المشهد

العدد 340 – السنة الرابعة عشرة -الثلاثاء 15 يوليو 2025 م الموافق 20 محرم 1447 هـ

قالت العرب

"لا أحنُّ إلى أي شيء
فلا أمس يمضي ولا الغد يأتي
ولا حاضري يتقدّم / لا شيء يحدث لي!
ليتني حجر"

محمود درويش (1941 – 2008)

تسرع وبيانات غائبة ومخاوف من وعود « لا تصدق » فى تعديلات قانون الإيجار القديم

البرلمان يضع المجتمع على الحافة

فى قلب المدن المصرية، حيث تتشابك حكايات الأحياء القديمة مع صخب الحياة اليومية، يظل الإيجار القديم لغزًا يثير الجدل ويؤجج الصراعات بين الملاك والمستأجرين ، حتى بعد إقرار قانون جديد الأربعاء الماضى من مجلس النواب هذا القانون، الذى ولد فى زمن مضى لتوفير الحماية الاجتماعية، تحول مع الوقت إلى ساحة نزاع معقدة، تتقاطع فيها الحقوق القانونية مع التحديات الاقتصادية والإنسانية بين قصص عائلات تمسكت بمساكنها لعقود بإيجارات زهيدة، وملاك يرون فى ممتلكاتهم حقًا مهدورًا، يبرز السؤال: هل يمكن تحقيق التوازن بين العدالة الاجتماعية وحقوق الملكية؟ فى هذا التحقيق، نغوص فى أعماق هذا الملف الشائك، نستمع إلى أصوات الأطراف المعنية، ونستعرض التحديات والحلول المقترحة لرسم صورة شاملة لهذا الصراع الذى يمس شريحة واسعة من المجتمع المصري.

سؤال الساعة: هل تستطيع الحكومة توفير بدائل منصفة للمستأجرين تراعى ظروفهم الاجتماعية

العديد من المواطنين على أمل ان يكون مجلس النواب هو صوتهم أمام الحكومة لحل تلك الأزمة لكن فوجئوا أن مجلس النواب وجد نفسه فى مأزق بسبب الحكومة حيث انها ليست هذه المرة الأولى التى تقدم فيها الحكومة مشروعات قوانين إلى المجلس دون إجراء الحوارات المجتمعية اللازمة أو دراستها بدقة

والدليل على ذلك قول المستشار الدكتور حنفى جبالي، رئيس مجلس النواب، أن المناقشات التى جرت حول مشروع الايجارات القديمه أظهرت بوضوح أن الحكومة جاءت إلى البرلمان غير مستعدة، وتنقصها بعض البيانات والإحصاءات المهمة وأنها ليست المرة الأولى، حيث سبق للحكومة أن أحالت مشروعات قوانين عديدة إلى المجلس دون أن تكون قد أجرت الحوارات المجتمعية اللازمة أو درستها بدقة»

ومع ذلك وافق المجلس على مشروع القانون الذى ينص القانون على انتهاء عقود الإيجار السكنية بعد ٧ سنوات وعقود الأماكن غير السكنية للأشخاص الطبيعيين بعد ٥ سنوات من تاريخ العمل به، مع إمكانية الإنهاء بالتراضى قبل ذلك.

وحدد القانون زيادة فى القيمة الإيجارية، حيث تصبح الأماكن السكنية فى المناطق المتميزة ٢٠ مثل القيمة الحالية (بحد أدنى ١٠٠٠ جنيه)، وفى المناطق المتوسطة والاقتصادية ١٠ أمثال القيمة الحالية (بحد أدنى ٤٠٠ جنيه و٢٥٠ جنيه على التوالي)، بينما تكون الأماكن غير السكنية ٥ أمثال القيمة الحالية، مع زيادة سنوية دورية بنسبة ١٥٪. على أن تشكل لجان حصر بقرار من المحافظ لتقسيم المناطق إلى متميزة ومتوسطة واقتصادية بناءً على معايير مثل الموقع الجغرافي، مستوى البناء، المرافق، الخدمات، والقيمة الإيجارية السنوية، على أن تنتهى اللجان من عملها خلال ٣ أشهر قابلة للتمديد. ويلتزم المستأجر بالإخلاء بنهاية المدة المحددة أو فى حال ترك المكان مغلقًا لأكثر من سنة دون مبرر أو امتلاكه وحدة صالحة لنفس الغرض، ويمكن للمالك طلب أمر طرد من قاضى الأمور الوقتية فى حالة الامتناع.

