



جُمْهُورِيَّةُ فَصْلِ الْعَرَبِيَّةِ
مَجْلِسُ النُّوَابِ



الفصل التشريعي الثاني
دور الاعتدال العادي الخامس

اللجنة المشتركة من

لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير

ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية. والشئون الدستورية والتشريعية

السيد المستشار الدكتور/ حنفي جبالي

رئيس مجلس النواب

تحية طيبة، وبعد، فاتشرف بأن أقدم لسيادتكم، مع هذا، تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير، ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية، عن مشروع القانون المقدم من الحكومة، بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، برجاء التفضل بعرضه على المجلس الموقر.

وقد اختارتني اللجنة المشتركة، مقررًا أصليًا، والسيد النائب/ طارق شكري، مقررًا احتياطيًا، لها فيه أمام المجلس.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام،

رئيس اللجنة المشتركة

د/ محمد عطية الفيومي

**تقرير اللجنة المشتركة من
لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير
ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية
عن مشروع القانون المقدم من الحكومة
بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن
 وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر**

أحال المجلس بجلسته المعقودة بتاريخ ٢٩ من أبريل عام ٢٠٢٥، الى لجنة مشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية مشروع قانون مقدم من الحكومة بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن، لبحثه وإعداد تقرير عنه يُعرض على المجلس ليقرر في شأنه ما يراه.

فعمدت اللجنة المشتركة سبعة اجتماعات ناقشت خلالها مشروع القانون من خلال جلسات حوار مجتمعي، حضر جميعها السيد المستشار/ محمود فوزي، وزير الشئون النيابية والقانونية والتواصل السياسي.

وقد حضر بعض من هذه الاجتماعات من السادة الوزراء، كل من:

- م/ شريف الشربيني، وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.
- د/ منال عوض، وزير التنمية المحلية.

كما حضر من السادة المحافظين كل من:

- الفريق/ أحمد خالد حسن، محافظ الإسكندرية.
- د/ إبراهيم صابر، محافظ القاهرة.
- م/ عادل سعيد، محافظ الجيزة.
- د/ أيمن محمد إبراهيم، محافظ القليوبية.

كما حضر ممثلاً عن الحكومة، كل من السادة:

- م/ أحمد علي محمد حسن، مساعد نائب رئيس هيئة المجتمعات لقطاع المرافق ومتابعة أعمال شئون مجلسي النواب والشيوخ.
- م/ إلهام محمد السرجاني، مساعد المشرف على مكتب السيد وزير الإسكان لشئون المتابعة والتقييم.
- م/ نفيسة محمود هاشم، مستشار الوزير، المشرف على قطاع الإسكان والمرافق.
- د/ أحمد رضا علي عمارة، مدير عام العقود ومعاون المشرف على مكتب السيد وزير الإسكان.
- المستشار/ إسماعيل منصور، عضو قطاع التشريع بوزارة العدل.
- لواء/ حمدي الجزار، مستشار وزير التنمية المحلية للمجالس النيابية.
- المستشار/ لطفي منصور، نائب رئيس مجلس الدولة والمستشار القانوني لوزارة التنمية المحلية.
- لواء/ مجدي الأبرق، رئيس القطاع القانوني بوزارة التنمية المحلية.
- المستشار/ محمد السيد خلف، نائب رئيس مجلس الدولة، المستشار القانوني لبنك ناصر الاجتماعي.
- أ/ علاء كيوان، رئيس قطاع التراكات الشاغرة والعقارات ببك ناصر الاجتماعي.

وفي ضوء ما تم طرحه من آراء ومقترحات في جلسات الحوار المجتمعي وكذلك في إطار التعاون والتنسيق الدائم والمستمر بين مجلس النواب والحكومة فقد تقدمت الحكومة بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢٥ بمشروع قانون بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بديلاً عن مشروع القانون السابق الإشارة إليه، فأحالته المجلس في جلسته المعقودة بتاريخ ١٧ من يونيو ٢٠٢٥ إلى لجنة مشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير، ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية، لبحثه وإعداد تقرير عنه يعرض على المجلس ليقرر في شأنه ما يراه.

فعقدت اللجنة المشتركة اجتماعاً بتاريخ ١٧ من يونيو سنة ٢٠٢٥، ناقشت فيه مشروع القانون المقدم من الحكومة (في نسخته الأخيرة)، حضره السيد المستشار/ محمود فوزي، وزير الشئون النيابية والقانونية والتواصل السياسي، والسيد المهندس/ شريف الشربيني، وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، والسيدة الدكتور/ منال عوض، وزير التنمية المحلية، والسيد المستشار/ محمد عبد العليم كفاي، المستشار القانوني للسيد المستشار الدكتور رئيس مجلس النواب، والسيد المستشار الدكتور/ إسماعيل منصور، عضو قطاع التشريع بوزارة العدل. وقد استعانت اللجنة المشتركة خلال اجتماعاتها بنظر الدستور واللائحة الداخلية للمجلس، واطلعت على مشروع القانون المقدم من الحكومة ومذكرته الإيضاحية (وفق نسخته الأخيرة)^١، كما اطلعت على القوانين المرتبطة ذات الصلة المشار إليها في قرار رئيس مجلس الوزراء بمشروع القانون، واستمعت إلى الإيضاحات والبيانات التي تم عرضها في هذا الشأن.

وفي ضوء ذلك فإن اللجنة المشتركة تعرض تقريرها على النحو التالي:

أولاً: مقدمة.

ثانياً: أهم البيانات والآراء التي طرحت في اجتماعات اللجنة المشتركة (جلسات الحوار المجتمعي).

ثالثاً: فلسفة مشروع القانون وأهدافه.

رابعاً: رأي اللجنة المشتركة.

^١ - مرفق بالتقرير.

أولاً: مقدمة:

إن أزمة السكن وما تولّد عنها من اختلالات في العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، تُعد من أبرز الأزمات الاجتماعية التي شهدها المجتمع المصري خلال العقود الماضية. وقد جاءت هذه الأزمة نتيجة ظروف دولية ومحلية استثنائية، فرضت على الدولة إبان الحرب العالمية الثانية، وما أعقبها من اضطرابات سياسية واقتصادية واجتماعية، انعكست بآثارها على مختلف مناحي الحياة، وفي مقدمتها قطاع الإسكان، الذي مثل أحد أوجه المعاناة الكبرى لدى فئات واسعة من المواطنين.

وإزاء تلك الظروف الطارئة، تدخل المشرع آنذاك بإصدار تشريعات استثنائية هدفت إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على نحو يُحقّق الحماية للمستأجرين من التشرّد، ويضمن الحد الأدنى من الاستقرار الاجتماعي، فصدرت قوانين عدة متتالية، واکبها تعديلٌ بعد آخر، ابتغاء التوفيق بين مقتضيات الواقع ومتطلبات الحماية المؤقتة، بيد أن تلك القوانين، ورغم مسوّغاتها، قد استمرت سارية لعقود طويلة، دون مراجعة شاملة تُعيد التوازن لعقود الإيجار، بما أفضى إلى تراكم خلل هيكلي في هذه العلاقة، تفاقم معه الإشكالات العملية، وتعارضت المراكز القانونية، واضطربت الموازين العقدية، وتعطلت إرادة الأطراف في تنظيم علاقتهم.

ولقد مثل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، أحد أبرز ملامح التدخل التشريعي الاستثنائي الذي طبع العلاقة الإيجارية بطابع الجمود والانغلاق لعقود متتابعة، إذ تضمن من الأحكام ما أدى إلى تعطيل حرية التعاقد، وتقيد سلطة المالك في إدارة ملكه، والحد من مظلة الحماية القانونية التي يقرها الدستور لحق الملكية الخاصة.

