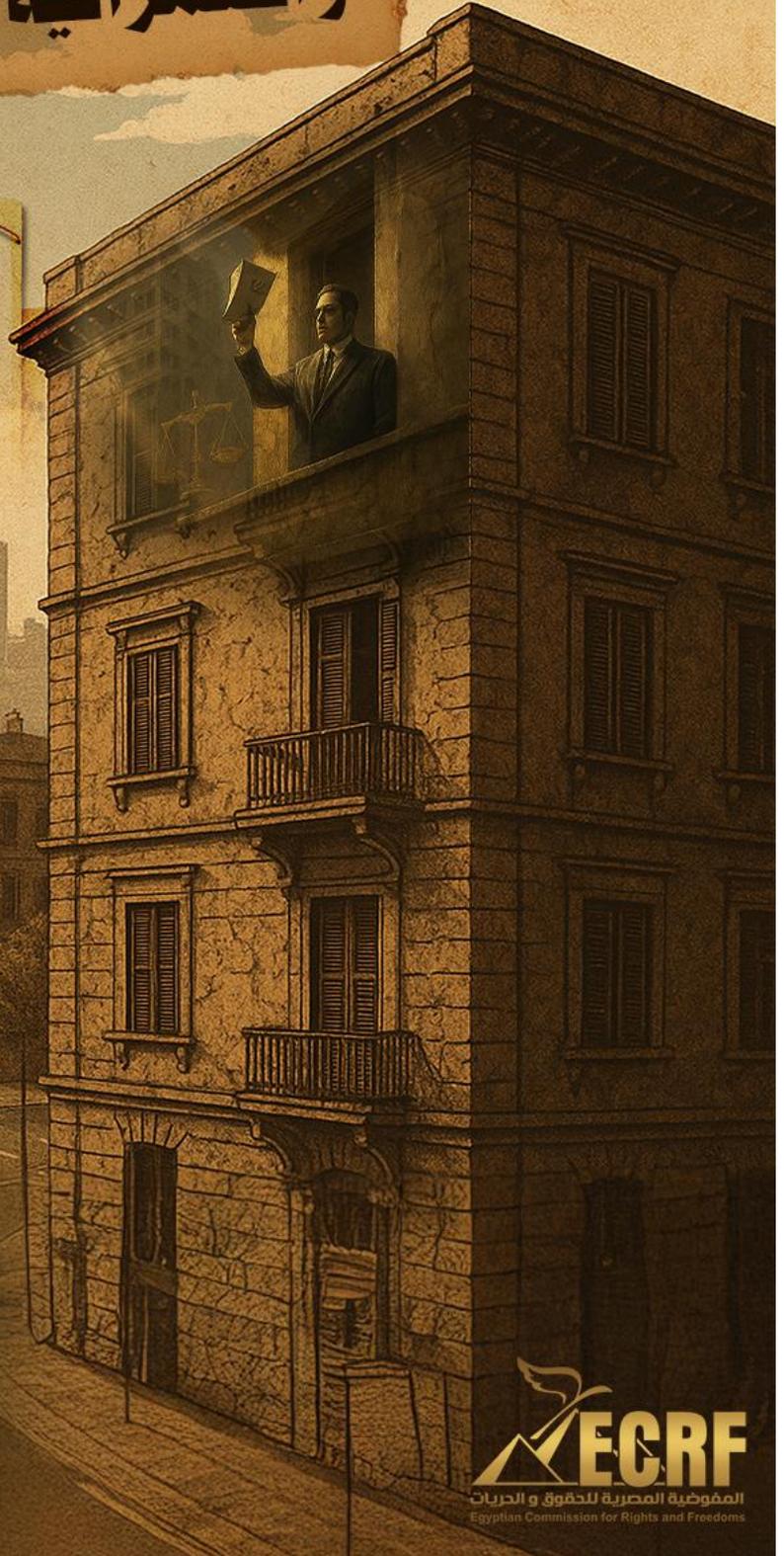
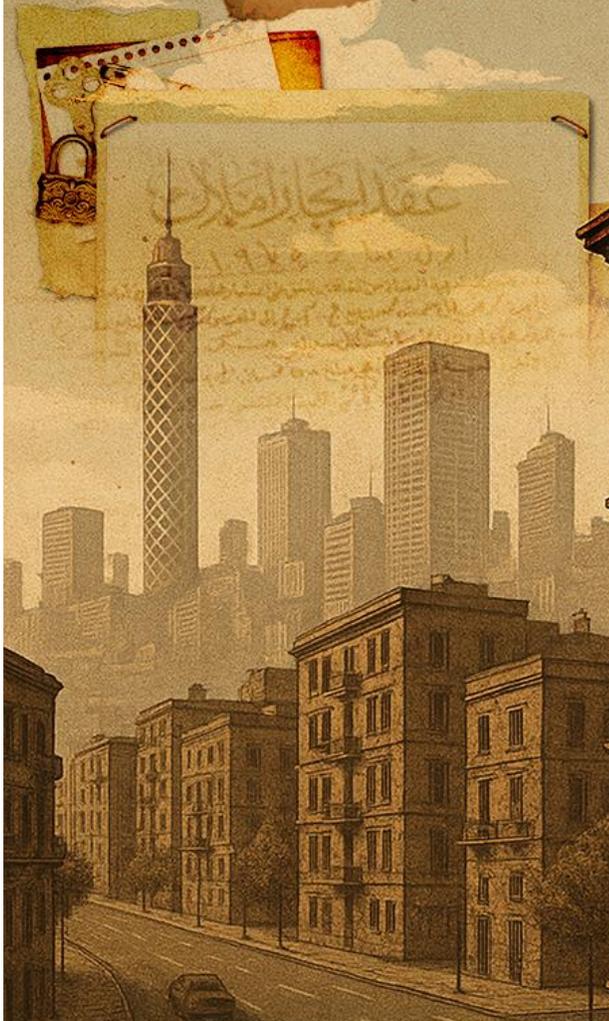


نظام الإيجار القديم والتحديات التشريعية والعمرائية في مصر



نظام الإيجار القديم والتحديات التشريعية والعمرانية في مصر

إبراهيم عزالدين

الناشر

المفوضية المصرية للحقوق والحريات

2025



عن الباحث

إبراهيم عزالدين، مخطط وباحث عمراني مصري، مؤسس شريك لديوان العمران، لديه خلفية أكاديمية متنوعة في مجالات العلوم الإنسانية من جامعة السوربون، والدراسات اللغوية والأدبية من جامعة باريس 8 بفرنسا، بالإضافة إلى دراسته للتخطيط العمراني بكلية الهندسة في جامعة الأزهر بالقاهرة. يتركز اهتمامه على التنمية العمرانية، ومناهضة عمليات الإخلاء القسري، وتحقيق التوازن البيئي والعمراني، والدفاع عن حقوق السكان. عمل كباحث عمراني في المفوضية المصرية للحقوق والحريات، ثم مديرًا لمبادرة مناخ للدراسات البيئية، وزميلًا غير مقيم في معهد التحرير لسياسات الشرق الأوسط.

