

إصلاح قانون الإيجار القديم في ظل حكم عدم دستورية تثبيت الإيجار

مقترحات تصون الحق في السكن

يحيى شوكت
نادين عبد الرازق

مرصد العمران

The Built Environment Observatory

marsadomran.info

إصلاح قانون الإيجار القديم في ظل حكم عدم دستورية تثبيت الإيجار

مقترحات تصون الحق في السكن

كتابة: يحيى شوكت ونادين عبد الرازق

رسومات بيانية: دينا المزاحي

مراجعة لغوية: أحمد الشيبيني

آراء ونقاش: أحمد عواد، إبراهيم عز الدين، حسام بهجت، خلود صابر، محمد عبد العظيم، محمد الحلو محمد لطفي، معاذ لافي.

صورة الغلاف: مجلس النواب، القاهرة – الهيئة العامة للاستعلامات

عند الاقتباس، الرجاء كتابة المرجع كالاتي:

يحيى شوكت ونادين عبد الرازق. "إصلاح قانون الإيجار القديم في ظل حكم عدم دستورية تثبيت الإيجار - مقترحات تصون الحق في السكن". مرصد العمران. 20 مايو 2025. <https://marsadomran.info/2025/05/3935/>

مرصد العمران
Built Environment Observatory

مرصد العمران | مشروع لعشرة طوبة

مايو 2025



بعض الحقوق محفوظة: رخصة المشاع الإبداعي 4.0

إصلاح قانون الإيجار القديم - مقترحات تصون الحق في السكن

في ضوء حكم عدم دستورية تثبيت الإيجار،¹ وفي ضوء مشروع القانون المطروح من الحكومة،² وما تم مناقشته حتى الآن في مجلس النواب من بين آراء النواب وممثلي المستأجرين وممثلي الملاك، ومن خبرة مرصد العمران في شؤون الحق في السكن، واشتباكه مع هذه القضية من خلال سلسلة مقالات الإيجار القديم، نطرح مجموعة من المقترحات بشكل يصون حقوق السكن وحقوق الملكية الخاصة، ويتجنب الأزمات الاجتماعية والاقتصادية، وذلك عبر أربع ركائز أساسية: التعامل العادل مع العقود القائمة، وضع زيادات قانونية لقيم الإيجارات وليست سوقية، الدعم النقدي للفئات الأكثر احتياجاً، وإصلاح منظومة الإيجار ككل، القديم والجديد معاً.

المحتويات

- أولاً - رفض التحرير الكلي: مقترحات استمرار أغلبية العقود مع إعادة التوازن إلى العلاقة الإيجارية 4
- ثانياً - وضع منهجية لرفع قيم الإيجار وإقرار الزيادة السنوية بحساب قانوني وليس سوقي 6
- ثالثاً - دعم إيجار محدود ومتوسطي الدخل 8
- رابعاً - إصلاح كامل منظومة الإيجار، القديم والجديد معاً 10

¹مرصد العمران. " المحكمة الدستورية تُبطل ثبات قيم الإيجار القديم – التداعيات والخطوات التالية". 24 مارس، 2025.

² اليوم السابع. "الإيجار القديم.. ننشر النص الكامل لمشروع القانون قبل مناقشته بـ"إسكان النواب"". 4 مايو، 2025

أولاً - رفض التحرير الكلي: مقترحات استمرار أغلبية العقود مع إعادة التوازن إلى العلاقة

الإيجارية

تميل بعض الآراء القانونية إلى عدم تطرق حكم المحكمة الدستورية إلى مدة العقد (مدى حياة المستأجر الأصلي وجبل واحد من الورثة حسب حكمًا للمحكمة الدستورية سنة 2002)،³ وإنما فقط إلى ثبات الأجرة. فيما تميل آراء قانونية أخرى ورأي الحكومة إلى مشروعية التعامل مع مدة العقود، والتعامل خصيصًا بالإنهاء بد فترة انتقالية (5 سنوات في مشروع الحكومة).⁴

إشكالية البقاء على الوضع كما هو:

- مدة الإيجار غير معروفة (مربوطة بحياة المستأجر وأحد ورثته) مع عدم إمكانية للمالك قطعها لأسباب شخصية (الاحتياج الشخصي للوحدة) مما ينشأ حالة من عدم التكافؤ بين الملاك لعدم تساوي المدد، بالإضافة إلى حالة من عدم الاستقرار الاقتصادي لعدم معرفة متى يتم استرداد الوحدة.
- مطالبة غالبية الملاك باسترداد الوحدات في أقرب وقت.

