

الإيجار القديم في ضوء العدالة الدستورية: ازمة قانونية واجتماعية في سياق التحول التشريعي

إعداد :

- سلمى احمد مصطفى

- محمد علاء سعد

- محمد محمد عبده

- نورهان محمد يوسف



الفهرس

2.....	ملخص تنفيذي.....
3.....	المقدمة.....
3.....	توصيف المشكلة.....
4.....	سياق أزمة الإيجار القديم.....
٤.....	السياق التاريخي والتشريعي للقانون.....
٥.....	- حجم الأزمة بالأرقام والإحصائيات.....
٥.....	- أنماط حياة الأسر للسكن في مصر.....
6.....	أثار نظام الإيجار القديم.....
٦.....	- الأثار السياسية والاقتصادية.....
6.....	- التعويض الاجتماعي.....
7.....	- الأثار العمرانية.....
٨.....	الخيارات السياسية.....
٨.....	- الإبقاء الحذر مع تعديلات رمزية.....
٩.....	- التحرير التدريجي المنضبط بدعم اجتماعي.....
٩.....	- التحرير الكامل وإعادة هيكلة العلاقة الإيجارية.....
٩.....	التوصيات.....
٩.....	- التوصيات التشريعية.....
١٠.....	- التوصيات التنفيذية والاجتماعية.....
11.....	المراجع.....

الملخص التنفيذي:

تُعد أزمة الإيجارات القديمة من القضايا المركبة التي تعكس تراكمًا لعقود من السياسات السكنية غير المتوازنة في مصر، مما أفرز اختلالات هيكلية في العلاقة بين المالك والمستأجر، فقد أدى تجميد القيمة الإيجارية في ظل ظروف اقتصادية وسياسية استثنائية في منتصف القرن الماضي إلى تقليص العائدات العادلة للملاك من جهة، واستفادة غير مستحقة للبعض من وحدات سكنية ذات مواقع متميزة من جهة أخرى، وهو ما أحدث تشوهات واضحة في سوق الإيجارات.

ترى هذه الورقة أن معالجة هذا الملف يتطلب منظورًا يقرّ بأن الدولة طرف رئيس في العلاقة الإيجارية، عبر دورها في ضمان الحق في السكن من ناحية، وصيانة الملكية الخاصة من ناحية أخرى. ويستدعي هذا التوازن سياسة إصلاحية تراعي الواقع الاجتماعي والاقتصادي لكلا الطرفين، وتتحرك نحو إعادة تنظيم العلاقة القانونية على أسس عادلة ومستقرة.

وفي ضوء دراسة التطورات التشريعية وتحليل الإشكاليات القائمة، تخلص الورقة إلى أن أنسب بديل يتمثل في إقرار آلية تحرير تدريجي للعقود القديمة، بما يحقق العدالة للطرفين، ويمنح الدولة الفرصة لمعالجة أوضاع الفئات غير القادرة من خلال تدخلات دعم مباشر، دون تحميل طرف بعينه أعباء السياسات السابقة. ويأتي هذا التصور متناغمًا مع المبادئ الدستورية والدور الاجتماعي المنوط بالدولة في تحقيق العدالة المجتمعية.

Abstract:

The old rent crisis in Egypt reflects decades of unbalanced housing policies that have deeply disrupted the landlord-tenant relationship and distorted the rental market. The long-standing freeze on rent values, under exceptional historical circumstances, has eroded landlords' rights while allowing disproportionate gains for some tenants.

This paper asserts that resolving the crisis requires recognizing the state as an integral actor—ensuring both the right to adequate housing and the protection of private property. A balanced, reform-oriented approach is needed—one that addresses current socio-economic realities and redefines the legal framework on equitable grounds.

The recommended course of action is a gradual liberalization of old rent contracts, coupled with targeted state support for vulnerable tenants. This solution upholds constitutional values and reinforces the state's social responsibility, offering a sustainable path toward justice and market stability.

المقدمة:

يُعدُّ الحق في السكن الملائم من الحقوق الأساسية التي كفلها الدستور المصري والمواثيق الدولية ذات الصلة، إذ تنص المادة (25) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، والمادة (11) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، على أن لكل فرد الحق في مستوى معيشي كافٍ، يشمل السكن اللائق. كما نصّت المادة (78) من الدستور المصري صراحةً على ضمان الدولة لهذا الحق لكل مواطن.

ومن هذا المنطلق، لا يجوز النظر إلى الإيجار السكني بوصفه مجرد سلعة تخضع بشكل مطلق لقوى العرض والطلب، بل باعتباره حقًا اجتماعيًا يستلزم تدخل الدولة لتنظيمه، تحقيقًا لمبادئ العدالة الاجتماعية، ولضمان الحماية اللازمة للفئات غير القادرة على تحمّل أعباء السكن في السوق الحرة.

وتُحتّم أهداف التنمية المستدامة، إلى جانب الالتزامات الدستورية المتعلقة بحماية الموارد الطبيعية النادرة – وفي مقدمتها الأرض والمياه – ضرورة تدخل الدولة لتوفير السكن العادل والمتوازن. ويأتي ذلك انساقًا مع الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية، ومنعًا لحدوث أشكال من الإقصاء أو الرفض المجتمعي.

