

المحكمة الدستورية تسقط تثبيت الإيجار القديم

العواقب والخطوات القادمة

بقلم: نادين عبد الرازق

مرصد العمران

The Built Environment Observatory

marsadomran.info

المحكمة الدستورية تُبطل ثبات قيم الإيجار القديم

التداعيات و الخطوات التالية

[مرصد العمران](#) | مشروع [لعشرة طوبة](#)

مارس 2025



بعض الحقوق محفوظة: [رخصة المشاع الإبداعي 4.0](#)

الرابط الرئيس:

<https://marsadomran.info/2025/03/3874/>

كتابة: نادين عبد الرازق

مراجعة: يحيى شوكت

ترجمة: بسمة ناجي

مراجعة لغوية: أحمد الشبيني

الصورة الرئيسية: المحكمة الدستورية العليا، القاهرة – [المقاولون العرب](#)

المحكمة الدستورية تُبطل ثبات قيم الإيجار القديم – التداعيات والخطوات التالية

نادين عبد الرزاق

في الجزء الأول من سلسلة من المقالات التي تتناول حكم المحكمة الدستورية العليا ببطلان قرارات من قانون الإيجار القديم، نحلل الآراء الرئيسية لحكم المحكمة الدستورية، ونوجز رد البرلمان وردود فعل أصحاب المصلحة، ونلخص الآثار المحتملة والخطوات التالية التي ينبغي اتخاذها لضمان نتيجة عادلة وقابلة للتطبيق.

3مقدمة
5النتائج الرئيسية لحكم المحكمة
6استجابة البرلمان ونظرة تشريعية
6ردود أفعال الأطراف المعنية: المستأجرون مقابل الملاك
7التداعيات والخطوات التالية
9شكر وعرافان

مقدمة

في التاسع من نوفمبر عام 2024، استيقظنا على قنبلة قضائية. بحكم تاريخي، قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادتين الأولى والثانية من قانون رقم 136 لسنة 1981، المعروف بقانون "الإيجار القديم". وتناول الحكم تحديدًا ثبات قيمة الإيجار في القانون، التي تثبتت لجميع العقود المبرمة منذ أربعينيات القرن الماضي حتى 1996، دون السماح بأي زيادة سنوية. لطالما كان قانون الإيجار القديم في مصر موضوعًا مُستحکمًا ومثيرًا للجدل في سوق الإسكان المحلي. وفقًا لتعداد عام 2017، تسكن 1.6 مليون أسرة، أو ما يقرب من 6.4 مليون شخص، بعقود الإيجار القديم. تم تطبيق ثبات الإيجار لأول مرة خلال أربعينيات القرن الماضي في محاولة لحماية حقوق المستأجرين في ظل ارتفاع جنوني للأسعار خلال الحرب العالمية الثانية. وبعد ثمانية عقود، أدى ذلك إلى تباينات ضخمة بين ما يدفعه المستأجرون القدامى وأسعار السوق الحالية. منذ تحرير السوق في عام 1996، صار الملاك أحرارًا في تحديد الأسعار والشروط وزيادات الإيجار على الوحدات غير الخاضعة للرقابة الإيجارية، من خلال عقود الإيجار الجديد (إيجار السوق)، التي ضمنت ارتفاع الإيجارات سنويًا. على سبيل

المثال، يدفع بعض المستأجرين في المناطق الأكثر جاذبيةً للسكان بموجب الإيجار القديم أقل من 100 جنيه مصري للوحدة، بينما تُوجَر شقق مماثلة في نفس المباني وفقًا لقانون الإيجار الجديد بمئة ضعفِ هذا المبلغ. يشعر مُلاك العقارات الذين يحصلون على دخل محدود من عقاراتهم بالاستياء، بينما يعجز عديد من المستأجرين، وخاصة كبار السن وذوي الدخل المحدود، عن تحمل القيم السوقية، ويواجهون خطر الإخلاء في حال ارتفعت الإيجارات بشدة. كما استثمر كثير منهم في عقاراتهم، فقد استلموها غير مشطبة وتولوا أعمال السباكة وتركيب الأرضيات والكهرباء والطلاء. كما دفع جميع مستأجري الإيجار القديم تقريبًا "خِلو رِجل" إلى المالك، وهو مبلغ مُقدم يُمثّل جزءًا من قيمة العقار، لكتابة عقد. أدى هذا التفاوت إلى ما يُشبه الطريق المسدودة، حيث يشعر كلا الجانبين بالظلم.

