

# ردًا على مشروع قانون تحرير الإيجار القديم

## مقترح يتفادى خطورة الإخلاء

يحيى شوكت  
نادين عبد الرازق

مرصد العمران

The Built Environment Observatory

[marsadomran.info](http://marsadomran.info)

## ردًا على مشروع قانون تحرير الإيجار القديم

### مقترح يتفادى خطورة الإخلاء

كتابة: يحيى شوكت ونادين عبد الرازق

رسومات بيانية: دينا المزاحي

مراجعة لغوية: أحمد الشيبيني

صورة الغلاف: أحد عمارات وسط البلد، القاهرة- مرصد العمران

عند الاقتباس، الرجاء كتابة المرجع كالاتي:

يحيى شوكت ونادين عبد الرازق. "ردًا على مشروع قانون تحرير الإيجار القديم - مقترح يتفادى خطورة الإخلاء"

مرصد العمران. 26 يونيو 2025 <https://marsadomran.info/2025/06/3961//>

# مرصد العمران

Built Environment Observatory

[مرصد العمران | مشروع لعشرة طوبية](#)

يونيو 2025



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

## ردًا على مشروع قانون تحرير الإيجار القديم - مقترح يتفادى خطورة الإخلاء

قدمت الحكومة يوم 18 يونيو إلى مجلس النواب مشروعًا معدلاً لتحرير العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر التي تنظمها قوانين تحديد الإيجارات، تحت عنوان: إعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. جاء هذا المشروع ردًا على حكم المحكمة الدستورية العليا في شهر نوفمبر 2024 بعدم دستورية تثبيت الأجرة، وبعد مناقشة المشروع الأول الذي تقدمت به الحكومة إلى مجلس النواب في الشهر الماضي، ورفضه من ممثلي المستأجرين، والأغلبية البرلمانية، والنقابات المهنية، والمنظمات الحقوقية وعدد من خبراء الإسكان والعمران.

رغم هذا الرفض، وافقت لجنة إسكان مجلس النواب بعد نقاش قصير على مشروع القانون الثاني مع نصه على إنهاء العلاقة مع المستأجرين للوحدات بعد فترة انتقالية زادت من خمس سنوات إلى سبع. بينما تم تعديل آلية زيادة الأجرة وتدرج الزيادة على ثلاث فئات من المناطق بدلاً من فئتين. ولكن يظل ورود تطبيق زيادات مححفة على العقود الأعلى قيمة، وهي التي تم تحريرها في الثمانينيات والتسعينيات وتزداد قيمها بشكل واضح على قيم عقود منتصف القرن العشرين.

ردًا على الإشكاليات الواردة في مشروع الحكومة الثاني لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجر، وتطويرًا للمقترحات التي نشرناها قبل أسابيع، يناقش مرصد العمران كل مادة على حدة، ويقدم مقترحًا يعمل على التعامل العادل مع العلاقة الإيجارية في حدود حكم المحكمة الدستورية، والواقع العملي لتطبيق هذه التعديلات.

## المحتويات

- 4 ..... مشروع الحكومة مادة (2)
- 5 ..... مشروع الحكومة مادة (3)
- 6 ..... مشروع الحكومة مادة (4)
- 8 ..... مشروع الحكومة مادة (6)
- 9 ..... مشروع الحكومة مادة (7)
- 10..... مشروع الحكومة مادة (8)

## مشروع الحكومة مادة (2)

تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكن بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكن بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.

### إشكالية المادة

#### إشكالية البقاء على الوضع كما هو:

- مدة الإيجار غير معروفة (مربوطة بحياة المستأجر وأحد ورثته) مع عدم إمكانية للمالك بقطعها لأسباب شخصية (الاحتياج الشخصي إلى الوحدة) ما يُنشئ حالة من عدم التكافؤ بين الملاك لعدم تساوي المدد، بالإضافة إلى حالة من عدم الاستقرار الاقتصادي لعدم معرفة متى يتم استرداد الوحدة.
- مطالبة أغلب الملاك باسترداد الوحدات في أقرب وقت.
- إدخال توريث عقود الإيجار بالقانون رقم 52 لسنة 1969، وتعميمه على العقود القائمة قبل العمل بالقانون (مع تاريخ نشر لائحته التنفيذية بقرار وزير الإسكان رقم 1043 لسنة 1969 في 3 يناير 1970) معدلاً المادة 3 من القانون السابق له رقم 121 لسنة 1947 التي كانت تسمح بإنهاء المدة للاستعمال الشخصي.