وبحسب أحدث البيانات، يُقدَّر عدد الأسر المقيمة في مساكن خاضعة لنظام الإيجار القديم بنحو 1.5 مليون أسرة، من أصل 10.3 مليون أسرة تقطن المحافظات الحضرية. وتُعد محافظة القاهرة الأعلى في هذا النمط من الحيازة بنسبة 44.7%، تليها محافظتا الجيزة والقليوبية.

وقد شهدت السنوات الأخيرة تراجعًا ملحوظًا في نمط الحيازة القائم على الإيجار، حيث انخفضت نسبة الأسر التي تعتمد عليه من 29% عام ١٩٨٦ إلى نحو 17% خلال الفترة من 2009 إلى ٢٠١٧، وذلك وفقًا لآخر تعداد للمنشآت. ويُشير هذا الانخفاض إلى تحولات هيكلية عميقة في سوق السكن الحضري.

وفي هذا السياق، تجدر الإشارة إلى تطوّر السياسات التشريعية المتعلقة بضبط الإيجارات على مستوى العالم، حيث بدأت بما يُعرف بـ"ضوابط الجيل الأول"، التي تميزت بالتشدد في تحديد الأجرة ومنع الإخلاء – وهو النموذج الذي لا يزال معمولًا به في التشريع المصري حتى الآن – ثم تطورت إلى ما يُعرف بـ"ضوابط الجيل الثاني"، والتي بدأت بالظهور منذ سبعينيات القرن الماضي في عدد من الدول مثل: الولايات المتحدة، وألمانيا، والمملكة المتحدة، وفرنسا، وهولندا، والسويد، والهند، وماليزيا، والفلبين، والمغرب، والجزائر.

وتقوم هذه النماذج الحديثة على إتاحة زيادة تدريجية في القيمة الإيجارية، بما يتناسب مع معدلات التضخم وتكاليف الصيانة، مع ضمان تحقيق عائد عادل للمالك، وفقًا لمتغيرات موضوعية تشمل: موقع العقار، وجودة البناء، والمستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان.

أولاً: توصيف المشكلة:

تتمثل المشكلة في وجود منظومة إيجار قديم تجمد العلاقة التعاقدية بين المالك والمستأجر منذ عقود، وتقيد حقوق الملكية عبر فرض إيجارات منخفضة للغاية وامتداد عقود الإيجار تلقائيًا للورثة، دون أي ارتباط بالقيمة السوقية أو الزمنية للعقار. هذا الوضع يجعل ملايين الوحدات السكنية والتجارية خاضعة لعقود غير عادلة، يستمر فيها المستأجر بالانتفاع بالعقار بمقابل رمزي، بينما يمنع المالك من تعديل الشروط أو استرداد حقه في التصرف بحرية في ممتلكاته.

تكمن خطورة المشكلة في أنها لا تؤثر فقط على طرفي العلاقة الإيجارية، بل تحدث تشوهات واسعة في سوق الإسكان، وتوقو الاستثمار، وتفاقم أزمة السكن عبر تجميد أصول غير مستغلة، وتؤدي إلى تدهور عمراي نتيجة غياب الحافز على

الصيانة. كما أن استمرار العمل بهذه المنظومة يتعارض مع المبادئ الدستورية للعدالة والملكية الخاصة، في ضوء الأحكام القضائية الصادرة بشأن عدم دستورية بعض نصوص القانون القائم.

ولهذا، تستحق القضية التدخل العاجل لضمان تحقيق توازن عادل بين حقوق المالكين في استرداد ملكياتهم أو الحصول على عوائد منصفة، وحقوق المستأجرين، خصوصاً من الفئات محدودة الدخل، في الأمن السكني والاجتماعي. التدخل مطلوب أيضاً لرفع كفاءة استخدام الأصول العقارية، وتحفيز الاستثمار، وتقليل الاحتقان المجتمعي الناتج عن علاقة إيجارية غير متكافئة استمرت لعقود دون إصلاح.

ثانياً: سياق أزمة الإيجار القديم:

١- السياق التاريخي والتشريعي للقانون:

- نشأ نظام الإيجارات القديمة في مصر في منتصف القرن العشرين ضمن سياسات اجتماعية، حيث بدأت الدولة في تدخل تشريعي لحماية المستأجرين ذوي الدخل المحدود. ففي عهد عبد الناصر صدرت عدة قوانين مثل (١٩٩ لسنة ١٩٥٢، و٥٥ لسنة ١٩٥٨، و١٦٨ لسنة ١٩٦١، و٤٦ لسنة ١٩٦٢، و٧ لسنة ١٩٦٥) خُفضت من خلالها قيمة الإيجارات بنسب تراوحت بين ١٥٪ و ٣٥٪ حسب عمر العقار، وفي ١٩٦٩ صدر القانون ٥٢ الذي ثبت الأجرة عند مستويات زهيدة نسبياً وأقر التمديد التلقائي للعقد لورثة المستأجر حتى الدرجة الثالثة.

