

متى يحق طرد المستأجر؟ أبرز 10 أسئلة على قانون الإيجار القديم

الثلاثاء 6 مايو 2025 10:40 م

وسط جدل متصاعد ومخاوف من مخاطر اجتماعية، بدأ مجلس نواب الانقلاب، أمس الاثنين، أولى جلسات الاستماع لمشروع قانون «الإيجار القديم» الذي قدمته حكومة السيسي لتفادي «بطلان دستوري» للقانون الحالي، متعهداً بتحقيق توازن بين حقوق طرفي الخصومة (الملاك والمستأجرين).

ورغم مرور عقود على تطبيقه، ما زال القانون محل نقاش دائم، خاصة بعد طرح تعديلات جديدة تهدف إلى تحقيق توازن بين حقوق المالك وحقوق المستأجر.

ويعد قانون «الإيجار القديم» من القضايا الخلافية؛ إذ يسكن الأهالي في معظم أحياء مصر، خاصة القديمة منها بالقاهرة والجيزة وعواصم المحافظات، في شقق بأسعار إيجار زهيدة قاموا باستئجارها وفقاً للقانون منذ سنوات، وفقاً لـ «الشرق الأوسط».

وتمنع النصوص المنظمة للإيجار القديم التي صدرت في عشرينيات القرن الماضي، وأدخلت عليها عدة تعديلات في الأربعينيات والخمسينيات والستينيات، زيادة الأجرة السنوية للأماكن المرخص بإقامتها لأغراض السكن، أو إخلاء الملاك للوحدات المؤجرة غير أن المحكمة الدستورية العليا أصدرت في نوفمبر الماضي حكماً بعدم دستورية تثبيت الأجرة السنوية للأماكن المرخص بإقامتها لأغراض السكن، وألزمت مجلس النواب بتعديل القانون قبل نهاية الفصل التشريعي الحالي.

ونكشف خلال الأسئلة التالية أهم التعديلات، الحالات القانونية، وأبرز الحقوق والواجبات المرتبطة بهذا النوع من العقود، وفقاً لـ «بوابة الأهرام».

ما هو قانون الإيجارات القديمة؟

قانون الإيجارات القديمة هو القانون الذي ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر في العقارات المؤجرة قبل صدور قانون الإيجار الجديد عام 1996. ويمنح هذا القانون المستأجر حق الانتفاع بالعقار مدى الحياة، مع أحقية الورثة في الاستمرار في السكن بشروط معينة.

ما الفرق بين الإيجار القديم والإيجار الجديد؟

- الإيجار القديم: عقد غير محدد المدة، بقيمة إيجارية ثابتة منخفضة جداً.
- الإيجار الجديد: عقد محدد المدة (عادة من 3 إلى 9 سنوات) ويخضع لقانون العرض والطلب.

هل سيتم إلغاء قانون الإيجارات القديمة نهائياً؟

حتى الآن، لم يتم إلغاء القانون بالكامل، لكن هناك تعديلات جديدة أُقرت عام 2024 وتُنفذ تدريجياً، خاصة فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لغير الغرض السكني (كالشركات والمكاتب). أما الإيجارات السكنية فما زالت محل نقاش برلماني.

ما أبرز تعديلات قانون الإيجار القديم في 2024؟

- تحديد مهلة زمنية لإخلاء العقارات المؤجرة لغير السكن.
- زيادة تدريجية في القيمة الإيجارية.
- تنظيم حالات طرد المستأجر بشكل قانوني.

متى يحق للمالك طرد المستأجر في قانون الإيجارات القديمة؟

يحق للمالك طرد المستأجر في بعض الحالات، مثل:
- استخدام العين المؤجرة في نشاط غير قانوني.
- ترك المستأجر العقار لأكثر من 3 سنوات دون استخدامه.
- الوفاة دون وجود ورثة لهم حق الامتداد القانوني.

هل عقد الإيجار القديم يورث للورثة؟

نعم، لكن بشروط محددة: يحق للورثة المقيمين مع المستأجر الأصلي قبل الوفاة بسنتين على الأقل الاستمرار في السكن. أما الورثة غير المقيمين فلا يحق لهم الامتداد القانوني للعقد.