أجبر الحُكم الأخير الصادر عن المحكمة الدستورية العليا -الذي قضى بعدم دستورية المادتين الأولى والثانية من قانون الإيجار القديم- [المُشرّع والحكومة على مواجهة](#) هذه المشكلة التي طال تجنبها. كلفت المحكمة مجلس النواب بوضع تصور لتشريع لمعالجة هذه القضية بحلول يونيو 2025، ما أثار عديدًا من المقترحات والمناقشات. عادةً ما يُحدّد اليوم التالي لصدور أحكام المحكمة الدستورية لإعمال أثرها، لكن في هذه الحالة تحديدًا، منحت المحكمة البرلمان سبعة أشهر، نظرًا إلى طبيعة القضية المعقدة والآثار الاجتماعية الوخيمة المُتوقعة. تتنوع الحلول المُحتملة بين الزيادات التدريجية للإيجارات وتقييم الإيجار بحسب المنطقة، وربط زيادات الإيجار بدخل المستأجرين وتقديم دعم حكومي إلى المستأجرين غير القادرين. إلا أن كل مقترح يطرح حزمة تحديات مصاحبة له، كتحديد نسب الزيادة العادلة، وضمان استقرار السوق، وتجنب الإخلاء الجماعي للأفراد ذوي الدخل المنخفض. يرى مرصد العمران أن إصلاح نظام الإيجار القديم بمعزل عن سوق الإيجار إجمالًا غير كافٍ، لذا نرى ضرورة الإصلاح الشامل لسوق الإيجار بأكمله، بما في ذلك قطاع الإيجار الجديد غير المنظم، لإنشاء نظام إسكان عادل ومستدام.

تواجه الحكومة الآن مهمة حساسة تتمثل في تحقيق التوازن بين المصالح المتعارضة للملاك والمستأجرين مع الحفاظ على الاستقرار الاجتماعي ومنع أزمة إسكان محتملة الحدوث بحلول الموعد النهائي في يونيو. إذا لم يُقرّ البرلمان التعديل أو التشريع الجديد ولم يمنح تمديدًا، فسيؤدي الفراغ القانوني نتيجة ذلك إلى إلغاء أكثر من مليون ونصف عقد إيجار تلقائيًا، ما سيُغرق المحاكم بآلاف القضايا المتعلقة بملاك العقارات الذين يحاولون إخلاء المستأجرين.

النتائج الرئيسية لحكم المحكمة

تعود قضية المحكمة الدستورية إلى سبعة وثلاثين عامًا، حين فشلت محاولة أحد الملاك في زيادة إيجار شقته، فرفع دعوى قضائية في محكمة الإسكندرية عام 1988. وصلت القضية في النهاية إلى المحكمة الدستورية العليا عام 1998، حيث استغرقت ستة وعشرين عامًا من المراجعات. في البداية، سعى المدعي إلى إلغاء المادتين الأولى والخامسة. إلا أن المحكمة أيدت دستورية المادتين الرابعة والخامسة في عام 2006، ما أبطل صلتها بهذه القضية. أدرجت المحكمة لاحقًا المادة الثانية، لأنها تُحدد المعايير التي يُقدَّر الإيجار بموجبها. وبحسب أحد المحامين -الذي يعمل في مثل هذه القضايا- يوجد ما لا يقل عن خمسة عشر قضية تنتظر مراجعة المحكمة الدستورية تتعلق بجوانب مختلفة من قانون الإيجار، ليس فقط لوحدات السكن بل لوحدات تجارية أيضًا.