© 2025 المفوضية المصرية للحقوق والحريات |
جميع الحقوق محفوظة وفقًا لرخصة المشاع الإبداعي



تسبب المُصنّف - غير تجاري - الترخيص بالمثل 4.0 دولي
(CC BY-NC-SA 4.0). يُسمح بإعادة

استخدام هذا العمل، وتعديله، وتوزيعه، والبناء عليه لأي غرض غير تجاري، بشرط الإسناد إلى المؤلف الأصلي، وذكر ما إذا تم إدخال أي تعديلات، وترخيص أي أعمال مشتقة بنفس شروط الرخصة.

الفهرس

2	..... مقدمة
5	..... الوضع الراهن لنظام الإيجار القديم والأسر المستفيدة
8	..... الخلفية القانونية
9	..... تحليل نظام الإيجار القديم وتأثيره على السكان
10	..... دور نظام الإيجار القديم في تعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي
10	..... حماية الأسر محدودة الدخل والقدرة على تحمل التكاليف
10	..... أمن الحياة واستقرار الأحياء والمجتمعات
10	..... سهولة الوصول إلى أماكن العمل والخدمات
11	..... نقاط الضعف في نظام الإيجار القديم وتأثيراته على الملاك والمباني
11	..... مشكلة اقتصادية بالنسبة للملاك
11	..... انتقال العقد بالوراثة
12	..... تهالك المباني وسوء الصيانة وتخريبها
12	..... التهديدات المحتملة والتأثيرات السياسية والتجارية على حل الأزمة
12	..... التشريع
13	..... الإخلاء القسري واللجوء إلى المساكن غير الرسمية
13	..... السياسة العامة للدولة وتوجيه السلطة القضائية
14	..... استفادة طرف ثالث من القضية
15	..... التوصيات
5	..... شكل 1 نسبة الإيجار القديم الى الإيجارات الأخرى
5	..... شكل 2 استخدامات الوحدات الخاضعة لنظام الإيجار القديم
6	..... شكل 3 توزيع وحدات الإيجار القديم على محافظات مصر
7	..... شكل 4 نسبة الإيجار القديم في أربعة محافظات رئيسية

مقدمة

الاستثمار العقاري، مما يدفع الدولة نحو تبني سياسات تحرير السوق وفق رؤية تتماشى مع استراتيجيات التنمية العمرانية والاستثمار العقاري. تكمن الإشكالية في كيفية تحقيق توازن عادل بين حقوق الملاك والمستأجرين دون أن يكون الحل على حساب الفئات الأكثر هشاشة أو أن يتحول إلى أداة لتعظيم أرباح الدولة والشركات العقارية .

بدأت مصر تشهد تحركًا تشريعيًا لإنهاء هذه القضية، في سياق تفتقر فيه الحكومة إلى آليات فعالة لضبط السوق العقارية، حيث يُترك تحديد القيم الإيجارية لسياسات العرض والطلب، توازيًا مع مساعي الدولة لتوسيع الاستثمار العقاري وتعزيز التنمية العمرانية. غير أن هذه السياسات غالبًا ما تؤدي إلى عمليات إخلاء قسري، والاستيلاء على أراضي ومنازل السكان بالقوة، تحت مظلة مشروعات التنمية، ما يعكس انحرافًا واضحًا لأصحاب رؤوس الأموال. علاوة على ذلك، فإن التحولات الاقتصادية التي تمر بها مصر، بما في ذلك ارتفاع معدلات التضخم وتزايد الضغوط المعيشية، جعلت من مسألة تعديل قوانين الإيجار القديم ضرورة ملحة من وجهة نظر الدولة والملاك، لكنها في الوقت ذاته تثير مخاوف شديدة لدى المستأجرين، الذين يعتمدون على هذه

تعد قضية الإيجار القديم في مصر من أكثر القضايا العقارية تعقيدًا، حيث نشأت نتيجة تداخلات قانونية تاريخية أفضت إلى تشابك العلاقة بين الملاك والمستأجرين. على مدار عقود، تبنت الحكومات المتعاقبة نهجًا قائمًا على غض الطرف عن هذه الإشكالية، مفضلة تجنب المواجهة المباشرة، مما أدى إلى استمرار الأزمة دون حلول حاسمة. وظل الملف عاليًا أمام القضاء لسنوات طويلة دون تدخل تشريعي واضح، ما ساهم في تعميق الفجوة بين القيمة الإيجارية المحددة قديمًا وأسعار السوق الحالية، وظهور طرف ثالث، وهم المستثمرون، الذين يسعون للسيطرة على هذه الوحدات، خاصة تلك التي تتمتع بقيمة عقارية مرتفعة.

يطرح نظام الإيجار القديم في مصر إشكالية مزدوجة تتعلق بالتوازن بين العدالة الاجتماعية وحقوق الملكية العقارية، في ظل التحولات الاقتصادية والسياسات العمرانية الحديثة. فمن ناحية، يشكل هذا النظام شبكة أمان لشرائح واسعة من المجتمع، بما في ذلك الطبقات المتوسطة ومحدودة الدخل، التي تعتمد عليه للحفاظ على استقرارها السكني. ومن ناحية أخرى، يؤدي تثبيت القيمة الإيجارية لعقود الإيجار القديمة إلى خسائر كبيرة للملاك، ويعوق

تتناول الأبعاد الاجتماعية للنظام، بما في ذلك دوره في الحفاظ على الاستقرار الاجتماعي، وتأثيره على النسيج العمراني والتراثي، ومخاطر التهجير القسري المحتملة في حال تحرير العلاقة الإيجارية.

كما سيتم تحليل دور الدولة والجهات الفاعلة في سوق العقارات، بما في ذلك تأثير سياسات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركات الاستثمارية في إعادة هيكلة الأحياء القديمة وامتلاك العقارات التراثية. علاوة على ذلك، تستكشف الورقة الأبعاد السياسية للقضية، من حيث آليات صنع القرار المتعلقة بالإيجار القديم، ومدى استقلالية السلطات التشريعية والتنفيذية في التعامل مع هذه القضية، وانعكاس ذلك على السياسات العامة للدولة. واقتراح سياسات وتشريعات تحقق توازناً بين حماية حقوق المستأجرين وضمان حقوق الملاك، مع مراعاة العدالة الاجتماعية والاستقرار السكني.