ويحق للمستأجر طلب وحدة سكنية أو غير سكنية من الدولة (إيجارًا أو تمليكًا) مع إقرار بالإخلاء فور التخصيص، مع إعطاء الأولوية للفئات الأولى بالرعاية مثل المستأجر الأصلى وزوجه ووالديه، ويصدر مجلس الوزراء قرارًا خلال ٣٠ يومًا بقواعد التخصيص

إيهاب منصور: تم بشكل متعجل

فى البداية اكد النائب إيهاب منصور، رئيس الهيئة البرلمانية للحزب المصرى الديمقراطى الاجتماعي، حول قانون الإيجار القديم، على أن هذا القانون يحتوى على مواد ظالمة لكل من الملاك والمستأجرين، مشدداً على أنه كان يجب إدخال تعديلات تحقق توازناً عادلاً بين الطرفين، حيث إن القانون معقد وكان يتطلب دراسة دقيقة

وأوضح منصور أن طرح مشروع القانون تم بشكل متعجل، وافتقر إلى بيانات دقيقة ودراسة معمقة ومعلومات محدثة من الجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء عن العقارات والفئات المتأثرة لضمان عدالة التشريع. فليست هناك بيانات دقيقة بعدد المستأجرين والأجيال المتأثرة، والبيانات المقدمة تعود لثمانى سنوات، مما يجعلها غير كافية لسن تشريع عادل.

وعارض منصور فكرة طرد المستأجرين بعد سبع سنوات وخمس سنوات، معتبراً أنها تمثل ظلماً لفئة واسعة من المواطنين، خاصة الفئات الضعيفة مثل أصحاب المعاشات ومحدودى الدخل، واقترح دعم هذه الفئات من خلال توفير وحدات سكنية تابعة للإسكان الاجتماعى أو دعم مادى وهو ما حاول التشريع مراعاته.

ولم يكن النائب مع تأجيل القانون ، لأن ذلك سيؤدى إلى تفاقم النزاعات بين الملاك والمستأجرين، مما سيؤدى إلى اكتظاظ المحاكم بالدعاوى القضائية، فالتأخير لا يخدم أى طرف. واقترح منصور حصر الوحدات السكنية المؤجرة لتحديد غير القادرين على دفع الإيجارات المضاعفة، مثل أصحاب معاشات تكافل وكرامة والعمالة غير المنتظمة، مع توفير دعم حكومى لهم كما اقترح فترة انتقالية لتعديلات القانون لتجنب الصدمات الاجتماعية، مشيرا إلى أن الملاك عانوا من ظلم بسبب الأجور المنخفضة لعقود الإيجار القديم، وأكد منصور أن الدولة هى المسؤولة عن أزمة الإيجار القديم، وليس المالك أو المستأجر، وطالب بتحمل الدولة مسؤوليتها فى إيجاد حلول عادلة تحافظ على الاستقرار الاجتماعي.