فقد جاء القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - في سياق اجتماعي واقتصادي مضطرب - ليضع قواعد استثنائية حاكمة لهذه العلاقة، كان من أبرزها الامتداد القانوني للتقاضي لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها الأصلية، وانتقال هذا الامتداد إلى ورثة المستأجر دون حد زمني، وكذلك تثبيت الأجرة عند قيمة ثابتة (رمزية) لا تتماشى مع تغيرات الواقع الاقتصادي ومقتضيات السوق؛ فلم يراع القانون - في أغلب أحكامه - تطور الظروف أو مبدأ التوازن بين مصلحة الطرفين، وإنما انحاز لمبدأ الحماية المطلقة للمستأجر، وإن جاء ذلك في وقت كانت فيه الدولة تسعى لحماية السلم الاجتماعي تحت وطأة أزمة سكنية حادة.

غير أن استمرار العمل بهذه الأحكام، دون مراجعة تشريعية جادة، ترتب عليه ترسيخ أوضاع غير متوازنة، أخلّت بحقوق الملاك، وعرقلت حركة الاستثمار العقاري، وألقت العقار السكني قيمته الاقتصادية، وهو ما أكنته أحكام المحكمة الدستورية العليا، التي قضت في أكثر من مناسبة بعدم دستورية بعض مواد هذا القانون، لكونها تتطوّر على تقييد غير مبرر لحرية التعاقد، وإهدار للملكية الخاصة، وإخلال بمبدأ المساواة.

كما حمل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، نموذجاً بارزاً أيضاً لهذا التدخل الاستثنائي، إذ نص في الفقرة الأولى من المادة (١٨) منه على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد...."، وهي القاعدة التي مثّلت امتداداً قانونياً لعقود الإيجار دون تحديد أجل معين، استجابة لاعتبارات اجتماعية وواقعية كانت تتطلبها ظروف تلك المرحلة.

إن ما حدا بالمشرع حينها إلى إقرار هذا الامتداد، هو اختلال التوازن بين المعروض من الوحدات السكنية والطلب عليها، وهو خلل باشرت ضغوطه الاجتماعية والاقتصادية آثارها منذ زمن بعيد نتيجة للظروف وحالة عدم الاستقرار، وكان تجاهل ذلك يعني تشريد الآلاف من الأسر من مساكنها، بما يؤدي بالمجتمع إلى تفتت بنيته، وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته - ممن لا يملكون المأوى ومن يملكونه - وبما يهدر مبادئ التكافل الاجتماعي.

إلا أن هذا الامتداد، الذي لم يكن مؤبداً في ظاهره، انقلب في التطبيق العملي إلى تأييد فعلي، لا سيما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية، التي لا تخضع لواقعة الوفاة كمحدد طبيعى لانقضاء العلاقة الإيجارية، بما يُعد إهداراً لمبادئ العدالة والتوازن بين الحقوق والالتزامات.

وقد تدخلت المحكمة الدستورية العليا -لتُعِيد ضبط هذه العلاقة- في حكمها الصادر بجلسة ٥ مايو ٢٠١٨، في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية، فقضت بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) المشار إليها، فيما تضمنه من إطلاق الامتداد القانوني لعقود الإيجار ليشمل الأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، تأسيساً على أن هذا الامتداد يؤند العلاقة العقدية ويخل بحقوق الملكية، تعارضاً مع الدستور.

وبناءً على هذا الحكم، صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، لتنظيم إنهاء العلاقة الإيجارية مع الأشخاص الاعتبارية غير السكنية، وأتاح مهلة انتقالية لتوفيق الأوضاع، مراعيًا في ذلك ما خلفته جائحة كورونا من آثار اقتصادية بالغة، وما فرضته من ضرورة قانونية ملحة تقتضي إعادة التوازن التشريعي بصورة عاجلة.

وبقيت الوحدات السكنية وغير السكنية المؤجرة للأشخاص الطبيعية خاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المشار إليه - دون أي تغيير لأى من النصوص القانونية الاستثنائية الواردة به، والتي منها ما جاء في صدر مادتيه (١ و ٢) من عدم زيادة الأجرة السنوية للأماكن السكنية على ٧% من قيمة الأرض والمباني المقدرة بثمن المثل عند الترخيص، دون وضع آلية لمراجعة هذه التقديرات أو إعادة تقييمها بمرور الزمن.

وقد أدنى هذا التحديد الجامد إلى تثبيت الأجرة القانونية عند حدود دنيا لا تتناسب مطلقاً مع التغيرات الاقتصادية المتلاحقة، ولا مع قيم العقارات السوقية، ولا مع تكاليف صيانة المباني وإدارتها، فظلت العلاقة الإيجارية محكومة بثوابت اقتصادية تجاوزها الواقع، وانقطعت الصلة بين الأجرة واعتبارات العرض والطلب، ما أخل إخلالاً جسيماً بحقوق المؤجرين، وانعكس سلباً على قيمة الثروة العقارية في الدولة.

وقد كان هذا التجميد في تقدير الأجرة -دون ربطها بمعايير متغيرة أو مؤشرات اقتصادية مرنة- أحد الأسباب الرئيسية التي دفعت المحكمة الدستورية العليا في حكمها الصادر بجلسة ٩ نوفمبر ٢٠٢٤ إلى القضاء بعدم دستورية المادتين سالفتي الذكر، لما فيهما من إخلال بحق الملكية، ومخالفة لمبدأ العدالة التعاقدية، وإهدار لمبدأ المساواة، الأمر الذي أوجب التدخل التشريعي العاجل لمعالجة هذا القصور، واستحداث قواعد جديدة عادلة وموضوعية لتقدير الأجرة، وهو ما سعى إليه مشروع القانون المعروض، من خلال إلغاء تلك النصوص، وإحلال آلية قانونية مرنة ومتدرجة لتعديل القيمة الإيجارية على أساس عادل وواقعي.

وإذا أرست المحكمة في منطوق حكمها أن يكون سريانه اعتباراً من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد العادي الحالي (الخامس) لمجلس النواب، فإنها بذلك أتاحت للمشرع إعادة تنظيم هذه العلاقة على نحو دستوري؛ وضمن إطار زمني صريح، بما يستوجب التدخل الفوري والفعال قبل سريان الأثر التنفيذي للحكم، وتالياً لوجود فراغاً تشريعياً.

١ - المادتين (١، ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر: المادة ١: لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧% من قيمة الأرض والمباني
المادة ٢: تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء،

مع التأكيد على ما جاء في نص المادة (١٠١) من الدستور على تولي مجلس النواب سلطة التشريع، وما أكتنه المحكمة الدستورية العليا في أحكامها المتواترة من أن الأصل في سلطة المشرع في تنظيم الحقوق هو إطلاقها دون أى قيود، ما لم يكن الدستور قد فرض في شأن ممارستها ضوابط محددة يتعين الالتزام بها. (١)

ثانياً: أهم البيانات والآراء التى طرحت في اجتماعات اللجنة المشتركة (جلسات الحوار المجتمعي).

عقدت اللجنة المشتركة سبع جلسات حوار مجتمعي أيام ٤ و٥ و٦ و١١ و١٢ و٢٥ و٢٦ مايو ٢٠٢٥، لدراسة مشروع القانون المقدم من الحكومة، بشأن الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن. (٢) (وذلك من حيث المبدأ).

