

بتاريخ: 5 يناير 2022 العدد: 660 المصدر: المصري اليوم (2021-11-24)

قرار عاجل من الحكومة بشأن الإيجار القديم.. يتضمن الزيادة والإخلاء



وافق مجلس الوزراء خلال اجتماعه الأربعاء، برئاسة الدكتور مصطفى مدبولي، رئيس مجلس الوزراء، على مشروع قانون بشأن بعض أحكام إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى .

وحددت المادة الأولى نطاق سريان مشروع القانون، وقد جاء قاصرا على الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، وفقا 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، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

[رابط الخبر](#)

• لقد شكل قانون الإيجار القديم عقبة حقيقية على مدار السنوات الماضية؛ فمن ناحية يأبى المستأجرون رفع القيمة الإيجارية، ومن ناحية أخرى نجد أن القيمة الإيجارية المحددة وفقا لهذا النظام غير عادلة ولا تعطى المالك حقه في ملكيته. وقد تم تقديم العديد من المقترحات من قبل العديد من الجهات خلال السنوات الماضية لوضع حلول جذرية لهذه المشكلة .

• تجدر الإشارة إلى أن قانون الإيجار القديم ينقسم إلى شقين أساسيين هما: الإيجار للغرض السكني والإيجار للغرض غير السكني، وذلك للأشخاص الطبيعية والاعتبارية¹، إلا أن التعديلات التي يتناولها الخبر تقتصر على الأماكن المؤجرة لغير الغرض السكني للأشخاص الاعتبارية فقط دون الالتفات إلى الأماكن المؤجرة للغرض السكني، ودون الإشارة إلى الأماكن المؤجرة لغير الغرض السكني للأشخاص الطبيعية مع العلم أن مشكلة الأماكن المؤجرة للغرض السكني تشكل العقبة الأصعب في حلها، كما أنها تمس الكثير من العائلات؛ حيث يبلغ إجمالي الوحدات المؤجرة وفقا لقانون الإيجار القديم حوالي 3 مليون وحدة، وفقا لتصريحات وكيل لجنة الإسكان بمجلس النواب، وبالتالي فمحدودية التعديلات تعرقل تحقيق العدالة والمساواة .

• يعد اقتراح مشروع قانون من قبل مجلس الوزراء في أي جزء من هذا القانون الشائك خطوة إيجابية في حد ذاتها لتقديم حلول لهذه المشكلة ولكنه يفتح المجال لطرح بعض التساؤلات المحددة :

1- لماذا اقتصر التعديل المقترح على الأشخاص الاعتبارية فقط ولم يشمل الأشخاص الطبيعية؟

ولماذا لم يتناول الأماكن المؤجرة للغرض السكني؟ في حين أن المشكلة الأكثر صعوبة وتعقيدا تكمن في الأماكن المؤجرة للغرض السكني .

¹ يقصد بالشخص الاعتباري الجمعيات والجهات الحكومية وغير الحكومية، والشركات والبنوك وما في حكمها، إذا كانت تـؤجر محلا أو عينا لغرض غير سكني كالأغراض الإدارية أو الخدمية. أما الشخص الطبيعي فهو الإنسان وتقرر له الشخصية القانونية بمجرد الولادة فيمقتضاها يستطيع اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات.

2- ما هي المعايير التي تم على أساسها تحديد المدة الزمنية المطروحة للإخلاء؟ هل تم الاستعانة بمتخصصين وخبراء لوضع هذه المعايير؟ هل تم اللجوء إلى حوار مجتمعي جمع ممثلين من أطراف المشكلة ومختصين في مجال القوانين؟

3- ما هي الأسس التي تم على أساسها تحديد القيمة الإيجارية؟ إلى أي مدى تم الاستناد إلى القيمة السوقية الحالية أو الموقع الجغرافي؟ حيث إن القيمة السوقية والموقع الجغرافي يلعبان دورا أساسيا في تحديد القيمة الإيجارية بشكل عادل، ففكرة الخمسة أضعاف قد تكون مجحفة في بعض الأحيان للملاك .

4- كيف سيتم تطبيق أحكام هذا القانون على أرض الواقع؟ حيث إن تفاصيل اللائحة التنفيذية يمكن أن تعرقل تنفيذ روح القانون خصوصا إذا كانت الجهة المسؤولة عن التنفيذ هي نفسها الجهة المسؤولة عن الرقابة على سبيل المثال .

5- ماذا عن عقود الإيجار السابقة لتاريخ تنفيذ هذا القانون؟ كيف سيتم التعامل معها؟ هل سيظل هناك أماكن خاضعة للقانون قبل تعديله وأماكن أخرى خاضعة له بعد التعديل مما قد يترتب عليه ازدواجية النظام وبالتالي سوف يؤدي إلى انتشار الفساد وخلق بيئة طاردة للأعمال؟

6- بشكل عام ومجمل، إلى أي مدى تم احترام تحليل التكلفة والعائد في وضع هذا المقترح؟ بحيث يتم تحديد المستفيدين والمتضررين مع توضيح حجم الاستفادة والضرر الواقعين على كل منهما وكيفية تعويض المتضررين.

7- وأخيراً، ما مدى دستورية المقترح وهل يتوافق مع حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في 2018؟ والذي قد بدأ العمل به بالفعل بعد موافقة مجلس الوزراء خلال اجتماعه يوم الأربعاء 24 نوفمبر 2021، وهذا التعديل المقترح يؤدي إلى تخبط كبير وتعطيل لعمليات الإخلاء .

• كما ذكرنا سابقاً، رغم أن هذه التعديلات خطوة إيجابية إلا أنها غير كافية على الإطلاق لحل مشكلة الإيجار القديم بشكل جذري، فالمشكلة الأكبر مازالت قائمة .

جدير بالذكر أن :

حكم المحكمة الدستورية يقضي بفسخ عقود الإيجار القديم مباشرة وفقاً للفقرة الأولى من المادة 18 من القانون 136 لسنة 1981، ولا تجيز المادة للمالك أو المؤجر طلب إخلاء المكان ولو انتهت مدة العقد. بينما يمنح التعديل المقترح للقانون المذكور في الخبر مهلة خمس سنوات للإخلاء، ومن هنا تأتي شبهة عدم الدستورية.

تنبيه هام:

أعد هذا التقرير لأغراض التوزيع للمركز المصري للدراسات الاقتصادية ولا يجوز نشره أو توزيعه دون موافقة كتابية من إدارة المركز، ولا تعد أي من البيانات أو التحليلات أو المعلومات الواردة بهذا التقرير توصية، كما أن ما ورد بالتقرير ليس اعتماداً للجدوى التجارية للنشاط موضوع التقرير ولا لقدرته على تحقيق نتائج معينة، وقد تم إعداد هذه البيانات والتحليلات بناءً على وجهة نظر المركز والتي اعتمدت على معلومات وبيانات تم الحصول عليها من مصادر نعتقد بصحتها وأمانتها وفي اعتقادنا فإن المعلومات والنتائج الواردة تعتبر صحيحة وعادلة في وقت إعدادها، كما أن هذه البيانات لا يعتد بها كأساس لاتخاذ أي قرار استثماري والمركز غير مسئول عن أي تبعات قانونية أو استثمارية نتيجة استخدام المعلومات الواردة، ونؤكد أن أي أخطاء قد تكون وردت عند إعداد هذه البيانات هي من قبيل المصادفة وغير مقصودة.

2022 ECES (c) المركز المصري للدراسات الاقتصادية
جميع الحقوق محفوظة