

"هيفجر البلد" .. 3 ملايين أسرة تواجه الإخلاء بعد تعديلات قانون الإيجار القديم!



الاثنين 5 مايو 2025 10:30 م

عقدت اللجنة المشتركة من لجان الإسكان والمرافق العامة، والإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية بمجلس النواب، أمس الأحد 4 مايو، أولى اجتماعاتها لمناقشة مشروع قانون الإيجار القديم، وذلك بحضور وزراء الإسكان، والتنمية المحلية، والشئون النيابية والقانونية. وحمل مشروع قانون الإيجار القديم تفاصيل مثيرة فيما يتعلق بالمدن والقرى وتحديد القيمة الإيجارية. ووفقاً للمادة الأولى من القانون، تسري أحكامه على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى، والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغرض السكنى، وذلك وفقاً لأحكام القانونين رقم 49 لسنة 1977 بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

استحقاق الأجرة الشهرية

ونصت المادة الثانية من مشروع قانون الإيجار القديم على أنه اعتباراً 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 ألا تقل القيمة الإيجارية القانونية المستحقة شهرياً بعد الزيادة عن مبلغ ألف جنيه للوحدات الكائنة في المدن والأحياء، وعن مبلغ خمسمئة جنيه للوحدات الكائنة في القرى التي تسري عليها أحكام القانونين رقم 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981 المشار إليهما، وفقاً لـ"صدى البلد".

خمسة أمثال القيمة الإيجارية

أما فيما يتعلق بالمادة الثالثة في مشروع قانون الإيجار فقد نصت على أنه اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون، تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية. ونصت المادة الرابعة في مشروع قانون الإيجار على أن تزداد سنوياً بصفة دورية آخر قيمة إيجارية قانونية مستحقة وفق أحكام هذا القانون بنسبة 15%. وتنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك، وذلك وفقاً للمادة الخامسة.

"هيفجر البلد"

وانتقد النائب مصطفى بكري، المقرب من الجهات الأمنية، مشروع قانون الإيجار القديم من حكومة السيسي، مشيراً إلى أن الحكومة أعدت مشروع قانون يتناقض مع أحكام المحكمة الدستورية العليا، خاصة فيما تتضمنه هذه الأحكام من قصر أجل الإيجار القديم إلى جيل واحد، وهو ما أكدت عليه المحكمة في حكمها الأخير. وأشار بكري، إلى أن طرد المستأجر بعد خمس سنوات بعد صدور القانون ليس فيه نظرة قانونية أو دستورية وإنما الحكومة تلقي الكرة في ملعب مجلس النواب منتقداً مشروع القانون المعروض، مشيراً إلى أن الحكومة تسعى لإثارة فتنة في هذا البلد قائلاً: "هي الحكومة متسلطة على الشعب!! بتعمل مشروع قانون هيفجر البلد وتصدر مجلس النواب له"، متمسكاً بكلمة رئيس المجلس عند إحالة مشروع القانون بأن مجلس النواب لن يسمح بمرور مشروع القانون إلا بتحقيق توازن وعدالة بين المالك والمستأجر.

زيادة الإيجار تدريجياً

واعتبر خبراء في قطاع العقارات والتخطيط العمراني أن التوجه نحو تعديل قانون الإيجارات القديمة يُعد من أكثر القضايا السكنية حساسية في مصر، كونه يطل شريحة واسعة من المواطنين، تضم ملايين المستأجرين والملاك [] وأكد الخبراء أهمية التوصل إلى حلول متوازنة تضمن استرداد الملاك لحقوقهم القانونية والمالية، دون الإضرار بحق السكن الآمن والمستقر، خاصة لكبار السن والمواطنين محدودي الدخل، الذين قد يواجهون صعوبات كبيرة في حال اضطروا للانتقال إلى مناطق بعيدة لا تتناسب مع ظروفهم المعيشية.

وأكد المهندس فتح الله فوزي، رئيس لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال، أن القضية معقدة وأن لكل طرف من الملاك والمستأجرين وجهة نظر تحمل قدرًا كبيرًا من الصحة [] وشدد على أن الاتجاه إلى «تحرير العقود» يجب أن يكون جزءًا من سياسة شاملة لتحرير الدعم، مع ضرورة تطبيق حد أدنى للأجور يتماشى مع ارتفاع الأسعار وتكلفة المعيشة، مستشهدًا بتجربة تركيا في هذا المجال، وفقًا لـ «المصري اليوم».

كما دعا فوزي إلى مراجعة منظومة الدعم بالكامل، مشيرًا إلى أن الدولة أصبحت رقمية ويمكنها بسهولة تتبع دخول المواطنين وإنفاقهم ومدخراتهم لاتخاذ قرارات عادلة تتماشى مع الواقع الاقتصادي.

من جانبه، قال الدكتور سامح العلابي، عميد كلية التخطيط العمراني الأسبق، إن تداعيات قانون الإيجارات القديمة كانت نتيجة قرارات اتخذت في ظل أنظمة سابقة، وعلى الدولة الحالية أن تتحمل مسؤولية إصلاح الوضع القائم [] وأضاف أن إخلاء العقارات بعد 5 سنوات ليس حلًا عمليًا في ظل دخول غير متوافقة مع تضخم الأسعار، داعيًا إلى زيادة الإيجار تدريجيًا بدلًا من الإخلاء القسري.

3 ملايين أسرة تواجه الإخلاء!

وكشف تقرير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عن أن عدد وحدات المباني في مصر بلغ نحو 42.9 مليون وحدة، منها 21.6 مليون وحدة بالحضر و21.3 مليون وحدة بالريف، وفقًا لتعداد 2017.

وأوضح التقرير أن عدد وحدات الإيجار القديم بلغ نحو 3.019 مليون وحدة، منها 2.79 مليون بالحضر و227.4 ألف بالريف، مقابل 3.106 مليون وحدة بالإيجار الجديد منها 2.3 مليون بالحضر و726.06 ألف بالريف، فيما بلغ عدد الوحدات بنظام «المفروش» نحو 38.2 ألف وحدة.

وأشار التقرير إلى أن 23.7 مليون وحدة تمثل وحدات تمليك، إلى جانب نحو 188.5 ألف وحدة بنظام «الميزة العينية»، بينما يوجد نحو 9.9 مليون وحدة لم يتم حيازتها حتى تاريخ التعداد.

وعلى مستوى المحافظات، تصدرت القاهرة الترتيب بعدد 4.7 مليون وحدة، بينها 1.09 مليون بنظام الإيجار القديم، تلتها الجيزة بـ 4.5 مليون وحدة، منها 562.1 ألف بالإيجار القديم، ثم الإسكندرية بـ 3.06 مليون وحدة، منها 433.1 ألف بالإيجار القديم [] واحتلت كل من الدقهلية والشرقية المرتبة الرابعة بعدد 3.1 مليون وحدة، تليها القليوبية بـ 2.8 مليون وحدة.

وجاءت جنوب سيناء كأقل المحافظات في عدد الوحدات بـ 111.07 ألف وحدة، تلتها شمال سيناء بـ 173.4 ألف وحدة، ثم الوادي الجديد بـ 107.7 ألف وحدة، وبورسعيد بـ 282.7 ألف وحدة، والسويس بـ 382.9 ألف وحدة.