إشكالية إنهاء جميع العقود في وقت واحد:

- إحداث أزمة اقتصادية وأزمة إسكان جديدة وحالة كبيرة من الخلل في السوق العقاري عند اضطراب مئات الآلاف من المستأجرين، نصفهم في القاهرة الكبرى، البحث عن سكن بديل سواء بالإيجار أو التملك في آن واحد، ما يعني المخاطرة بممارسات احتكارية لزيادة الطلب بشكل كبير على المعروض بالرفع المجحف للأسعار (كما حدث مؤخرًا مع موجات اللاجئين)، مع خطر عدم عثور عدد كبير من المستأجرين على سكن بديل، وتشريدتهم. هذا بالإضافة إلى عرض الملاك الشقق المستدرة على السوق، سواء للبيع أو الإيجار الجديد، في فترات متقاربة،

³ الاهرام، "المستأجرون يرفضون تحديد مدة لإخلاء الوحدة"، 12 مايو، 2025. و: اليوم السابع. "قانون الإيجار القديم.. أستاذ قانون مدني: إنهاء علاقة الإيجار مخالف لأحكام الدستورية"، 6 مايو، 2025. و: حكم المحكمة الدستورية في الطعن رقم 40 لسنة 18 ق.

⁴ اليوم السابع. "هل تحرير العلاقة الإيجارية ضمن حكم الدستورية العليا بشأن القانون القديم؟"، 4 مايو، 2025.

إصلاح قانون الإيجار القديم - مقترحات تصون الحق في السكن

مما يحدث إغراق لأعداد الوحدات وخفض أسعارها، مما قد يدفعهم إلى بقائها خالية لمدة طويلة، وحرمان السوق منها.

- عدم التكافؤ بين المالك في مدد إيجار الوحدات حيث تم تأجير الوحدات لفترات مختلفة.
- تسديد نسبة كبيرة من المستأجرين لمبالغ خلو الرجل، أو تشطيب الوحدات غير المكتملة في تاريخ استئجارها، بالإضافة إلى تسديد المستأجرين قيم الصيانة غير الدورية للعقار مثل إصلاح أو تركيب بنية أساسية للمياه أو الكهرباء أو الترميم (عادةً مسؤولية المالك)، مما أنشأ مركز استحقاق لديهم يختلف عن الحياة الإيجارية، يصير نوع من أنواع حقوق الانتفاع طويلة المدى.

مقترح التعامل مع مدة الإيجار: استمرار جميع العقود للمدد القانونية مع قابلية استرداد المالك للوحدات قبل هذه المدد في حالات معينة:

1. الاحتياج الشخصي للوحدة: السماح بطلب المالك الفرد أو الأسرة (ليس شخص اعتباري) لوحدة للاستعمال الشخصي له أو أحد أقاربه من الدرجة الأولى (شرط بلوغهم سن الرشد)، حال عدم امتلاك أيًا منهم (الزوج والزوجة والأولاد القصر أو الأقارب من الدرجة الأولى المراد استرداد الوحدة لهم) وحدة سكنية أخرى غير مؤجرة إيجار قديم، مقابل تعويض للمستأجر 10% من قيمة الوحدة القانونية (الضرائب العقارية)، واستردادها بعد فترة انتقالية تساوي شهر لكل 12 شهر (سنة) سكنها المستأجر في الوحدة.