هل يمكن تعديل القيمة الإيجارية في الإيجار القديم؟

حالياً لا يمكن تعديلها بشكل فردي، لكن التعديلات التشريعية الجديدة تنص على زيادة تدريجية للقيمة الإيجارية، خاصة في العقارات المؤجرة لغير غرض السكن.

ما هي العقارات التي لا يشملها قانون الإيجارات القديمة؟

- العقارات المبنية بعد عام 1996.
- العقارات المؤجرة بنظام الإيجار الجديد.
- الشقق السياحية أو المفروشة.

كيف أعرف إذا كان عقدي يخضع لقانون الإيجارات القديمة؟

راجع تاريخ توقيع العقد، فإذا كان قبل عام 1996 ولم يُذكر فيه مدة محددة، غالبًا ما يكون عقد إيجار قديمًا أيضًا إذا كانت القيمة الإيجارية زهيدة وثابتة، فهذا مؤشر قوي.

هل هناك قانون جديد يلغي الإيجار القديم تمامًا؟

لا. يوجد حتى الآن قانون صريح يلغي الإيجار القديم كليًا، ولكن حكومة الانقلاب وبرلمانها يسعيان لإصدار قانون جديد قد تترتب عليه مشكلات اجتماعية لا حصر لها؛ إذ أنه سيؤدي إلى تسريح أكثر من 3 ملايين أسرة.

مخاوف اجتماعية

ويثير مشروع القانون المقدم مخاوف اجتماعية، منها ما يتعلق بإمكانية طرد المستأجر من منزله حال عدم قدرته على توفيق أوضاعه وقد يؤدي لاضطرابات اجتماعية وطبقية للطبقة الوسطى والدنيا بسبب ارتفاع الإيجار الحتمي، وتدهور أماكن سكن الطبقة الوسطى التي قد تضطر في حالة تطبيقه إلى البحث عن سكن في حي أقل جودة من الحي الذي تقيم فيه. وينص المقترح المقدم من حكومة الانقلاب على ألا تقل القيمة الإيجارية عن 1000 جنيه شهريًا للوحدات السكنية في المدن والأحياء الحضرية، و500 جنيه للوحدات الموجودة في القرى، مع إقرار زيادة سنوية في قيمة الإيجار بنسبة 15%. كما ينص على إنهاء مدة عقد الإيجار خلال 5 سنوات من تاريخ العمل به.

ومن مخاطر مشروع قانون الإيجار القديم أنه سيجبر المستأجرين غير القادرين على الانتقال إلى مناطق أو أحياء فقيرة وغير رسمية، وسيستأجرون وفق سوق الإيجارات الجديدة غير المنظمة مما سيؤدي إلى ارتفاع الأسعار؛ ويجعل السكن غير ميسر للمستأجرين الحاليين والنازحين على حد سواء.

واعتبر عضو مجلس النواب عاطف مغاوري، إقرار مشروع القانون «ذبحًا للمستأجرين الذين دفعوا مبالغ مالية كبيرة عند تحرير العقد تتناسب مع القيمة السوقية للشقة آنذاك»، محذرًا من «تسريح ملايين الأسر»، وفقًا لـ «الشرق الأوسط».

في المقابل، يؤكد رئيس «ائتلاف ملاك الإيجار القديم» مصطفى عبد الرحمن، في تصريحات صحافية، أن «الملاك يتعرضون لظلم كبير نتيجة احتفاظ بعض المستأجرين بشققهم دون أن يقيموا فيها».

وقال مالك إحدى العمارات بوسط القاهرة، ويدعى هاني حسين: «من غير المنطقي أن يكون سعر الشقة يصل إلى نحو 8 ملايين جنيه، في حين يدفع الساكن 50 جنيهًا إيجارًا شهريًا!».

وترى أستاذة الاجتماع في جامعة عين شمس الدكتورة سامية خضر، أن أزمة الإيجار القديم سببها عدم وجود رؤية شاملة، وأضافت: «يجب دعوة علماء الاجتماع والنفس والخبراء لدرس الآثار الاجتماعية المترتبة على تعديل قانون الإيجار القديم، لوضع رؤى تحقق التوازن بين حقوق المالك وحق المستأجر، والحفاظ على السلم الاجتماعي» يوجد الكثير من الأسر لن يستطيعوا دفع الإيجار، بعضهم أرامل، وآخرون أحيالوا للمعاش».