أهم القوانين الخاصة بقانون الإيجار في مصر		
قانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١	قانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨	قانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢
قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩	قانون ٧ لسنة ١٩٦٥	قانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢
قانون ٤ لسنة ١٩٩٦	قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١	قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- في السبعينات والثمانينات وُضع حدٍ قانوني لصعوبة إخلاء الوحدات: صدرت قوانين جديدة (رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) أحكمت تدابير تحديد الأجرة وسيجت حالات الإخلاء، مثل اشتراط موافقة لجنة قضائية أو دفع مقدم إيجار عند تشطيب الوحدة، وفي ١٩٩٦ سمح قانون رقم ٤ بعودة عقود الإيجار الجديدة لأحكام القانون المدني دون المساس بالعقود القديمة، ظلت عقود الإيجار القديمة قائمة كاستثناء من القانون المدني، وكانت تتمدد تلقائياً بما يحمي المستأجر على مدى أجيال

- الإطار القانوني قبل حكم نوفمبر ٢٠٠٢، حيث أنه قبل صدور حكم ٣ نوفمبر ٢٠٠٢، كان قانون إيجار الأماكن رقم (٤٩) لسنة ١٩٧٧ هو الأساس القانوني، فالمادة (٢٩) من هذا القانون تقضي بأن لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك، وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاستمرار في شغل العين. بعبارة أخرى، كان القانون يتيح أن يمك العقد تلقائياً للزوجة والأبناء طالما تحققت شروط الإقامة، بل وإن امتد بالمثل للمساهمين في المحل التجاري ومن يستلمون الإيجار نيابة عنه، وبهذه الفقرة كان يفهم أن المستأجر

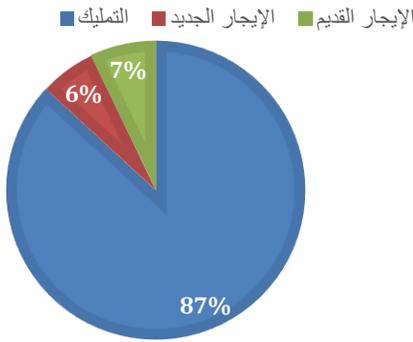
الجديد يعتبر مستأجراً أصلياً، فيحق له توريث العقد إلى أولاده وأحفاده بدوره، ما جعل بعض عقود الإيجار القديم امتدادات متتابعة جيلاً بعد جيل.

- حكم المحكمة الدستورية العليا نوفمبر ٢٠٠٢ ومضمونه، قضت المحكمة الدستورية العليا في جلستها المنعقدة في ٣ نوفمبر ٢٠٠٢ القضية رقم ٧٠ لسنة ١٨ قضائية بعدم دستورية الفقرة الثالثة من المادة (٢٩) فيما لم تنص على انقضاء العقد بانتهاء إقامة آخر الورثة وبناء على ذلك خصص الامتداد القانوني ليكون مرة واحدة فقط بعد وفاة المستأجر الأصلي، أي للورث الأول (الزوجة أو الابن المشروط بإقامته بالعين المؤجرة، ولم يعد يترتب على هذا الورث صفة المستأجر الأصلي من جديد فأصبح العقد ينتهي بوفاته أو تركه العين ولا ينتقل إلى أبنائه

٢- حجم الأزمة بالأرقام والإحصاءات:

نجد ان لوحدات الإيجار القديم مكانة هيكلية هامة، حيث تستحوذ على ما يقارب ٧٪ من إجمالي الوعاء السكني المقدر بنحو ٤٢ مليون وحدة. هذا الانتشار الكمي يترجم إلى ملايين الأمتار المربعة من الأصول العقارية التي تخضع لأنظمة تعاقدية تاريخية. وتكشف البيانات والإحصاءات عن توزيع غير متجانس للقيمة الإيجارية ضمن هذه الشريحة، إذ يلاحظ أن نسبة معتبرة تقدر بـ ٣٦٪ من وحدات الإيجار القديم تخضع لقيم إيجارية شهرية تقل عن عتبة الخمسين جنيهاً مصرياً، وهو ما يمثل حجمًا يقارب ٥٠٠ ألف وحدة. وعلى صعيد متصل، تقع نسبة ٢٠٪ من هذه الوحدات، أي ما يعادل ٣٢٧ ألف وحدة تقريباً، ضمن نطاق إيجاري يتراوح بين الخمسين والمائة جنية. وفي المقابل، تشكل الوحدات ذات القيمة الإيجارية الأعلى من تسعمائة جنية شهرياً نسبة ضئيلة لا تتجاوز ٢٪، وهو ما يمثل حوالي ١,٩٤٢ وحدة فقط. هذه التوزيعات الكمية تؤكد وجود فجوة سعرية عميقة وتجذر قيم إيجارية منخفضة تاريخياً لشريحة واسعة من المستأجرين.

أنماط حيازة الأسر للمسكن بالنسب



٣- أنماط حيازة الأسر للمسكن في مصر:

نجد أن أنماط حيازة الأسر للمسكن تختلف في مصر حسب تقارير وإحصائيات الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء في مصر عام ٢٠١٧ حيث يسيطر النمط التملك على الغالبية العظمى حيث يأوي حوالي ٢٠ مليون أسرة تقريباً يليه النمط التأجيري بشقيه الجديد و القديم حيث يسع ل ٣,٣ مليون أسرة يذهب منهم ١,٦ مليون إلى الإيجار الجديد والباقي إلى لصالح الإيجار القديم.