وقد شارك في تلك الجلسات عدد كبير من السادة النواب أعضاء المجلس بمختلف انتماءاتهم السياسية، كما حضرها جميعاً السيد المستشار/ محمود فوزي، وزير الشؤون النيابية والقانونية والتواصل السياسي، وحضر بعض من هذه الجلسات السادة الوزراء: مهندس/ شريف الشربيني، وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، نكتورة/ منال عوض، وزير التنمية المحلية، والسادة محافظي: القاهرة - الإسكندرية - الجيزة - القليوبية، والسادة ممثلي وزارات: الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، العدل، التنمية المحلية، التضامن الاجتماعي. كما حضر السيد اللواء/ خيرت بركات، رئيس الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

وقد امتنت جلسات الحوار المجتمعي - المشار إليها - لساعات طويلة بلغت نحو ٣٣ ساعة، استمعت اللجنة فيها إلى آراء العديد من الجهات المعنية، والتي كان منها: المجلس القومي لحقوق الإنسان، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، أمانة القانون المدني بكلية الحقوق جامعات: القاهرة - عين شمس - بنها - أسيوط، ممثلين عن كل الملاك والمستأجرين، كما استمعت اللجنة إلى السادة نقباء: المهندسين - الأطباء - ممثلي نقابة الصيادلة - رئيس الاتحاد العام للغرف التجارية.

وقد بلغ عدد النواب المتحدثين ٦١ نائباً، كما بلغت عدد المداخلات ٩٦ من السادة النواب، و ٣٢ من السادة ممثلي الحكومة، و ٢٣ من السادة ممثلي الجهات التي تمت دعوتهم.

وقد تمثلت أهم البيانات والآراء التى طرحت في تلك الجلسات فيما يلي:

(١) البيانات والاحصائيات الرئيسية الواردة من الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء بشأن وحدات الإيجار القديم:

عرض السيد اللواء رئيس الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء لجميع البيانات والاحصاءات التي حصرها الجهاز في التعداد الأخيرة الذي أجراه الجهاز عام ٢٠١٧، وكان من أهم هذه البيانات والاحصائيات ما يلي:

^١ - أحكام المحكمة الدستورية العليا، والتي بلغت أكثر من ٢٥ حكماً، منها الدعوى أرقام (٨٩ لسنة ٢٠ ق. د - ٩٨ لسنة ٢٠ ق. د - ٢٤ لسنة ٣٧ ق. د - ١٥٢ لسنة ٢٧ ق. د - ١٨١ لسنة ١٩ ق. د).

^٢ - مرفق النسخة الأولية لمشروع القانون المقدم من الحكومة بشأن الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن.

أ - عدد الأسر بالوحدات المؤجرة إيجار قديم

- بلغ إجمالي عدد الأسر بتعداد عام ٢٠١٧ (٢٣,٤٥٥,٠٧٩) مليون أسرة، وإجمالي عدد الأفراد (٩٤,٦٩٤,٠١٦) مليون فرد.
- بلغ عدد الأسر التي تقيم في وحدات مؤجرة إيجار قديم بتعداد ٢٠١٧ (١,٦٤٢,٨٧٠) مليون أسرة، بواقع ٧% من إجمالي عدد الأسر.
- بلغ عدد أفراد تلك الأسر (٦,١٣٣,٥٧٠) مليون فرد، بواقع ٦,٥% من إجمالي عدد الأفراد.
- ويسكن ٨٢% من هذه الأسر في أربع محافظات، وتوزيع هذه الأسر كالآتي:
 - القاهرة، بعدد أسر (٦٧٠,٨٥٧) ألف أسرة، ونسبة ٤١%.
 - الجيزة، بعدد أسر (٣٠٨,٠٩١) ألف أسرة، ونسبة ١٨,٧%.
 - الإسكندرية، بعدد أسر (٢١٣,١٤٧) ألف أسرة، ونسبة ١٢,٩%.
 - القليوبية، بعدد أسر (١٥٠,٩٦١) ألف أسرة، ونسبة ٩%.
- وبمقارنة تلك الأرقام بأرقام تعداد عام ٢٠٠٦ كانت عدد الأسر (٢,٦١٧,٤١١) مليون أسرة، وتمثل ١٥% من عدد الأسر، وعدد أفراد (١٠,٠٩٢,٨٠٣) مليون فرد، وتمثل ١٤% من عدد الأفراد بانخفاض مليون أسرة وعدد ٤ مليون فرد.
- تتاح بيانات التعداد على مستوى أقل وحدة إدارية وهي الشياخة بالحضر والقرية بالريف.

ب - عدد الوحدات المؤجرة إيجار قديم

- بلغ إجمالي عدد الوحدات بتعداد ٢٠١٧ (٤٢,٩٧٣,٨٨٤) مليون وحدة.
- بلغ عدد الوحدات المؤجرة إيجار قديم بتعداد ٢٠١٧ (٣,٠١٩,٦٦٢) مليون وحدة، بواقع ٧% من إجمالي عدد الوحدات.
- وتقع ٦٩% من هذه الوحدات في أربع محافظات، وتوزيع هذه الأسر كالآتي:
 - القاهرة، بعدد وحدات (١,٠٩٩,٤٢٦) مليون وحدة، ونسبة ٣٦%.
 - الجيزة، بعدد وحدات (٥٦٢,١٣٥) ألف وحدة، ونسبة ١٩%.
 - الإسكندرية، بعدد وحدات (٢٦٩,٤٠٣) ألف وحدة، ونسبة ٩%.
 - القليوبية، بعدد وحدات (١٥٠,٩٦١) ألف وحدة، ونسبة ٥%.
- وبمقارنة تلك الأرقام بأرقام تعداد ٢٠٠٦، كان عدد الوحدات ٢٧,٠٦٩,١١٤ مليون وحدة، منها وحدات مؤجرة إيجار قديم تبلغ ٥,٥٣٨,٩١٧ بنسبة ٢٠% من إجمالي الوحدات بانخفاض قدره نحو ٢,٥ مليون وحدة.

ج- ملاءمة من استخدام الوحدات المستوحدة إيجار لديم

الاستخدام الخاص للوحدة								إجمالي الوحدات التي توضع حيازتها إيجار لديم	حضر / ريف	المحافظة
أخرى	منشأة خالية أو مغلقة	وحدة لها قرار عدم	وحدة لصاحبه للتوسيع	مطلق لوجود مسكن آخر للأجرة	مطلق لوجود الأجرة بالقرع	للمسكن والمصل	للمصل	للمسكن		
٢٥,١٤٢	٨٣,١٣٤	٧,١٥١	١١,٩٠٣	٢٨٨,٧١٥	١١٢,٦٦٩	٧,٨١٦	٤٨٣,٧٧٩	١,٥٧٧١,٩١٥	٢,٧٩٢,٢٢٤	حضر
٣,١٨٢	٢,٥١٩	٥٢٧	١,٣١٣	١٢,١٥١	٦,١٦٦	١,٤٩١	٩١,٢٥٣	١٠٧,٨٣١	٢٢٧,٤٣٨	ريف
٢٨,٣٢٤	٨٦,٦٥٣	٧,٦٧٨	١٣,٢٢١	٣٠٠,٨٦٦	١١٨,٨٣٥	٩,٣٠٧	٥٧٥,٠٣٢	١,٨٨٧٩,٧٤٦	٣,٠١٩,٦٦٢	جملته
٠,٩٤	٢,٨٧	٠,٢٥	٠,٤٤	٩,٩٦	٣,٩٤	٠,٣١	١٩,٠٤	٦٢٢٥	النسبة	

- يوجد بعض الأسر لديها أكثر من وحدة موجودة بواقع الخارج بين عدد الأسر التي تسكن وحدات موجودة (١,٦٤٢,٨٧٠) مليون أسرة و عدد الوحدات الموجودة بمرضى المسكن وهو (١,٨٧٩,٧٤٦) مليون أسرة.