صوّر الإعلام الحكم على أنه يُلغي تمامًا قانون الإيجار القديم، إلا أن الحكم (راجع نسخة بي دي إف) أكثر تعقيدًا من ذلك، إذ يتناول جوانب محددة من القانون كما تفعل الأحكام القضائية. أبرز الحثيات الواردة في القضية:

- الجور نتيجة تحديد قيم الإيجار دون مراعاة التضخم أو القدرة الشرائية أو عائد الاستثمار.
- تمنح الطبيعة غير المحددة لعقود الإيجار المستأجرين امتيازًا استثنائيًا خارج نطاق العقد الأصلي، ما يُخالف مبدأ حرية التعاقد في الشريعة الإسلامية، ومبدأ التكافل الاجتماعي، وينتهك الحق في الملكية الخاصة، وجميعها تُخالف المواد: 2 و 7 و 32 و 34، من دستور عام 1971 (الساري وقت رفع الدعوى)، التي تقابلها المواد: 2 و 8 و 35، من دستور عام 2014 (ص 23 من الحكم).
- شُدّد على أهمية العدالة الاجتماعية وواجبات المحكمة تجاه الشعب، والموازنة بين المصلحة العامة وحقوق الملكية الخاصة (ص 8-9 من الحكم).
- أقرّ الحكم بضرورة سياسات الإسكان الاستثنائية في الأزمات السابقة، إلا أنه يجب موازنتها بحقوق الملكية. وهذا يعني عمليًا أن طابعها الآنية (مؤقتة) وأنها لا تُمثل حلًا دائمًا، نظرًا إلى وجود قانون رئيسي ينظّم عملية الإيجار (مواد القانون المدني المتعلقة بالإيجار، من المادة 558).

استجابة البرلمان ونظرة تشريعية

عقب صدور الحُكم، تجاوبت معه شخصيات برلمانية بارزة وقَدّمت مقترحات أوليّة:

- أكد المستشار حنفي الجبالي (رئيس مجلس النواب) على ضرورة إتباع نهجًا شاملاً ومتكاملاً للإصلاح. وفي بيان رسمي، أعلن عن خطط لتشكيل لجان تمثل مختلف الأطراف المعنية، من مستأجرين وملاك ووزراء وخبراء حقوق الإنسان وباحثين، لدراسة آثار الحكم ووضع حلول:

"ها نحن الآن أمام مسؤولية تاريخية تُجاه معالجة الآثار المتركمة للقوانين الاستثنائية التي تنظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والتي كشفت عنها المحكمة الدستورية العليا في حكمها، على أن تكون هذه المعالجات مُحاطة بسياج من العدالة والتضامن الاجتماعي، بما يضمن حقوق الجميع ويحقق التوازن بين مختلف الأطراف، فهي قوانين تمس -بكل حال- عديدًا من مصالح الأسر المصرية".

- تساءل النائب إيهاب رمزي (عضو اللجنة الدستورية والتشريعية) عمّا إذا كان البرلمان سيُعَدّل القانون الحالي أم سيُصوغ تشريعًا جديدًا كليًا. كما دعا إلى تقدير قيم الإجراءات استنادًا إلى البيانات لضمان إجراء تعديلات مُنصفة.

- صرّح النائب محمد الفيومي (رئيس لجنة الإسكان) بأن مناقشة حكم المحكمة والخطوات التالية ستبدأ قريبًا.

- رحّب النائب أحمد السحيني (رئيس لجنة التنمية المحلية) بالحكم، مؤكّدًا على أهمية إتباع نهجًا تشريعيًا يحقق العدالة لكلّ من المستأجرين والملاك:

أؤكد أن الحكم الجديد يشدد على وجوبية معالجة الامتداد وتغيير الأجرة الإيجارية من قبل المشرّع وهي أمور لا تستعصي على المشرّع في سبيل تحقيق العدالة والتوازن".

- كما رحّب نواب من مختلف الأحزاب السياسية بالحكم.

