

باسم صاحب الجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين
المحكمة الدستورية

بالجلسة العلنية المنعقدة ، يوم الأربعاء 28 يناير 2015م ، الموافق 8 ربيع الآخر 1436هـ ،
برئاسة معالي الشيخ خليفة بن راشد بن عبدالله آل خليفة ، رئيس المحكمة .
وعضوية السادة القضاة : الدكتور محمد المشهداني نائب رئيس المحكمة ، وسلمان عيسى سيادي ،
والدكتورة ضحى إبراهيم الزباني ، ونوفل بن عبدالسلام غريال ، وعلي عبدالله الدويشان ، وسعيد حسن
الحاكي ، أعضاء المحكمة .
ويحضور السيد / عبدالحميد علي الشاعر ، أمين السر .

أصدرت الحكم الآتي :

في الدعوى المقيدة بجدول المحكمة الدستورية برقم (د/1/2014) لسنة (12) قضائية .

المقامة من :

سعيد علي إبراهيم الصيرفي .
وكيله المحامي فاضل عبدالله المديفع .

ضد :

- 1- صاحب السمو الملكي الأمير رئيس مجلس الوزراء (يصفته) .
ويمثله جهاز قضايا الدولة .
- 2- المؤسسة العالمية للمأكولات " لاميرون دو كافي " .
لصاحبها فيصل صالح عيسى الخور .
وكيلها المحامي محمود محمد عامر .

الإجراءات :

بتاريخ السادس عشر من يناير سنة 2014م ، أودع المدعي صحيفة هذه الدعوى الأمانة العامة

للمحكمة ، طالباً الحكم :

- أولاً : قبول الدعوى شكلاً لتقديمها في الميعاد القانوني مستوفية الشكل القانوني المقرر .
- ثانياً : وفي موضوع الدعوى - الحكم بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم (9) لسنة 1970م ، بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار ، فيما نصت عليه (لمستأجر العقار الحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته ، ويستفيد من هذا الحكم ، كل شاغل لعقار يعقد انتهت مدته) لمخالفتها لأحكام المادة (9/أ ، ج ، هـ) والمادة (4) والمادة (18) والمادة (31) من الدستور .
- ثالثاً : إلزام المدعى عليهما بالرسوم والمصاريف ومقابل أتعاب المحاماة .

قدم جهاز قضايا الدولة ، مذكرة طلب فيها الحكم أصلياً : بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، واحتياطياً برفض الدعوى .

وقدم وكيل المدعى عليها الثانية ، مذكرة طلب فيها الحكم :

أولاً : وقبل الفصل في الموضوع بوقف الدعوى الماثلة ، لحين الفصل في الاستئناف رقم (2014/321) أمام محكمة الاستئناف الكبرى المدنية .

ثانياً : وفي الموضوع :

- 1- بعدم جواز نظر الدعوى الدستورية الماثلة لسبق الفصل فيها .
- 2- بعدم قبول الدعوى الدستورية ، ورفضها لعدم مخالفة النص المطعون فيه أي مادة من مواد الدستور .

وقدم وكيل المدعي مذكرتين - ردًا على مذكرتي المدعى عليهما - طلب فيهما : رفض الدفع المقدمة منهما ، ودفع بإعدام الصفة والتمثيل القانوني لمحامى المدعى عليها الثانية ، ورفض طلب وقف الدعوى الدستورية الماثلة .

وقدم وكيل المدعى عليها الثانية مذكرة - تعقيبا على رد المدعى - أرفق بها نسخة من التوكيل الصادر له عنها .

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحاضر الجلسات ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة :

بعد الاطلاع على الأوراق والمداولة .

حيث إن الوقائع - على ما يُبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم 2011/5896 ، أمام المحكمة الصغرى المدنية بطلب الحكم ، بطرد المدعى عليها الثانية من العين المؤجرة ، وهي المحلات بالعقار الكائن بمنطقة الزنج بمدينة المنامة ، على سند من أنها ستأجرتها بموجب عقد إيجار محدد المدة مؤرخ في 2004/9/14

2010/9/30 ، وبأجرة شهرية قدره -/2,200 (ألفان ومائتي دينار) .

جواز تجديده إلا ي عليها الثانية ي رغبته في تجديد العقد ، إلا أنها

رفضت إخلاء العين ي (9) 1970 ي أحقيتها في

تجديد العقد ي دم دستورية هذه المادة في مذكرته المقدمة

2013/12/18 - : ي قبول الدفع ي عدم الدستورية لجديت .

ي : بوقف السير في الدعوى تعليقا ي

ي : ي .

