



لدراسات السياسات العامة
The Egyptian Center For Public Policy Studies

حقوق الملكية Property Rights



قانون الإيجار القديم

والحلول التشريعية المقترحة لتعديل القانون



copy rights to ceciliahotelcairo.com

2016

الورقة البحثية

قانون الإيجار القديم

والحلول التشريعية المقترحة لتعديل القانون

مراجعة

أعد هذه الدراسة

أحمد رجب

عادل الحميلي

مدير البرامج

باحث بملف حقوق الملكية

تصميم الغلاف

رنيم إلهامي

سنة النشر

2016

قانون الإيجار القديم والحلول التشريعية المقترحة لتعديل القانون

المقدمة

تعد أزمة قانون الإيجارات القديمة إحدى أكبر التحديات التي تواجه السوق العقارية في مصر، حيث تشكل العقارات والوحدات المؤجرة بالقانون القديم جزء كبير من إجمالي العقارات في مصر، ذكرت بعض الإحصائيات أنه يوجد في مصر 6 ملايين وحدة مؤجرة بهذا النظام، سواء إن كانت وحدات سكنية أو محلات تجارية، الكثير منها لا تقدم مقابل مادي وافي يتماشى مع القيمة الحالية للسوق بالإضافة لعدم إستخدام الكثير من تلك الوحدات ووقوفها بشكل غير عامل في السوق.

تقدمت الكثير من الجمعيات الخاصة بمسودات تعديل على القانون كما قُدمت مسودات ومشروعات تعديل أخرى من قبل نواب بداخل البرلمان ووزارة الإسكان، تدور معظمها حول تحرير العلاقة الإيجارية وإرجاع الوحدات إلى أصحابها. إقتراح تحرير العلاقة الإيجارية هوأحدى الحلول التي يمكن أن يتم بها الأقتراب من حل هذه الأزمة، ويتقدم هذا الإقتراح بتحرير العلاقة للمحلات التجارية أولاً ثم دراسة الحالات الإجتماعية لقاطني الوحدات السكنية على حدى وذلك لمعرفة قدرة المستأجر على التخلي عن الوحدة.

في الفترة الحالية، توجد عدة مشروعات تشريعية يتم إستنباطها من هذا المقترح، أولها كان من لجنة الإسكان، ليشمل الآتي:

1. قيام المستأجر بإستخدام العقار المؤجر له لأغراض غير أغراض السكن.
2. ثبوت ملكية المؤجر لفيلات وقصور في الساحل الشمالى أوأماكن المصيف أوهجرة المستأجر خارج البلاد ومرت على هجرته أكثر من 4 إلى 5 سنوات.
3. ثبوت ملكية زوجة المستأجر لأي وحدات سكنية أوأياً من أقاربه من الدرجة الأولى داخل نفس المحافظة.

تبدو أن هذه الحالات الثلاث، تعطي عذر جيد كافي لفسخ التعاقد، حيث تُثبت كل منها عدم حاجة المستأجر إلى الوحدة السكنية وعدم إستخدامه لها مما يجعلها عاطلة عن العمل في السوق وتسبب إجحافاً للمؤجر، ولكن على مستوى واقعي، قد يستحيل معرفة بعض هذه الحالات بالأضافة إلى تفرد كل حالة وظروفها الإجتماعية، مما يفرض على المشرع ضرورة معاملة كل حالة على حدى على حسب المعطيات.

يتواجد بجانب هذا الإقتراح عدة مشروعات تشريعية أخرى، تتناول ليس تحرير العلاقة الإيجارية بشكل فوري ولكن تعديل القانون ليشمل إحقاقاً إجتماعياً للمالك والمؤجر، حيث يقترح إحدى هذه المشاريع زيادة القيمة الإيجارية التي يقوم بدفعها المستأجر على عدة دفعات بحيث يصل للمؤجر بعض من القيمة الحقيقية للعقار في السوق ولكن بشكل لا يضع الكثير من العناء على المستأجر. يحكم هذه الزيادات عدة عوامل بالشكل الموضح بالاتي:

المادة الأولى

زيادة القيمة الإيجارية للأماكن السكنية المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بنسبة من القيمة الإيجارية القانونية الأصلية، وذلك على سبع دفعات في أول يناير من كل عام، ثم تزداد بعد ذلك بنسبة 5% سنويًا من آخر قيمة إيجارية في نهاية الدفعات السبع. وتكون الزيادة اعتماداً على تاريخ الإيجار طبقاً لما هو موضح في الجدول التالي:

نسبة الزيادة في الإيجار	تاريخ الإيجار
330%	للوحدات المؤجرة قبل تاريخ 31 ديسمبر 1952
300%	للوحدات المؤجرة قبل تاريخ 31 ديسمبر 1958
240%	للوحدات المؤجرة قبل تاريخ 31 ديسمبر 1973
170%	للوحدات المؤجرة في الفترة من 1 يناير 1966 وحتى 1973
120%	للوحدات المؤجرة قبل تاريخ 31 ديسمبر 1977
90%	للوحدات المؤجرة قبل تاريخ 31 ديسمبر 1981
45%	للوحدات المؤجرة قبل تاريخ 1984
30%	للوحدات المؤجرة قبل ديسمبر 1986
15%	للوحدات المؤجرة قبل ديسمبر 1989
7%	المؤجرة قبل 1991، وكذلك 1996

المادة الثانية

إستبدال نسب الزيادة السنوية في الأجرة للأماكن غير السكنية المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم 6 لسنة 1997 المعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2001 وبصفة دورية في نفس الموعد لتصبح، 4% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى 9 سبتمبر 1977، و2% بالنسبة للأماكن المنشأة من 10 سبتمبر 1977 وحتى 30 يناير 1996 على أن تُحتسب هذه النسب من القيمة الإيجارية المستحقة وقت صدور هذا القانون.

المادة الثالثة

إنشاء صندوق لدعم غير القادرين على سداد القيمة الإيجارية الجديدة للوحدات السكنية التي يسرى عليها هذا القانون بمقدار الفرق بين القيمة الإيجارية وربع دخل مؤجر الوحدة السكنية، وتتكون موارد الصندوق من نسبة معينة من قيمة إيرادات الضرائب العقارية، ونسبة 5% من الزيادة في القيمة الإيجارية للوحدات التي تخضع لأحكام هذا القانون، بالإضافة إلى ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن خمسة في المائة من الموازنة الاستثمارية للدورة.

نجد أن هذا الإقتراح يضمن بعض الحقوق للطرفين بحيث يحاول خلق التوازن بين ما للمستأجر وما للمالك، وتم في الواقع قبوله من بعض المستأجرين، إلا أنه قوبل بالرفض من العديد منهم وتم الإصرار على تحرير العلاقة الإيجارية.

إحدى الحلول التشريعية الأخرى جاءت من الأحزاب، حيث تقدم حزب الوفد بمشروع قانون لتحرير العلاقة الإيجارية على النحو الآتي متضمنًا هذه المبادئ:

- تحرير العلاقة الإيجارية
- تحقيق العدالة الإجتماعية
- تشجيع الإقتصاد الحر
- زيادة موارد الدولة من خلال زيادة الضرائب العقارية
- خفض عدد قضايا الإيجار بالمحاكم

المادة الأولى

تنتهي عقود الأيجار المبرمة قبل تاريخ 1996/2/1 وفقًا للآتي:

- الوحدات السكنية بإنقضاء خمس سنوات من تاريخ سريان هذا القانون.
- الوحدات التجارية والإدارية بإنقضاء سنة من تاريخ سريان هذا القانون.
- وتنتهي الوحدات الصادر لها قرار بالترميم والإزالة بإنقضاء ستة أشهر من تاريخ سريان هذا القانون.

المادة الثانية

يصدر قرار من رئيس النيابة الجزئية الواقع بدائرته العقار بإخلاء المستأجر من الوحدة المؤجرة بعد إنتهاء المدة البيئية وذلك بعد سداد المالك مبلغ وقدره خمسة الاف جنيه كرسوم تودع في صندوق دعم المستأجر المنصوص عليه في هذا القانون. وفي كل الأحوال يكون التظلم من هذا القرار لكل ذي شأن أمام القاضي المختص بالأمر المستعجلة بدعوى ترفع بالإجراءات المعتادة في خلال خمسة عشر يومًا من إعلامه بالقرار. ويحكم القاضي في التظلم بحكم وقي بتأييد القرار أو بإلغاءه أو تعديله بناءً على طلب المتظلم بإيقاف القرار إلى أن يتم الفصل فيه.

المادة الثالثة

تطبق أحكام القانون المدني في شأن إيجار الوحدات المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا القانون.

المادة الرابعة

ينشأ صندوق خاص للإيجارات السكنية المشمولة بأحكام هذا القانون (يسمى صندوق دعم المستأجر) فور صدور هذا القانون، وتكون له الشخصية الاعتبارية ويتمتع بالإستقلال المالي والإداري ويتبع رئيس مجلس الوزراء ويكون مقره مدينة القاهرة ويجوز له إنشاء فروع ومكاتب في المحافظات الأخرى، يهدف هذا الصندوق إلى مساعدة جميع المستأجرين المعنيين بهذا القانون الذين لا يتجاوز معدل دخلهم الشهري ألفي جنيه.