و تشير البيانات الرسمية إلى مؤشر آخر دال على اختلالات في سوق الإسكان، حيث يوجد ما يزيد عن ٣٠٠ ألف وحدة سكنية مغلقة، ويعزى جزء من هذا الإغلاق إلى امتلاك الأسر المالكة لمساكن بديلة، حيث تبلغ الوحدات المغلقة بسبب سفر الأسر للخارج نحو ١١٨,٨٣٥ وحدة، بينما يصل عدد الوحدات المغلقة لأسباب أخرى إلى ٣٠٠,٨٦٦ وحدة. وبالتوازي مع القطاع السكني، يبرز قطاع المنشآت التجارية القديمة الخالية الذي يتجاوز ٨٦ ألف منشأة، مما يعكس عدم استغلال للأصول التجارية. كما تجدر الإشارة إلى وجود عشرات آلاف الوحدات المتهاكلة التي تعاني من تأخر في أعمال الصيانة.

هذه المؤشرات الرقمية والإحصائية تسلط الضوء بشكل كمي على حجم "الهدر السكني والعمراني" الناتج عن استمرار العمل بنظام الإيجار القديم، وتأثيره في تقويض الاستخدام الأمثل للموارد العقارية.

ونجد أن هذا النظام قد أسهم في خلق تشوهات حادة في السوق العقاري، حيث تعجز الإيجارات القديمة عن تغطية تكاليف الصيانة، ما أدى إلى تدهور حالة المباني، بل إن بعض الملاك اضطروا إلى إهمال أو تعمد إتلاف وحداتهم لتحرير الأرض وبيعها، نتيجة الفارق الكبير بين العائد العقاري المتوقع من بيع الأرض أو البناء الجديد والعائد شبه المعدوم من الإيجارات القديمة.

ويلاحظ أن المشكلة لا تتعلق فقط بالشقق السكنية، بل تمتد إلى المحال التجارية والورش، التي يستفاد منها بأسعار إيجار زهيدة، في حين يمنع الملاك من تأجيرها بأسعار حرة أو تطوير أنشطتها. في الوقت نفسه، تعتبر هذه المحال حاضنات اقتصادية لصغار الحرفيين والتجار، ما يستدعي معالجة تشريعية دقيقة ومتوازنة تراعي الفئات الهشة دون الإضرار بحقوق الملاك.

ثالثاً: آثار نظام الإيجار القديم:

١- الآثار السياسية والاقتصادية:

يُنظر إلى قانون الإيجار القديم بوصفه تشريعاً افتقد على مدار العقود الماضية إلى تحقيق التوازن المنشود بين حقوق المؤجرين والمستأجرين، إذ جاء في سياق اقتصادي استثنائي خلال ستينيات وسبعينيات القرن الماضي، متحيزاً لصالح الفئات ذات الدخل المتوسط والمحدود، والتي واجهت آنذاك ضغوطاً معيشية خانقة بفعل التضخم وارتفاع التكاليف. وقد أسهم القانون في توفير حماية قوية للمستأجرين، عبر تثبيت القيمة الإيجارية ومنع الإخلاء، ما أدى إلى استقرار تكاليف السكن لفترات طويلة. غير أن هذه الحماية، رغم عدالتها الاجتماعية في وقتها، ترتب عليها تجميد جزء كبير من الثروة العقارية المصرية لعقود، ومنعت الملاك من الاستفادة الاقتصادية من عقاراتهم، خاصة مع وجود عقارات غير مستغلة فعلياً، واستمرار التجديد التلقائي للعقود وتوريثها لأفراد الأسرة. وتشير بيانات وزارة الإسكان إلى وجود ما يقرب من 2.8 مليون وحدة سكنية خاضعة لهذا النظام، كثير منها يُوجَر بقيم رمزية لا تتناسب مع الواقع الاقتصادي الحالي.

وقد أدى تثبيت القيمة الإيجارية لسنوات طويلة إلى ضعف جدوى الاستثمار في القطاع العقاري المؤجّر، حيث لم تعد الإيجارات تُعبر عن القيمة السوقية الحقيقية للعقار، ولا عن معدلات التضخم المتصاعدة، ما ترتب عليه إهدار حقوق الملاك في التصرف الحر بممتلكاتهم سواء بالبيع أو بتعديل الاستخدام. كما أدى توريث العقود إلى استمرار أوضاع غير عادلة، منعت آليات السوق من ضبط العلاقة الإيجارية على أسس العرض والطلب. وتزداد التحديات التنظيمية في ظل صعوبة إجراءات الإخلاء وتعقيدها القانوني، ما يجعل المستثمرين يعزفون عن الدخول في هذا السوق، فضلاً عن تدهور حالة عدد كبير من العقارات، نتيجة تدني العوائد، وغياب الحافز لدى المستأجرين أو الملاك لإنفاق ما يلزم من موارد على صيانتها وتحسينها.

٢- الآثار الاجتماعية:

فرز قانون الإيجار القديم في مصر آثاراً اجتماعية مركبة، أبرزها تحقيق الاستقرار السكني طويل الأمد لشرائح واسعة من الطبقتين المتوسطة والفقيرة، إذ أتاح لها الإقامة في وحدات سكنية بإيجارات رمزية غير خاضعة لتقلبات السوق أو التضخم، ما خفف الأعباء الاقتصادية ومكّن تلك الأسر من توجيه مواردها نحو مجالات أساسية كالصحة والتعليم. غير