د- توزيع الأسر طبقاً للقيمة الإيجارية

- بلغ عدد الأسر التي تقم في وحدات مزجزة إيجار قديم بتعداد ٢٠١٧ (١,٦٤٢,٨٧٠) مليون أسرة.
- وتقع الفئات الإيجارية لتلك الأسر كالآتي:
- أقل من ٥٠ جنيه وعدد الأسر (٥٩٥,٩٨٧) ألف أسرة، بنسبة ٣٦% .
- من ٥٠ إلى أقل من ١٠٠ جنيه عدد الأسر (٣٢٧,٦٤٣) ألف أسرة، بنسبة ٢٠% .
- من ١٠٠ إلى أقل من ٢٠٠ جنيه عدد الأسر (٣٠٧,٣٥٩) ألف أسرة، بنسبة ١٨% .
- من ٢٠٠ إلى أقل من ٩٠٠ جنيه عدد الأسر (٤٠٩,٩٣٩) ألف أسرة، بنسبة ٢٤% .
- من ٩٠٠ جنيه فأكثر عدد الأسر (١٩٤٢) أسرة، بنسبة ٢% .

٢- أهم الآراء والمقترحات التي تم طرحها في جلسات الحوار المجتمعي

عقب إحالة مشروع القانون المقدم من الحكومة بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن (في نسخته الأولى) إلى اللجنة المشتركة، صدرت تعليمات المستشار الدكتور / **حنفي جبالي**، رئيس مجلس النواب بعقد جلسات حوار مجتمعي موسع تستمع فيه اللجنة المشتركة إلى كافة الآراء والمقترحات المتعلقة بهذا الملف سواء من جميع أعضاء المجلس باختلاف أيدولوجيتهم وانتماءاتهم السياسية، أو من الحكومة بأجهزتها المعنية المختلفة أو من ممثلي أطراف العلاقة الإيجارية، وكذلك اساتذة القانون والنفابات والمجالس والأجهزة المستقلة المعنية.

وقد تباينت وتنوعت تلك الآراء والمقترحات، إلا أنه يمكن إيجازها في ثلاثة محاور رئيسية:

المحور الأول: زيادة القيمة الإيجارية.

المحور الثاني: تحرير العلاقة التعاقدية.

المحور الثالث: توفير بدائل للمستأجرين من قبل الدولة.

وذلك على النحو الآتي تفصيلاً.

المحور الأول زيادة القيمة الإيجارية

اتفق جميع السادة المتحدثين على تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في نوفمبر ٢٠٢٤ بشأن ضرورة زيادة القيمة الإيجارية، ولكن اختلفت تلك الآراء بشأن كيفية تطبيق تلك الزيادة، وذلك على النحو الآتي:

١- أن تتم الزيادة في القيمة الإيجارية وفقاً لشرائح يراعى فيها محل الوحدة ومساحتها وتاريخ إنشائها والحالة الاجتماعية للمستأجر، مع استخدام معايير وضوابط معينة للاعتناء بها في تحديد تلك الشرائح مثل (الضريبة العقارية - النصالح - الاستعانة بلجان تقدير الأجرة المنصوص عليها في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١). ويمثل هذا الرأي أغلب من تحدثوا.

٢- عدم تصدي البرلمان في دور الاعتقاد الحالي لتعديل تلك التشريعات، وترك الأمر للسلطة التقديرية للقضاء في المحاكم العادية.

٣- اقتراح إنشاء صندوق عقاري لدعم المستأجرين غير القادرين على دفع قيمة الزيادة الإيجارية.

٤- المساواة في قيمة الزيادة بين الأماكن السكنية والأماكن غير السكنية.

٥- أن تكون الزيادة في القيمة الإيجارية متوافقة مع الزيادة التي أقرها القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن الأشخاص الاعتبارية لغير عرض السكنى (٥ أضعاف و ١٥% زيادة سنوية).

٦- وضع حد أدنى وحد أقصى للزيادة في القيمة الإيجارية، على أن تكون الزيادة السنوية على جميع المنشآت ١٥% .

٧- زيادة القيمة الإيجارية للأماكن السكنية بحيث لا تقل عن ٢٠٠٠ جنيه للأماكن الشعبية، و ٤٠٠٠ جنيه للمناطق المتوسطة، و ٨٠٠٠ جنيه للمناطق الراقية، ووضع حد أدنى لزيادة الوحدات غير السكنية بما لا يقل عن ٥٠٠٠ جنيه.

٨- زيادة القيمة الإيجارية بحيث تصل إلى نصف القيمة السوقية أو قيمة المثل.

٩- زيادة القيمة الإيجارية بذات المعايير التي أقرها القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ المتعلق بزيادة القيمة الإيجارية في الأماكن غير السكنية.

١٠- أن تكون الزيادة في القيمة الإيجارية بمقدار ٢٠ ضعف بالنسبة للوحدات غير السكنية، و ٥ أضعاف بالنسبة للوحدات السكنية.

١١- التفرقة في زيادة القيمة الإيجارية بين المستأجر الأصلي ومن امتد له عقد الإيجار، وكذلك التفرقة في الزيادة بين الوحدات السكنية وغير السكنية.

١٢- زيادة القيمة الإيجارية بشكل تدريجي، بحيث تصل في غضون ١٠ سنوات للقيمة السوقية لإيجار الوحدة.

١٣- قصر الزيادة في القيمة الإيجارية على الأماكن غير السكنية.

المحور الثاني: تحرير العلاقة التعاقدية

تباينت الآراء والمقترحات المتعلقة بهذا المحور بين ثلاثة اتجاهات رئيسية، الاتجاه الأول: يرى عدم

إنهاء العلاقة التعاقدية بشكل مطلق ونهائي وذلك لاعتبارات دستورية، والاتجاه الثاني: ويرى ضرورة وضع

حل جذري وإنهاء العلاقة الإيجارية التعاقدية بعد فترة انتقالية معقولة، والاتجاه الثالث: يرى أنصاره إمكانية

إنهاء العلاقة التعاقدية في بعض الحالات دون حالات أخرى، وذلك وفقاً لما سيرد تفصيله في الآراء الآتية:

الاتجاه الأول ويرى عدم إنهاء العلاقة التعاقدية بشكل مطلق ونهائي وذلك لاعتبارات دستورية تتمثل فيما يلي:

- ضرورة احترام المبادئ الدستورية التي أقرتها المحكمة الدستورية العليا في حيثيات حكمها في الدعوى رقم ٧٠ لسنة ٨ ق : بجلسة ٣ نوفمبر ٢٠٠٢ والتي قررت امتداد قانوني لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأصلي وفقاً لحكم المادة (١٨) من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، كما يستفيد منه ذوو قربة المقيمين معه من زوج وأبناء والذين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.
- إن نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سبق وأن عرض أكثر من خمس مرات على المحكمة الدستورية العليا.
- إن نصوص القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أصغت في حماية المستأجر وخرجت بشكل صريح على مبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين ومبدأ سلطان الإرادة، حيث أقرت أنه يمكن للمستأجر أن يسند الإيجار قبل الحكم بالطرء أو حتى قبل الحكم وقبل نفاذه.
- إن قضاء محكمة النقض قد توسع بشكل كبير في النصوص الاستثنائية بإضافة حالات لم ترد في القانون ومنها منح الساكن والمساكنة حق الاستمرار في عقد الإيجار.