وحيث عليها طعنت على الحكم سالف الذكر - 2014/321 -
بإعادة السير في الدعوى ورفض الدفع المبدئي من المدعي (المستأنف ضده)
بعدم دستورية المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم (9) 1970 لعدم جديته وكونه غير
النزاع لسبق الفصل فيه من المحكمة الدستورية بموجب الحكم الصادر في الدعوى رقم (. 2013/1/
(11) 2014/4/30
شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف .

وحيث والتمثيل القانوني لمحامى المدعى عليها الثانية ،
ستناده إلى وكالة صادرة له من محامية أخرى بصفتها الشخصية وليس بصفتها وكيلة عن المدعى عليها
، فضلاً عن أنها غير مجازة بالترافع أمام محكمة التمييز ، فقد أضحى
عليها الثانية - والمقبول للحضور أمام هذه المحكمة - نسخة من التوكيل
5 2014 يُجيز له الحضور عنها أمام جميع المحاكم على

وحيث عليهما بعدم جواز نظر الدعوى الدستورية الماثلة لسبق الفصل فيها
في الدعوى الدستورية رقم (د/2012/3) (10)
(. 2013/1/) (11) غير سديد . أن قضاء هذه المحكمة قد جرى على
أن مقتضى نص المادتين (30) (31)
الصادرة في الدعاوى الدستورية - وهي بطبيعتها دعاوى عينية ، توجه فيها إلى النصوص
التشريعية المطعون عليها - بحيث لا يقتصر أثرها على الخصوم في الدعاوى
التي صدرت فيها ، وإنما ينصرف هذا الأثر إلى الكاف
في المسألة المقضى بها ، سواء كانت هذه الأحكام قد
فيه ، أم إلى دستوريته ورفض الدعوى على هذا الأساس ، أما ما

ن هذه المحكمة في الدعويين رقمي (د/2012/3)

(. /2013/1)

(9) 1970 محل الطعن المائل ، والمنشورة بالجرادة الرسمية حتى تاريخ إصدار هذا الحكم ، لم تفصل بعد في المسألة الدستورية المطروحة أمام المحكمة ، كما لم : ه المادة أو عدم الدعوى لسابقة الفصل فيها في غير محله ويتعين القضاء برفضه .

وحيث

عليها الثانية وقف الدعوى الدستورية لحين الفصل

2014/321 منها أمام المحكمة الكبرى الاستئنافية عن الحكم الصادر من المحكمة الصغرى يقبل

م الدستورية ويوقف الدعوى تعليقاً

2014/4/30

هذه المحكمة - أنه إذا أقام المدعي دعواه الدستورية بطريق جديدة وصرحت له بإقامة دعواه ، فعلى محكمة الموضوع أن تتعرض قضاء المحكمة الدستورية في المسائل لدستورية التي أثارها المدعي ، عتباره فاصلاً في موضوعها ك عن النصوص القانونية الصحيحة التي يتعين تطبيقها في موضوع النزاع ذلك أن تأجيل محكمة الموضوع الدعوى الدستورية ، لا يعد حكماً ، ولا يجوز الطعن فيه بأي طرق من طرق الطعن .

كان المدعي قد أقام دعواه المائلة بطريق الدفع الفرعي الذي رتأت محكمة الموضوع جديدته

وصرحت له بإقامة دعواه خلال الأجل المنصوص عليه في المادة (18) ك

كدة الدستورية يتحتم عليها وجوباً

يه ولو ثبت لدي

وحيث ن قضاء هذه المحكمة قد ستقر على أن إلغاء النص التشريعي المطعون فيه لا يحول دون بقاء عليهم ذلك : خلال فترة نفاذه وترتبت بمقتضاه آثار قانونية بالنسبة إليهم وبالتالي توافرت لهم مصلحة شخصية في الطعن بعدم دستوريته ، ذلك أن الأصل في تطبيق القاعدة القانونية أنها تسري على الوقائع التي تتم في ظلها في تاريخ إلغائها ، فإذا ألغيت هذه القاعدة وحلت محلها قاعدة قانونية أخرى فإن القاعدة الجديدة تسري في الوقت المحدد لنفاذها ويقف سران القاعدة القديمة من تاريخ إلغائها وبذلك يتحدد النطاق الزمني لسريان كل من القاعدتين القانونيتين آثارها في ظل أي من القانونين - القديم أو الجديد - كما فما نشأ منها وترتبت آثاره في ظل القديم يظل خاضعاً وما نشأ من مراكز قانونية وترتبت آثاره في ظل القانون الجديد يخضع لهذا القانون وحده .

