

نواب مصريون عن قانون «الإيجار القديم»: يشتبه في مخالفته للدستور ومثير للفتنة ويهدد بطرد الملايين

منذ 22 ساعة



القاهرة - «القدس العربي»: واصلت لجنة الإسكان في مجلس النواب المصري، أمس الإثنين، جلساتها لمناقشة مشروع قانون الإيجار القديم المقدم من الحكومة، وسط هجوم عنيف من قبل عدد من النواب الذين رفضوا مشروع القانون.

وأشار مجلس النواب في بيان إلى عقد الاجتماع الثاني للحوار المجتمعي الخاص باللجنة المشتركة من لجان الإسكان والإدارة المحلية والتشريعية في مجلس النواب.

وشهدت الجلسة الأولى التي عقدت أول أمس الأحد، هجوما من أعضاء اللجنة على المادة الخاصة بتحديد مدة خمس سنوات لإخلاء الشقق المؤجرة، وكذلك المادة السابعة، الخاصة بمنح الدولة أولوية للمستأجرين الذين ينهي القانون الجديد عقود إيجارهم، في الحصول على وحدات إيجار أو تمليك.

كرة اللهب

ووصف النائب مصطفى بكري القانون بكرة الذهب التي أقيت في حجر مجلس النواب.

وأضاف في كلمته خلال الجلسة، أن حكم المحكمة الدستورية انحاز للمالك تحديدا وقصر مد الأجل إلى جيل واحد، والمادة الخامسة تناقض حكم الدستورية العليا، وهي غير دستورية، وليست فيها نظرة اجتماعية ولا اقتصادية.

وانتقد بكري نص القانون على زيادة القيمة الإيجارية في اليوم التالي لإقرار القانون لخمسة أضعاف، متسائلا: على أي أساس تم تحديد النسب، فالمادة هنا مناقضة لمبدأ المساواة، ولم يتم التفرقة بين من يسكن في شبرا «حي شعبي» ومن يسكن في مصر الجديدة «حي راق».

وقال: أما المادة 6 فتحدثت عن أنه خلال خمس سنين سيتم الطرد أو اللجوء للمحكمة المختصة التي لن تفيد بشيء لأنه سيتم الطرد في النهاية أو الدخول في صراع مع المالك، وهو بذلك بمثابة إثارة فتنة في البلد.

ووجه اتهامات للحكومة بأنها مسلطة على الشعب المصري بقانون قد يفجر البلد، مؤكدا أن النواب لن يسمحوا إلا بصدر قانون متوازن.

شبهة عدم دستورية

أما عضو مجلس النواب منصف نجيب، نائب رئيس مجلس الدولة الأسبق، فقد حذر من شبهة عدم الدستورية في مشروع القانون.

وقال: «أخشى على القانون من شبهة عدم الدستورية خاصة في المادة 2 التي تنص على جملة الأماكن المؤجرة للسكنى، التي تشمل أحياء غاردن سيتي والزمالك وأيضا الغرف الموجودة على الأسطح التي يستحق ساكنوها معاملة مختلفة» مطالبا بضبط صياغة المادة ليكون الحديث عن الشقق فقط، محذرا من أن يؤدي القانون إلى إلقاء المهمشين في الشوارع.

أحدهم وصفه بـ«كرة الذهب»... ووزير الإسكان أكد أن الحكومة لن

تترك مواطناً في الشارع

وأيضاً انتقد النائب أحمد السجيني، رئيس لجنة الإدارة المحلية في مجلس النواب المصري، الحكومة بسبب المشروع. وبين أن «القانون المقدم بعيد كل البُعد عن المناقشات التي حدثت في اللجنة التي انعقدت في وزارة العدل العام الماضي». وتساءل عن وجود دراسة لدى الحكومة حول قياس الأثر الاجتماعي والاقتصادي والديموغرافي، وكذلك دراسة دستورية تعديل قانون الإيجار القديم.