الاتجاه الثاني ويرى ضرورة وضع حل جذري وإنهاء العلاقة الإيجارية التعاقدية بعد فترة انتقالية معقولة، وذلك لعدة أسباب:

- أحقية المشرع في تنظيم الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن، وذلك في ضوء الأسباب والمنبرات التي سترد تفصيلاً في رؤية اللجنة.
- بعض المقترحات طلبت زيادة الفترة الانتقالية لتحرير العلاقة الإيجارية لتكون من ١٠ إلى ١٥ سنة، وذلك لمنح مهلة لكل من المستأجرين لتبديل أمورهم، والتولة لتبديل سكن بديل للحالات المستحقة للرعاية والدعم، بينما ارتأى البعض تخفيض الفترة الانتقالية لتكون ثلاث سنوات بالنسبة للوحدات السكنية، وسنة واحدة للوحدات غير السكنية، وذلك لسرعة نزع الأضرار الناتجة عن عدم صيانة آلاف العقارات الخاضعة لقوانين الإيجار القديم.
- ضرورة إجراء بحث لحالات المستأجرين بشكل فردي وإنهاء عقد الإيجار لبعض فئات المستأجرين الذين لا يستحقون دعم ومساندة الدولة مثل من قام بإغلاق وحدته أو من لديه وحدة بديلة، أو من تثبت بأي وسيلة بأنه ميسور الحال ويتمتع بوضع اقتصادي يمكنه من استئجار أو شراء وحدة أخرى، وذلك مراعاة لقواعد العدالة والإنصاف.

وقد أخذت اللجنة بهذا الرأي وفقاً للأسباب والمبررات التي أوردتها اللجنة على النحو الذي سيرد

تفصيلاً في التقرير المائل

الاتجاه الثالث يرى إمكانية تحرير العلاقة التعاقدية في بعض الحالات دون حالات أخرى، وذلك

على النحو التالي

(١) قصر الامتداد في عقود الإيجار القديمة على بعض الفئات مثل المستأجر الأصلي وزوجه الذين امتد إليهم عقد الإيجار بالفعل قبل العمل بهذا القانون، مع خضوعهم لزيادة القيمة السنوية حتى بعد انتهاء مدة السبع سنوات، وذلك لعدة اعتبارات، أهمها:

▪ **العدالة الدستورية والقانونية**، لأن استثناء هذه الفئات لا يتعارض مع الحق في الملكية المكفول دستورياً بل يتوافق معها لأن هذه الفئات لم تتوارث هذه الوحدات كما هو الحال بالنسبة للجيل الأول وإنما هي التي تعاقدت بالفعل على هذه الوحدات وهي من تحملت باعائها المالية.

▪ **من الناحية الشرعية**، فإن استثناء هذه الفئات لا يخالف الشرع لأن عقد الإيجار المؤبد ولئن كان غير جائز شرعاً وفقاً للرأى الراجح فقهاً إلا أنه - ونظراً لظروف الحال في قوانين الإيجار القديمة - فإن العقد ينتهي بإنهاء مدته أو بوفاء المتعاقد، وبالتالي حتى وإن كان هناك مخالفة في تأييد العقد من الناحية الشرعية إلا أنه يمكن التقليل من آثار ذلك بإنتهائه بوفاء المتعاقد الأصلي.

▪ **من الناحية الواقعية**: أن هذه الفئة في الأغلب كبيرة في السن ويصعب توفير مساكن بديلة لها أو على الأقل من الناحية الواقعية يصعب نقلها إلى أماكن بديلة.

(٢) قصر الامتداد في عقود الإيجار القديمة على بعض الفئات الأخرى الأولى بالرعاية بالإضافة للمستأجر الأصلي وزوجه مثل الأرملة والفقير ومن له وصية واجبة، وكذلك ذوي الإعاقة، وذلك استناداً لما يلي:

▪ المبادئ التي أقرها حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في ٣ نوفمبر ٢٠٠٢، والمشار إليه سالفاً.

▪ ما سبق وأن أقرته المحكمة الدستورية العليا في العديد من أحكامها بما عُرف بالوظيفة الاجتماعية للملكية.

(٣) **ضرورة التفرقة بين الوحدات المغلقة، والوحدات الآيلة للسقوط، والوحدات غير السكنية، وبين غير ذلك من الوحدات**، حيث إنه يمكن إنهاء العلاقة التعاقدية فوراً أو بعد الفترة الانتقالية بالنسبة للوحدات المغلقة أو الآيلة للسقوط أو الوحدات غير السكنية، أما غير ذلك من الوحدات فلا يمكن إنهاء العلاقة الإيجارية التعاقدية بالنسبة لها، وذلك للاعتبارات الآتية:

▪ مراعاة الاستقرار الاجتماعي والتقليل من الآثار السلبية التي قد تنتج عن تطبيق إنهاء الوحدات التعاقدية بالنسبة لجميع وحدات الإيجار القديم دون تمييز.

▪ اعتبار الوحدات المغلقة هي استعمال للعين فيما لم تعد له، وبالتالي يتم الخروج عن طبيعة عقد الإيجار، كما أنه يمكن قياس ذلك على تحريم تبوير الأراضي الزراعية أو اللجوء إلى نظرية التعسف في استخدام الحق.

٤) استثناء الوحدات المؤجرة لغير غرض السكنى من إنهاء العلاقة الإيجارية، نظراً للاعتبارات الآتية:

- خضوع الوحدات المؤجرة لغير مخصصة للسكنى للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ والذي أقر بالفعل زيادات تحملها المستأجر.
- أن المحكمة الدستورية العليا قد سبق وأن أقرت امتداد عقد الإيجار لمصلحة أبناء بعض الفئات مثل الصيادلة باعتبارها مهنة وليست تجارة، ومراعاة لأسرة الصيدلي المتوفى.
- هناك صعوبة قانونية في تطبيق المادة ٥ من مشروع القانون بإنهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة للصيادلة نظراً لأن قانون مزاولة مهنة الصيدلة رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ قد أكد في المادة ١٤ منه على أنه في حالة نقل الصيدلية إلى مكان آخر تسقط الرخصة وهو الأمر الذي يتسبب في الأذى للعديد من الصيادلة، كما قيدت المادتين ٣٠ و ٣١ - من القانون المشار إليه - إجراءات الموافقة على مزاولة الصيدلية عملها بضرورة الأتق مساحتها عن ٢٥ متر وأن تكون المسافة بينها وبين أقرب صيدلية لها مسافة لا تقل عن ١٠٠ متر.
- وجود صعوبة عملية واجتماعية في إخلاء المنشآت الطبية التي تخضع لقوانين الإيجار القديم.

المحور الثالث: توفير بدائل للمستأجرين من قبل الدولة

اختلفت الآراء والمقترحات بشأن دور الدولة في تعويض المستأجرين المتضررين من تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر حال تطبيق القانون، وذلك على النحو الآتي:

١- ضرورة ربط الموافقة على إنهاء عقود الإيجار القديمة طبقاً لما ورد في المادة ٥ من مشروع القانون، بمدى قدرة الدولة على الالتزام بتوفير مسكن بديل لمحدودي الدخل من المستأجرين، مع ضرورة استبدال نص المادة ٧ من مشروع القانون ليصبح هناك التزام صريح من الدولة بتوفير المسكن البديل المشار إليه.

