الشائعة وإجاباتها

في

قانون تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥



إعداد

كريم عزت

المحامى بالاستئناف



مقدمة

نحاول في تلك الورقة الإجابة على الأسئلة الشائعة التي طرحت بعد صدور القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. حيث صاحب صدوره حالة لغط وكثرت الاستفسارات حول مواده وكيفية تطبيقه لذلك قمنا بجمع أغلب تلك التساؤلات وأجبنا عنها بشكل مبسط يستطيع من خلاله المهتمين بالقانون أياً كان تخصصهم فهم مواده ومعرفة الإجراءات والأحكام الجديدة التي فرضها القانون.

لكن قبل طرح التساؤلات والإجابة عليها يجب أن نذكر بالتطور التشريعي للعلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر بمصر في العصر الحديث حيث مرت بتطورات تشريعية عديدة منذ صدور أول قانون إيجار في مصر بتاريخ ٢٣ فبراير عام ١٩٢٠ سمي قانون نمره ١١ لسنة ١٩٢٠ بتقيد أجرة المساكن. تناول تحديد الأجرة وحسب للمساكن المؤجرة، وذلك نظراً لظروف الحرب العالمية التي أدت إلى إحصاء الناس عن بناء المساكن وانخفاض عدد المباني، وكان لازماً على الحكومة أن تتدخل لتقليل ارتفاع قيمة الإيجار لمدة معينة، وبعد ذلك تركها لعملية العرض والطلب وذلك كما ورد في الديباجة الخاصة بالقانون.^١

أعقبه بتاريخ ١٤ يوليو ١٩٤٧، صدور أول قانون متكامل ينظم كافة أشكال العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر حيث صدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين، وذلك هو أول تشريع شامل ينظم تلك العلاقة ويضع لها ضوابط وشروط وأحكام منظمة في شكل قانون.

تناول كذلك القانون كافة أشكال العلاقات الإيجارية؛ السكني والغير سكني، المفروش منها وغير المفروش، وحدد حالات الإخلاء والأسباب التي يجب أن يلتزم بها المؤجر عند طلبه من المستأجر إخلاء المسكن، وعددها على سبيل الحصر لا المثل في خمس حالات.

بالإضافة لذلك حدد القانون القيمة الإيجارية وقسمها إلى أربع فئات، وأحال كذلك القانون إلى المحاكم الابتدائية جميع النزاعات التي تحدث بسبب تطبيقه ووضع غرامات جزاء على من يخالف أحكام مواده ليصبح بذلك هو أول قانون مكتمل ينظم العلاقة الإيجارية لجميع أشكال الإيجار بشكل مفصل، من تحديد للقيمة الإيجارية إلى وضع أسباب محددة حصراً للإخلاء وتحديد المحاكم المختصة بنظر نزاعاته وفرض غرامات على مخالفة أحكامه.

مرت العلاقة الإيجارية بعد ذلك بعدة تطورات تشريعية من خلال إصدار قوانين أخرى، تلغي وتعديل ذلك القانون؛ أو تنظم زيادة القيمة الإيجارية، ومنها القانون رقم (٤٦) لسنة ١٩٦٢^٢ والقانون رقم (٧) لسنة ١٩٦٥^٣ والقانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩ المنشور في الجريدة الرسمية

^١ الوقائع المصرية العدد ١٧ بتاريخ ٢٣ فبراير ١٩٢٠ ص ١ و ٢

^٢ <https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://manshurat.org/sites/default/files/15595.pdf>

^٣ https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://manshurat.org/sites/default/files/46_28.pdf

^٤ https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://manshurat.org/sites/default/files/7_46.pdf



بتاريخ ١٨ أغسطس ١٩٦٩^٤ ، وذلك القانون هو أول تشريع مستفيض تناول العلاقة الإيجارية باستفاضة، في قانون مكون من (٤٨) مادة ومقسم إلى أبواب، يتحدث كل باب عن جزء من أجزاء العلاقة الإيجارية، القيمة الإيجارية والتزامات كلاً من المؤجر والمستأجر وغيرها بشكل مستفيض ومفصل في مواد تفصيله، تناول كل حالة على حدا.