وطالب بأن تكون المذكرة الإيضاحية لمشروع تعديل قانون الإيجار القديم متضمنة جميع البنود، وكذلك الأحكام الدستورية. وقال إن المواد الخامسة والسابعة والثامنة هي المشكلة. وأضاف: هل هناك دراسة مقرونة بهذا التشريع تتضمن الأثر الاجتماعي للمادة الخامسة الخاصة بطرد الساكن بعد خمس سنوات، وتساءل عن وجود دراسة للأثر الاقتصادي والديموغرافي للمادة السابعة، وهل هناك أثر دستوري ودراسة لتبعات المادة الثامنة؟

وأضاف: أما ما يتعلق بباقي التعديلات في قانون الإيجار القديم، فنستطيع الحديث والتشاور بشأنها، بينما الإشكالية في تحرير العلاقة الإيجارية، حتى وإن كانت هناك وعود من الحكومة بتوفير سكن بديل، فكيف بعد خمس سنوات نقول لساكن في المهندسين أو الزمالك أخرج وأسكن في الأسمرات «إسكان محدودي الدخل».

3 ملايين أسرة

وقال عمرو درويش أمين سر لجنة الإدارة المحلية، إن الحكومة بيتت النية في مشروع القانون، مستطرداً: لو تحدثنا عن تحرير العلاقة الإيجارية، كان يجب أن نضع في اعتبارنا 3 ملايين و280 ألف أسرة. واعتبر النائب محمد عبد العليم: إذا لم نتأن في المناقشة سيكون القانون مقبرة لبرلمان 2025، وهناك ظلم بين المالك ومستقبل مظلّم للمستأجر، وبهذا القانون نبيع سمكا في المياه.

في حين وعد وزير الإسكان، شريف الشربيني، النواب بأن الحكومة لن تترك مواطنا في الشارع، في حال تحرير العلاقة الإيجارية، وفقًا لما ورد في مشروع القانون المقدم من الحكومة، مؤكداً أن المادة الخامسة سيجري حولها حوار، وأنه لن يتم تحرير العلاقة الإيجارية إلا بعد توفير سكن بديل للمستأجر.

وأكد أنه ستتم مراعاة البعد الإنساني في تطبيق المادة الخاصة بإيجاد أماكن بديلة لمن ستتنتهي عقود إيجارهم، وأن الدولة، فور إقرار القانون، ستشرع في تلقي الطلبات الخاصة بالحالات التي تتطلب تسوية أوضاعها، على أن يتم تحليل هذه الطلبات وفق معايير عادلة تراعي البعد الاجتماعي، وعدد أفراد الأسرة، والدخل، والموقع الجغرافي، ثم يلي ذلك وضع ضوابط واضحة بشأن أسس التملك أو الإيجار وفق ما يُسفر عنه تحليل البيانات، مبينا أن توفير الوحدات السكنية سيتم وفق برنامج زمني محدد، يتناسب مع قدرات الدولة واحتياجات المواطنين، مع التأكيد على أن أي إجراء بالإخلاء لن يتم إلا بعد توفير بديل كريم يحفظ كرامة المواطن ويصون أمنه السكني.

كما أكد الوزير أن مشروع القانون المعروض لا يستهدف الإخلاء أو الإقصاء، بل يهدف إلى معالجة تشريعية رشيدة لوضع قانوني طال أمده، من خلال تطبيق تدريجي يراعي واقع المستأجرين، ويعيد في الوقت ذاته الاعتبار لحقوق الملاك، في إطار يحقق التوازن المطلوب ويحفظ الاستقرار المجتمعي.

نص القانون

وجاء مشروع القانون المقدم من الحكومة في 9 مواد، ونصت المادة الأولى على أن أحكام هذا القانون تسري على الأماكن المؤجرة لغرض السكني والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغرض السكني وفقاً لأحكام القانونين رقمي 49 لسنة 1977 في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

فينا نصت المادة الثانية على أنه اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية؛ على الا تقل القيمة الإيجارية القانونية المستحقة شهريا بعد الزيادة عن مبلغ ألف جنيه للوحدات الكائنة في المدن والأحياء؛ وعن مبلغ خمسمئة جنيه للوحدات الكائنة في القرى التي تسري عليها أحكام القانونين رقمي 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981 المشار إليهما.