٢- ضرورة النص على أن يكون هناك محددات دقيقة في مشروع القانون للأولوية التي جاءت في المادة ٧ من مشروع القانون بشأن منح المستأجرين لوحدات إسكان بديل، وقد تتضمن هذه المحددات أسعار ومساحات وأماكن توفير الإسكان البديل، مع عدم ترك تلك الأمور للأنحة التنفيذية.

٣- تعويض المستأجر الذي يخلي وحدته السكنية قبل نهاية المدة الانتقالية بنسب تتراوح بين ٢٥ % إلى ٣٠ % من ثمن الوحدة.

٤- ضرورة النص بشكل صريح وغير قابل للتأويل على التزام الدولة - وليس فقط منح أولوية - بتوفير سكن بديل للمستأجرين الذين سيتم طردهم، وبخاصة ممن هم يستحقون الدعم والمساندة من الدولة مثل أصحاب المعاشات والأرامل وذوي الاحتياجات الخاصة وذوي الدخل المحدود ممن ليس لهم سكن بديل.

٥- إنشاء صندوق عقاري لدعم المستأجرين الذين يستحقون الدعم وتمويله على سبيل المثال من الضرائب العقارية على العقارات المؤجرة وفقاً للقوانين القديمة، وكذلك حصيلة ضريبة التصرفات العقارية على تلك العقارات.

٦- إنشاء لجان تحكيم وفتح باب التفاوض العادل بين المالك والمستأجر والتشجيع على التسويات الودية بإشراف جهات رسمية.

٧- ضرورة التزام الدولة بإتاحة وحدات إيجار تمليكي للمستأجرين المتضررين من إنهاء العلاقة الإيجارية التعاقدية.

٨- تقرير مقابل للمستأجر لإنهاء العلاقة الإيجارية فيما يعرف بـ 'بيع المنفعة'، وذلك استناداً إلى ما يلي:

■ إباحة الشريعة الإسلامية لذلك.

■ ما نصت عليه المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من إقرار التنازل عن عقد الإيجار بموافقة المالك بعد حصوله على ٥٠% من ثمن الوحدة.

٩- الاستفادة من التجربة السابقة في تحرير العلاقة الإيجارية بالنسبة للأراضي الزراعية والتي أقرت حافزاً لمن يوافق على إنهاء عقد الإيجار من المستأجرين بمنحه فداناً في الأراضي المصلحة بدلاً من قيراطاً في الأراضي الزراعية المستأجرة، فيمكن على سبيل المثال توفير أراضي للمقتر مادياً من المستأجرين بما يعادل ضعف مساحة الوحدة السكنية المستأجرة، أو توفير سكن بنيل عن طريق التأجير التمويلي.

١٠- ضرورة التنسيق بين المحافظات المختلفة والوزارات والجهات المعنية في الدولة مثل الأوقاف والنقل والزراعة لتوفير الأراضي اللازمة لبناء إسكان بنيل داخل المحافظات للمستأجرين المتضررين.

١١- صعوبة نقل المستأجرين من المستفيدين من معاش تكافل وكرامة إلى أماكن أخرى لأن ذلك سيؤدي إلى حرمانهم من المعاش، وكذلك صعوبة نقل الموظفين المرتبطين بأماكن عملهم وظروفهم الاجتماعية.

١٢- عودة القروض الميسرة للإسكان البديل الذي ستوفره الدولة للمستأجرين المتضررين.

١٣- إمكانية الاستعانة بمنظومة النظافة واستهلاك المرافق لتحديد المستحقين لدعم الدولة في الحصول على إسكان بنيل عن وحدات الإيجار القديم.

ثالثاً: فلسفة مشروع القانون المقدم من الحكومة وأهدافه:

إدراكاً بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها، وإن كانت قد اقتضت الحاجة أن تحكم العلاقة الإيجارية تشريعات استثنائية امتدت لفترة قاربت قرناً من الزمن، إلا أنه يتعين دوماً النظر إليها بأنها تشريعات استثنائية مؤقتة مهما استطل أمداء، وأنها لا تمثل - في ذاتها - حلاً دائماً ونهائياً للإشكاليات المترتبة على أزمة الإسكان، بل يتعين مراجعتها في ضوء الظروف التي أملت وجودها ابتداء ومدى استمرارها؛ تحقيقاً للتوازن بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية وبما لا يخرجها عن طبيعتها القانونية.

وحرصاً من الدولة على اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لحلحلة الإشكاليات الناجمة عن تطبيق القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن، سواء تلك المعدة لغرض السكنى أو لغرض السكنى، والتي كشف عن كثير منها قضاء المحكمة الدستورية العليا، فضلاً عما خلفته تلك القوانين من تداعيات سلبية ألقت بظلالها على المجتمع والاقتصاد القومي والثروة العقارية.

واستهداء بالمعالجات التشريعية الحديثة، وعلى الأخص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذي مثل اللبنة الأولى لوضع حد لسريان قوانين إيجار الأماكن، وأعاد التوازن إلى العلاقات القانونية الخاضعة لها على نحو هيا المجتمع إلى عودة الإيجار إلى طبيعته كعقد رضائي يخضع فيما تضمنه من التزامات متبادلة بين طرفيه إلى مبدأ سلطان الإرادة.

وتنفيذاً لحكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٢ قى 'دستورية' بجلسة ٩ نوفمبر ٢٠٢٤، وإيماناً بأن استطالة تطبيق قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية، وآثارها السلبية على الإنتاج والاقتصاد القومي والثروة العقارية، وعلى الأسرة والمجتمع ككل، على نحو شكلت معه هذه القوانين الاستثنائية مشكلة مزمنة تأبى أن تنكمش، وتستعصى على أي حل قويم من شأنه أن يعيد التوازن إلى العلاقات القانونية الخاضعة لها، وذلك ما لم يشتمل هذا الحل على إنهاء العمل بها، والعودة بالعلاقة الإيجارية إلى شريعتها العامة (القانون المدني)، لا سيما في ظل ما تشهده الدولة المصرية من نهضة تنموية في القطاع العقاري الحكومي أو الخاص.

وعلى هدي مما تقدم جميعه، عكفت الحكومة على إعداد مشروع القانون المائل، والذي قصد من وراء إعداده معالجة الإشكالية التي كشف عنها حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه بإعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى، كما استهدف المشروع إعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغرض السكنى أسوة بالتنظيم الذي سبق إقراره بالقانون رقم ١٠ لسنة (٢٠٢٢)، على أن يكون هذا التنظيم للأجرة القانونية سواء للأماكن المؤجرة لغرض السكنى أو تلك المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغرض السكنى لأجل غايته سبع سنوات من تاريخ العمل بالقانون لينتهي ببلوغها العمل بالقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن بالنسبة للأماكن المعدة لغرض السكنى أو لأجل غايته خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون، لينتهي ببلوغها العمل بالقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن، بالنسبة للأماكن المعدة لغرض السكنى، وذلك بعد أن رزحت تحت وطأتها العلاقة الإيجارية قرابة قرن من الزمن، وذلك إيماناً بعودة التوازن المنشود إلى العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر.