أن هذا الاستقرار جاء مصحوبًا بخلل واضح في العلاقة بين المالك والمستأجر، حيث عبّر العديد من الملاك عن شعورهم بالغبن بسبب تجميد حقوقهم الاقتصادية لعقود، وهو ما أدى إلى تنامي النزاعات القضائية والاجتماعية، وخلق حالة من الجمود المزمّن في سوق الإيجارات. وقد فاقم القانون عزوف الملاك عن صيانة عقاراتهم أو تجديدها، ما ساهم في تدهور البنية التحتية للمباني القديمة، كما دفع غياب الحافز العديد من الملاك إلى عدم طرح وحدات جديدة للإيجار، خشية الدخول في التزامات ممتدة لا تتناسب مع تطورات السوق. ونتيجة لذلك، حُرمت الأجيال الجديدة، لا سيما من الفئات المهمشة، من فرص السكن الميسور، واضطرت إلى اللجوء للمناطق العشوائية وغير الرسمية، ما أدى - على عكس المقصد الأصلي للقانون - إلى تعميق الفجوة الاجتماعية وظهور أنماط من الإقصاء المكاني والاقتصادي.

٣- الآثار العمرانية:

أدى استمرار العمل بقانون الإيجار القديم إلى إحداث سلسلة من الآثار العمرانية السلبية الملموسة التي تراكمت على مدار العقود، كان أبرزها الهدر في الطاقة السكنية والاستخدام العمراني داخل المدن. فوفقًا لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء ووزارة الإسكان، يبلغ إجمالي عدد الوحدات الخاضعة لنظام الإيجار القديم في مصر نحو ٣,٠١٩,٦٦٢ وحدة، منها حوالي ١,٣٧٦,٧٩٢ وحدة غير سكنية (تشمل دكاكين، مبان كاملة، أكشاك، وغيرها)، و ١,٦٤٢,٨٧٠ وحدة سكنية تقريبًا. هذا الرقم الكبير يشير إلى اختلال واضح في توزيع واستغلال الكتلة العمرانية.

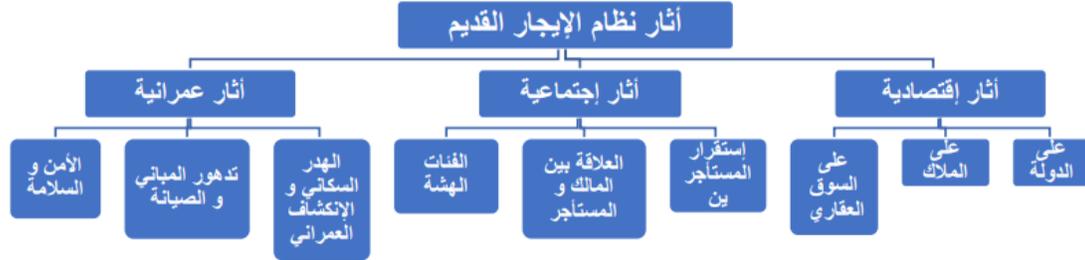
الهدر العمراني يظهر بوضوح في عدد ضخم من هذه الوحدات التي لا تستخدم فعليًا. على سبيل المثال، تقدر بعض الدراسات عدد الوحدات المغلقة داخل هذه المنظومة بأكثر من ٩٣١ ألف وحدة، منها ٣٠٠ ألف وحدة مغلقة بسبب السفر أو ازدواج التملك فقط، وهي وحدات في الغالب واقعة داخل أحياء ذات قيمة عقارية مرتفعة، مثل وسط القاهرة ومناطق شرق وغرب الإسكندرية. ومع ذلك، تبقى مغلقة دون استخدام أو تطوير، لا من قبل المالك ولا المستأجر، نظراً لانعدام الجدوى الاقتصادية أو القيود القانونية المرتبطة بالإخلاء.

وعلى مستوى تدهور المباني، تظهر شكاوى متكررة من سكان العقارات القديمة وملاكها على حد سواء أن ضعف العائد الإيجاري، والذي يقل عن ٥٠ جنيهًا شهريًا في ٣٦٪، من العقود يجعل صيانة العقار أمرًا غير منطقي اقتصاديًا. وقد تحولت الآلاف من المباني المؤجرة إلى عبء مادي وفني، حيث لا يملك المالكون الموارد الكافية لترميم الهياكل الإنشائية أو شبكات البنية التحتية، ولا يلزم المستأجرون بحكم القانون بتحمل أي جزء منها. هذا الوضع أدى إلى تصنيف مئات المباني ضمن قوائم الإنذارات بالهدم أو الإزالة الجزئية، خاصة في الإسكندرية، وبور سعيد، وبعض أحياء القاهرة التاريخية.

أما على مستوى السلامة العامة، فقد وثقت الصحف المحلية ومجالس الأحياء حوادث انهيار متعددة لعقارات خاضعة للإيجار القديم، نتيجة غياب الصيانة أو الإهمال المتعمد، بل إن بعض الملاك يلجؤون إلى تعمد ترك المباني لتنهيار بهدف التخلص من المستأجرين واستعادة السيطرة على الأرض. وقد وقعت حوادث انهيار في مناطق مثل شبرا والظاهر والسيدة زينب خلال السنوات الماضية، راح ضحيتها سكان، بسبب انهيار أسقف أو واجهات، دون وجود آليات قانونية تتيح التدخل الوقائي.

