

أزمة «الإيجار القديم» تهدد بفوضى عقارية



أثارت تعديلات قانون الإيجار القديم في الفترة الحالية، جدلاً

واسعاً بين الملاك والمستأجرين، في ظل تدهور الأوضاع الاقتصادية

والاجتماعية الراهنة، وتحذيرات من حدوث أزمة إنسانية واجتماعية.

إن لم يُراعَ البعد الاجتماعي في تطبيق القرارات الجديدة.

وفي ظل هذه الأجواء المتوترة قامت «المشهد» باستطلاع آراء

المستأجرين، والملاك، وخبراء الاقتصاد والقانون والمحليات، ومجلس

النواب؛ لمعرفة أبعاد تنفيذ هذا القانون وتداعياته، وماذا وراء تطبيقه،

وكيفية وضع حلول مناسبة للخروج من هذه الأزمة.

القانون القديم

صدر قانون الإيجار القديم في القرن العشرين، في سياق ظروف اقتصادية صعبة، هدف إلى حماية المستأجرين من الاستغلال العقاري. عبر تثبيت القيمة الإيجارية، وعدم السماح بإخلاء المستأجر إلا في حالات نادرة. استمر العمل بالقانون لعقود طويلة دون تعديل جذري؛ ما تسبب في خلل واضح في سوق الإيجارات، وأثر على حقوق الملاك. إلى أن شهد القانون مؤخرًا تعديلات تهدف إلى تحقيق التوازن بين الطرفين، وتحديث المنظومة العقارية، بما يتماشى مع التغيرات الاقتصادية والاجتماعية.

فبعد أن كانت عقود الإيجار القديمة تمنح المستأجر الحق في البقاء في الوحدة السكنية المؤجرة مدى الحياة، حظر القانون الجديد هذا الأمر؛ لأسباب من بينها: عدم تناسب القيمة الإيجارية مع الأسعار الحالية، وتدهور حالة العديد من العقارات بسبب ضعف العائد المادي للمالك، وزيادة النزاعات القانونية بين الملاك والمستأجرين، بالإضافة إلى رغبة الدولة في تنشيط السوق العقارية وزيادة الاستثمار في قطاع الإسكان.

تخوفات المستأجرين

سيطر القلق والخوف على كثير من المستأجرين؛ بسبب مشروع القانون الجديد، الذي يقضي برفع القيمة الإيجارية بشكل لا يتناسب مع دخولهم، مما يهدد استقرارهم السكني. فقدان الأمان الذي وفره القانون القديم لعقود طويلة، خاصة وأنهم قد ساهموا في صيانتها، أو دفعوا (خلو رجل) عند التعاقد. كان وقع القانون الجديد صادمًا على غالبية المستأجرين من كبار السن وأصحاب المعاشات، في ظل تردّي الأوضاع الاقتصادية، خاصة وضعهم المادي، المعاش لا يفي باحتياجاتهم المعيشية في ظل غلاء الأسعار الجنوني، الذين اعتبروا القانون يثير الفتنة وسيؤدي إلى تشريد الأسر، مما حدا بهم للتويع بتنظيم وقفات احتجاجية أمام مؤسسات الدولة المختلفة، حال قرار القانون، فيما طالب البعض بتوفير بدائل سكنية أو تعويضات عادلة، في حال صدور قرار بإخلاء العقار.

اعتراضات الملاك

في الجانب المقابل يرى أغلب الملاك أن القانون القديم انتهك حق الملكية، حيث توجّر الشق والمحللات منذ عشرات السنين مقابل إيجارات زهيدة، لا تتناسب مع القيمة السوقية أو التضخم. ويصف بعضهم القرارات المؤجرة بـ «المتعسبة شرعًا وقانونًا»؛ بسبب ضعف العائد.

وأكد الملاك أن لهم الحق في استرداد وحداتهم، أو رفع القيمة الإيجارية بشكل حر، خاصة وأن قانون الإيجار القديم صدر ١٩٢٠م بتعديلاته التي منعت المستأجر الحق في

البقاء بالوحدة السكنية مدى الحياة، وتوريثها للجيل الأول، مع الالتزام بسداد نفس القيمة الإيجارية، وعدم جواز خروجه منها إلا بحكم محكمة يسلمهم حقوقهم المتوارثة.

ولفت الملاك إلى أن القانون القديم يعطي كل الامتيازات للمستأجرين، في ظل أنهم لا يستطيعون صيانة عقاراتهم بسبب قلة العائد المادي؛ مما يؤدي إلى تدهور البنية التحتية، وتهالك المباني، مشيرين إلى أن توريث الإيجار سبب رئيسي في تفاقم المشكلة.