العقود كوسيلة لضمان استقرارهم السكني في ظل غياب بدائل ميسورة التكلفة. فالعديد من المستأجرين هم من الفئات محدودة الدخل، التي قد تجد نفسها أمام تحديات جسيمة إذا تم إقرار تعديلات جذرية دون توفير حلول انتقالية عادلة.

في هذا السياق، يُطرح تساؤل حول مدى قدرة الدولة على تحقيق توازن بين مصالح جميع الأطراف، بحيث لا يتضرر الملاك من استمرار أوضاع غير عادلة، ولا يتعرض المستأجرون لموجة من الإخلاء القسري، خاصة في ظل نقص السياسات الإسكانية الداعمة للفئات الأضعف. إن غياب رؤية واضحة للتعامل مع هذه الأزمة قد يؤدي إلى مزيد من التوترات الاجتماعية، لا سيما في المدن الكبرى، حيث يتركز عدد كبير من الوحدات المؤجرة بنظام الإيجار القديم.

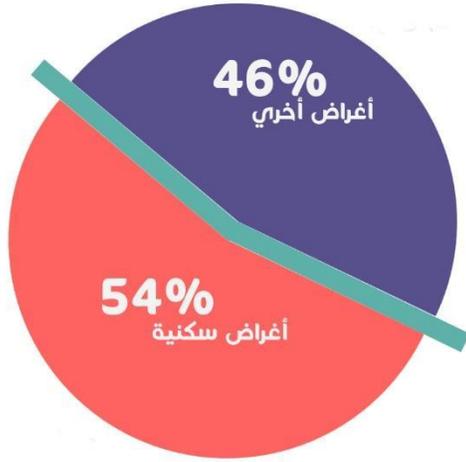
تهدف هذه الورقة إلى تحليل الإطار القانوني والتاريخي لنظام الإيجار القديم في مصر، واستعراض تطور التشريعات المنظمة لعلاقات المالك والمستأجر، مع تسليط الضوء على التغيرات القانونية وتأثيراتها على حقوق الطرفين. كما تسعى إلى تقييم الأبعاد الاقتصادية للنظام من حيث تأثيره على سوق العقارات، وأسعار الإيجارات، ودخل الملاك، ودوره كشبكة أمان اقتصادي للمستأجرين من الطبقات المتوسطة ومحدودي الدخل. بالإضافة إلى ذلك،

توصيات عملية لصياغة سياسات إسكانية عادلة تضمن التوازن بين المصالح الاقتصادية والاجتماعية، وتحافظ على حق السكن كحق أساسي في إطار التنمية العمرانية المستدامة.

وأخيرًا، سيتم تقييم التأثير المستقبلي لتحديد الإجراءات القديمة على الفئات المستأجرة وسوق العقارات، والآثار المحتملة على معدلات الإخلاء القسري في ظل غياب سياسات إسكانية شاملة، مع تقديم

الوضع الراهن لنظام الإيجار القديم والأسر المستفيدة

يبلغ إجمالي عدد الأسر في مصر 23,455,079 أسرة¹، في حين يصل عدد الأسر التي تعتمد على نظام الإيجار القديم إلى 1,642,870 أسرة، ما يمثل 7.0% من إجمالي الأسر المصرية (شكل 1)، بينما يصل حجم الوحدات العقارية الخاضعة لنظام الإيجار القديم إلى 3,019,662 وحدة، يستحوذ الاستخدام السكني على نسبة 54% من الاستخدامات، بينما 46% من الوحدات تستخدم لأغراض أخرى تجارية، إدارية، .. (شكل 2)

