



السكن أكبر من مجرد 4 حوائط: عن تعديلات قانون الإيجار القديم في مصر والحق في المدينة

شيماء الشرقاوي

السكن أكبر من مجرد 4 حوائط: عن تعديلات قانون الإيجار القديم في مصر والحق في المدينة

ورقة متابعات

(2025)

منتدى البدائل العربي للدراسات الاجتماعية AFA

كتابة: شيماء الشرقاوي

باحثة ومديرة برامج منتدى البدائل العربي للدراسات

مراجعة: محمد العجاني

مراجعة لغوية: أحمد الشبيني

تصميم: منتدى البدائل العربي للدراسات

مقدمة:

شهد نوفمبر 2024 مرحلة جديدة من الاشتباك مع قانون الإيجار في مصر، وجاء ذلك نتيجة لحكم المحكمة الدستورية العليا المصرية في 9 نوفمبر 2024، بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين (1 و2) من القانون رقم 136 لسنة 1981 الخاص بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمتضمن عدم دستورية ثبات الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى، اعتبارًا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم 136 لسنة 1981. وحددت المحكمة بداية نفاذ آثار حكمها في اليوم التالي لانتهااء دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي المنتهي في يوليو 2025.¹

على الرغم من تركيزنا هنا في إطار هذه الورقة في الحالة المصرية كنموذج، فإن الوضع في دول منطقتنا لا يختلف كثيرًا، وخصوصًا تلك الدول التي تعاني من نفس الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية، في ظل تبني نظمها السياسية سياسات نيوليبرالية وما يطلق عليه إصلاحات اقتصادية، على سبيل المثال نجد نفس الوضع أيضًا في لبنان التي يشكل فيها موضوع الإيجارات تحديًا كبيرًا منذ عقود، خصوصًا مع غياب دور الدولة بشكل كبير وتركها للأمر ليصير صراعًا بين الملاك والمستأجرين.²

هذه ليست المرة الأولى التي ترتفع فيها الدعوات المطالبة بإلغاء قانون الإيجار القديم والمطالبة كذلك بتحرير العلاقات الإيجارية بين الملاك والمستأجرين، فقد تجلت أزمة قانون الإيجار القديم منذ بداية التسعينيات مع ظهور نتائج الانفتاح الاقتصادي الذي بدأ في السبعينيات، ومع زيادة معدلات التضخم صارت الإيجارات طبقًا للقانون القديم ضئيلة جدًا ولا تتناسب مع مساحات الوحدات السكنية أو مواقعها في كثير من الأحيان.³ وقد أدى هذا إلى صدور القانون رقم 4 لسنة 1996، الذي سمح بإبرام العقود الجديدة فقط بموجب القانون المدني السائد، وترك تحديد الأسعار والشروط للملاك. مع ذلك، ولخيبة أمل الملاك القدامى، لم يلغ القانون الجديد قيود عقود الإيجار القديمة القائمة. منذ عام 1996، عمل سوق الإيجار في ظل نظامين متوازيين: الإيجار القديم، الذي حدد أسعار الإيجار للعقود المبرمة من أربعينيات القرن الماضي وحتى عام 1996 مع السماح بالتوريث للأجيال، والإيجار الجديد من عام 1996 فصاعدًا، والذي يترك الأسعار لقوى السوق ويحدد شروط التعاقد ببضع سنوات. وقد أدى هذا الازدواج إلى تغذية الإحباط المتنامي بين الملاك المرتبطين بعقود الإيجار القديمة، وزيادة قلق المستأجرين غير القادرين على تحمل أسعار السوق المحررة.⁴

وقد جاء حكم المحكمة الدستورية الأخير ليعبر عن مزيد من القلق المتصاعد بشأن تعديلات قانون الإيجار، التي قد تؤثر في عدد كبير من المواطنين وخصوصًا فيما يتعلق بوحدة من أهم ركائز الحق في السكن، وهي أمن الحياة الذي يعني أن السكن لا يكون لائقًا إذا لم يكن قاطنوه يتمتعون بدرجة من أمن الحياة تضمن لهم الحماية القانونية من عمليات الإخلاء القسري والمضايقات وغيرها من التهديدات.⁵

¹ المحكمة الدستورية العليا أصدرت 39 حكمًا في شأن قوانين إيجار الأماكن، 2024. الهيئة العامة للاستعلامات، <https://bit.ly/457P4ss>

² بلقيس عبدالرضا، "قانون الإيجارات يدخل حيز التنفيذ: جدل الغبن والإنصاف"، المند <https://bit.ly/45gLyvZ>، 2025.