وحدد نص المادة الثالثة موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون، بأن تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.

ونصت المادة الرابعة على زيادة القيمة الإيجارية سنويا بنسبة 15 في المئة.

أما المادة الخامسة التي واجهت رفضا واسعا، فنصت على انتهاء عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به؛ ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.

وتحدثت المادة السادسة من مشروع القانون عن التزام المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار حسب الأحوال؛ بإخلاء المكان المؤجر ورده الى المالك أو المؤجر؛ حسب الأحوال في نهاية المدة المبينة في المادة من هذا القانون؛ ما لم يتم التراضي على غير ذلك.

وفي حال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، حسب الأحوال؛ أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية في المحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض.

وأكدت على حق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار؛ حسب الأحوال؛ رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقا للإجراءات المعتادة على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه.

كما نصت المادة السابعة على أن للمستأجرين أو من امتدت إليهم عقود

الإيجار؛ حسب الأحوال الذين تنتهي عقود إيجارها طبقاً لأحكام هذا القانون، أولوية في الحصول على وحدات سكنية وغير سكنية؛ إيجاراً أو تمليكاً؛ من الوحدات المتاحة لدى الدولة؛ وفقاً للقواعد والشروط والإجراءات التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء؛ بناءً على عرض الوزير المختص بشؤون الإسكان؛ خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون؛ وذلك مع مراعاة الفئات الأكثر احتياجاً منهم.

ويصدر الوزير المختص بشؤون الإسكان بعد موافقة مجلس الوزراء، قراراً بإنشاء بوابة إلكترونية يتضمن تحديداً لنظام عملها والإجراءات الخاصة بها؛ خلال شهر من تاريخ صدور قرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه في الفقرة السابقة، على أن تتلقى البوابة طلبات المستأجرين خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إنشائها.

ونصت المادة الثامنة على أنه تلغى القوانين أرقام 49 لسنة 1977 في شأن تأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ و136 لسنة 1981 في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و6 لسنة 1997 بتعديل الفقرة الثانية من المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية؛ كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون؛ وذلك كله اعتباراً من اليوم التالي لمرور خمسة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون. ونصت المادة التاسعة على نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

ويبلغ عدد وحدات إسكان الإيجار القديم 3 ملايين وحدة، حسب آخر بيانات وزارة الإسكان عام 2017، فيما يؤكد مستأجرون أن عددها يتخطى 10 ملايين وحدة

وكانت المحكمة الدستورية أصدرت إعلاناً بعدم دستورية بعض نصوص القانون رقم 136 لسنة 1981، الخاصة بثبات الأجرة السنوية للأماكن المؤجرة لأغراض السكن، والمعروف بقانون الإيجار القديم.

وبيّنت أن تطبيق أثر الحكم يبدأ من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي الحالي، كمهلة زمنية لتعديل القانون ووضع بدائل تنظم

العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتنتهي الوضع القائم، وتنتهي دورة
الانعقاد في أغسطس/ آب المقبل.

كلمات مفتاحية

تامر هندراوي



اترك تعليقاً

لن يتم نشر عنوان بريدك الإلكتروني. الحقول الإلزامية مشار إليها *

التعليق *

البريد الإلكتروني *

الاسم *

إرسال التعليق

اشترك في قائمتنا البريدية

اشترك

أدخل البريد الإلكتروني *

حولنا / About us

أعلن معنا / Advertise with us

أرشفة النسخة المطبوعة

النسخة المطبوعة

سياسة

صحافة

مقالات

تحقيقات

ثقافة

منوعات

لايف ستايل

اقتصاد

رياضة

وسائط

الأسبوعي

جميع الحقوق محفوظة © 2025 صحيفة القدس العربي