لكن سرعان ما تم الغاؤه بعد ثماني سنوات بموجب القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بتاريخ ٣٠ / ٨ / ١٩٧٧ ونشر بتاريخ ٨ / ٩ / ١٩٧٧ في الجريدة الرسمية بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.^٥

ذلك هو القانون الأطول الذي كان يحكم العلاقة الإيجارية في مصر لسنوات، وتحرر جميع عقود الإيجار وفق أحكامه، لم يتم الغاؤه رغم أنه حدثت عليه تعديلات كثيرة، وحكم بعدم دستورية العديد من مواده، وأهم تعديل أدخل عليه التعديلات التي حدثت له بموجب القانون رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.^٦

وهو القانون الذي حدد القيمة الإيجارية وأحال إلى لجنة من المحافظة تشكل من ذو الخبرة هي التي تقدر القيمة الإيجارية، وذلك هو المهم في الأمر لأنه بموجب ذلك القانون أصبحت العلاقة الإيجارية محددة القيمة ولا يمكن زيادة القيمة الإيجارية لها فيما يخص الأماكن السكنية، وظلت القيمة الإيجارية التي حددت بموجب ذلك القانون سارية منذ ١٩٨١ وحتى انتهاء العلاقة الإيجارية الذي نص القانون أنها أبدية ولا تنهي بموت المؤجر أو المستأجر وغير محددة المدة، وتمتد في حالة وفاة المستأجر إلى ورثته.

في تحول هام في تشريعات الإيجار صدر بتاريخ ٣٠ يناير ١٩٩٦ القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦^٧ وهو قانون من أربع مواد، تحدثت المادة الأولى والثانية منه على عدم انطباق قانون الإيجار على العلاقات الإيجارية، وإنما تخضع للقانون المدني لكافة أشكال الإيجار السكني وغير السكني، المفروش وغير مفروش، بموجبه خرجت العلاقات الإيجارية من تحت القوانين الخاصة لتخضع لأحكام القانون المدني وينتهي العمل بقانون الإيجارات بالنسبة إلى عقود الإيجار الجديدة التي تُحرر بعد تاريخ العمل بالقانون، أي من يوم ٣١ يناير ١٩٩٦، لكن ذلك لا يعني انتهاء قانون الإيجار، بل ظل ساري ويحكم علاقات الإيجارات التي حررت في وقت سريانه.

بتاريخ ٢٠٢٥/٨/٤ نشر القانون رقم (١٦٤) لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.^٨ بموجبه سوف يتم إلغاء العمل بالقانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

^٤ https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://manshurat.org/sites/default/files/52_23.pdf

^٥ <https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://manshurat.org/sites/default/files/docs/pdf/013207.pdf>

^٦ <https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://manshurat.org/sites/default/files/docs/pdf/013212.pdf>

^٧ الجريدة الرسمية العدد ٤ مكرر بتاريخ ٣٠ يناير ١٩٩٦

^٨ <https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://manshurat.org/sites/default/files/docs/pdf/013542.pdf>

^٨ الجريدة الرسمية العدد ٣١ مكرر في ٤ أغسطس ٢٠٢٥



والقانون رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ وتعديلاتهم بعد مرور سبع سنوات من تاريخ العمل بالقانون رقم (١٦٥) لسنة ٢٠٢٥ كما ورد في المادة التاسعة منه^٩.