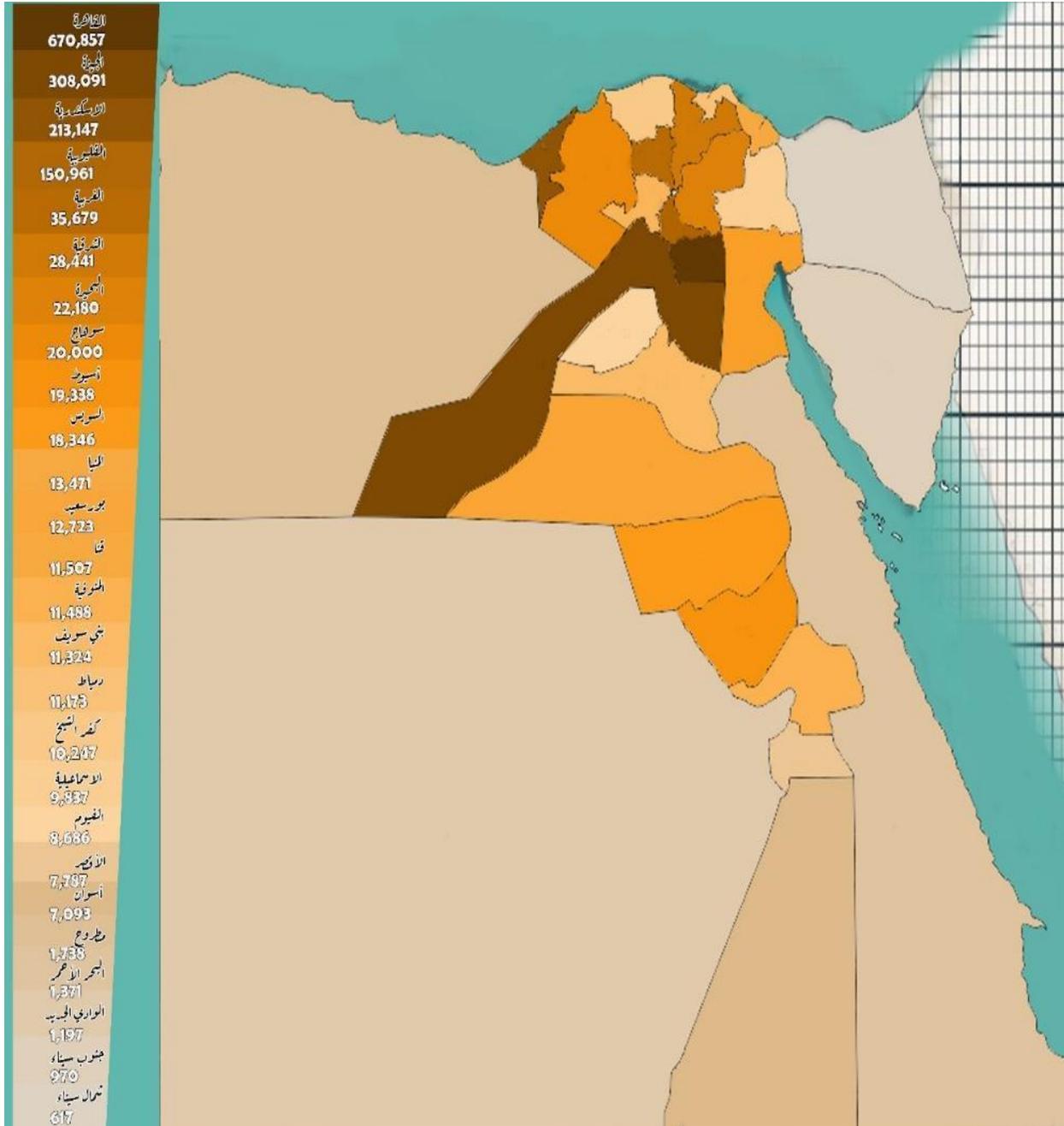


شكل 2 استخدامات الوحدات الخاضعة لنظام الإيجار القديم

شكل 1 نسبة الإيجار القديم إلى الإيجارات الأخرى

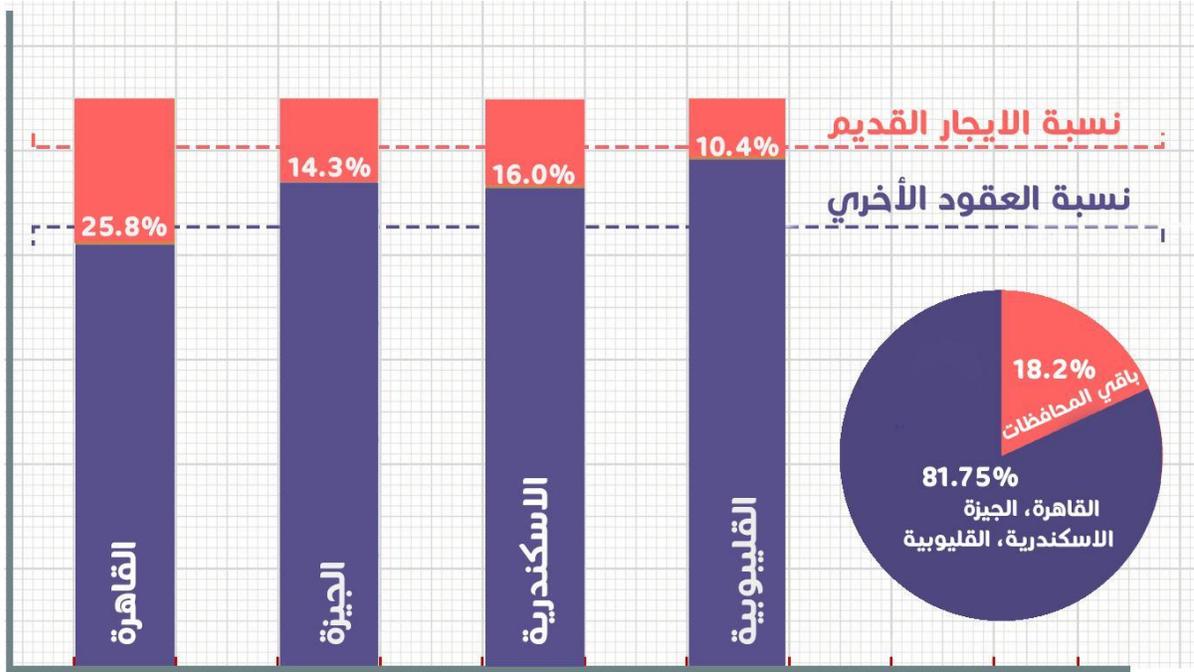
تتوزع الوحدات الخاضعة إلى نظام الإيجار القديم على كامل المساحة الجغرافية لمصر، لكن تتركز النسبة الأكبر في إقليم القاهرة الكبرى، ومحافظة الإسكندرية، حيث تستحوذ محافظة القاهرة على النصيب الأكبر بنحو 670,857 أسرة، تليها محافظة الجيزة بنحو 308,091 أسرة ثم محافظة الأسكندرية بنحو 213,147 أسرة، ثم محافظة القليوبية بنحو 150,961 أسرة. (شكل 3).

¹ الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، تعداد سكان مصر 2017.



شكل 3 توزيع وحدات الإيجار القديم على محافظات مصر

يبلغ إجمالي عدد الأسر في أربع محافظات رئيسية في مصر 1,343,056 أسرة، وهو ما يمثل حوالي 81.75% من إجمالي الأسر المستأجرة بنظام الإيجار القديم في البلاد. توزع هذه الأسر كالتالي: 670,857 أسرة في القاهرة (40.83% من الإجمالي)، 308,091 أسرة في الجيزة (18.75%)، 213,147 أسرة في الإسكندرية (12.97%)، و150,961 أسرة في القليوبية (9.19%). بذلك، تمثل هذه المحافظات الأربع النسبة الكبرى من الأسر المستأجرة بالإيجار القديم في مصر. (شكل 4)



شكل 4 نسبة الإيجار القديم في أربعة محافظات رئيسية

يدفع ثلث الأسر المستأجرة² أقل من 50 جنيهًا شهريًا، و20% تدفع بين 50 و100 جنيه، و19% بين 100 و200 جنيه، تاريخيًا، شكلت أسر الإيجار القديم 29% من سكان مصر في السبعينيات، ثم انخفضت إلى 7% بحلول 2017، وتراجعت الأعداد من 2.8 مليون أسرة عام 1996 إلى 1.6 مليون أسرة في 2017.

² الإيجار القديم في سبع إحصاءات، صحيفة بيانات، مرصد العمران، 26 نوفمبر 2024. (متاح هنا)

الخلفية القانونية

عقد الإيجار هو اتفاق رضائي يُمكن المستأجر من الانتفاع بعين مملوكة للغير مقابل أجره متفق عليها، مع التزامات قانونية على الطرفين³. وفي مصر، نشأ ما يُعرف بـ "نظام الإيجار القديم" كإطار استثنائي⁴ خارج القانون المدني، بهدف حماية المستأجرين وضمان استقرارهم السكني، خاصة في ظل تحولات اقتصادية وسياسية متلاحقة. تميز هذا النظام بالامتداد التلقائي لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها الأصلية دون الحاجة إلى تجديد، ما أتاح للمستأجر البقاء في الوحدة طالما لم تتحقق أسباب الإخلاء المنصوص عليها في القانون، كما استمر العقد في مواجهة المالك الجديد عند انتقال ملكية العين، مما حافظ على استقرار العلاقة الإيجارية. فُرض سقف قانوني للأجرة لا يجوز تجاوزه، مع إتاحة إمكانية اللجوء للقضاء لتخفيض القيمة أو استرداد الزيادات غير القانونية، وفق تصنيف عقاري للوحدات المؤجرة بحسب الموقع والفئة.