مقترحات التعديلات

ومن أبرز التعديلات المقترحة في القانون: تحرير العلاقة الإيجارية تدريجيًا على مدى ٥ إلى ١٠ سنوات؛ للوصول إلى القيمة السوقية العادلة، وإلغاء التوريث المباشر للعقود؛ حيث يقتصر عقد الإيجار على الجيل الأول فقط (الأبناء)، دون تمديده للأحفاد أو الأقارب، وتحسين شروط الإخلاء؛ حيث يسمح بإخلاء الوحدة في حال تركها المستأجر لفترة طويلة، أو استخدامها لأغراض غير المتفق عليها، وإنشاء صندوق دعم للمستأجرين محدود الدخل كإجراء اجتماعي مواكب؛ لدعم المستأجرين غير القادرين على دفع القيمة الإيجارية.

مناقشات برلمانية

عقدت لجنة الإسكان بالبرلمان اجتماعات متتالية بحضور الملاك والمستأجرين، والجهات المختصة، والأجهزة المعنية في الدولة من الإسكان، والتنمية المحلية، والمركز القومي



رضا فرحات: إحالة مشروع القانون إلى اللجان المختصة خطوة إيجابية طال انتظارها



رشاد عبده: القانون الجديد بصيغته الحالية يعكس انحيازًا واضحًا لمصلحة الملاك على حساب الفقراء



إيهاب منصور: قانون الإيجارات القديمة يعوق حركة السوق، ويجعل آلاف الوحدات السكنية خارج الدورة الاقتصادية الفعالة



شريف الجعار: بنود المشروع تتصادم مع أحكام المحكمة الدستورية وتهدد الأمن الاجتماعي



محمد فؤاد: إقرار المشروع سيضخ ما بين 50 إلى 70 مليار جنيه في الاقتصاد العقاري، خلال السنوات الخمس الأولى من التطبيق



خالد الشافعي: أقترح إنشاء صندوق خاص لدعم المتضررين من القانون؛ للحفاظ على نسيج المجتمع

يفتح المجال أمام تصاعد التوتر المجتمعي بين المالك والمستأجر، ويخلق حالة من الترقب واللبلة القانونية، في ظل غياب جدول زمني محدد لتطبيق التعديلات المقترحة. وأكمل أن التطبيق المفاجئ أو غير المنظم سيخلق حالة من التوتر ما بين المالك والمستأجر، خاصة في حالات الأسر محدودة الدخل أو كبار السن، مؤكّدًا ضرورة وجود خطة حماية اجتماعية، وإدارة الملف بحكمة لحساسيته؛ لتحقيق العدالة الاجتماعية والتوازن بين الحقوق والواجبات. ولفت فؤاد أن من أهم التأثيرات الإيجابية لإقرار القانون الجديد، تحفيز الاستثمار العقاري، وذلك مع استعادة المالكين حقوقهم ستزيد جاذبية الاستثمار في العقارات وخاصة القديمة؛ مما يشجع على إعادة إحياء المناطق القديمة، مثل: الزمالك، وجاردن سيتي، ووسط البلد، وغيرها. وأكد أنه إذا تم التعامل مع الملف بشفافية عبر إشراك المجتمع المدني، سيكون فرصة جديدة لبناء الثقة بين المواطن والدولة، خاصة في ظل الأزمات الاقتصادية الحالية. واختتم حديثه لـ «المشهد» بأن دمج هذه الوحدات تدريجيًا في السوق سيضخ ذلك

ما بين ٥٠ إلى ٧٠ مليار جنيه في الاقتصاد العقاري، خلال السنوات الخمس الأولى من التطبيق، وذلك مع توفير بدائل سكنية ملائمة للمستأجرين.

أزمة اجتماعية

ورأى الدكتور رشاد عبده رئيس المنتدى المصري للدراسات الاقتصادية، أن مشروع تعديل قانون الإيجار القديم بصيغته الحالية، يعكس انحيازًا واضحًا لمصلحة الملاك على حساب الفقراء والمستأجرين، الذين يشكلون

الشرية الكبرى من المواطنين. وأضاف أن ذلك يتنافى مع مبدأ العدالة الاجتماعية، وينذر بخلق أزمة اجتماعية متفاقمة، إذا لم يعالج بمنهج متوازن، لافتًا إلى ضرورة أن تأخذ الدولة بعين الاعتبار الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية التي يعاني منها عموم المواطنين، ولا سيما في ظل الغلاء وارتفاع الأسعار.