عليه تكون العلاقات الإيجارية في مصر حالياً تخضع إلى قانونين، أحدهم عام، وهو القانوني المدني وذلك بالنسبة إلى العلاقات الإيجارية التي نشأت بعد العمل بالقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ أي التي تحرر عقود إيجارها بعد ١٩٩٦/١/٣٠ ؛ وهناك علاقات إيجارية تخضع لقانون الإيجار رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ وتعديلاتها والتي أهمها التعديلات التي حدثت بالقانون رقم (١٣٦) لسنة ١٩٨١ الذي سوف يُلغي بموجب القانون الجديد، لكن قبل الإلغاء أدخل تعديل عليه سوف نفسره في الإجابات على الأسئلة التالية:

الأسئلة الشائعة وإجاباتها

س١: ما هو الغرض من القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥؟

ج: أولاً: إلغاء كافة القوانين الخاصة التي تنظم العلاقة الإيجارية كما ورد في المادة رقم (٩) منه وهي القوانين أرقام (٤٩) لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و(١٣٦) لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و(٦) لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ ببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

ثانياً: إلغاء عقود الإيجار التي تخضع لقانون الإيجار رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته خلال مدة سبع سنوات فيما يتعلق بالأماكن السكنية، وخلال خمس سنوات فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغير غرض السكن "المحلات والورش والمكاتب والعيادات"

س٢: متى يتم إلغاء القوانين التي نصت على إلغائها المادة رقم ٩ من القانون؟

ج: بعد مرور سبع سنوات من تاريخ صدور القانون الذي صدر في ٤ أغسطس ٢٠٢٥، أي ينتهي العمل بالقوانين التي تم إلغاؤها في ٤ أغسطس عام ٢٠٣٢.

س٣: ماهي الشروط التي أضافها القانون الجديد لأسباب الإخلاء؟

ج: اضاف القانون بموجب المادة رقم ٧ منه حالتين جديدتين، يحق بموجبهما للمؤجر طرد المستأجر من المكان المؤجر وهما:

^٩ مع عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون، تلغى القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون. ويُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.



١ - إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر.

٢ - إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.

س٤: هل يوجد أسباب للإخلاء غير السببين السابقين؟

ج: نعم.

أضاف القانون السببين السابق الإشارة إليهما في السؤال السابق، لكن لم يلغ الأسباب الأخرى، لأن القانون كما أوضحنا أنه لم يلغ قانون الإيجار فوراً، بل نص على أنه ساري ويُلغى بعد ٧ سنوات، بالإضافة إلى ذلك؛ أبقى على أسباب الطرد الواردة في القانون القديم كما هي، تطبيقاً لنص الفقرة الأولى من المادة السابعة التي تنص على: "" مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه. ""

س٥: ماهي أسباب الإخلاء الأخرى؟

ج: هي الأسباب الواردة في المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهي:

- (أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط، والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقاً للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية.
- (ب) إذا لم يقيم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظلوف؛ أو بإعلان على يد محضر؛ ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية.
- (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، وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشاً أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوي القربى وفقاً لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧
- (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.



س٦: كيف تتحقق الحالة الأولى من أسباب الإخلاء "غلق المكان لمدة سنة دون مبرر."؟

ج: أولاً: هناك شرط يجب أن توافره؛ وهو الغلق بدون مبرر، لكن القانون لم ينص على مبررات الغلق أو متى يعتبر الغلق مبرر ومتى يعتبر بدون مبرر كما ورد في المادة، إنما تحدث عن غلق العين لمدة سنة، أي حدد الحالة وهي غلق العين، والمادة حددت أن يكون المكان مغلق؛ وتلك حالة جديدة تختلف عن الترك الذي كان يتحدث عنه قانون الإيجار الملغى، لأن الترك الذي فسرتة محكمة النقض: (ترك العين المؤجرة. عنصرها. هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية للغير).^{١٠}