قُيدت أسباب الإخلاء بشدة، حيث لم يُعتبر انتهاء العقد أو بيع العقار سببًا كافيًا لإنهاء العلاقة، بل اقتصر ذلك على حالات معينة

مثل الهدم أو الحاجة الشخصية، وبشروط قانونية دقيقة. وقد استُخدمت قواعد إجرائية استثنائية كأسناد المنازعات غالبًا للمحاكم الكلية، وجعل بعض الأحكام نهائية وغير قابلة للطعن. ورغم ما وفّره هذا النظام من حماية قانونية موسعة، إلا أنه مثل إشكالية حقوقية وقانونية لأنه وفقا للقانون الدولي فإن مبدأ التقاضي يكون على درجتين.

بدأ تدخل الدولة في العلاقة الإيجارية مع اندلاع الحرب العالمية الأولى⁵، حين صدر القانون رقم 11 لسنة 1920، الذي وضع حدًا أقصى للأجرة لا يتجاوز 150% من قيمة 1 أغسطس 1914، وقيّد حق المالك في الإخلاء إلا بوجود حكم قضائي مسبب. تبعه القانون رقم 4 لسنة 1921 لتوسيع نطاق هذه القيود على جميع العقارات، السكنية وغير السكنية. ومع الحرب العالمية الثانية، صدر القانون رقم 151 لسنة 1941 ليمنع زيادة الأجرة ويمدّد عقود الإيجار تلقائيًا، حمايةً للمستأجرين في ظل ظاهرة تأجير الوحدات للأجانب بأسعار مرتفعة بعد طرد المصريين.

في عام 1947، صدر أول تشريع شامل للإيجارات⁶ وهو القانون رقم 121، الذي

⁵ رحلة قوانين الإيجارات منذ عام 1920.. كيف بدأت وأين انتهت؟ اليوم السابع، أكتوبر 2023. (متاح هنا)

⁶ أبو الوفا، أحمد، الاختصاص والجراءات في منازعات إيجار الأماكن والأراضي الزراعية بمقتضى القانون رقم 121 لسنة 1947 بشأن إيجار الأماكن والقانون رقم 46 لسنة 1962 بشأن تحديد إيجارها والقانون رقم

³ السنهوري، عبد الرزاق أحمد. الوسيط في شرح القانون المدني الجديد. الجزء السادس: العقود المسماة (2): الإيجار والعارية. المجلد الثاني، (التعريف مستخلص من المقدمة عن عقد الإيجار والفصول التي تتناول

أركانه وآثاره وطبيعته القانونية وانتهائه). (متاح هنا)

⁴ المرجع السابق.

فاتحةً الباب أمام تعديل جذري للنظام، وتأثير محتمل على سوق الإسكان.

تعكس هذه المسيرة التشريعية الطويلة تعقيدات ملف السكن في مصر، حيث يتقاطع الحق في السكن مع الملكية الخاصة، في ظل سياسات متغيرة وسياقات اقتصادية واجتماعية متأزمة.

تحليل نظام الإيجار القديم وتأثيره على السكان

وفقاً للبيانات السابقة، يُظهر نظام الإيجار القديم في مصر تعقيداً يجمع بين عوامل اجتماعية واقتصادية تؤثر بشكل كبير على أطرافه المختلفة. فهو يُعد من جهة نقطة قوة كبيرة بالنسبة للسكان المستفيدين، حيث يوفر لهم استقراراً سكنياً بأسعار منخفضة، بينما يُعتبر من جهة أخرى نقطة ضعف بالنسبة للملاك الذين يرون أن ممتلكاتهم لا تُحقق قيمتها العقارية الحقيقية في ظل هذا النظام. يُعتقد أن هناك فرصة كبيرة لإنهاء هذه الأزمة من خلال إيجاد حل متوازن يأخذ في الاعتبار حقوق الملاك والمستأجرين على حد سواء.

فرض قيوداً على الإخلاء وحدد سقفاً للأجرة، وسمح باسترداد الوحدة إذا احتاجها المالك أو أحد أقاربه، بشروط محددة. ثم صدر القانون رقم 52 لسنة 1969، معززاً من حماية المستأجرين⁷، إذ سمح بامتداد عقد الإيجار تلقائياً ليشمل أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة.

أتبع ذلك بالقانون رقم 49 لسنة 1977، الذي ألغى القوانين السابقة، وأدخل نظام لجان تحديد الأجرة، مع تقييد الإخلاء إلا في حالات استثنائية. وفي عام 1981، صدر القانون رقم 136 الذي سمح للملاك بتقاضي مقدم إيجار⁸ يعادل سنتين في حالة تشطيب الوحدة، وحدد زيادات سنوية للأجرة في العقارات غير السكنية. لم يتحقق توازن فعلي في العلاقة الإيجارية إلا مع صدور القانون رقم 4 لسنة 1996⁹، الذي أعاد العلاقة لأحكام القانون المدني، ما منح المؤجر حرية أكبر في التعاقد.

في نوفمبر 2024، قضت المحكمة الدستورية العليا¹⁰ بعدم دستورية مادتين من القانونين 49 لسنة 1977 و136 لسنة 1981 المتعلقين بثبات القيمة الإيجارية،

⁹ قانون رقم 4 لسنة 1996 بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها و الأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود

إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها. (متاح هنا)
¹⁰ قانون الإيجار القديم: حكم المحكمة الدستورية يغير "قواعد اللعبة"

المركز المصري للفكر والدراسات الاستراتيجية. (متاح هنا)

148 لسنة 1962 بشأن لجان الفصل في المنازعات الزراعية، مجلة كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، المجلد 1962، العدد 1.2، يناير 1962.

(متاح هنا)

⁷ قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين لسنة 1969.. وإلغاء بعض القوانين السابقة، منشورات قانونية. (متاح هنا)

⁸ القانون 136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، منشورات قانونية.

(متاح هنا)

يستطيعون تحمل تكاليف الإيجارات الجديدة المرتفعة والتي آلت إليهم هذه الوحدات بالوراثة.

أمن الحيازة واستقرار الأحياء والمجتمعات

بالنسبة للأسر المستأجرة فإن نظام الإيجار القديم يعد أحد عوامل المسكن الملائم، وضمان أمن الحيازة، ومنع التعرض للطرد بالطرق القانونية، وبالتالي الأمان الاقتصادي الثابت منذ سنوات، وأمن الحيازة، ادي الى حالة الاستقرار الاجتماعي، وتكوين مجتمعات محلية وعلاقات جيرة قوية، خاصة في الأحياء الشعبية، والتي تتركز فيها معظم العقارات الخاضعة لنظام الإيجار القديم.