ضياء الدين داوود: ترك المستأجرين فى انتظار الموت

رفض النائب ضياء الدين داوود مشروع قانون الإيجار القديم الذى تم إقراره، معتبرا أن الحكومة تلعب بالنار وتتجرأ على الشعب المصرى ووصف الجلسة البرلمانية لمناقشة القانون بأنها تاريخية يتحمل فيها كل نائب مسؤوليته أمام الله والشعب ، وأكد أن الفترة الانتقالية المقترحة لمدة سبع سنوات تعنى ترك المستأجرين فى انتظار الموت مشيرا إلى أن الطبقة المتوسطة التى سندت مصر لا تجد بديلا حقيقيا كما تدعى الحكومة، وأضاف أن الحكومة تدعى انتهاء الظروف الاستثنائية لتبرير إنهاء العلاقة الإيجارية لكنها فشلت فى تقديم بيانات دقيقة أو بدائل سكنية واضحة ، وقال إن رئيس الوزراء لم يحضر الجلسات منذ عرض برنامج الحكومة معتبرا ذلك تجاهلا للبرلمان فى قضية تمس ملايين المصريين وتهدد السلم الاجتماعى وأشار إلى أن القوانين المنظمة للإيجار القديم لم تكن مرتبطة بثورة ١٩٥٢ بل صدرت فى ظروف استثنائية منذ عام ١٩٢٠ مؤكدا أن التدخل التشريعى جاء لحماية المجتمع فى أوقات الأزمات، وانتقد داوود إجراءات مناقشة القانون مشيرا إلى أن النواب لم يتسلموا نسخة رسمية من مشروع القانون بل تلقوا نسخة بصيغة PDF غير معتمدة ووصف ذلك بأنه لا يليق بمجلس النواب خاصة فى مناقشة قانون بهذه الأهمية، وأبدى اعتراضه على تصريحات النائب محمود الصعيدى بشأن توفير شقق فى كمبوندات للمستأجرين معتبرا أن هذه الوعود غير واقعية وتفتقر إلى آليات تنفيذ واضحة، وأكد أن مشروع القانون كان يشكل سابقة فى تنازع أحكام المحكمة الدستورية واحتاج إلى إعادة دراسة شاملة لتجنب إلحاق الضرر بالمواطنين وتمنى لو انحازت الأغلبية فى البرلمان للاستقرار الاجتماعي، وحذر من أن القانون فى صيغته الحالية يهدد السلم المجتمعى ويمثل خداعا للمواطنين بوعود بديلة غير موجودة فعليا

محمود البرعي: ملاك يستحقون الزكاة

النائب محمود البرعى عضو مجلس النواب وافق على القانون، لكنه طالب باستثناء المستأجرين الذين تجاوزوا سن السبعين من الإخلاء قائلا إن هؤلاء يجب أن يظلوا فى مساكنهم حتى أجل ربنا، وأشار إلى معاناة بعض الملاك مؤكدا أن هناك ملاك عقارات يستحقون الزكاة ويعانون من عدم القدرة على تحمل تكاليف حياتهم أو تزويج أبنائهم بسبب الأجور المنخفضة للإيجارات القديمة وأكد أن القضية تمثل مسألة أمن قومى وسلم مجتمعى داعيا إلى التعامل معها بحكمة وتوازن بين حقوق الملاك والمستأجرين لتجنب أى تداعيات اجتماعية وشدد على ضرورة أن تكون الحلول عادلة بحيث لا تنحاز لطرف على حساب الآخر مشيرا إلى أن الحكومة قدمت مشروع القانون دون خطة تنفيذية واضحة أو آليات للتعامل مع تبعاته مما يثير القلق خاصة فى ظل تجارب سابقة غير مطمئنة مثل قانون التصالح.

أحمد قورة: الوضع لم يكن عادلا

النائب أحمد قورة عضو مجلس النواب يؤكد أن الإيجار القديم بصورته السابقة يتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية واستند فى موقفه إلى فتاوى علماء الأزهر الشريف وعلى رأسهم الدكتور نصر فريد واصل الذين أكدوا أن القانون القديم يخالف الشريعة وأشار إلى أن الهدف من تعديل القانون هو رفع الظلم عن الملاك الذين عانوا من تدنى القيمة الإيجارية مقارنة بمعدلات التضخم وزيادة الأسعار وأكد أن هناك حوالى ٣ ملايين و٢٠ ألف وحدة مؤجرة منها أكثر من مليون وحدة مغلقة دون استغلال مما يمثل إهدارا للثروة العقارية، وقال إنه ليس من الطبيعى أن يمتلك المستأجر شقة فى كمبوند بمدينة جديدة ويحتفظ بوحدة إيجار قديم فى مناطق راقية مثل الزمالك أو وسط البلد أو جاردن سيتى مشددا على ضرورة إعادة الحق للمالك وزيادة القيمة الإيجارية بما يتناسب مع موقع الوحدة وأوضح أن تأخير إصلاح القانون زاد من تعقيد الأزمة خاصة أنه لم يعد مناسبا لطبيعة الحياة الحالية.