لكن المادة تحدثت عن حالة محددة وهو الغلق بدون مبرر، ويعني أن العين ليس بها أحد مقيم ولا تستعمل في أي غرض، وإنما خاليه من الأشخاص في حالة ما ثبت ذلك لمدة حددها القانون بسنة، يجب إخلاء المكان المؤجر فوراً وذلك بالمخالفة لما استقرت عليه أحكام محكمة النقض في موضوع ترك العين حيث كانت مستقرة على: "أن ترك العين المؤجرة هو هجر المستأجر الإقامة فيها على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية للغير، ولا تثريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين فعلاً ما دام قائماً بتنفيذ التزاماته"^{١١}

إذاً الهجر أو الغلق الذي تعتبره محكمة النقض مبرراً للإخلاء، هو الهجر الذي يتضح منه أن المستأجر لا يرغب في الإقامة في المكان المؤجر بالإضافة إلى أنه لا يسدد التزامات من إيجار ومصرفات الكهرباء ونصيبه من المرافق المشتركة، المياه وغيرها دون النظر إلى مبررات ذلك الإغلاق إنما المادة استحدثت سبب وهو الغلق بدون مبرر.

س٧: على من يقع عبء إثبات أن غلق المكان المؤجر لمدة سنة كان بدون مبرر؟

ج: إذاً يجب أن يتم إثبات أن ترك المكان المؤجر مغلق لمدة سنة دون مبرر يقع على عاتق طالب الإخلاء "المؤجر أو المالك"، ويقع على عاتق المستأجر نفي ذلك وإثبات أن الغلق كان بمبرر قياساً على ما استقرت عليه أحكام محكمة النقض في تشريعات مماثلة.

نص المادة ٧٤ من القانون ٩١ لسنة ١٩٥٩ بإصدار قانون العمل أن علي الطرف الذي ينهي العقد أن يفصح عن الأسباب التي أدت به الي هذا الإنهاء، فإذا لم يذكرها قامت قرينة لصالح الطرف الآخر على أن إنهاء العقد وقع بلا مبرر، ومن ثم فإذا ذكر صاحب العمل سبب فصل العامل فليس عليه إثبات صحة هذا السبب وإنما يكون علي العامل عبء إثبات عدم صحته، وأن الفصل لم يكن له ما يبرره فإذا أثبت العامل عدم صحة المبرر الذي يستند إليه صاحب العمل في فصله كان هذا دليلاً كافياً على التعسف، لأنه يرجح ما يدعيه العامل من أن فصله كان بلا مبرر

^{١٠} (الطعن رقم ٦٣٤٥ لسنة ٧٥ ق- جلسة ٤ / ٤ / ٢٠٠٧) منشور على موقع نقابة المحامين المصرية.

^{١١} الطعن رقم ١١٥٩٨ - لسنة ٦٦ ق - تاريخ الجلسة ٢٧ / ٥ / ١٩٩٨ والطعن رقم ٦٢٢٠ - لسنة ٦٢ ق - تاريخ الجلسة ١٠ / ٥ / ١٩٩٨ والطعن رقم ٦١٢٩ - لسنة ٦٣ ق - تاريخ الجلسة ١٣ / ١١ / ١٩٩٧



وكان الثابت بالأوراق أن الطاعنة ذكرت مبررات فصل المطعون عليه وهي إخلاله بواجبات وظيفته واعتياده السكر خلال العمل وأثناء مقابلة العملاء ، فإن المطعون عليه إذا ادعى تعسف الطاعنة في فصله يكون هو المطالب باثبات عدم صحة هذه المبررات، لما كان ذلك.....^{١٢}.

س٨: ما هو الغلق المبرر والغلق غير المبرر؟

ج: استحدثت المادة أسباب للإخلاء، هو أن يكون ترك المكان مغلق بدون مبرر، مما يعني أن هناك أسباب للغلق قد تكون مبررة لا تستوجب الإخلاء، لكن القانون لم يحدد تلك المبررات؛ ولم يسبق في تشريعات الإيجار وخاصة المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولا المادة رقم ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ولا يوجد نص سابق يتحدث عن مبررات الغلق وعليه يكون تفسير ذلك النص بتحديد المبررات للغلق من عدمه يخضع لتفسير محكمة النقض للنص.