سهولة الوصول إلى أماكن العمل والخدمات

الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي غالبا ما ينعكس على سهولة الوصول للخدمات، وبالنسبة لشاغلي العقارات الخاضعة لنظام الإيجار القديم، فإنهم غالبا ما تناسقت حياتهم مع الطريقة الأسرع للوصول الى الخدمات، والرحلة اليومية للذهاب الى العمل بأيسر الطرق المتاحة.

إذا عمل البرلمان المصري على دراسة هذه الأزمة بشكل دقيق وتوجيه الحل نحو أطراف القضية الرئيسية، مع ضمان عدم استغلال الثغرات من قبل أطراف أخرى مثل المستثمرين. بالتالي تنتقل هذه الورقة إلى تحليل نظام الإيجار القديم في مصر بجوانبه المختلفة، لتقديم توصيات ملائمة للجهات التشريعية.

دور نظام الإيجار القديم في تعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي

يُعتبر نظام الإيجار القديم أحد العوامل الأساسية التي تساهم في تعزيز الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي لنحو 1,6 مليون أسرة منتفعة بهذا النظام، حيث يعتبر بشكل مباشر سكن ميسور التكلفة. من خلال الحوار مع عدد من المستفيدين، يمكن تحديد أهم ثلاث نقاط اتفق عليها السكان كما يلي:

حماية الأسر محدودة الدخل والقدرة على تحمل التكاليف

يضمن الإيجار القديم بقاء العديد من الأسر الفقيرة ومتوسطة الدخل في مساكنهم دون تحمل أعباء مالية كبيرة، خاصة مع ارتفاع تكلفة المعيشة وأسعار الإيجارات الجديدة. يُعد هذا النظام بمثابة شبكة أمان اقتصادية للمستأجرين، خاصة للطبقات المتوسطة ومحدودي الدخل الذين لا

انتقال العقد بالوراثة

انتقال العقد بالوراثة إلى أبناء المستأجر الأول خلق مشكلة للملاك، حيث يصعب عليهم استرداد الوحدات السكنية التي ورثوها، ويبقى الانتفاع بها ثابتاً منذ عقود. من ناحية أخرى، يرى المستأجرون أن الوحدات ليست مجرد وحدات مستأجرة، بل تم دفع مقدم لها يعادل قيمتها وقت إنشائها.

بالنسبة للمستأجرين، يشبه نظام الإيجار القديم القروض العقارية طويلة الأجل، حيث يتم دفع مبالغ ثابتة على مدى سنوات. كان التعاقد منذ البداية ينص على علاقة طويلة الأمد تشمل المستأجر وأسرته¹¹. كما أن قيمة العقود قد تغيرت مع مرور الوقت. عندما تم توقيع العقود، كانت أسعار العقارات وتكاليف البناء عالية، مما سمح للمطورين العقاريين بتحقيق أرباح كبيرة. لهذا، يشبه وضع المستأجرين في نظام الإيجار القديم وضع المستثمرين في القروض العقارية الحديثة.

نقاط الضعف في نظام الإيجار القديم وتأثيراته على الملاك والمباني

على الرغم من إيجابيات النظام في تعزيز الاستقرار، إلا أن هناك العديد من النقاط السلبية التي تحتاج إلى معالجة. يُعتبر نظام الإيجار القديم مشكلة اقتصادية بالنسبة للملاك الذين يرون أنهم غير منتفعين بممتلكاتهم، وأن الدولة هي من فرضت هذا العقد سابقاً، وتنعكس نقاط الضعف هذا أيضاً على حالة المباني وصيانتها، ويمكن إبراز أهم المشكلات في النقاط التالية:

مشكلة اقتصادية بالنسبة للملاك

تتمثل الأزمة الاقتصادية في الفجوة الكبيرة بين القيمة الإيجارية المحددة والثابتة منذ عشرات السنين بموجب قانون الإيجار القديم وقيمة السوق الحالية. أدى ثبات الأجرة السنوية منذ عقود إلى فقدان المالكين لعوائد عادلة على ممتلكاتهم، في ظل ارتفاع تكاليف المعيشة وأسعار العقارات. هذا الوضع بالنسبة للملاك هو وضع غير عادل، حيث يمتلكون عقارات في مناطق حيوية واستراتيجية ذات قيمة مهدرة.

¹¹ عبدالمنعم، سهير، التنظيم القانوني للعلاقة الإيجارية القديمة بغرض السكنى في ضوء العدالة الاجتماعية والمعايير والتجارب الدولية، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، نوفمبر 2023. (متاح هنا)

النزاع، الوضع الحالي لسياسات الحكومة المصرية، وسياسات التنمية العمرانية، والاتجاه نحو ترحب الحكومة من المشاريع العقارية، يثير العديد من التساؤلات. فلا شك أن قضية الإيجارات القديمة في مصر تتطلب تدخلاً تشريعياً يهدف إلى تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بما يضمن العدالة الاقتصادية والاجتماعية.

التشريع

ألزمت المحكمة¹³ البرلمان المصري بتعديل نظام الإيجار القديم قبل نهاية الفصل التشريعي الحالي في يونيو 2025، لكن المهلة المحددة قصيرة جدًا، مما قد يؤدي إلى عدم إجراء الدراسات الكافية لضمان قانون عادل ومتوازن. هناك مخاوف من تجاهل آراء المتأثرين بالقانون، مثل الملاك والمستأجرين، مما قد ينتج عنه تشريع غير مستدام أو غير منصف. وإذا لم يتم إصدار القانون في الموعد المحدد، فبحسب حكم المحكمة، سيتم تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر تلقائيًا، مما قد يترتب عليه تغييرات جذرية في سوق الإيجارات.

تهالك المباني وسوء الصيانة وتخريبها

أدى ثبات القيمة الإيجارية إلى تهالك المباني في بعض الحالات، نتيجة عدم التزام المالك بصيانة الخدمات العامة التي تكلفه أكبر من القيمة العائدة، في الوقت نفسه الذي لا يلتزم فيه بعض المستأجرين غير بالصيانة الداخلية للوحدة، الأمر الذي انعكس على حالة المبنى العامة. في بعض الحالات¹²، سعى بعض ملاك العقارات إلى تسريع انهيار مبانيهم عمدًا لبيع الأراضي التي تقدر قيمتها بملايين الجنيهات، من خلال القيام بأعمال تخريب متعمدة، مثل الحفر داخل المبنى أو هدم أجزاء منه، أو استخدام مواد مثل الديكسبان التي تعمل على تفتيت الأسمنت دون إصدار أصوات.