#### إشكالية إنهاء جميع العقود في وقت واحد:

- إحداث أزمة اقتصادية وأزمة إسكان جديدة وحالة كبيرة من الخلل في السوق العقاري عند اضطرار 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 أخيراً مع موجات اللاجئين)، مع خطر عدم العثور عدد كبير من المستأجرين على سكن بديل، وتشريدتهم. هذا بالإضافة إلى عرض الملاك الشقق المستأجرة على السوق، سواء للبيع أو الإيجار الجديد، في فترات متقاربة، ما يُحدث إغراقاً لأعداد الوحدات وخفض أسعارها، ما قد يدفعهم إلى بقائها خالية لمدة طويلة، وحرمان السوق منها.

## ردًا على مشروع قانون تحرير الإيجار القديم - مقترح يتفادى خطورة الإخلاء

- عدم التكافؤ بين الملاك 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)، ما أنشأ مركز استحقاق لديهم يختلف عن الحياة الإيجارية، يصير نوعًا من أنواع حقوق الانتفاع طويلة المدى.

### المقترح:

حذف الإلغاء العام، وقصره على إلغاء التوريث على جميع العقود المحررة قبل العمل باللائحة التنفيذية للقانون رقم 52 لسنة 1969 في 3 يناير 1970 بعد وفاة المستأجر الحالي للوحدة (وزوجته/زوجها) ولا يمد إلى الجيل الثاني، ويسمح ببقاء الجيل الثاني ثلاث سنوات كمهلة لترك الوحدة حال سكنهم بالوحدة قبل الوفاة بسنة.

### مشروع الحكومة مادة (3)

تُشكّل بقرار من المحافظ المختص لجان حصر في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكن الخاضعة على أحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية على أن يراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية: إلى آخره...

### الإشكالية

هذا الاتجاه سيحدث فوارق تقديرية بين اللجان وشبهة عدم العدالة التي يتطلبها العمل بلجان التقييم ما يفتح الباب أمام الطعن على هذه القيم، بالإضافة إلى العبء البيروقراطي والفترة الزمنية التي ستأخذها هذه اللجان للعمل.

### المقترح

إلغاء المادة (انظر المادة 4)

#### مشروع الحكومة مادة (4)

اعتبارًا من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكن الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المنطقة المتميزة بواقع 20 مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبعد أدنى مبلغ مقداره 1000 جنيه، بواقع 10 أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبعد أدنى مبلغ مقداره 400 جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، و250 جنيهًا للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية.

ويلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال إلى حين انتهاء لجان الحصر المشار إليها في المادة 3 من هذا القانون من أعمالها بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع 250 جنيهًا شهريًا على أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال بدءًا من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة 3 بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.

#### إشكالية المادة

أولاً: تم حساب الأجرة وقت حسابها في علاقة بمستوى المنطقة والسكن آنذاك. أي الأجرات الأصلية في مقارنة بعضها مع بعض في نفس الفترة الزمنية التي كانت تعكس هذه الفروق. لذا فزيادتها اليوم بنسب متفاوتة يعتبر غير عادل لمن هم في مساكن تُعدُّ أرقى أو ظروفها أفضل.

لذا، في حدود التعامل مع حكم المحكمة ضد ثبات الأجرة، العمل نحو زيادة الأجرة يجب أن يقوم بمعالجة الفروق الزمنية للقيم في حدود المناطق الجغرافية.

المقترح هنا زيادة القيم بنسب تراعي تاريخ عمل العقد الأصلي مجمعة في حقب زمنية متساوية ومجموعات قيمية موحدة بجدول واضح وصريح. كما يلغي هذا الجدول الفوارق التقديرية والعبء البيروقراطي وشبهة عدم العدالة التي يتطلبها العمل بلجان تقييم.

## ردًا على مشروع قانون تحرير الإيجار القديم - مقترح يتفادى خطورة الإخلاء

ثانيًا: المطالبة بالأجرة الجديدة (المرتفعة) خلال شهر من تمرير القانون من الوارد أن يربك المستأجرين من محدودي الدخل في تدبير الأجرة، وتقسيم الفروق غير المعروفة في خلال 3 أشهر هو وقت غير كافٍ. لذا من المقترح تطبيق الزيادات بعد فترة مناسبة من تمرير القانون.