مدة استئجار المستأجر للوحدة	فترة البقاء عند طلب الوحدة للاستعمال الشخصي
30 سنة	30 شهر (2.5 سنة)
40 سنة	40 شهر (3.3 سنة)
50 سنة	50 شهر (4.2 سنة)
60 سنة	60 شهر (5 سنوات)
70 سنة	70 شهر (5.8 سنة)
80 سنة	80 شهر (6.7 سنة)

2. استئجار المستأجر لأكثر من وحدة بنظام الإيجار القديم. إنهاء العلاقة للوحدة غير الأساسية (غير المدون عنوانها كعنوان الإقامة). تنتهي العلاقة خلال 6 أشهر من الإبلاغ والتحقق من الواقعة.

إصلاح قانون الإيجار القديم - مقترحات تصون الحق في السكن

3. تملك المتعاقد (أو الزوج أو الأولاد القصر) وحدة سكنية أخرى غير مؤجرة بنظام الإيجار القديم، أو قطعة أرض زراعية قديمة (داخل الزمام الزراعي) تزيد مساحتها على فدان، أو قطعة أرض عمرانية تزيد مساحتها على 100 متر مربع. تنتهي العلاقة خلال 12 شهر من الإبلاغ والتحقق من الواقعة.
4. غلق الوحدة أو عدم استخدامها بشكل دائم (استخدام أقل من 9 أشهر في السنة) لمدة 3 سنوات أو أكثر. تنتهي العلاقة خلال 6 أشهر من الإبلاغ والتحقق من الواقعة.
5. تأجير الوحدة من الباطن. تنتهي العلاقة خلال 6 أشهر من الإبلاغ والتحقق من الواقعة.
6. تغيير استخدام الوحدة من سكني إلى نشاط آخر (تنظيمه مقترحات التعامل مع الوحدات غير السكنية).

ثانياً - وضع منهجية لرفع قيم الإيجار وإقرار الزيادة السنوية بحساب قانوني وليس سوقي

إشكالية القيم السوقية للإيجار:

ترتفع أسعار الإيجارات بشكل مجحف أمام قدرة دخل أغلب السكان والتي كانت تلتهم نحو 39% من دخل الأسر المستأجرة سنة 2017،⁵ ما بالك بالأعوام الثلاثة الماضية مع الأزمة الاقتصادية واستغلال العديد من الملاك والسماسرة لأزمة لجوء أعداد كبيرة من سكان الدول الجوار، وارتفاع أسعار العقارات في مواجهة لتآكل قيمة الجنيه أمام العملات الصعبة.⁶

المقترح: مؤشر إيجار رسمي

بناءً على هذا الوضع، يجب وضع منهجية لرفع قيم الإيجار وإقرار الزيادة السنوية بحساب قانوني وليس سوقي لوضع زيادة منصفة وليست مجحفة. هذا من خلال تأسيس الحكومة لمؤشر رسمي لقيم الإيجار حسب تقديرات الضريبة العقارية، يحدد على مستوى كل حي. كما تطبق هذه الزيادة المحددة

⁵ مرصد العمران. "إحصاءات الإيجار في مصر 2017-2018". 19 فبراير، 2018.

⁶ الشروق. "زيادة أسعار الإيجارات السكنية في مصر 60% منذ بداية العام.. ومواطنون: الإيجار يلتهم نصف المرتب". 7 مايو، 2025. و: المنصة. "فوضى الإيجارات.. اللاجئين متهمون ولكن "العيب في النظام". 1 سبتمبر، 2024.