التحديات المحتملة والتأثيرات السياسية والتجارية على حل الأزمة

رغم الأضرار التي قد يتسبب فيها النظام للملاك، إلا أن هناك تهديدات قد تطرأ نتيجة للتطورات المستقبلية في هذا الملف. في هذا السياق، تتمثل التهديدات بشكل مباشر في أن يكون المستفيد من حل هذه القضية هو طرف آخر غير طرفي

¹³ تفسير حكم المحكمة الدستورية عن قانون الإيجارات القديم.. الحكم أبطل حظر رفع الزيادة السنوية للمساكن المؤجرة بإيجار قديم، ومنح البرلمان 8 أشهر لتعديل القانون، وتخوف من دعاوى الطرد حال عدم تنفيذه، موقع اليوم السابع، 9 نوفمبر 2024. (متاح هنا)

¹² درويش، هدي، أساليب التعامل مع الأنماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم في مصر، Journal of Urban Research, Vol. 29, Jul 2018, Faculty of Urban & Regional Planning, Cairo University (متاح هنا)

تنظيمية على الرغم من التوسع في إقامة تجمعات عمرانية جديدة.

السياسة العامة للدولة وتوجيه السلطة القضائية

رغم أن قضية الإيجارات القديمة، ممتدة منذ عشرات السنوات، ورغم أن القضية التي حكمت فيها الدستورية¹⁵ العليا بعدم دستورية تثبيت الأجرة في نظام الإيجار القديم القانون 136 لسنة 1981 منظورة أمام القضاء منذ نحو 26 عام، ولم يتخذ فيها أي إجراء طيلة هذه السنوات، إلا أن حكم المحكمة جاء مباشرة بعد عام من إشارة رئيس الجمهورية¹⁶ وتوجيهه بحل هذه القضية، ثم التحرك العاجل لمجلس النواب بإعداد مشروع قانون جديد بخصوص الإيجار القديم، وهذا ما يعكس السياسة العامة للدولة التي أصبحت تدار فقط من قبل رئيس الجمهورية، وهو ما انعكس على تصريحات رئيس لجنة الإسكان بالبرلمان المصري، بأن العمل جارٍ بناءً على توجيهات السيد الرئيس. ومن هنا يثار السؤال عن مدى استقلالية هذه السلطات ووجود تأثير سياسي في اتخاذ القرارات المتعلقة بالقضايا المجتمعية.

¹⁶ قناة ON، فيديو الرئيس السيسي يتحدث عن موضوع الإيجار القديم، يوتيوب بتاريخ 1 أكتوبر 2023. (متاح هنا)

الإخلاء القسري واللجوء إلى المساكن غير الرسمية

في حالة تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر سواء كان بعدم انتهاء البرلمان من التشريع قبل انتهاء دورة الانعقاد الحالية، أو تحرير العلاقة بعد عدد من السنوات دون وضع ضمانات كافية، فإن هناك تهديدا واضحا على حياة آلاف الأسر التي تسكن في هذه المباني، وهو تعرضهم لعمليات الإخلاء القسري والتي تتجه إليها السياسات الحكومية مؤخرا كسبيل لعمليات التنمية العمرانية، بالتالي ينشأ تهديدا أكبر يتمثل في تفكيك النسيج الاجتماعي للأحياء، لا سيما في سوق عقارية يهيمن عليها المضاربون والشركات الاستثمارية الكبرى.

هذا الوضع قد يؤدي إلى ارتفاع الإيجارات بشكل غير متناسب مع عدم قدرة العديد من الأسر على تحملها، وإقصاء الفئات محدودة الدخل من فرص السكن الملائم. بالتالي قد يؤدي ذلك إلى التوسع في حركة الإسكان غير الرسمي¹⁴، والذي لم تنجح الحكومة حتى الآن في السيطرة عليه أو

¹⁴ شوكت، يحيي، من بيني الإسكان في مصر 2023، 10 طوبة، 6 مارس 2025. (متاح هنا)

¹⁵ عدم دستورية تثبيت الأجرة في نظام الإيجار القديم القانون 136 لسنة 1981، منشورات قانونية. (متاح هنا)

استفادة طرف ثالث من القضية

تُظهر التطورات الحالية في سوق العقارات تحولًا كبيرًا في ملكية العقارات القديمة، حيث تبرز شركات الاستثمار العقاري وهيئات حكومية كقوى رئيسية تسعى للاستحواذ على هذه العقارات وإعادة طرحها بأسعار أعلى. يعكس هذا التحول نهجًا جديدًا في إدارة الأصول العقارية، يركز على الربح المالي على حساب الجوانب الاجتماعية وحقوق المستأجرين.

تُمثل شركة الإسمايلية¹⁷ نموذجًا لسيطرة رجال الأعمال على التراث العقاري المميز. فقد استحوذت على حوالي 15 ألف متر مربع من المباني ذات القيمة المعمارية في منطقة وسط البلد، بما يشمل نحو 25 مبنى بارزًا. من ناحية أخرى، قامت شركة مصر لإدارة الأصول العقارية¹⁸، التابعة لمصر القابضة للتأمين، باسترداد نحو 9000 متر مربع من الوحدات العقارية بوسط البلد والتي كانت خاضعة لقانون الإيجار القديم. وتهدف الشركة إلى إعادة طرح هذه الوحدات بعد الاتفاق مع المستأجرين السابقين على نسبة من الأرباح المستقبلية.

وفي هذا الإطار، تبرز هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة كمستثمر عقاري رئيسي وذراع حكومي يسعى للتربح من مشاريع

الإسكان، حيث تُيسر لها الحكومة المصرية الاستيلاء على الأراضي والمنازل عبر قانون نزع الملكية. بعد تعديل قانون الهيئة في 2018، مُنحت صلاحية نزع ملكية أحياء بأكملها، مما يمثل تحولًا جذريًا في نطاق تدخلها. ويبرز تهديد محتمل لمباني الإيجار القديم، حيث قد تصبح هدفًا مباشرًا للهيئة بعد حل الإشكاليات القانونية المرتبطة بها، مما يفتح الباب أمام استحواذ واسع النطاق على هذه العقارات.

بينما تستهدف شركات الاستثمار العقاري العقارات التراثية في وسط البلد، عبر شراء المباني والتفاوض مع السكان لإخلائها مقابل تعويضات متواضعة، تتبنى الهيئة نهجًا أكثر شمولًا يعتمد على نزع ملكية أحياء بأكملها وإعادة تخطيطها وطرحها بأسعار مماثلة للقطاع الخاص. كما تعتمد الهيئة على سياسات اقتصادية تركز على تحقيق أقصى عائد مالي، مثل بيع الوحدات للمصريين بالخارج بالدولار الأمريكي، مما يثير مخاوف حول التأثيرات الاجتماعية لهذه السياسات، خاصة فيما يتعلق بالعدالة في توزيع الموارد وفرص السكن.