³ David Sims, Understanding Cairo: The Logic of a City Out of Control, American University in Cairo Press, 2011.

⁴ نادين عبدالرازق ويحيى شوكيت. "تقييم تجارب تحرير قيود الإيجار القديم - كيف نبني على ما سبق". مرصد العمران. 29 إبريل 2025، <https://marsadomran.info/2025/04/3915>

⁵ المقرر الخاص بالحق في السكن اللائق http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_ar.pdf

وعلى الرغم من دعاوى الحكومة المصرية بأنها بعد إقرار البرلمان للقانون -المقدم من طرفها- ستقوم بمنح أولوية للمستأجرين الذين تنتهي عقود إيجارهم بموجب القانون للحصول وحدات سكنية أو تجارية أو إدارية، إيجارًا أو تملكًا، في الوحدات المتاحة لدى الدولة.⁶ إلا أن هناك عديدًا من المخاوف من جموع المستأجرين عبر وسائل التواصل الاجتماعي⁷ بخصوص حصولهم على هذه الوحدات وتتلخص المخاوف في قدرتهم على تحمل تكاليفها، خصوصًا في ظل التضخم الحالي (33.90% لعام 2023 وفقًا لإحصاءات البنك الدولي)⁸ وكذلك إشكالية أن هذه المناطق والأحياء التي تقع فيها هذه الوحدات تعتبر بعيدة عن قلب المدينة، وهو ما يشكل كثيرًا من التحديات المرتبطة بتكاليف النقل وتكاليف الوصول إلى الخدمات الأساسية، كالصحة والتعليم مثل ما هو الحال في نماذج سابقة من نقل المواطنين من مناطقهم الأصلية، على سبيل المثال سكان مثلث ماسبيرو ونقلهم إلى حي الأسمرات.⁹ سنحاول في هذه الورقة تتبع إشكالية تعديلات قانون الإيجار القديم وربطها بالحق في السكن اللائق والحق في المدينة، كحقوق إنسانية لا يمكن المساومة عليها وانتقاصها، من خلال: أولاً، استعراض حكم المحكمة وأثاره المتوقعة، وكذلك القانون المقدم من الحكومة المصرية إلى البرلمان، وأخيرًا محاولة الإجابة على السؤال الذي يربط بين تقنين الإيجارات والحق في المدينة في مصر ولماذا يعتبر القانون المقترح انتهاكًا لحقوق المصريين في السكن والمدينة.

1) تطورات قانون الإيجار في مصر: المحكمة الدستورية العليا وعدم دستورية ثبات القيم الإيجارية

يأتي حكم المحكمة الدستورية الأخير،¹⁰ بشأن الإيجار القديم بعد أكثر من أربعة عقود من تردد الحكومة. تجنبت الحكومات المتعاقبة إصلاح نظام الإيجار القديم، خوفًا من الإخلاء الجماعي والاضطرابات الاجتماعية. إلا أنه هنا يجب الإشارة إلى أن قانون الإيجار رقم 136 لعام 1981 عمل على وضع تنظيم أوضح للعلاقة بين المالك والمستأجر، من حيث وضع معايير التعامل بينهم في حالة رغبة المالك في استرداد الوحدة السكنية من المستأجر، بأن يتم تعويض المستأجر بـ 50% من ثمن الوحدة المستأجرة بالإضافة إلى ثمن أي ترميمات قام بها المستأجر للوحدة، وذلك وفقًا للمادة 20 من القانون 136 لعام 1981.¹¹

وكان هذا القانون بمثابة شبكة أمان أساسية للمستأجرين، وخصوصًا ذوي الدخل المحدود وكبار السن، الذين لن يتمكن كثير منهم من تحمل إيجارات السوق ومنذ عام 1996، عمل سوق الإيجار في ظل نظامين متوازيين: الإيجار القديم، الذي حدد أسعار الإيجار للعقود المبرمة من أربعينيات القرن الماضي وحتى عام 1996 مع السماح

⁶ "المحكمة الدستورية العليا أصدرت 39 حكمًا في شأن قوانين إيجار الأماكن"، 2024. الهيئة العامة للاستعلامات، <https://bit.ly/457P4ss>
⁷ على سبيل المثال: هذه المجموعة الافتراضية عبر الفيس بوك: "نرفض تعديل قانون الإيجار القديم وتشريد ملايين المستأجرين": <https://www.facebook.com/groups/277972532595611>

⁸ World Bank Open Data. "World Bank Open Data," 2025. <https://data.albankaldawli.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?locations=EG>.