" المقرر- في قضاء محكمة النقض- أن البحث في حكمة التشريع ودواعيه تكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يستوجب في سبيل التعرف على الحكم الصحيح إلى تقصي الغرض الذي رُمى إليه والقصد الذي أملاه. أنه إذ كانت صياغة النص قد وردت في لفظ مجمل فإن تفسير النص يستوجب ترجيح المعنى الذي تقتضيه طبيعة الحكم الوارد فيه والاستهداء بحكمة التشريع، ذلك لأن الأحكام تدور مع علتها. أن فحوى النص يشمل إشارته ومفهومه واقتضاءه."^{١٣}

" ذلك أن المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أنه متى كان النص واضحاً جلى المعنى قاطعاً في الدلالة على المراد منه فلا يجوز الخروج عليه أو تأويله بدعوى الاستهداء بالمحكمة التي أملت له لأن البحث في حكمة التشريع ودواعيه إنما يكون عند غموض النص أو وجود لبس فيه."^{١٤}

وسبق أن أوضحنا بعالیه مفهوم الترك الذي استقرت عليه أحكام محكمة النقض، لكن ذلك يختلف مع السبب المستحدث أن يكون الغلق لمدة سنة بدون مبرر دون أن يحدد النص مبررات الغلق تحديداً أو ما يمكن أن يعتبر أنه غير مبرر، لأن مجرد عدم الانتفاع بالعين لا يعد مبرراً للإخلاء كما استقرت على ذلك أحكام محكمة النقض: "أن عدم انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. لا يعد تركاً لها طالما كان قائماً بتنفيذ التزاماته قبل المؤجر."^{١٥}

إذا النص بصياغته الحالية به نقص، ويحتاج إلى تفسير وتحديد ما هي المبررات للغلق الذي سوف تحدده المحاكم عند تعرضها له.

^{١٢} (الطعن رقم ١٩٣٢ لسنة ٥١ ق جلسة ٣/٥/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٤٧٠).

^{١٣} الطعن ١٨٤١ لسنة ٧٣ ق جلسة ١١ / ٥ / ٢٠١٦ مكتب فني ٦٧ ق ١٢٠ ص ٧٦٥.

^{١٤} بالطعن رقم (٣٣٤٤) لسنة (٨٩) قضائية - الدوائر التجارية – جلسة ٢٥/٣/٢٠٢١، منشور على موقع نقابة المحامين.

^{١٥} الطعن رقم ٦١٢٩ – لسنة ٦٣ ق – تاريخ الجلسة ٢٣ / ١١ / ١٩٩٧ [الطعن رقم ٨٥٠٧ – لسنة ٦٥ ق – تاريخ الجلسة ١١ / ٠٢ / ١٩٩٦.



س٩: مدى دستورية السبب الثاني من أسباب الإخلاء؟

ج: اعتقد أنه نص غير دستوري، لأن القانون نص على سببين للإخلاء، السبب الثاني منهم امتلاك المستأجر لمكان آخر يمكن استخدامه في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر، أي إذا كان المكان المؤجر للسكن، والمستأجر يمتلك أو يؤجر مكان آخر يصلح للسكن، يجب إخلاء المكان، أو كان يستأجر مكان يستغله مكتب محاماة، أو عيادة طبيب، أو ورشة، أو أي غرض آخر، ولديه مكان آخر ملك أو إيجار يمكن أن يمارس فيه ذات النشاط أو يمارس فيه ذات النشاط، يجب أن يخلي المكان المؤجر.