أحمد الشرقاوي: بدائل غائبة أو غير موثوقة

النائب أحمد الشرقاوى أعلن رفضه القاطع لتعديلات مشروع القانون الذى جرى إقراره، معتبرا أن القانون يمثل استبدال قانون استثنائى قديم بآخر جديد يحرم المستأجرين من الأمن السكنى وهاجم غياب رئيس الوزراء مصطفى مدبولى عن الجلسات البرلمانية قائلا "إزاى رئيس الوزراء غائب عن مناقشات بهذا الحجم ولا يرد على استفسارات النواب فى قضية تمس ملايين المصريين" وأكد أن تمرير القانون كان يتطلب بيانات دقيقة وشفافة مشيرا إلى أن بيانات الجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء غير دقيقة وغير علمية خاصة فى اعتبار المستأجر فوق سن الستين مستأجرا أصليا

وأضاف أن الحكومة تدعى توفير وحدات سكنية بديلة لكنها لم تبدأ فى بنائها مما يهدد مصير نصف مليون أسرة وطالب بضرورة حماية المستأجرين الأصليين لأسباب قانونية وإنسانية، مؤكدا أن العقد شريعة المتعاقدين ولا يجوز إنهاء العلاقة الإيجارية دون ضمانات سكنية ، وحذر من التداعيات الاجتماعية لتطبيق القانون دون خطة تنفيذية واضحة مؤكدا أن الأمن السكنى أولوية قصوى وأن الحكومة تتحمل مسؤولية حماية المستأجرين وأعرب عن استيائه من نقص البيانات قائلا إنها غير كافية لاتخاذ قرارات مصيرية وكان على البرلمان أن يضمن توازنا عادلا بين الملاك والمستأجرين دون إلحاق الضرر بأى طرف ، مشيرا إلى أن الحكومة لم تقدم أى ضمانات حقيقية لتوفير بدائل سكنية قبل إنهاء العلاقات الإيجارية.

ميشيل حليم: يمثل خطرا اجتماعيا

من جانبه أكد المستشار ميشيل حليم المستشار القانونى لرابطة المستأجرين أن مشروع القانون الذى وافق عليه مجلس النواب يمثل خطرًا اجتماعيًا كبيرًا ويهدد استقرار ملايين الأسر المصرية التى تعتمد على الوحدات السكنية والتجارية الخاضعة للقانون وطالب فى وقت سابق بتشكيل لجنة وطنية تضم ممثلين عن المستأجرين والملاك وخبراء اقتصاديين واجتماعيين لوضع حلول عادلة تحفظ الاستقرار المجتمعى وتحمى حق السكن وأشار إلى أن الدستور المصرى نص صراحة على حماية محدودى الدخل متسائلاً كيف يمكن طرد من عاش فى شقة لمدة ٤٠ عامًا دون توفير بديل لائق وأضاف أن مصر تمر بظروف اقتصادية استثنائية تستدعى التكاتف وتجنب إثارة المشكلات التى تزيد الاحتقان المجتمعى

وكشف أن بعض النواب الذين شاركوا فى صياغة مشروع القانون لهم مصالح شخصية كملاك عقارات إيجار قديم وهو ما يتعارض مع اللائحة الداخلية للمجلس التى تمنع مشاركة أى نائب له مصلحة شخصية فى مناقشة القانون

وأكد أن حكم المحكمة الدستورية العليا لم يتعرض لفكرة إخلاء المستأجرين بل ركز على عدم دستورية تثبيت القيمة الإيجارية وكان من الأجدر تعديل القانون لتحقيق توازن بين المالك والمستأجر دون المساس بحق الامتداد القانوني.