### المقترح

اعتبارًا من الشهر السادس بعد تمرير هذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكن الخاضعة لأحكام هذا القانون حسب الجدول التالي:

الجدول 1: قيم الإيجار القانوني للوحدات بعد زيادتها حسب تاريخ العقد والقيمة الحالية للإيجار

تاريخ العقد وقيمة الإيجار	قبل 1950	1950- 60	1961- 1970	1971- 1980	1981- 90	1991- 1996
أقل من 25	500	463	425	375	300	250
26 - 50	1000	925	850	750	600	500
51 - 100	1125	1313	1125	938	750	563
101 - 200	1500	1350	1200	1050	900	750
201 - 300	2500	2250	2000	1750	1500	1250
301 - 400	3500	3150	2800	2450	2100	1750
401 - 500	4500	4050	3600	3150	2700	2250
501 - 600		4950	4400	3850	3300	2750
601 - 700			5200	4550	3900	3250
701 - 800				5250	4500	3750
801 - 900					5100	4250
+900						4500
متوسط	2354	2570	2647	2638	2535	2324

## ردًا على مشروع قانون تحرير الإيجار القديم - مقترح يتفادى خطورة الإخلاء

### مشروع الحكومة مادة (6)

تزداد القيمة الإيجارية المحددة وفقًا للمادتين 4 و5 من هذا القانون سنويًا بصفة دورية بنسبة 15% .

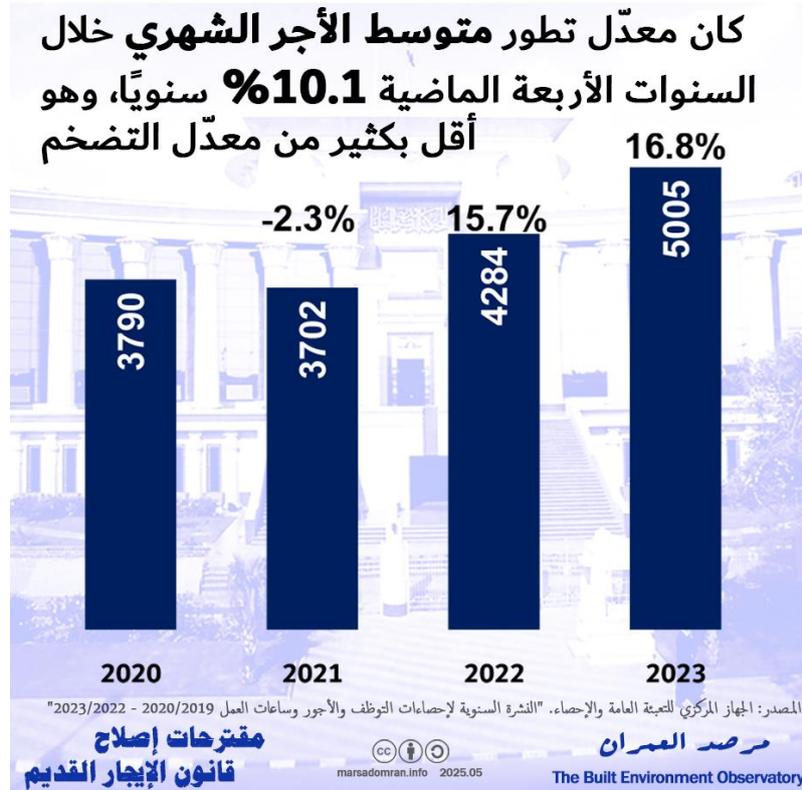
#### الإشكالية

نسبة الزيادة تفوق نسبة زيادة الأجور (الشكل 1). وهي الدخل الأساسي للمستأجر، كما تنتهي إلى زيادة القيمة الإيجارية ضعفين ونصفًا بعد 7 سنوات وأربعة أضعاف بعد عشر سنوات. المقترح هنا النص على نسبة الزيادة وهي 10%.

#### المقترح

تزداد القيمة الإيجارية المحددة وفقًا لما هو معمول به عرفيًا في عقود الإيجار الجديد بنسبه 10% سنويًا.

الشكل 1: إحصاءات الأجور خلال السنوات الأربع الماضية



## مشروع الحكومة مادة (7)

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة 18 من القانون رقم 136 لسنة 1981 المشار إليه يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر بحسب الأحوال في نهاية المدة المبينة في المادة 2 من هذا القانون أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين: إذا ثبتت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقًا لمدة تزيد على سنة دون مبرر. إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في نفس الغرض المعد من أجله المكان المؤجر.

وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر بحسب الأحوال أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتضى.

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقًا للإجراءات المعتادة ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه.

## الإشكالية

لا توجد معايير واضحة أو أسلوب نموذجي للتحقق من مدى امتلاك المستأجر لوحدة سكنية أو تركه الوحدة ما قد ينشأ عنه مواقف نزاع أو عمليات استرداد غير عادلة. لذا من المقترح وضع أسس ومعايير واضحة ترفق بالقانون بلائحة تنفيذية تصدر لاحقًا بعد دراسة آليات التحقق من الملكية أو الإغلاق، خاصة مع تمرير قانون الرقم القومي للعقار.

## المقترح

**حذف فقرة:** في نهاية المدة المبينة في المادة 2 من هذا القانون.

## تضاف فقرة:

وينظم عملية التحقق من امتلاك المستأجر لوحدة سكنية أو تركه الوحدة مغلقة لائحة تنفيذية تصدر خلال ثلاثة أشهر من العمل بهذا القانون.

## مشروع الحكومة مادة (8)

مع عدم الإخلال بحكم المادتين 2 و7 من هذا القانون يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقًا لأحكام القانونين رقمي 49 لسنة 1977، 136 لسنة 1981 المشار إليهما، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة 2 من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجارًا أو تمليكًا، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقًا به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة، وتكون الأسبقية في التخصيص للفئات الأولى بالرعاية وعلى الخصوص (المستأجر الأصلي وزوجه ووالديه ممن امتد منهم إليه عقد الإيجار).

ويصدر رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشؤون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون قرارًا بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقي الطلبات أو البت فيها. وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعه لها، سكنية أو غير سكنية، إيجارًا أو تمليكًا، يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة، بمجرد تقدمه بطلب مرفقًا به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يُراعى في الأولوية حال التزاحم طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة ويحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص.

## الإشكالية

الحل المطروح بتوفير وحدات إسكان اجتماعي ووحدات حكومية أخرى مبني 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)،<sup>1</sup> 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،<sup>2</sup> تنطبق على الـ 1.6 مليون أسرة

<sup>1</sup> رئاسة مجلس الوزراء. "رئيس الوزراء يتابع موقف تمويل وتنفيذ المبادرة الرئاسية "سكن لكل المصريين" وموقف تنفيذ المرافق وتشغيل المباني الخدمية." 17 مارس، 2025.

<sup>2</sup> الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. "أهم مؤشرات بحث الدخل والإنفاق والاستهلاك 2020/2019". ديسمبر 2020. ص94.

## ردًا على مشروع قانون تحرير الإيجار القديم - مقترح يتفادى خطورة الإخلاء

المستأجرة.<sup>3</sup> لذا، فمن الصعب بناء وتخصيص الصندوق عددًا كافيًا من الوحدات لهذه الأعداد من المستأجرين في فترة وجيزة، خاصةً أن هناك متقدمين جدًا للإعلانات السابقة لسكن كل المصريين، والإعلان السابع القادم، لهم الأولوية في تسلّم الوحدات. كما أن نص كتابة المادة لا يلزم الحكومة بتوفير وحدة سكنية لكل شخص أو أسرة محتاجة، وإنما يعطي فرصة لهم حال طرح الحكومة لوحدات الإسكان، ما يترك الباب مفتوحًا لعدم كفاية الوحدات للأسر المحتاجة.

### المقترح

إضافة 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:

- 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 في امتناس أي زيادة على هذا الحد، يقوم البرنامج بدعم الفارق بين هذا الحد والإيجار القانوني المنصوص عليه للوحدة.
- يستمر الدعم لفترة مفتوحة مع إعادة بحث الاستحقاق كل خمس سنوات، والنص على إخطار الجهة الداعمة فورًا حال حدوث أي تغيير في الدخل لإعادة بحث مدى الاستحقاق.
- تطبق شروط الدخل حسب شروط صندوق الإسكان الاجتماعي الأخيرة مع إلغاء شرط الحد الأدنى، ووضع معايير لأصحاب المعاشات.

<sup>3</sup> الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. "النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2017". إبريل، 2018. الجدول 10. لقراءة تحليل بصري لهذه الإحصاءات راجع: مرصد العمران. "الإيجار القديم في 7 إحصاءات". نوفمبر، 2024.