وذلك النص يقابل الفقرة الأولى من المادة الثامنة من القانون رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر يجرى نصها كالآتي: "لا يجوز للشخص أن يحتجز في البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتضى". لكن حكم بعدم دستوريته كما ورد في منطوق الحكم الصادر من المحكمة الدستورية الذي قضى: "ثانياً: - بسقوط نص المادة (٧٦) من هذا القانون في مجال تطبيقها بالنسبة لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد." الذي أورد مبررات عدم دستورية ذلك النص في حثياته والتي نرى أنها تنطبق تمام الانطباق على ذات المبررات لعدم دستورية ذات النص الذي أعاد المشرع واستحدثه في القانون الجديد وتلك الحثيات هي: "وحيث إن حظر احتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد يناقض الدستور كذلك، ولو كان من احتجزها قد استأجرها جميعاً، ذلك أن النصوص القانونية تعتبر مجرد وسائل لتحقيق أغراض بعينها قصد إلها المشرع كافلاً من خلالها مصلحة مشروعة يبتغيها. وهذه الصلة التي تقوم بها علاقة منطقية بين مضمون النصوص القانونية وأهدافها، تعتبر شرطاً لدستوريته. بيد أن الحظر المقرر بالفقرة الأولى المطعون عليها، وإن تعلق باحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد" ضماناً لتوفير السكنى لمن يطلبها، إلا أن هذه الفقرة ذاتها - وبمفهوم المخالفة لحكمها- لا تحول دون احتجاز الشخص الواحد لأكثر من مسكن بقدر عدد مدن مصر جميعها إذا اتخذ في كل منها -ولو دون مقتضى- مسكناً واحداً مستقلاً. كذلك فإن البلد الواحد - في تطبيق الفقرة المطعون عليها - قد يكون شديد الاتساع مترامياً أطرافاً، ويظل شأن احتجاز أكثر من مسكن فيه، شأن احتجازها في بلدة تضيق رقعتها إلى حد كبير. كذلك قد يكون المسكن الآخر واقعاً على حدود التماس بين بلدين، ويظل مع ذلك محظوراً.

وحيث أن الدستور -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - كفل صون الأموال دون تمييز بينها باعتبار أن الحقوق جميعها - الشخصية منها والعينية - تعتبر قيمة مالية لا يجوز أن يمسها المشرع؛ وكان حق المستأجر في الانتفاع بالشئ المؤجر لمدة محددة ولقاء أجر معلوم، لا زال حقاً شخصياً حتى في إطار القوانين الاستثنائية التي حدد بها المشرع للإجارة بعض جوانبها بمقتضى قواعد أمرة لا يجوز الاتفاق على خلافها، ويعتبر بذلك حقاً مالياً مكفولاً بنصوص الدستور ذاتها. فإذا أهدره المشرع من خلال إنهاء العمل بعقود الإجارة التي يجاوز محلها مسكناً واحداً في البلد الواحد؛ فإن هذا الإنهاء يكون متضمناً عدواناً على عقود تتعلق بقيم مالية، ومعطلاً دور الإرادة الحرة في مجال إحداثها، ومقيداً كذلك حرية الانتقال التي كفل الدستور أصلها بما يلازمها من حق اختيار الشخص للجهة التي يقيم فيها، فلا يُحمل على أن يتخذ غيرها مقراً^{١٦}.

^{١٦} القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٥٦ لسنة ١٨ قضائية "دستورية" بالجلسة ١٥ نوفمبر سنة ١٩٩٧



س١٠: متى يبدأ احتساب مدة السنة لغلق المكان المؤجر؟

ج: أكثر سؤال دار حوله لغط هو السنة التي يتم غلق أماكن خلالها، تبدأ من تاريخ نفاذ القانون؟ أم سنة سابقة عن نفاذ القانون.. وللإجابة على ذلك السؤال نهدي بما استقرت عليه الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية في حكمها التاريخي الذي أورد في حيثياته^{١٧}:

"لما كان ما تقدم وكان ما استحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في الأمر الأول من تعديل في سبب الإخلاء يتصل بقاعدة أمرة ومتعلقة بالنظام العام، ومن ثم فإنها تسري بأثر فوري مباشر على المراكز القانونية القائمة والتي لم تستقر بحكم نهائي وقت العمل به ولو كانت قد نشأت في ظل القانون السابق."