رئيس ائتلاف ملاك العقارات القديمة:

أكد مصطفى عبدالرحمن رئيس ائتلاف ملاك العقارات القديمة أن القانون القديم ظلم الملاك لعقود طويلة، وجرد المالك من ملكه لمدة ٨٠ عاما وطالب بإلغاء العقود القديمة وكتابة عقود جديدة بمدة محددة مع المستأجر الحالى مشيرا إلى أن القيمة الإيجارية لبعض الوحدات لا تتجاوز جنيهات قليلة فى مناطق راقية مثل مصر الجديدة وجاردن سيتى مما يمثل إهدارا لحقوق الملاك وأشار إلى أن هناك أكثر من مليون وحدة سكنية مغلقة دون استغلال بسبب القانون القديم وطالب بزيادة القيمة الإيجارية إلى ٢٠٠٠ جنيه كحد أدنى للمناطق الشعبية و٤٠٠٠ جنيه للمناطق المتوسطة و٨٠٠٠ جنيه للمناطق الراقية

وأضاف أن هناك وحدات متهالكة معرضة للانهيار يتحمل المالك مسؤوليتها دون القدرة على صيانتها بسبب تدنى الإيجارات وأكد أن تعديل القانون سيدر مليارات الجنيهات للدولة من الضرائب العقارية ويعيد التوازن للعلاقة بين المالك والمستأجر

وأكد أن الائتلاف يرفض طرد المستأجرين لكنه يدعو إلى تحرير العلاقة الإيجارية مع ضمان حقوق المالك فى استعادة ملكه وأضاف أن الملاك يعيشون أوضاعا نفسية واقتصادية صعبة حيث يضطر بعضهم لدفع إيجارات جديدة تصل إلى ٧ و٨ آلاف جنيه بينما لا يحصلون إلا على قروش من ممتلكاتهم وطالب بإلزام المستأجر بتسليم الوحدة سليمة بعد انتهاء الفترة الانتقالية وفى حالة وفاة المستأجر أو من امتدت لهم العقود ترجع الوحدة للمالك دون شروط.

تحقيق: بسمة رمضان

أولاد (الحقبة) وضرب دمشق!!

د. صديق جوهر

كان ياما كان يُحكى فى سالف الزمان أن عمدة قاسى القلب كان يحكم (كفر أبو جاموس) بالحديد والنار والمؤامرات والخداع. والكفر بلدة فى أرياف المحروسة كانت ثرية فى الماضى وكانت تصدر الحبوب والبقوليات والأقطان وكانت مكتفية ذاتياً من الناحية الاقتصادية وكانت مقصداً لمن يسعون للرزق الحلال من القرى المجاورة. فى ظل حكم العمدة الظالم الطماع تبدلت أحوال الكفر.

كان العمدة المجرم من وقت لآخر يسعى للاستيلاء على أملاك الفلاحين الفقراء وتملك أراضيهم بالقوة دون وجه حق وبلا مقابل، كما كان يغتصب النساء عنوة وينتهك حرمة الديار دون رادع، وكان كلما رفض أحد المزارعين التنازل عن أرضه للعمدة كان الأخير يلجأ لزعيم العِصابة الذى يقطن فى الجبل مع بعض المجرمين والخارجين على القانون وكان العمدة يمدهم بالسلاح والذخيرة والمال والعتاد.

عندما كان أحد الفلاحين الغلابة يعترض على العمدة الذى طلب منه التنازل عن قطعة من أرضه أو بستان أو حديقة أعجب بها العمدة، كان الأخير يطلب من زعيم العصابة مهاجمة حظيرة الفلاح الفقير وسرقة المواشى وتسميم حوض المياه الذى يشرب منه الماعز والاغنام وقطع ذيول وآذان الحمير فى الحظيرة، وطبعا كانت الغنائم من العجول والأبقار تذهب لزعيم العصابة. وبعد ذلك يكرر العمدة طلبه من الفلاح ويأمره بالتنازل عن (الجولان) أقصد عن قطعة من أرضه، وإذا رفض للمرة الثانية يأمر زعيم العصابة هذه المرة بحرق مزارع الذرة والأرز وجميع المحاصيل الأخرى التى يعيش الفلاح من ثمن بيعها بعدما أنفق عليها كل ما يملك.

وفى حالة إصرار الفلاح على موقفه كان العمدة يأمر زعيم العصابة بالإغارة على مخزن الغلال الذى يحتفظ فيه الفلاح بقوت أسرته. أما إذا تمسك الفلاح برأيه أكثر من ذلك فيقوم زعيم العصابة بتنفيذ أوامر العمدة التى تقتضى خطف أحد بنات أو أبناء الفلاح من (السويداء) أقصد (كفر أبو جاموس) ومساومته وطلب فدية. وفى حالة استمر الفلاح فى الاستعباط والرفض والمقاومة يقوم زعيم العصابة بإحراق (مبنى هيئة الأركان) أقصد الشرفة الأمامية لمنزل الفلاح الفقير ولو استمر الفلاح فى العناد يقوم زعيم العصابة بتدمير وحرق (قصر الرئاسة فى دمشق) أقصد غرفة نوم الفلاح فى (كفر أبو جاموس) والاستيلاء على الملابس الداخلية لأم العيال.