¹⁸ مصر لإدارة الأصول تكشف خطة تطوير عقارات وسط البلد، موقع

إسكان مصر، 16 مارس 2020. ([متاح هنا](#))

¹⁷ الإسمايلية للاستثمار العقاري تطور 15 ألف متر بمباني "وسط البلد"

التاريخية، الموقع الرسمي للشركة، 22 يونيو 2021. ([متاح هنا](#))

التوصيات

وفقاً لتحليل قضية الإيجارات القديمة في مصر، وتقاطعها مع عدد من الحقوق الأساسية للإنسان، أهمها الحق في السكن الملائم، وضمان عدم التعرض للإخلاء القسري، فإن هذه الورقة تقدم عدد من التوصيات إلى الحكومة المصرية، والبرلمان كسلطة تشريعية منوط بها وضع تشريع لإنهاء القضية. على الرغم من أن التحرك الحكومي لحل قضية الإيجار القديم جاء متأخرًا، مما أدى إلى تعقيدات بين طرفي العقد، إلا أن نية الحكومة والسلطة التشريعية لحل القضية تمثل فرصة مهمة. هذه الفرصة تفتح المجال لصياغة تشريعات عادلة تضمن حقوق الملاك والمستأجرين وتحقق توازنًا بين حق الملكية والاستقرار السكني، شريطة أن يتم مراعاة كافة الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بما يضمن تحقيق العدالة في الحلول المقدمة للطرفين.

في هذا السياق، هناك دافع قوي لدى العديد من أصحاب المصلحة، سواء من الملاك أو المستأجرين، للتوصل إلى صيغة عقد تلبى احتياجات الطرفين. كما أن المجتمع المدني له دور مهم في تقديم توصيات وطول بديلة تساهم في تطوير سياسات إسكانية تستهدف شرائح المجتمع المختلفة. هذه الحلول يجب أن تحقق

العدالة الاجتماعية في توزيع الموارد السكنية وتساهم في تحسين سوق العقارات، خصوصًا في ضوء التحديات الاقتصادية التي تواجهها العديد من الأسر المصرية، ومع استغلال بعض السوق للأزمات مثل قضايا المهاجرين وغيرها.

أولاً على مستوى قطاع الإسكان

فرض رقابة فعّالة على سوق العقارات من خلال تبني سياسات ضريبية تحد من المضاربة العقارية، وتوجيه الاستثمارات نحو مشاريع الإسكان الاجتماعي والميسور، إلى جانب تنظيم العلاقات الإيجارية لضمان التوازن بين القيم الإيجارية وعدم تركها لحرية السوق.

عودة الدولة إلى إنتاج الإسكان الاجتماعي والمتوسط، وتجاوز السياسات الراهنة التي تركز على الترح من مشاريع الإسكان، بما يضمن دورًا فاعلاً للدولة في تلبية الاحتياجات السكنية للفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط.

ضبط العلاقة بين الدولة والقطاع الخاص في مجال الإسكان، من خلال وضع سياسات تشجع مطوري القطاع الخاص بتخصيص نسبة من مشاريعهم لتوفير وحدات ميسورة التكلفة، بما يُعزز العدالة في توزيع الموارد العمرانية.

ثالثاً على مستوى العلاقة بين المالك والمستأجر

تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بما يضمن العدالة للطرفين، وذلك من خلال اعتماد زيادات إيجارية سنوية تصاعديّة، إما وفقاً لمعدلات التضخم، أو كنسبة من الدخل الشهري للمستأجر، بما يراعي القدرة الاقتصادية الحقيقية للسكان.

إلغاء بنود امتداد عقد الإيجار بالوراثة، إلا إذا كان من الورثة الزوجة، والتي يحق لها استكمال القدر لفترة انتقالية محددة، مع الحفاظ على حق المستأجر الأصلي في استكمال العلاقة الإيجارية، دون أن يمتد ذلك تلقائياً إلى أفراد أسرته، بما يفتح المجال لإعادة التوازن في سوق الإيجارات القديمة.

حصص الوحدات الشاغرة الخاضعة لنظام الإيجار القديم، مع منح مهلة زمنية محددة لتحرير العلاقة بين المالك والمستأجرين في تلك الحالات، بما يسمح بإعادة إدماجها في السوق وفق آليات عادلة.

فرض قيود قانونية على تحرير العلاقة الإيجارية في العقارات المشغولة، بما يمنع عمليات الطرد أو الإخلاء القسري، ويشترط توفير بدائل سكنية ملائمة قبل إنهاء العلاقة التعاقدية، أو في حال الاتفاق الطوعي على إنهاء العلاقة الإيجارية، بما

توفير آليات دعم مباشر للأسر محدودة الدخل، مثل القروض الميسّرة، وبرامج التأجير التملّكي، لتيسير الحصول على سكن لائق ومستدام.

ثانياً على مستوى التشريع

مراجعة التشريعات المتعلقة بالتنمية العمرانية لضمان اتساقها مع مبادئ العدالة الاجتماعية والحق في السكن، وتفاذي استخدامها كأداة للتمييز أو الإقصاء.

وضع تعريف قانوني دقيق لعمليات الإخلاء القسري يتماشى مع المعايير الدولية، وتحديد الحالات التي يُمنع فيها الإخلاء تماماً، بالإضافة إلى ضمان توفير بدائل سكنية مناسبة، وتعويضات عادلة للمتضررين.

وضع آليات رقابة وضمانات قانونية تقي السكان من التعرض لعمليات الإخلاء أو النقل دون موافقة حقيقية ومسبقّة، بما في ذلك تفعيل دور الجهات الرقابية والقضائية.

إشراك أصحاب المصلحة، وخاصة المجتمعات المتضررة، في صياغة واتخاذ القرارات التشريعية المرتبطة بالإسكان والتنمية العمرانية، لضمان أن تكون هذه القوانين مستجيبة لاحتياجات السكان وتضمن استدامتها وتطبيقها العادل.

ضمان حماية المباني التاريخية والمميزة معمارياً من الهدم أو الإخلاء، مع صيانة الدولة لها باعتبارها تراثاً عاماً، وليس عبئاً على المالك أو المستأجر فقط.

وضع قيود على بيع أو نقل ملكية العقارات الخاضعة للإيجار القديم خلال فترة الانتقال، لمنع المضاربة والاستحواذ من قبل شركات الاستثمار العقاري أو الهيئات الحكومية.

يضمن انتقالاً عادلاً دون المساس بالحق في السكن.

تحمل الدولة لمسؤوليتها الاجتماعية تجاه الملاك والمستأجرين المتضررين، من خلال إنشاء صندوق لدعم القيمة الإيجارية خلال فترة انتقالية محددة، أو منح إعفاءات ضريبية لتخفيف الأعباء المالية عنهم، يُموّل من الدولة، والإعفاءات الضريبية للملاك، ومن عوائد التصالح في مخالفات البناء.