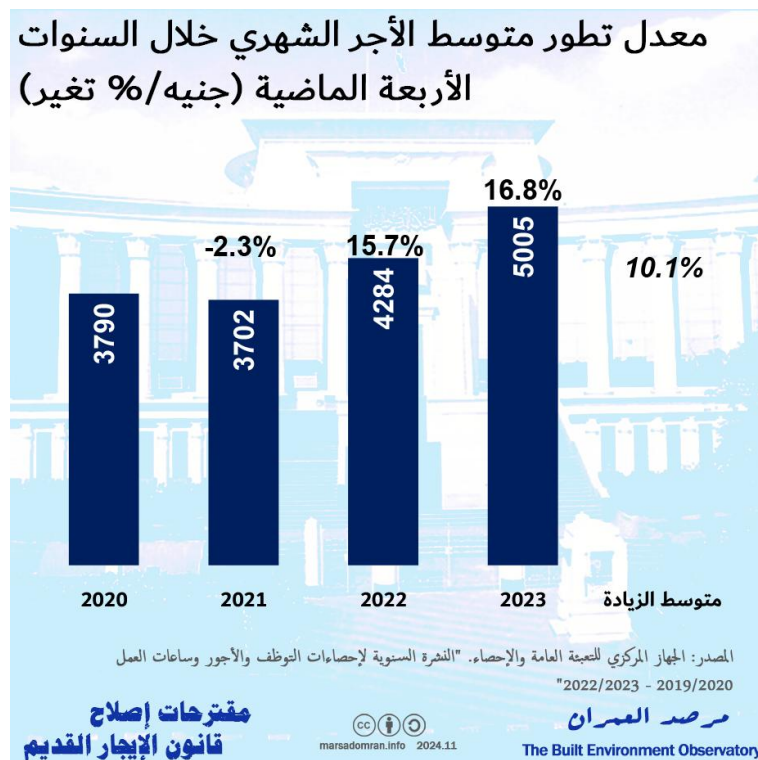
إصلاح قانون الإيجار القديم - مقترحات تصون الحق في السكن

بشكل تدريجي على مدار 5 سنوات تبدأ بقيمة 60% من هذا المؤشر تزداد بنسبة 10% كل سنة حتى تصل إلى 100% من المؤشر مع انتهاء السنوات الخمس حسب الجدول أدناه.

الفترة	الزيادة
السنة الأولى	زيادة إلى 60% من قيمة المؤشر
السنة الثانية	زيادة إلى 70% من قيمة المؤشر
السنة الثالثة	زيادة إلى 80% من قيمة المؤشر
السنة الرابعة	زيادة إلى 90% من قيمة المؤشر
السنة الخامسة	زيادة إلى 100% من قيمة المؤشر

بعد هذه المدة، تزداد الأجرة بشكل سنوي يحدده مؤشر الإيجار الحكومي مستنداً إلى المعدل الرسمي لزيادة الأجور (حسب البيانات الرسمية - الشكل 1)،⁷ وليس معدل التضخم، لأن معدل تطورها أبطأ.

الشكل 1: تطور متوسط الأجر الشهري في مصر خلال السنوات الأربعة الماضية (جنيه/ % زيادة)



⁷ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. "النشرة السنوية لإحصاءات التوظيف والأجور وساعات العمل 2024 - 2020".

ثالثاً - دعم إيجار محدودي ومتوسطي الدخل

الإشكالية:

من المؤكد أنه رغم رفع قيم الإيجارات بشكل قانوني وليس سوقي سبترتب عليه زيادة عبئ قيم الإيجار على نسبة كبيرة من المستأجرين، نظرًا إلى تدني دخلهم، خاصةً من هم على المعاش. كما أن الحل المطروح من الحكومة في مشروع قانونها بتوفير وحدات إسكان اجتماعي ووحدات حكومية أخرى مبنى فقط على تحرير العلاقة الإيجارية وطرد السكان، كما أنه غير واقعي للوزارة تحمل أعداد المستأجرين غير القادرين من خلال هذا الحل. فحسب تصريحات الرئيس التنفيذي لصندوق الإسكان الاجتماعي الأخيرة، قام الصندوق بتسليم 639 ألف وحدة سكنية لمحدودي الدخل خلال عشر سنوات (بين 2014 و2024)،⁸ بمتوسط 64 ألف وحدة سكنية سنويًا. ولكن تقدر أعداد الأسر المستأجرة المحتاجة إلى الدعم على أقل تقدير بـ 528 ألف أسرة إذا افترضنا أن معدل الفقر، وهو 29.7% حسب أحدث بيانات بحث الدخل،⁹ تنطبق على الـ 1.6 مليون أسرة المستأجرة.¹⁰ لذا، فمن الصعب بناء وتخصيص الصندوق عددًا كافيًا من الوحدات لهذه الأعداد من المستأجرين في فترة وجيزة، خاصةً أن هناك متقدمين جدد للإعلانات السابقة لسكن كل المصريين، والإعلان السابع القادم، لهم الأولوية في تسلم الوحدات.