ردود أفعال الأطراف المعنية: المستأجرون مقابل الملاك

أثار الحكم جدلًا واسعًا بين المستأجرين والملاك، حيث تبنّى كلا الجانبين نهجًا مختلفًا تمامًا للإصلاح:

وجهة نظر المستأجرين:

أكد شريف الجعّار (رئيس اتحاد مستأجري مصر) على ضرورة ألا تتجاوز أي قيمة إيجارية مُعدّلة خمسة أضعاف السعر الحالي، مستفيدًا من سابقة تعديل عام 2022 للمؤسسات والشركات والهيئات (الأشخاص الاعتبارية) الذي تناول تعديلات إيجار الوحدات غير السكنية بإيجار قديم.

- أكد أيمن عصام (المستشار القانوني لاتحاد مستأجري مصر) أن حكم المحكمة ينطبق حصريًا على العقارات الخاضعة للقانون 136 لسنة 1981، أي تلك التي تم بناؤها في عام 1981 وما بعده. كما زعم أن لثبات الإيجار بنسبة 7% من قيمة الأرض والبناء وقت البناء، حصل الملاك على عائد استثمارهم في غضون عشر سنوات. قدّم عصام اقتراحًا بزيادة الإيجارات بنسبة 10% سنويًا لمدة خمس سنوات، ثم تعليقها لخمس سنوات، ثم زيادتها لخمس سنوات أخرى بنسبة 10%.

وجهة نظر الملاك:

طالب مصطفى عبد الرحمن (رئيس ائتلاف مُلاك العقارات القديمة) برفع الإيجارات إلى ألقى جنيه مصري على الأقل، مُبدئيًا أسفه على عقود (عشرات السنين) من تدني دخل الإيجار: "لقد تحمّلنا 43 عامًا من الإيجارات المنخفضة التي تصل إلى ثلاثة أو أربعة جنيهات. عمري 65 عامًا، ولا أستطيع شراء أي شيء بميراثي".

قدّم أحمد بحيري (المستشار القانوني لائتلاف مُلاك العقارات القديمة) مشروع قانون يهدف إلى تحرير إيجارات الوحدات السكنية خلال ثلاث سنوات (وسنة واحدة للوحدات التجارية). ويقترح المشروع الاستناد إلى الضريبة العقارية كمرجع، بحيث ترتفع الإيجارات بنسبة 60% من القيمة التي تحددها الضريبة العقارية خلال السنة الأولى، ثم 80% في السنة الثانية، ثم 100% في السنة الثالثة.

التداعيات و الخطوات التالية

يُهيئ هذا الحكم الطريق لعملية تشريعية معقدة ودرجة سياسيًا. فبينما منحت المحكمة البرلمان مهلة حتى يونيو لصياغة هذا التشريع، لم تُرسل الحكومة مشروع قانونها إلى البرلمان للمراجعة حتى يناير، مطالبته بتمديد لتعديل القانون المثير للجدل. ومع اقتراب موعد الانتخابات البرلمانية في وقت لاحق من عام 2025، يُمثل هذا الأمر مأزقًا، إذ سينقل هذا التمديد مسؤولية تعديل

القانون (أو صياغة قانون جديد كلياً) إلى البرلمان المُشكّل حديثاً بعد الانتخابات، ما سيؤخر العملية بشكل كبير. وقد ترك هذا الأمر عدة أسئلة رئيسية عالقة:

- هل سيُعدّل البرلمان القانون أم سيُصوغ تشريعاً جديداً كلياً؟
- ماذا سيحدث للقضايا العالقة بعد سنّ القانون الجديد؟
- هل سينتهي مجلس الوزراء العمل بضوابط الإيجار الحالية تدريجياً، أم سيُطبّق تعديلاً فورياً؟
- كيف سيحمي صانعو السياسات الأسر من ذوي الدخل المنخفض والمتقاعد من التشريد؟
- هل ينبغي أن تمتد الإصلاحات لتشمل قطاع "الإيجارات الجديدة" المُحرّر من القيود لضمان استقرار السوق على نطاق أوسع؟