وأردف أن الظروف الاقتصادية الراهنة تستوجب معاملة أكثر عدلاً، تضمن حقوق الطرفين دون تغليب فئة على أخرى، مشيرًا عن عدد الملاك ممن يمتلكون أكثر من عقار، وكم عدد المستأجرين الذين يعيشون في وحدات بالإيجار القديم، في ظل أن الأغلبية الساحقة هم من المستأجرين.

وأضاف أن الإيجار الجديد ليس في متناول كثير، ما يعكس أزمة أوسع تحتاج إلى مقاربة عادلة وشاملة، لا تكفي بحلول جزئية أو انحيازات طبقية.

ودعا عبده إلى صياغة قانون توافقي لا ينحاز لطرف على حساب آخر، يراعي الواقع الاقتصادي القاسي الذي يعيشه المواطن، منتقدًا ما ورد في مشروع القانون بشأن منح مهلة خمس سنوات فقط.

واقترح استبدال الصيغة المقترحة، بخطة تدريجية عادلة، يضعها خبراء اقتصاديون وقانونيون، بحيث ترفع القيمة الإيجارية سنويًا بنسب مقبولة ومعقولة، ويظل سقف الزيادة خاضعًا لمعيار القدرة على الدفع.

صندوق اجتماعي

وكشف الدكتور خالد الشافعي الخبير الاقتصادي، أن الهدف من التعديلات الجديدة هو تنفيذ تعليمات حكم المحكمة الدستورية، التي أقرت بذلك، مضيفًا أن العلاقة بين المالك والمستأجر علاقة شائكة، منذ تاريخ صدور هذا القانون إلى الآن.

وأشار إلى أنه مع زيادة التضخم وارتفاع الأسعار، فإن الوقت قد حان لوضع حلول على أرض الواقع، تتماشى مع طبيعة هذه الفئات، بشرط ألا يترك شخص دون مسكن.

اقترح الشافعي ضرورة تخصيص صندوق على مستوى الجمهورية، لمساعدة المتضررين من المشروع الجديد، يتكفل ببناء مساكن بديلة لمن لا يستطيع.

وأضاف أن هذا الاقتراح سيحل أزمة كبيرة ومشاكل كثيرة، وفي الوقت نفسه سيحافظ على النسيج المجتمعي، ويساهم في تحقيق العدالة الاجتماعية.

ولفت الشافعي إلى خطورة إصدار القانون دون إيجاد بدائل تناسب المتضررين، موضّحًا أن غياب البدائل سيؤدي إلى خلل جسيم لفئة، سيحول قطاعًا من المجتمع من الأمان والاستقرار إلى الهاوية.

غير دستوري

وحذر شريف الجعار المحامي ورئيس اتحاد مستأجري مصر، من خطورة المشروع، لافتًا إلى أن بنوده تتصادم مع أحكام المحكمة الدستورية، وتهدد الأمن الاجتماعي لملايين المواطنين.

وأشار الجعار إلى أن أصل العلاقة الإيجارية هو التراضي بين المالك والمستأجر، موضّحًا أن المادة ٩٦ من قانون ٤٩ لسنة ٧٧ تنص على أنه «حينما يتقدم المالك لبناء العقار عليه أن يحدد غرض البناء تملكًا أو تأجيرًا، وفي حالة التأجير يحصل على دعم من الدولة، وإعلاؤه من الضرائب».

وأضاف أن هناك كثير من الملاك من حصلوا على قروض مسيرة لترميم وصيانة العقار، ولم يحدث أي ترميم في أغلب الأحوال. واستنكر الجعار النص على زيادة الأجرة ٣٠ ضعفًا، مؤكّدًا أن مشروع القانون يحتاج للدراسة، وبه الكثير من المغالطات.

ولفت إلى أن التمييز بين القادر وغير القادر، وفرض تقديم إقرار الذمة المالية، تمييز غير مقبول، مشيرًا إلى أن الجميع قد دفعوا المبالغ المطلوبة وقت تاجر الوحدات، كما أن وضع مدة انتقالية غير دستوري.

وفي الأخير تكشف آراء الخبراء التي استعرضتها «المشهد» لتعديل قانون الإيجار القديم، تحمل في طياتها فرضًا لتعسين الوضع الاقتصادي وتحريك السوق العقارية، لكنه في الوقت ذاته يثير مخاوف بشأن العدالة الاجتماعية واستقرار الأسر المستأجرة. لذا يوصي بأن يتم التعديل بطريقة تدريجية ومدرسة، مع توفير بدائل سكنية، ودعم المستأجرين المتضررين؛ لضمان تحقيق التوازن بين حقوق الملاك واحتياجات المستأجرين.

تحقيق: حنان موسى