بالإضافة إلى ذلك، تفرض العقود القديمة والممتدة تلقائيًا قيودًا على الاستخدام الأمثل للعقار. فعلى سبيل المثال، يوجد أكثر من ٤٦,٦٠٨ مبنى مؤجر بالكامل بنظام قديم، لا يمكن إعادة تقسيمه أو ترميمه أو بيعه بوصفه مشروعًا استثماريًا أو سكنيًا حديثًا، مما يجمد قدرًا هائلًا من القيمة العقارية في قلب المدن.

ويوضح الرسم التخطيطي التالي حجم الآثار السلبية المتراكمة على الملاك نتيجة لتطبيق قانون الإيجار القديم.



رابعاً: الخيارات السياسية:

يمثل تعديل قانون الإيجار القديم أحد أكثر الملفات العقارية حساسية في مصر، نظرًا لتداخل الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والدستورية فيه. وتزداد أهمية هذا الملف حين نأخذ في الاعتبار أن أكثر من ١,٣٧ مليون وحدة خاضعة لهذا النظام ليست وحدات سكنية، بل تستخدم لأغراض تجارية أو اقتصادية أو خدمية، مثل المحال والورش والمباني المؤجرة بالكامل، بما يعادل نحو ٤٥٪ من إجمالي الوحدات المتأثرة. بينما يبلغ عدد الوحدات السكنية الخاضعة للنظام نحو ١,٨٨ مليون وحدة، منها ما لا يقل عن ٦٢٪ تستخدم كسكن دائم، وتشكل نحو ٧٪ من مجمل الوحدات السكنية في مصر. بناء على ذلك، يمكن تصور ثلاثٍ خياراتٍ رئيسية أمام صانعي السياسات:

١- الخيار الأول: الإبقاء الحذر مع تعديلات رمزية:

الخيار الأول هو الإصلاح التدريجي المحدود، والذي يهدف إلى الحفاظ على الإطار القانوني الحالي لعقود الإيجار القديم، مع إدخال زيادات سنوية طفيفة على القيمة الإيجارية تتراوح بين ١٠٪ إلى ١٥٪، ترتبط بمعدل التضخم أو مستويات الدخل. هذا البديل قد يكون مناسباً في جانبه الاجتماعي، خاصة وأن قرابة ٣٦٪ من الوحدات الإيجارية القديمة يتم تأجيرها بأقل من ٥٠ جنيهاً شهرياً، وهي غالباً وحدات تسكنها أسر من محدودي الدخل وتعتمد على استقرار السكن كعنصر أساسي من عناصر الأمان المجتمعي. كما أنه يجنب المستأجرين صدمة التغيير المفاجئ، ويحافظ على استمرارية العقود دون مساس جوهري بها.

غير أن المشكلة الأساسية في هذا المسار أنه لا يعالج الخلل الجذري القائم في العلاقة بين القيمة السوقية والإيجارات المجمدة منذ عقود، ولا يمنح المالكين أي حافز فعلي لصيانة عقاراتهم أو إعادة تأهيلها. وتنعكس هذه الأزمة بشكل خاص على الوحدات غير السكنية التي تتأثر بشكل مباشر بالجمود القانوني، مثل نحو ٤٥٢,٥٠٠ دكاناً، و٦,٠٨٨ جراجاً، و٣,٤٢٥ كشكاً، و٤٦,٦٠٨ مباني كاملة، بالإضافة إلى أكثر من ١١١,٠٠٠ وحدة تحتوي على حجرات متعددة، وغيرها من الاستخدامات التي لا تزال مستمرة بإيجارات غير واقعية. تجاهل هذه الفئة في الإصلاح يعمق التشوه الاقتصادي ويبقي على حالة الجمود في السوق العقاري والتجاري، وهو ما يضعف من جدوى هذا الخيار على المدى المتوسط والبعيد.

٢- الخيار الثاني: التحرير التدريجي المنضبط بدعم اجتماعي:

أما الخيار الثاني، وهو الإصلاح التدريجي المتوازن مع دعم حكومي. يقوم هذا الخيار على تحرير تدريجي للعلاقة الإيجارية على مدار فترة انتقالية تتراوح بين خمس إلى سبع سنوات، ترفع خلالها القيمة الإيجارية بنسبة سنوية تتراوح بين ١٠٪ إلى ٢٠٪، تبعاً لموقع الوحدة، ومساحتها، وغرض استخدامها، والحالة الاجتماعية للمستأجر. وتقوم فلسفة هذا الخيار على التمييز بين الفئات؛ فالوحدات السكنية، خصوصاً تلك التي يسكنها كبار السن والمعيلات والأسر منخفضة الدخل، تخضع لحماية اجتماعية موازية عبر إنشاء صندوق دعم وطني، يمول من ضرائب عقارية جزئية أو عوائد سيادية، ويوفر مساعدات نقدية مباشرة أو وحدات بديلة عبر قروض ميسرة.

في المقابل، يعالج هذا الخيار الوحدات غير السكنية باعتبارها أصولاً اقتصادية يجب إعادة تقييمها، ويحرر عقودها تدريجياً لتقترب من القيمة السوقية، مما يعيد تحريك أصول حيوية معطلة، ويمنح الملاك القدرة على صيانتها أو تطويرها. تحرير أكثر من ١,٣٧ مليون وحدة غير سكنية، تشمل مئات الآلاف من المحال التجارية، والمباني المؤجرة بالكامل، والورش، والحجرات، سيساهم في تنظيم الأسواق المحلية، وتوفير بيئة أكثر عدالة للمنافسة الاقتصادية، مع الحفاظ على الحد الأدنى من الحماية الاجتماعية للمستحقين.