المقترح: دعم نقدي لإيجار محدودي ومتوسطي الدخل

تأسيس برنامج لدعم الإيجار لمحدودي ومتوسطي الدخل، بأولوية للمستأجرين بالإيجار القديم، مع وضع معايير قانونية لمحدودي الدخل وسبل الدعم لامتناس آثار زيادة الأجرة على غير القادرين على النحو التالي:

⁸ رئاسة مجلس الوزراء. "رئيس الوزراء يتابع موقف تمويل وتنفيذ المبادرة الرئاسية "سكن لكل المصريين" وموقف تنفيذ المرافق وتشغيل المباني الخدمية." 17 مارس، 2025.

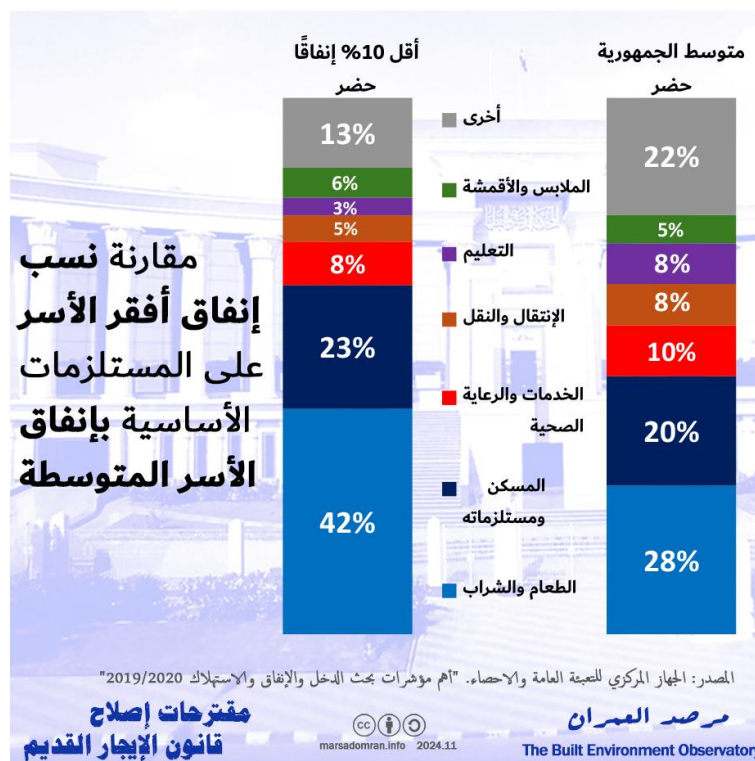
⁹ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء. "أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك 2020/2019". ديسمبر 2020. ص94.

¹⁰ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء. "النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2017". أبريل، 2018. الجدول 10. لقراءة تحليل بصري لهذه الإحصاءات راجع: مرصد العمران. "الإيجار القديم في 7 إحصاءات". نوفمبر، 2024.

إصلاح قانون الإيجار القديم - مقترحات تصون الحق في السكن

- تحديد نسبة قانونية للإنفاق على الإيجار من الدخل لا تتعدى 20% من الدخل كحد أعلى، وهذا حسب الإحصاءات الرسمية التي تشير إلى عدم مرونة أصحاب الدخول الضعيفة امتصاص أية زيادة عن هذا الحد (الشكل 2)، يقوم البرنامج بدعم الفارق بين هذا الحد والإيجار القانوني المنصوص عليه للوحدة.