سيكون التشريع الذي يلبي احتياجات كل من الملاك والمستأجرين تحدياً. بحثنا عن سوابق في دول أخرى ألغت عقود الإيجار الخاضعة للرقابة، ولم يُفضّ بحثنا إلى شيء. مع ذلك، شهدت مصر حالات مماثلة، كإلغاء قوانين إيجار الأراضي الزراعية في التسعينيات، [ما أدى إلى حالات عنف شديد](#) حيث قاوم المزارعون الإخلاء من أراضيهم، بل ومنازلهم في حالات كثيرة، على مدار سبع سنوات، ما أدى إلى مقتل ما لا يقل عن ثلاث مئة وأربعة وأربعين مزارعاً في اشتباكات مع الشرطة، وإصابة ألفين وثلاث مئة وسبعة وخمسين، واعتقال ثلاثة آلاف وثلاث مئة وثلاثين مزارعاً. وفي الآونة الأخيرة، ألغت المحكمة الدستورية الإيجار القديم للأشخاص الاعتباريين في عام 2018،¹ لكن استغرق الأمر من البرلمان أربع سنوات قبل إقرار التعديل التشريعي بالقانون رقم 10 لسنة 2022 الذي ينظم إلغاء التحديد. في هذه الحالة، وضع التعديل زيادة ثابتة قدرها خمسة أضعاف الإيجار الحالي في السنة الأولى من تنفيذ القانون، تليها زيادة سنوية بنسبة 15% لمدة خمس سنوات. كان لملاك العقارات حرية تحديد الإيجار بعد خمس سنوات من صدور القانون، ما قد يُجبر عديداً من المستأجرين على مغادرة وحداتهم. انتقد خبير قانوني -تحدثنا إليه- التأخير الطويل في إقرار التعديل، ما خلق فراغاً قانونياً "إشكالياً ومثيراً للجدل"، حيث صدرت أحكام إخلاء عديدة، إلى جانب التنفيذ التعسفي.

يواجه البرلمان الآن مهمة دقيقة تتمثل في تحقيق التوازن بين المصالح المتنافسة للملاك والمستأجرين مع الحفاظ على الاستقرار الاجتماعي ومنع حدوث أزمة إسكان محتملة بحلول الموعد النهائي في يونيو. إذا لم ينجح البرلمان في تمرير التعديل أو التشريع الجديد ولم يُمنح

¹ الأشخاص الاعتباريون ليسوا أشخاصاً، بل شركات أو مؤسسات حكومية أو منظمات غير حكومية أو منظمات دولية.

تمديدًا، فإن الفراغ القانوني الذي سيجري على ذلك سيؤدي إلى إبطال تلقائي لأكثر من مليون ونصف عقد إيجار حيث يمكن أن تغرق المحاكم بآلاف القضايا التي يحاول فيها الملاك طرد المستأجرين. يرى مرصد العمران أيضًا أن إصلاح نظام الإيجار القديم بمعزل عن سوق الإيجار غير كافٍ وأن الإصلاح الشامل لسوق الإيجار بأكمله - بما في ذلك قطاع الإيجار الجديد غير المنضبط- ضروري لإنشاء نظام إسكان عادل ومستدام. سنناقش في مقالة قادمة إمكانات إصلاح الإيجار اللازمة للتغلب على هذه التحديات.

شكر و عرفان

كتابة: نادين عبد الرازق

مراجعة: يحيى شوكت

ترجمة: بسمة ناجي

مراجعة لغوية: أحمد الشبيني

الصورة الرئيسية: المحكمة الدستورية العليا، القاهرة – [المقاولون العرب](#)

عند الاقتباس، الرجاء كتابة المرجع:

نادين عبد الرازق. "المحكمة الدستورية تُبطل ثبات قيم الإيجار القديم - التداعيات والخطوات التالية". مرصد العمران. 25 مارس 2025.

<https://marsadomran.info/2025/03/3874/>