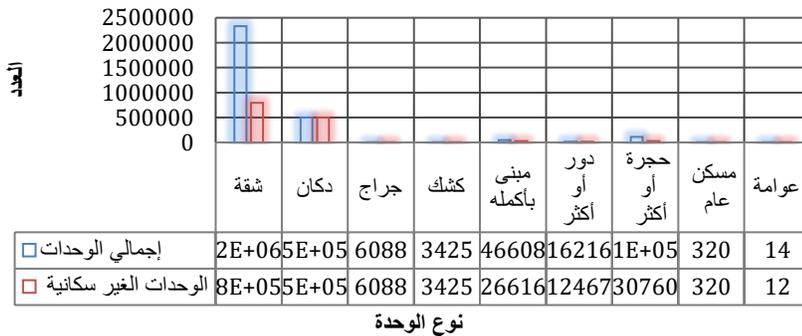
٣- الخيار الثالث: التحرير الكامل وإعادة هيكلة العلاقة الإيجارية:

أما الخيار الثالث، فهو التحرير الكامل لعقود الإيجار القديم، وهو الأكثر جذرية والأوسع أثراً. يدعو هذا الخيار إلى إلغاء النظام تماماً، والتحول إلى عقود إيجارية جديدة تحدد وفقاً لآليات السوق، مع منح المستأجرين فترات انتقالية محددة وتعويضات عادلة. وتتمثل التحديات الكبرى لهذا المسار في الأثر الاجتماعي، خاصة على الوحدات السكنية التي يبلغ عددها نحو ١,٨٨ مليون وحدة، تستخدم ٦٢٪ منها كمسكن دائم، ويقطنها ملايين من المواطنين، كثير منهم من ذوي الدخل المنخفضة. أما من ناحية الجدوى الاقتصادية، فإن تحرير هذا الكم الهائل من الوحدات، خاصة غير السكنية، يمكن أن يحدث طفرة في سوق العقارات المصري، ويضخ استثمارات جديدة، ويعيد استغلال مساحات وأصول معطلة منذ عقود.

ومع ذلك، فإن نجاح هذا الخيار مشروط بتوافر قدرة حكومية عالية على التدخل، سواء بتوفير مساكن بديلة، أو بصرف تعويضات مناسبة، أو بتقديم دعم انتقالي منظم وعادل. وبدون هذه الأدوات، قد يؤدي هذا الخيار إلى اضطرابات اجتماعية.

تصنيفات الوحدات السكنية

الوحدات الغير سكنية □ إجمالي الوحدات □



خامساً: توصيات حزب العدل لإصلاح أزمة الإيجار القديم في مصر:

أولاً: التوصيات التشريعية:

- إجراءات تحرير تدريجية ومدروسة للعقود القديمة

يوصي حزب العدل بتعديل القوانين المنظمة للإيجار القديم لتشمل جدولاً واضحة لإلغاء الحماية القانونية على مدى زمني معقول، يُقترح منح المستأجرين من الجيل الأول فترة انتقالية (٥ سنوات) تظل خلالها القيمة الإيجارية مقيدة، على أن تبدأ بعدها زيادات سنوية تدريجية تتراوح بين ١٠-١٥٪، تراعي معدلات التضخم ومستوى الدخل. كما يدعو الحزب إلى وضع جدول زمني نهائي لإنهاء منظومة الإيجار القديم وتطبيق التحرير الكامل، مع مراعاة تفاوت أسعار العقارات بين المناطق لتفادي الصدمات الاقتصادية عدا المستأجر الأصلي وزوجه، يستمر العقد حتى وفاتهما

- إنشاء صندوق دعم وطني للمستأجرين

تأسيس صندوق دعم حكومي يمول من موارد مثل رسوم التصالح أو جزء من الضريبة العقارية، يهدف هذا الصندوق إلى دعم الأسر محدودة الدخل وكبار السن المتأثرين بالتحرير الإيجاري، من خلال تقديم منح نقدية أو إعانات جزئية لسداد الإيجار أو تخصيص وحدات بديلة ضمن برامج الإسكان الاجتماعي بإعفاءات تمويلية، بذلك تضمن الدولة حماية الفئات الأضعف خلال مرحلة الإصلاح، وتحقق مبدأ العدالة الاجتماعية

- توفير السكن البديل بصيغة ملزمة

ضرورة تضمين نصوص صريحة تلزم الدولة بتوفير وحدات بديلة للمستأجرين المتأثرين بالتحرير، سواء كانت سكنية أو تجارية، وتُمنح لهم بنظام إيجار مناسب (قديم أو مدعوم) ، يشمل ذلك الفئات التي تعتمد على معاش محدود أو نشاط حرفي بسيط، مع التأكيد على أن يكون السكن البديل ضمن نطاق لا يتجاوز ٢٠ كيلومتراً من محل السكن الأصلي، ويجري ذلك خلال فترة انتقالية تتراوح بين سنتين وخمس سنوات.

- آليات لحصر وسحب الوحدات غير المستغلة

سن قواعد قانونية واضحة تتيح سحب الوحدات المؤجرة التي ثبت أنها مغلقة أو غير مستخدمة فعلياً في حال امتلاك المنتفع سكنًا بديلاً، يتم ذلك من خلال حصر عقاري دقيق أو تتبع استهلاك المرافق، الهدف من ذلك هو إعادة دمج هذه الوحدات في السوق الإيجارية أو استغلالها في برامج الإسكان بما يعزز كفاءة استخدام الأصول العقارية ويحقق العدالة في توزيع الموارد.