س١١: القاضي المختص بنظر النزاعات في القانون الجديد؟

ج: الأصل أن يختص بنظر النزاعات التي تنشأ بسبب العلاقات الإجارية، يختص به القاضي الموضوعي وهو المحكمة الابتدائية^{١٨} التي يقع في دائرتها العقار^{١٩}.

لكن المشرع في القانون الجديد خرج عن ذلك الأصل، ومنح تلك الصلاحية لقاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن بها العقار، وكان قانون المرافعات نظم عملية الالتجاء إلى قاضي الأمور الوقفية التي نص عليه القانون حيث نصت المادة ١٩٤ من قانون المرافعات: في الأحوال التي ينص فيها القانون على أن يكون للخصم وجه في استصدار أمر، يقدم عريضة بطلبه إلى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة المختصة، أو إلى رئيس الهيئة التي تنظر الدعوى، وتكون هذه العريضة من نسختين متطابقتين ومشملة على وقائع الطلب وأسانيده، وتعيين موطن مختار للطالب في البلدة التي بها مقر المحكمة وتشفع بها المستندات المؤيدة لها."

وفي ذلك تقول محكمة النقض: مفاد نصوص المواد ١٩٤، ١٩٥، ١٩٧، ١٩٩ من قانون المرافعات أن طلب استصدار أمر علي عريضة يقدم على عريضة من نسختين متطابقتين ومشملة على وقائع الطلب وأسانيده مع تعيين موطن مختار للطالب في البلدة التي بها مقر المحكمة وتشفع بها المستندات المؤيدة لها، وأن ذلك أمر علي عريضة لا تحوز حجية ولا يستنفذ الأمر سلطته بإصدارها، إذ يجوز له مخالفتها بأمر جديد مسبب

^{١٧} الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ قى هيئة عامة جلسة ٢٥ مارس ١٩٨٥.

^{١٨} المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا كان المكان المؤجر مما يخضع لحكم المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعدها المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩، فإن عقد إيجاره يمتد بعد انتهاء مدته الاتفاقية لمدة غير محدودة، وتضحي الدعوى المقامة بطلب فسخه غير مقدرة القيمة ومن ثم زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً إتباعاً لحكم المادة ٤١ من قانون المرافعات وداخله بذلك في اختصاص المحكمة الابتدائية عملاً بحكم المادة ٤٧ منه، بغض النظر عن عدم استناد طلب الفسخ إلى سبب من الأسباب الواردة في قانون إيجار الأماكن، ولما كان المحلل مثار النزاع من الأماكن التي تسري عليها المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فإن مدة إيجارهما تكون بعد انتهاء المدة الاتفاقية ممتدة بقوة القانون، ومن ثم تختص المحكمة الابتدائية بنظر الدعوى المقامة بطلب فسخ العقد المتعلق بها وفقاً لأحكام قانون المرافعات. الطعن ٧٤٤ لسنة ٤٧ قى جلسة ٧ / ٤ / ١٩٧٩ مكتب فني ٣٠ ج ٢ ق ١٩٥ ص ٥٥

^{١٩} الدعاوى الشخصية العقارية تستند إلى حق شخصي ويطلب بها تقرير حق عيني على عقار أو اكتساب هذا الحق. الاختصاص المحلى بهذه الدعاوى معقود للمحكمة التي يقع بدائرتها العقار أو موطن المدعى عليه. الطعن ٢٦١ لسنة ٢٨ قى جلسة ٢١ / ٣ / ١٩٦٣ مكتب فني ١٤ ج ١ ق ٥٦ ص ٣٥٥.