فى الماضى خاطب الشاعر العراقى مظفر النواب فى قصيدة (وتريات ليلية) ما أسماهم (أولاد الحقبة) وقال لهم (القدس) عروس عروبتكم فلماذا أدخلتم كل زناة الليل إلى غرفتها؟ بعد ذلك تآمر (أولاد الحقبة) وسمحوا لقوات الكاوبوى بدخول (بغداد) عاصمة الخلافة العباسية ويبدو أن أولاد الحقبة سوف يسمحون لأولاد..... بالدخول إلى عاصمة الأمويين بعدما رفض المزارع الغلبان التنازل عن الحديقة التى لا يملكها وحده بل هى ملك للبلدة بأسرها. ويبدو أن أولاد الحقبة ظنوا أن (الجولاني) يمتلك (الجولان) ولذلك طلبوا منه التنازل عنها.

لكن بصراحة هذه ليست قضيتنا على الإطلاق فى هذه الأوقات الصيفية الجميلة فنحن بصدد الاستمتاع بالإجازة على الشواطئ وفى حفلات الترفيه. دعونا من كل هذا الهراء الذى يجرى فى (كفر أبو جاموس) وقرب قصر الشعب فى الشام لأننا مشغولون حاليا (وأنا على رأس القائمة) بمتابعة مباريات كرة القدم النسائية الرائعة حيث يمكنكم مشاهدة الأجساد الرياضية الممشوقة لنسوان أوروبا والاستمتاع برؤية هذه الجياد الجامحة التى لا تشكو من آلام الظهر أو تيبس فقرات الرقبة مثل الحريم فى قريتنا.

بالأمس انتهت مباراة كرة القدم الحريمى بين نسوان السويد وستات إيطاليا بفوز حريم إيطاليا ٢/١ والتأهل إلى الدور نصف النهائى وبصراحة كنت أود لو فازت نساء السويد لأنهن قطع متحركة من الزبد والقشطة. شخصياً كنت أشاهد المباراة أثناء قصف مبنى هيئة الأركان فى دمشق وأثناء قيام زعيم العصابة فى (كفر أبو جاموس) بحرق ما تبقى من منزل الفلاح الغلبان الذى لم ينفذ رغبات العمدة البلطجى الذى يحكم العالم – أقصد (عالم سمسم) – هذه الأيام. وثمة أخبار مفرحة تسر الخاطر فقد علمت منذ ساعات أن العمدة طلب عقد اجتماع من أجل الصلح بين زعيم العصابة والفلاح المغلوب على أمره بعدما أحرقوا منزله ومزارعه وسرقوا الماشية من حظيرته ولم يتركوا لزوجته سروالا ترتديه. المضحك المبكى أننا لم نسمع عن أى إدانة لأولاد العم من طرف ما يسمى بالمجتمع الدولى أو الحاج (مجلس القمل) أو حتى الست (أم توحيدة) أقصد (الأمم المتحدة) وأنا فعلا أتساءل لماذا لم يصدر قرار (عيش/خبز الفينو) المعتاد فى هذه الظروف – أقصد (الفيتو)– ولماذا لم تتحرك البوارج وحاملات الطائرات لصد طوفان الصواريخ المنهمرة فوق رؤوس المدنيين فى شوارع دمشق الجريحة. عموماً أقول – كما قال كبيرهم الذى علمهم السحر وقصف الأبرياء – بارك الرب فى (كفر أبو جاموس) وفِي (الجولاني) سابقاً وبارك الرب فى أبناء يعقوب وإسحاق (وَكُلًا جَعَلْنَا نَبِيًّا).وفى النهاية نقول للجولانى لا يمكن إدارة الدول بعقلية المليشيات.

(طابت أوقاتكم).