- دعم النظام القضائي بموارد إضافية

تأسيس دوائر أو هيئات قضائية متخصصة في قضايا الإيجار القديم، يشمل ذلك تدريب قضاة وخبراء قضائيين على ضوابط القانون الجديد لتسريع الفصل في النزاعات بالإضافة إلى إنشاء آلية إشرافية تضمن سرعة تنفيذ الأحكام، ويمكن إنشاء صندوق تأمين خاص يمول تعويضات وترتيبات الإخلاء، لتفادي تأخير التنفيذ وضمان حصول أصحاب الحقوق على تعويضاتهم بسرعة وكفاءة.

ثانياً: التوصيات الاجتماعية والتنفيذية

- توفير بدائل إسكانية وتجارية للفئات الهشة
ضرورة توفير وحدات بديلة للفئات الأكثر هشاشة، وعلى رأسها أصحاب المعاشات والمعيلات والحرفيين الذين يمثل النشاط الحرفي أو المعاش دخلهم الأساسي، يتم ذلك من خلال تخصيص وحدات بنظام الإيجار المدعوم أو القديم، سواء كانت سكنية أو تجارية، بما يضمن استقرارهم الاجتماعي والاقتصادي ويجنبهم التهجير أو فقدان مصدر الرزق.
- توسيع برامج الإسكان الاجتماعي
التوسع في مشروعات الإسكان الاجتماعي منخفض التكاليف لتلبية احتياجات المواطنين المتأثرين بالإصلاح، ويمكن تمويل هذه المشروعات من خلال الشراكة مع القطاع الخاص أو باستخدام أدوات تمويلية مثل القروض الميسرة، بما يساهم في تعويض النقص الناتج عن تحرير وحدات الإيجار القديم ويدعم المعروض العقاري الرسمي.
- حوار مجتمعي وتواصل شفاف
يدعو الحزب إلى إطلاق حملات توعية وطنية تشرح أبعاد الإصلاح ومراحله وضمائنه الاجتماعية، كما يوصي بفتح حوار موسع مع ممثلي الملاك والمستأجرين ومنظمات المجتمع المدني ونقابات الحرفيين، لبناء توافق مجتمعي شامل حول القانون الجديد وطمأنة المواطنين تجاه نوايا الدولة ومراحل التنفيذ.
- تشجيع الانخراط المجتمعي المستمر بعد الإصلاح
إنشاء آليات اتصال فعالة للمواطنين، مثل مكاتب خدمة أو منصات إلكترونية للشكاوى والمقترحات، تتيح هذه القنوات للمستأجرين وأصحاب المصلحة التعبير عن ملاحظاتهم أو نقل أي مشكلات تواجههم أثناء عملية الانتقال، مما يمكن السلطات من مراجعة الإجراءات وتحسينها وفقاً للاحتياجات الفعلية، ويعزز هذا النهج مشاركة المواطنين والثقة في الحكومة ويساهم في ضمان شفافية التنفيذ وتحقيق العدالة الاجتماعية.
- تشكيل لجنة وطنية مشتركة
ضم ممثلين من وزارات الإسكان والتضامن الاجتماعي والعدل والداخلية، إضافةً إلى خبراء قانونيين واجتماعيين لمتابعة تنفيذ إصلاحات الإيجار القديم، تعمل هذه اللجنة على التنسيق بين الجهات المعنية وتيسير تطبيق التشريعات الجديدة ميدانياً بما في ذلك إجراءات الإخلاء وتوفير البدائل السكنية المناسبة، كما تُكلف اللجنة بتطوير قاعدة بيانات مركزية موثوقة تحصر الوحدات القديمة ووضعها الحالي، لضمان الشفافية في توزيع الوحدات البديلة وتفادي الازدواجية أو الإخلال بالحقوق.
- ضرورة إلزام الجهات المختصة باتخاذ الإجراءات اللازمة
تسليم كافة العقارات والممتلكات المؤجرة لغرض تجاري إلى مالك العقار خلال مدة لا تتجاوز سنتين كحد أقصى، مع التأكيد على ضرورة إعادة تقييم القيمة الإيجارية لتلك العقارات وفقاً للقيمة السوقية العادلة لكل عقار خلال مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ صدور هذه التوصية، وذلك بما يحقق العدالة في استغلال أصول المواطنين وتعظيم العائد منها

المراجع

١. حكم المحكمة الدستورية العليا بشأن عدم دستورية امتداد عقود الإيجار غير السكنية - نوفمبر ٢٠٢٤
<https://manshurat.org/node/21119>
٢. بيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء - التعداد العام ٢٠١٧
https://www.capmas.gov.eg/Pages/Publications.aspx?page_id=5104&Ye
٣. تقرير المبادرة المصرية للحقوق الشخصية حول أزمة الإيجارات - ٢٠٢٢
<https://eipr.org/publications/rent-justice>
٤. "دراسة المبادرة المصرية: العدالة في السكن والإيجار القديم
<https://eipr.org/research/housing>
٥. ص العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية - المادة ١١
<https://www.ohchr.org/ar/instrumentsmechanisms/instruments/international>