رابعاً رأى اللجنة المشتركة

بعد أن بحثت وتدارست اللجنة المشتركة مشروع القانون المقدم من الحكومة (وفقاً لنسخته الأخيرة) والذي جاء تنفيذاً لحكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه، ويهدف بشكل أساسي إلى إنهاء هذا الملف الشائك وفق أسس دستورية وقانونية روعي فيها مقتضيات العدالة والتوازن بين حقوق وواجبات كافة الأطراف المعنية، فقد رأت اللجنة الموافقة على مشروع القانون المقدم من الحكومة بتاريخ ١٦ من يونيو ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك كما جاء بصيغته من الحكومة دون تعديل،

تأسيساً على الآتى

١، أن مشروع القانون في صيغته النهائية جاء بعد الاستماع الى كافة الآراء والمقترحات التي دارت خلال جلسات الحوار المجتمعي، وقد راعت فيه الحكومة أن يكون محققاً لتوازن دقيق بين متطلبات الواقع الاجتماعي والاقتصادي، وبين ما استقر عليه قضاء المحكمة الدستورية العليا من مبادئ دستورية حاكمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر.

٢، استعرضت اللجنة المشتركة أحكام المحكمة الدستورية العليا التي صدرت طوال فترة العمل بقوانين الإيجار القديم، وانتهت إلى صحة الرأي القائم على اختصاص المشرع بالتدخل لمعالجة آثار الامتداد القانوني الذي فرضته هذه القوانين الاستثنائية، وذلك استناداً للآتي:

- أنه يتعين قراءة هذه الأحكام مع بعضها البعض، في ضوء القواعد الدستورية المعمول بها وقت صدورهما، والذي ثبت منها بجلاء أنها تقوم في أساسها على الظروف الاجتماعية والاقتصادية في كل مرحلة، ابتداءً من المرحلة الأولى والتي دعت إلى إقرار هذه القوانين الاستثنائية بما تحمله من تعدى على الملكية الخاصة للأفراد ومخالفة المستقر عليه من الناحيتين الشرعية والقانونية بشأن طبيعة عقود الإيجار بأنها رضائية ومؤقتة تنتهي بانتهاء مدتها أو بوفاء المتعاقد مالم ينص العقد على خلاف ذلك، إلا أن الضرورات الاجتماعية والاقتصادية، وفي مقدمتها أزمة الإسكان كانت الدافع الأساسي في حينه إلى إقرار هذه القوانين، واتخذت أحكام القضاء في حينه هذه الظروف والمبررات كأساس في أحكامها، إلى الحد الذي وصفت فيه المحكمة الدستورية العليا أن عدم تدخل المشرع في وقتها كان سيترتب عليه تشريد آلاف الأسر وتفتت بنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته بما يهدد مبدأ التضامن الاجتماعي بما استلزم تدخل المشرع بما يصون للمجتمع أمنه وسلامته.

- إلا أنه وبطور الظروف الاجتماعية والاقتصادية التي واكبت حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ١٠٥ لسنة ١٩ قضائية بجلسة ٢٠٠٢/١١/٣، وهو ذات الحكم الذي يتمسك به أنصار الرأي الأول القائل بعدم جواز تدخل المشرع بالتعديل في الامتداد القانوني- نجد أن المحكمة الدستورية العليا ذاتها في هذا الحكم أهدرت العديد من النصوص المتعلقة بالامتداد القانوني إلى الحد الذي قصرته على الجيل الأول، وذلك لتلاقي السلبيات والإشكاليات الناجمة عن تطبيق هذه القوانين الاستثنائية، على نحو دأبت معه أحكام المحكمة الدستورية العليا إلى التأكيد على أن قوانين الإيجار القديم قوانين استثنائية يتعين مراجعتها سواء فيما يتعلق بالامتداد القانوني لعقود الإيجار أو فيما يتعلق بتقدير القيمة الإيجارية، وذكرت في حثيائنها " أن قوانين الإيجار صادرة لمواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها وهو ما اقتضى أن تكون تشريعات استثنائية صدرت دفعا لها مترامية في زمن تطبيقها، فإنه يتعين النظر إليها دوماً بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطل أمدها، وأنها لا تمثل حلاً دائماً ونهائياً للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة، بل يتعين دوماً مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية، فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها إلا بقدر الظروف التي أملت وجودها".

• أخيراً، وبصدور حكم المحكمة الدستورية العليا الأخير في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية دستورية بجلسة ٢٠٢٤/١١/٩ وبالرغم من أن محل النزاع في الدعوى المشار إليها نبات القيمة الإيجارية، إلا أن المحكمة أكدت في حكمها الأخير على طبيعة قوانين الإيجار الاستثنائية وأنها قوانين مؤقتة مهما استطل أمدها، وافرت حق المشرع في التدخل وتنظيم الامتداد القانوني لعقود الإيجار وكذا (تحديد القيمة الإيجارية) حيث اعتبرتهما من خصائص كافة القوانين الاستثنائية التي يملك المشرع مراجعتها دوماً فلا يعدان حكماً مطلقاً من أي قيد، وذكرت في حيثيات حكمها (أن البين من استصفاء الأحكام الأمرة في القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى - التي لم يخرج عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السالف البيان - انطواؤها على خصيصتين رئيسيتين؛ أولاهما: الامتداد القانوني لعقود إيجار هذه الأماكن، والأخرى: التدخل التشريعي في تحديد أجرتها، وكلاهما لا تستعصي على التنظيم التشريعي، ولا يعد حكمها مطلقاً من كل قيد، فالامتداد القانوني لعقود الإيجار المار ذكرها حدد نطاقاً بغوات المستفيدين من حكمه دون سواهم، فلا يفيد منه غير المخاطبين به...

٣) بالرغم من تغير الظروف الاجتماعية والاقتصادية بين كل زمان، وبالأخص الطرف الخاص بإقرار هذه القوانين في حينه وهو أزمة الاسكان اعتباراً من عام ١٩٩٦، وهو ما دعى المشرع إلى صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بخضوع عقود الإيجار بعد العمل به إلى أحكام القانون المدني، إلا أن المشرع لم يتدخل في حينه لمواجهة الاشكاليات والآثار المترتبة على العقود القديمة قبل اعلم به، لعدم قدرة الدولة في حينه على توفير السكن البديل، أما في الوقت الحالي وبالرغم من الوفرة العقارية، إلا أن الدولة أخذت على عاتقها معالجة هذه الأزمة تماماً أن تلزم نفسها بتوفير وحدات بديلة لجميع المستأجرين المتضررين من الزيادات قبل انتهاء مدة السبع سنوات المقررة لتحرير العلاقة الإيجارية، وهو ما نُعبر عن استجابة مرنة وعملية لمصالح الطرفين، ويسمح بتصفية المراكز القانونية القائمة بشكل متدرج ومبسط، ولا يُعد معه ثمة مبرر للتعدى على ملكية الأفراد.

٤) إن مشروع القانون قد تلاهى ما شاب القوانين السابقة من ثغرات، حيث أرسى قواعد جديدة لإعادة تقييم القيمة الإيجارية، تستند إلى معايير موضوعية تراعي طبيعة المنطقة، وتاريخ إنشاء العقار، ومستوى البناء، والخدمات، مع وضع آلية تدريجية للزيادة السنوية، تضمن عدم المساس المفاجئ بالأوضاع الاجتماعية، وفي الوقت ذاته، تُمهّد لاستعادة التوازن العقدي بصورة عادلة ودستورية.