كما لذوي الشأن التظلم بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى أمام المحكمة خلال عشرة أيام من تاريخ صدور الأمر بالرفض، ويكون للخصم – الذي صدر ضده الأمر – التظلم منه إلى نفس القاضي الأمر بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى^{٢٠} ما يعني أن قاضي الأمور الوقفية يقضي على سبيل الاستعجال ومن ظاهر الأوراق ومن المستندات المقدمة من الخصوم بأن "الأمر علي عريضة ماهيتها صدورها بأجراء وقتي تحفظي دون مساس بأصل الحق".^{٢١}

س١٢: ما التعديلات التي أضافها القانون بالنسبة للقيمة الإيجارية؟

ج: ألزم المستأجرين للوحدات السكنية بسداد قيمة إيجارية حدها الأدنى ثلاث مستويات، وهم ألف جنيه، وأربعمائة جنيه، ومائتين وخمسون جنيه أو سداد عشرين الضعف أو عشرة الضعف حسب المنطقة التابع لها العقار الكائن به العين المستاجرة. قسم القانون العقارات حسب المنطقة الكائنة بها إلى ثلاث مستويات، مناطق مميزة، ومناطق متوسطة، ومنطق اقتصادية، وأوكل إلى لجنة أنشأها بموجب القانون يكون اختصاصها تحديد كل عقار تبع أي مستوى من الثلاث مستويات "مميزة - متوسطة - اقتصادية" وأمهل تلك اللجنة مدة ثلاث أشهر تنتهي فيها من تحديد المناطق وتقدير الإيجار، وسمح بزيادة تلك المدة لمدة أخرى. وطوال عمل تلك اللجنة وقبل أن تُصدر القيمة الإيجارية لكل عقار ألزم المستأجرين بسداد إيجار وقدره (٢٥٠) فقط مائتين وخمسون جنيه شهرياً حتى صدور تقدير اللجنة كما ألزمهم بسداد فارق التقدير بعد انتهاء أعمال اللجنة عن المبلغ المقدر من قبل اللجنة والحد الأدنى (٢٥٠) جنيه) يسدد على أقساط شهرية، ذلك هما الفارقين؛ الأجرة المقدرة والحد الأدنى. لكن بالنسبة لمستأجري الوحدات غير السكنية عدل القانون القيمة الإيجارية لتكون خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية وبذلك يكون الإيجار من الشهر التالي لتطبيق القانون، أي من شهر سبتمبر من عام ٢٠٢٥ خمسة أضعاف الأجرة دون الحاجة إلى لجنة وبغير حدي أدنى أو أقصى.

س١٣: ما مقدار الزيادة السنوية التي نص عليها القانون؟

ج: القانون أيضاً نص علي زيادة الأجرة للأماكن السكنية والغير سكنية على السواء بواقع ١٥٪ زيادة سنوية. ولكن القانون لم يصدر له لائحة تنفيذية حتي الآن، لكن مقدار الزيادة في الأجرة كما سبق وورد في اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وخاصة المادة ١٣ اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة التالية ليوم ٢٦/٣ من كل عام تستحق زيادة سنوية – بصفة دورية – بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية استحققت قبل هذا الموعد، أي بعد المضاعفة وإضافة الزيادات وذلك بالنسبة لجميع الأماكن المذكورة في المادة السابقة. وعلى أن تزيد الأجرة بواقع ١٥٪ كل عام عن العام الذي يسبقه بفرض أن القيمة الإيجارية ألف جنيه، سوف تزيد لتصبح ألف ومائة وخمسون جنيه، وفي العام الثاني يضاف إليها ١٥٪ لتصبح ألف وثلاث مائة وسبعة وعشرون جنيه ونصف، وتستمر في الزيادة طوال مدة السبع سنوات للسكني والخمس سنوات لغير السكني.

^{٢٠} (٢٠٢٠/١/٩) طعن ٢٨٢ لسنة ٨٩ قضائية).

^{٢١} طعن رقم ٤٥٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٨/١٢/١٨