وحيث إن (27) 2014 بإصدار قانون إيجار العقارات قد نشر في الجريدة الرسمية (3168) 7 2014 : في المادة الرابعة منه على أن تنتهي عقود الإيجار الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم (9) 1970 بشأن تعديل بعض قواعد الإيجار وتعديلاته . ك

المادة الرابعة منه على أن تنتهي عقود الإيجار الخاضعة للمرسوم بقانون رقم (9) 1970 بهذا القانون (الجديد) كما جاء في المادة السادسة كذلك على أن يعمل : ه

ولما كان المدعي قد أقام دعواه الموضوعية في مايو 2011 : ك عليها من العين المؤجرة وتسليمها له عقد الإيجار ك (27) 2014 - - انتهاء عقود الإيجار الخاضعة للمرسوم بقانون رقم (9) 1970 - - عليها الثانية - - شاغلة للعين محل النزاع حتى فبراير 2018 وعلى خلاف طلبات المدعي في دعواه الموضوعية : - - (9) 1970 (27) 2014

بطلانته في دعواه الموضوعية ويتغير بها مرئزه القانوني بعد الفصل في الدعوى الدستورية عما كان عليه

وحيث ان المصلحة الشخصية المباشرة -
رتباط بينها وبين المصلحة القائمة في الدعوى الموضوعية ، وذلك بأن يكون الحكم الـ
للفصل في الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع
وبالقدر اللازم والضروري للفصل فيها
لمصلحة القوانين .
قت ذاته نطاق الدعوى وحدوده ضيقة
غير المطاعن ، التي يؤثر الحكم بصحتها أو بطلانها في النزاع الموضوعي .

لما كان ذلك ، وكان واقع النزاع في الدعوى الموضوعية يدور حول حق مستأجر العقار في تجديد
الإيجار عند () في إخلاء العين المؤجرة محل التداعي من
عليها الثانية والتي تستغلها كمحل تجاري ، انتهاء المدة الاتفاقية لعقد الإيجار ، فإن مصلحة
(9) 1970
: () لمستأجر العقار الحق في تجديد عقد الإيجار عند انتهاء مدته ، ويستفيد من هذا
الحكم كل شاغل لعقار يعقد () تنحصر في عدم الامتداد القانوني لعقد الإيجار لمزاولة

المتقدم ، لا يعني أن أحكام المادة الأولى سائلة البيان - وفيما يجاوز هذا النطاق -
لا يزال مجال الطعن فيها مفتوحاً

وحيث ان المدعي ينعى على النص المطعون (2) (4) (9) ()
(18) (31)
والتي لا تجيز تأبيد عقد الإيجار ، كما أمر الله سبحانه وتعالى في كتابه العزيز بالوفاء بالعقود في الآية
(يا أيها الذين آمنوا أوفوا) ((كما أخل النص الطعين بمبدأ المساواة
وتكافؤ الفرص بين المواطنين)
فردة حق تجديد عقد الإيجار

٤ () له يحق على العين ا عينياً

٥ لاله كما يشاء والتصرف فيه م

٦ إضافة إلى أن النص المطعون عليه لم يُراعِ مبادئ العدالة الإسلامية ، أو العدالة ا
العلاقة بين ملاك العقارات ومستأجرها .

وحيث ن النعي بمخالفة النص الطعين لحكم المادة الثانية من الدستور مردود :

٧ : ذه المحكمة قد د جرن على أن مفاد نص المادة الثانية من الدستور الم

ضوء تفسيرها الدستور ، هو توجيه ع للأخذ بأحكام الشريعة الإسلامية ما وس

٨ أن الشريعة الإسلامية مصدر موضوعي يستلهم منه الم ع القواعد القانونية التي يضعها

٩ فيما يعرض له من أمور . وصياغة نص المادة الثانية من الدستور تفيد بأنها

١٠ بين المصادر الأخرى للتشريع ، ومن ثم

١١ مخالفته ، أن يلزم الم ع العادي بأن يقتصر فيما يستقيه من قواعد التشريع على الشريعة

١٢ الإسلامية وحدها بما لا يكون هناك ثمة ما يمنعه من ستمداد تلك القواعد من مصادر أخرى يراها

١٣ :

١٤ : أن النص الطعين لم يعمد إلى تأييد عقد الإيجار ، وإنما قصد إلى تقرير متداد لهذا العقد يتجاوز

١٥ المدة المتفق عليها فيه ، وهو متداد وإن كان غير محدد بمدة معينة ، إلا أن مدته تتحدد بوقائع

١٦ يد (6) (12) 1953/ 1373

١٧ ك خلاء والتي لم يلغها المرسوم بقانون رقم (9) 1970 ، والتي يلزم إذا توافرت

١٨ ط . ويتصل بالتأقيت أن يطلب المستأجر نفسه إنهاء العقد ثم يتحقق التأقيت

١٩ هذه الوفاة خلال مد

٢٠ (554) من القانون المدني الصادر بالمرسوم بقانون رقم (19) 2001 :))

٢١ يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو عتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته

٢٢ اء الإيجار ...)) .