الشكل 2: مقارنة نسب إنفاق أفقر الأسر (العشر الأول) على المستلزمات الأساسية بإنفاق الأسر المتوسطة (%)



- يستمر الدعم لفترة مفتوحة مع إعادة بحث الاستحقاق كل خمس سنوات، والنص على إخطار الجهة الداعمة فوراً حال حدوث أي تغيير في الدخل لإعادة بحث مدى الاستحقاق.
- تطبق شروط الدخل حسب شروط صندوق الإسكان الاجتماعي الأخيرة مع إلغاء شرط الحد الأدنى،¹¹ ووضع معايير لأصحاب المعاشات:

¹¹ صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري. "إعلان سكن لكل المصريين 7". 15 أبريل، 2025.

إصلاح قانون الإيجار القديم - مقترحات تصون الحق في السكن

الفئة	الفئة الفرعية	حد أدنى (جنيه/شهر)	حد أعلى (جنيه/شهر)
محدودي الدخل	فرد (أعزب/أرمل(ة)/ملطق(ة))	لا يوجد	12,000
	أسرة	لا يوجد	15,000
متوسطي الدخل	فرد (أعزب/أرمل(ة)/ملطق(ة))	12,001	20,000
	أسرة	15,001	25,000

- بحث الأوضاع مع الملاك من الأجهزة الحكومية ومدى استطاعت دعم هذه الأجهزة للمستأجرين ذاتيًا، خاصة لوحدات الإسكان الشعبي القديمة (قبل سنة 1977 والتي كان يتم استئجارها وليس بيعها للمنتفعين) ووحدات هيئة الأوقاف، وعمل برامج للإيجار التملكي للمستأجرين.

رابعاً - إصلاح كامل منظومة الإيجار، القديم والجديد معاً

توجد أهمية ملحة لإصلاح منظومة الإيجار الجديد (القانون المدني) الذي لم ير أي تعديل أو تطوير منذ إصداره سنة 1948 (أي القانون المدني) والذي سيقوم باستقبال نسبة كبيرة من المستأجرين القدامى حال تحرير وحداتهم أو إعادة التعاقد معهم، ورفع القيم الإيجارية للإيجار القديم احتراماً لحكم المحكمة الدستورية في إطار قانوني وليس سوقي. يضم المقترح ثلاث ركائز وهي تحديد قيم الإيجارات، وتحديد قيم زيادة الإيجارات، ووضع حد أدنى لمدة التعاقد.

تعميم المؤشر الرسمي لقيم الإيجار

تعميم المؤشر الرسمي لقيم الإيجار المقترح لتحديد قيم الإيجار القديم على سوق الإيجار الجديد، يحدد على مستوى كل حي. هذا مع السماح بوضع الملاك قيم إيجارية في حدود 10% من هذا المؤشر، وتتم مراجعته المؤشر بشكل سنوي.

فرض سقف للزيادة السنوية لقيم الإيجار الجديد كما مقترح للإيجار القديم، يكون في حدود مؤشر رسمي يوازن بين معدل التضخم ومعدل زيادة الأجور طبقاً للإحصاءات الرسمية على مستوى كل محافظة.

إصلاح قانون الإيجار القديم - مقترحات تصون الحق في السكن

النص على حد أدنى لمدة التعاقد (عقود طويلة الأمد) مع توازن احتياج المالك للوحدة

- فرض حد أدنى خمس سنوات لعقود الإيجار الجديدة
- قابلية طلب المالك للوحدة خلال المدة فقط للاستعمال الشخصي مع تعويض المستأجر عن باقي المدة

تحفيز الإيجار لاستغلال الحجم الهائل من الوحدات المغلقة والتي تصل إلى 12 مليون وحدة حسب الإحصاءات الرسمية

إعفاء الوحدات المؤجرة لمحدودي ومتوسطي الدخل من الضريبة العقارية
تأسيس جمعيات لفض المنازعات بين المالك والمستأجر والنص على اللجوء إليها أولاً قبل اللجوء إلى القضاء.