المادة الخامسة

يكون للصندوق مجلس أمناء يتولى رسم السياسة العامة للصندوق برئاسة رئيس مجلس الوزراء وعضوية كل من وزير الإسكان والتعمير، ووزير التضامن الاجتماعي، ووزير التخطيط والمتابعة، ووزير المالية، ووزير العدل، ووزير الداخلية، وأربعة أعضاء من الشخصيات العامة وذوى الخبرة يصدر بإختيارهم قرار من رئيس الجمهورية.

المادة السادسة

يكون للصندوق مدير تنفيذي يصدر قرار بتعيينه من رئيس مجلس الأمناء بناء على إقتراح أعضاء المجلس، يتولى تنفيذ سياسة المجلس وتمثيل الصندوق أمام الغير وأمام القضاء وتحدد إختصاصاته الأخرى بقرار من مجلس الأمناء. ويجوز بناء على طلب المجلس ندب العاملين بالدولة للعمل في الصندوق.

المادة السابعة

تتكون موارد الصندوق من المصادر التالية: مبلغ 5000 جنيه الذي يلتزم المالك بسداده رسوماً لإصدار قرار النيابة بالإخلاء، مبلغ 5000 جنيه يفرض رسوماً لإصدار أي رخصة بناء، 2/ من قيمة الضرائب العقارية، 2/ من قيمة عقد البيع المسجل بالشهر العقاري رسوماً إضافية، مساهمات سنوية من الدولة ينص عليها في موازنة وزارة الإسكان لتغطية إلتزامات الصندوق، الهبات والتبرعات والوصايا، وتخصم قيمة هذه الهبات والتبرعات والوصايا من المبالغ المتخذة أساساً لتحديد ضريبة الدخل المستوجبة.

المادة الثامنة

يعفي الصندوق والتسهيلات الائتمانية من جميع الضرائب والرسوم ولا يسري على الصندوق أحكام قوانين ضرائب الدخل والدمغة ورسم تنمية موارد الدولة. كما لا يسري عليها أي نوع آخر من الرسوم والضرائب المباشرة المفروضة حالياً والتي ستفرض مستقبلاً

المادة التاسعة

تعد أموال الصندوق أموالاً عامة في تطبيق أحكام البابين الثالث والرابع من الكتاب الثاني من قانون العقوبات. وتخضع موارد الصندوق للرقابة من جانب الجهاز المركزي للمحاسبات.

المادة العاشرة

يقدم المستأجر الذي يرغب في الاستفادة من الصندوق طلباً مُعفى من كافة الرسوم ويجب أن توفر فيه الشروط التالية: أن يقدم الطلب خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون عدا الوحدات الصادر لها قرار بالترميم أو الإزالة، ويكون تقديم الطلب خلال أربعة أشهر من ذات التاريخ. بيان بأسماء الأسرة المستفيدة، بيان مفردات مرتب أو شهادة إثبات دخل، أصل عقد الإيجار القديم ثابت به أن الغرض من الإيجار هو السكن أو ما يحل محله، وما تراه إدارة الصندوق من شروط أخرى.

المادة الحادية عشر

يحل الصندوق وتعاد أمواله إلى الخزينة العامة للدولة فور الإنتهاء من أداء مهمته الأساسية

المادة الثانية عشر

يعاقب بالحبس كل من يقدم إلى الصندوق معلومات أو مستندات غير صحيحة من أجل الإستفادة من الصندوق ويسقط حقه في الإستفادة من الصندوق.

نجد أن هذا المقترح يفتقر للعديد من الجوانب التي من شأنها خلق توازن وحل فعلي على المستوى الواقعي للأزمة التي تشكلها قوانين الإيجارات القديمة، فهو يركز على قسمين فقط لا غير، أولاً حل العلاقة الإيجارية في فترة زمنية معينة سواء للوحدات السكنية أو التجارية، ثانياً خلق صندوق لدعم المستأجرين وهو ما يتم مناقشته من المادة الرابعة إلى آخر القانون.

ولكن لا ينظم الأقتراح ماذا سوف يتم حدوثه بإخلاء من 6 إلى 8 ملايين أسرة، بدون توضيح إذا كان سيتم توفير وحدات عقارية لهم بمشروعات الإسكان الإجتماعي ولا احتمالية أن يقوم المستأجر أو المؤجر بالوصول إلى إتفاق لإعادة هيكلة العلاقة الإيجارية، كما أنه يضم جميع الشرائح والحالات الإجتماعية إلى قالب واحد بشكل قد يتسبب في خلق أزمة إجتماعية فريدة من نوعها.