وحيث نه عن النعي ٲمساس النص الطعين بحق الملكية ، وإخلاله بمبدأ العدالة ا
قرر الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، فإنه نعي مردود ، ذلك أنه من المستقر عليه في قضاء هذه
ك نه ولئن كان الدستور وفقاً لحكم الفقرتين () (9)
الخاصة وكفل عدم المساس بها إلا على سبيل الاستثناء وفي الحدود وبالقيود التي أوردها ، إلا أ
يتأبى على التنظيم التشريعي ، بل غدا تنظيمها لازماً
تي يتحدد نطاقها وممرها وفقاً
وال محلها ، والأغراض التي ينبغي توجيهها إليها
وذلك يكون لحق الملكية إطاراً
دون أن تتنافر ، وإذ كانت الوظيفة ا
لحق الملكية تبرز على وجه الخصوص في مجال العلائق الإيجارية ك
ع أن يتدخل
لأداء هذه الوظيفة ، وهو ما أملى عليه تقرير قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار ،
شديدة الإلحاح تمثلت في خلل شديد في التوازن بين قدر المعروض من الأماكن المعدة لمباشرة الأنشطة
لطلب عليها ، بما يضمن التوفيق بينها حفظاً
وتأميناً
جتماعي ، وتأكيداً في الوقت ذاته على تواصل نشاط هذه المحلات التجارية مما يوفر
أفضل للأموال المرصودة عليها ويحفظ المردود ا
رتباط قطاعات عرضة من المنتفعين بهذه الأنشطة
ي

ع في ذلك يؤثر المصالح الأولى بالرعاية والأ بالحمية وهو ما دعاه إلى
امتداد القانوني لعقد الإيجار منذ قانون الإيجارات الصادر بموجب الإعلان رقم (29) 1363
9 يوليو 1944 ، وحتى النص الطعين كي يصون للمجتمع أمنه وسلامته محمولين على
ومن ثم يكون ما ذهب إليه المدعي بشأن
ي
لحق الملكية مفنقداً

وحيث ن ما يثيره المدعي بشأن مخالفة النص الطعين للمادتين (4) (18) بدوره المستقر عليه في قضاء هذه المحكمة أن مبدأ المساواة بين المواطنين المنصوص عليه في هاتين المادتين ، والذي تردده الدساتير المعاصرة بحسبانه رتيبة أساسية للحقوق : جتماعي ، غايته صون الحقوق :

صور التمييز التي تنال منها أو تقيد ممارستها ، إلا أن المساواة في الحقوق بين المواطنين أمام القانون لا اتهم على ما بينها من تباين في مراكزها القانونية ، معاملة قانونية متكافئة ك

ييز جميعها ذلك أن من بينها ما يستند إلى أسس موضوعية ك

(4) من الدستور يتصل بالفرص التي تتعهد الدولة بتقديمها

ويجري إعماله عند التزام عليها ، وغاية الحماية الدستورية أن تتقرر أولوية المنتفعين بها وفق أسس

ي ي ي

لما كان ما تقدم وكان النص الطعين لا صلة له بفرص قائمة يجري التزام عليها ، كما أنه تناول تنظيم بعض جوانب العلاقة الإيجابية لأغراض مشروعة وفق أسس موضوعية ، تتأى عن التمييز المنهي عنه بين المخاطبين به فإن النعي عليه بمخالفة المادتين (4) (18) من الدستور يكون حرًا

وحيث يبين مما تقدم ، أن النص الطعين - ي - ي

(2) (4) (9) (18) (31) من الدستور كما أنه لم يخالف أي نص دستوري آخر ، فإنه يتعين القضاء برفض الدعوى .

فلهذه الأسباب :

حكمت المحكمة برفض الدعوى ، وألزمت المدعي المصروفات ومبلغ -/100 دينار مقابل أتعاب المحاماة .

عضو المحكمة عضو المحكمة عضو المحكمة عضو المحكمة عضو المحكمة نائب الرئيس رئيس المحكمة