وبناء على ما تقدم، اطمأنت اللجنة إلى أن تدخل المشرع (وفقاً للإطار الذي تضمنه المشروع) هو نوع من تنظيم الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن الذي أقرته المحكمة الدستورية العليا في جميع أحكامها لاسيما حكمها الأخير، فالامتداد القانوني مؤقت بطبيعة الحال، سواء أكان هذا التأقيت بتحديد مدة زمنية للعقود ثم تنتهي بعدها -وفقاً لنهج المشروع-، أو تحدد مدته بوقائع معينة بتحديد نطاقه بالفئات المستفيدة من الامتداد حيث ينتهي الإيجار حتماً بالوفاة أو التخلي عن العين المؤجرة -وفقاً لنهج القوانين القائمة-، وبالتالي فإن ارتأى المشرع تحديد مدة زمنية للامتداد بحيث ينتهي فور انقضائها فإنه لا يكون إخلال بما سبق وإن أقرته المحكمة الدستورية العليا، بل هو أعمال لصميم اختصاصات السلطة التشريعية

في ضوء حقها في اختيار أفضل البدائل تحقيقاً للمصلحة العامة وفقاً للمتغيرات الدستورية والاجتماعية والاقتصادية الحالية. إن مشروع القانون يقدم معالجة جادة ومتدرجة للاختلالات المزمنة في منظومة الإيجارات القديمة، والتي أدت إلى ترسيخ أوضاع غير متوازنة أضرت بحقوق الملاك وقيدت حرية التصرف في الملكية الخاصة، دون أن تكون هناك ضرورة اجتماعية أو اقتصادية تُبرّر هذا الامتداد الزمني غير المحدد، وهو ما أكدته بوضوح حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسته ٩ نوفمبر ٢٠٢٤ في الدعوى رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية دستورية.

• أخيراً، فإن اللجنة تثنى على ما تضمنه مشروع القانون من نصوص تنظم حالات الإخلاء، وتمنح للمؤجر وسائل قانونية عاجلة لاسترداد العين المؤجرة في الحالات التي تنتفي فيها الحاجة الفعلية أو الجنية لشغلها، وذلك دون الإخلال بضمانات المستأجر في اللجوء إلى القضاء الموضوعي.

وعليه، فقد تم إعداد مشروع القانون المرافق والذي جاء في تسع مواد بخلاف مادة النشر، وذلك على النحو الآتي:

• مادة (١): حددت نطاق سريان القانون، ليشمل الأماكن المؤجرة لغرض السكنى، وكذلك الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغرض السكنى، متى كانت مؤجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، دون أن تمتد أحكامه للعقود الخاضعة للقانون المدني.

• مادة (٢): بينت المدة المتبقية لاستمرار العقود القائمة، بحيث تنتهي عقود إيجار الأماكن السكنية بعد سبع سنوات من تاريخ العمل بالقانون، وتنتهي عقود إيجار الأماكن لغرض السكنى المبرمة مع الأشخاص الطبيعيين بعد خمس سنوات، ما لم يتم الاتفاق على إنهاؤها قبل ذلك.

• مادة (٣): تضمنت تشكيل لجان حصر بقرار من المحافظ المختص في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، على أن يُراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية: (١) الموقع الجغرافي (٢) مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة؛ (٣) المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة (٤) شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة (٥) القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، الكائنة في ذات المنطقة. وأناطت المادة المذكورة برئيس مجلس الوزراء إصدار قرار بتحديد قواعد ونظام عمل هذه اللجان (لجان الحصر). كما أوجبت المادة على لجان الحصر الانتهاء من أعمالها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون، وأجازت من مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة بقرار من رئيس مجلس الوزراء. وأناطت المادة بالمحافظ المختص إصدار قرار بما تنتهي إليه لجان الحصر، وأوجبت نشر هذا القرار في الوقائع المصرية وإعلانه بوحدات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة.

• **مادة (٤):** حددت أسلوب احتساب القيمة الإيجارية الجديدة للأماكن السكنية من تاريخ العمل بالقانون، وذلك بزيادة القيمة الإيجارية القانونية الشهيرة للأماكن المؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكامه، وقررت المادة المذكورة في نسبة الزيادة بحسب المنطقة الكائن بها المكان المؤجر، فتضمنت زيادة أجرة الأماكن الكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه، كما تضمنت زيادة أجرة الأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة والاقتصادية بواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربع مائة جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتين وخمسون جنيهاً للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية. والزمّت المادة ذاتها المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بسداد الأجرة الشهيرة التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع ٢٥٠ جنيه شهرياً، وذلك لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، على أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.

• **مادة (٥):** تضمنت النص على أن تكون القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكني إلى الأشخاص الطبيعيين خمسة أمثال القيمة القانونية السارية، وذلك اعتباراً من أول استحقاق بعد العمل بالقانون.

• **مادة (٦):** نصّت على زيادة سنوية دورية بنسبة ١٥% تطبق على القيم الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٤) و(٥)، طوال مدة سريان القانون.

• **مادة (٧):** نظمت هذه المادة أحكام إخلاء الأماكن الخاضعة لأحكام القانون المعروض، حيث ألزمت المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر بحسب الأحوال، في نهاية المدين المحددتين بالمادة (٢)، كما حددت بعض الحالات التي تبرر للمؤجر طلب إخلاء العين المؤجرة دون انتظار انقضاء المدد المشار إليها في المادة (٢) المشار إليها وذلك حال ثبوت ترك المستأجر للعين المؤجرة مغلقة لمدة تزيد على سنة دون مبرر، أو حال ثبوت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المدد من أجله العين المؤجرة، باعتبار أنها حالات تنتفي فيها الحاجة الفعلية أو الجدية لشغلها، وذلك دون الإخلال بضمانات المستأجر في اللجوء إلى القاضي الموضوعي وذلك كله مع مراعاة عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه حيث أجازت المادة ذاتها للمالك أو المؤجر بحسب الأحوال أن يطلب من قاضي الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء، ودون الإخلال في التعويض إن كان له مقتضى وأخيراً أكدت المادة المذكورة على حق المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال، في إقامة دعوى قضائية أمام المحكمة وفقاً للإجراءات المعتادة، على أن لا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه، تأكيداً على عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية سالفه البيان.

• مادة (٨): منحت المستأجرين أو من امتد اليهم عقود إيجار بحسب الأحوال، الذين تنتهي عقود الإيجار طبقاً لأحكام هذا القانون أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تملكاً، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يرفق به إقرار بإخلاء وتسليم المستأجر للمعين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة وتكون الأسبقية في التخصيص للفئات الأولى بالرعاية وعلى الأخص (المستأجر الأصلي وزوجه والديه ممن امتد اليه منهم عقد الإيجار) وأنطت المادة برئيس مجلس الوزراء تحديد القواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقي الطلبات وألبت فيها وذلك بقرار يصدره بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون كما منحت المادة ذاتها للمستأجر أو من امتد اليه عقد الإيجار حال اعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية (إيجاراً أو تملكاً) أولوية في تخصيص وحدة بمجرد التقدم بطلب مرفقاً به إقرار إخلاء الوحدة السكنية المستأجرة على ان يراعى في الأولوية حال التزام طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة على ان يتضمن الإعلان تحديد الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص

• مادة (٩): قررت إلغاء القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، و ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليها كما تتضمن إلغاء كل حكم يخالف أحكامه، وذلك اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون، وذلك مع مراعاة عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون

واستناداً إلى ما تقدم، توافق اللجنة المشتركة على مشروع القانون بصيغته الواردة من الحكومة، وتؤكد أنه يمثل خطوة تشريعية حاسمة طال انتظارها، تسعى إلى إرساء قواعد العدالة التعاقدية، وصون الملكية، وتحقيق الاستقرار الاجتماعي، في إطار من التدرج والمرونة والضمانات القانونية.

واللجنة إذ تقدم تقريرها إلى المجلس الموقر، ترحو الموافقة عليه بالصيغة المرفقة.

رئيس اللجنة المشتركة

د/ محمد عطية الفيوسي