كما نجد أن كل مشروع قانون على حدى لا يكفل القالب المنهجي الكافي لحل هذا الملف، بينما إذا تم ضم العديد من الإقتراحات، قد نصل إلى مشروع تشريعي عادل لجميع الأطراف. من الناحية الإقتصادية والإجتماعية، لا مفر من إلغاء القانون القديم فهو لا يفي بحقوق المؤجرين ويضعنا في أزمة من الناحيتين. مقترح دمج المقترحات التشريعية كالتالي:

بند أولاً

يحق للمؤجر اللجوء للقضاء لفسخ العقد في الحالات التالية:

1. قيام المستأجر باستخدام العقار المؤجر له لأغراض غير أغراض السكن.
2. ثبوت ملكية المؤجر لفيلات وقصور في الساحل الشمالي أو أماكن المصيف أو هجرة المستأجر خارج البلاد وممرت على هجرته أكثر من 7 سنوات.

بند ثانياً

زيادة القيمة الإيجارية للأماكن السكنية المحكومة بقوانين إيجار الأماكن بنسبة من القيمة الإيجارية القانونية الأصلية، وذلك على سبع دفعات في أول يناير من كل عام، ثم تزداد بعد ذلك بنسبة 5% سنويًا من آخر قيمة إيجارية في نهاية الدفعات السبع. وتكون الزيادة اعتماداً على تاريخ الإيجار.

بند ثالثاً

إستبدال نسب الزيادة السنوية في الأجرة للأماكن غير السكنية المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم 6 لسنة 1997 المعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2001 وبصفة دورية في نفس الموعد لتصبح، 4% بالنسبة للأماكن المنشأة حتى 9 سبتمبر 1977، و2% بالنسبة للأماكن المنشأة من 10 سبتمبر 1977 وحتى 30 يناير 1996 على أن تحتسب هذه النسب من القيمة الإيجارية المستحقة وقت صدور هذا القانون.

بند رابعًا

إنشاء صندوق لدعم غير القادرين على سداد القيمة الإيجارية الجديدة للوحدات السكنية التي يسرى عليها هذا القانون بمقدار الفرق بين القيمة الإيجارية وربع دخل مؤجر الوحدة السكنية، وتتكون موارد الصندوق من نسبة معينة من قيمة إيرادات الضرائب العقارية، ونسبة 5% من الزيادة في القيمة الإيجارية للوحدات التي تخضع لأحكام هذا القانون، بالإضافة إلى ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن خمسة في المائة من الموازنة الإستثمارية للدولة

بند خامسًا

حظر الإمتداد المنصوص عليه في المادة 29 من القانون رقم 49 لسنة 1977 لعقود الإيجار المحررة في ظل العمل بأحكامه إلا لمرة واحدة ولجيل واحد لأبًا من أقارب المستأجر وهم "زوجه أو أولاده، أو أي من والديه"، الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك، ينتهى بعدها عقد الإيجار بقوة القانون ما لم يتفق الطرفان المؤجر والمستأجر على خلاف ذلك بالتراضي.

يجوز في حال الاتفاق بين الطرفين "المؤجر والمستأجر" على ترك العين المؤجرة وإخلائها بالتراضي أن يكون ذلك نظير مقابل مادي يدفعه المؤجر ويتم تحديده وفقًا لحالة العين المؤجرة وما أدخله المستأجر عليها من تحسينات ترتب عليها زيادة القيمة السوقية البيعية أو الإيجارية للعين ووفقًا لموقعها ومساحتها وعناصر تميزها الأخرى وحسب طبيعة العلاقة الإيجارية القائمة بين الطرفين وشروط التعاقد.

ندرك جيدا حجم الازمة الي يشكلها قانون الايجارات القديم و ندرك حجم الظلم الذي يسببه لجميع الأطراف لذا نرجو ان يقوم المقترح بالبدا في حل نقاط الازمة و المساعدة في الوصول لنقاط عادلة لجميع الأطراف المعنية من اجل معيشة أفضل تحت ظل قانوني يضمن الحقوق لكل الأفراد.



لدراسات السياسات العامة
The Egyptian Center For Public Policy Studies

المركز المصري لدراسات السياسات العامة منظمة غير حكومية، وغير حزبية، وغير ربحية، تتمثل مهمتها في طرح سياسات عامة تهدف إلى إصلاح النظام القانوني، والاقتصادي المصري، وهدافة في ذلك إلى تحقيق مبادئ السوق الحر، والحرية الفردية، وتعزيز سيادة القانون.

www.ecpps.org info@ecpps.org

+202279588610

21 عبد المجيد الرمالي، الدور السابع، شقة 71، ميدان الفلكي، وسط البلد، القاهرة، مصر