⁹ للمزيد حول هذه التجربة انظر: إبراهيم عز الدين، تجمعات عمرانية جديدة كبديل لسكان المناطق العشوائية في مصر: دراسة حالة منطقة الأسمرات، مبادرة الإصلاح العربي، 18 يوليو 2024، <https://bit.ly/3SD54va>

¹⁰ "المحكمة الدستورية العليا أصدرت 39 حكمًا في شأن قوانين إيجار الأماكن"، 2024. الهيئة العامة للاستعلامات، <https://bit.ly/457P4ss>
¹¹ منشورات قانونية، "القانون 136 لسنة 1981 بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، 18 October 2016. <https://manshurat.org/node/255>.

بالتوريث للأجيال، والإيجار الجديد من عام 1996 فصاعدًا، الذي يترك الأسعار لقوى السوق ويحدد شروط التعاقد ببضع سنوات.¹²

وعلى أثر حكم المحكمة الدستورية، قدمت الحكومة المصرية مقترحًا جديدًا لقانون الإيجار، أهم ما جاء فيه هو النص على تحرير العلاقة الإيجارية، وزيادة الأجرة القانونية، والتفرقة بين الحضر والريف.¹³ حيث تنص المادة (2) من المقترح على زيادة القيمة الإيجارية للسكن إلى 20 ضعف القيمة القديمة بحد أدنى ألف جنيه في المدن و500 جنيه في القرى، بينما ترفع المادة (3) إيجار الأماكن غير السكنية إلى 5 أمثال القيمة السابقة، مع تحديد قيمة الزيادة السنوية بنسبة 15% وفقًا للمادة (4). وتنتهي العقود بعد 5 سنوات (المادة 5)، مع وجوب إخلاء الوحدة إلا بالتراضي (المادة 6). كما يُمنح المستأجرون أولوية في الحصول على وحدات سكنية أو غير سكنية من الدولة (المادة 7)، ويتم إلغاء القوانين القديمة بعد 5 سنوات من العمل بهذا القانون (المادة 8).¹⁴

(2) لماذا يعتبر مشروع قانون الإيجار إشكاليًا؟

هناك عدد من الإشكاليات التي يطرحها مشروع القانون الحالي، وخصوصًا في حالة تطبيقه، التي ترتبط بعدد من معايير الحق في السكن اللائق، وهنا تجدر الإشارة إلى أن انتقاد أو رفض هذا القانون المقترح لا يعني إطلاقًا رفض وضع سياسات لضبط الإيجارات. فكثير من الدراسات والباحثين يروون أن سياسات ضبط الإيجارات تحدّ من زيادات الإيجارات، وتوفر أمن الحياة للسكان، وتمنع عمليات الإخلاء المفاجئة بسبب عدم القدرة على تحمل التكاليف.¹⁵ هذا على سبيل المثال على العكس مما يراه الاقتصاديون النيوليبراليون بأن ضبط الإيجارات يُقلّل من عرض المساكن.¹⁶

وفي ظل هذا -في حال تم تحرير الإيجارات بشكل كامل دون ضبط كما يطرح القانون وكما يؤيد الاقتصاديون النيوليبراليون- ما الذي يُتوقع حدوثه في مصر؟ التي وفقًا لتعداد عام 2017: تسكن 1.6 مليون أسرة، أو ما يقرب من 6.4 مليون شخص، بعقود الإيجار القديم على مستوى الجمهورية، منها 40% من الأسر المستأجرة بقانون الإيجار القديم بمحافظة القاهرة (العاصمة المصرية) ويمثلون 670 ألف أسرة، تليها محافظة الجيزة بـ19% من الأسر (308 ألف)، ثم الإسكندرية بـ13% من الأسر (213 ألف)، ليظهر الإيجار القديم كظاهرة حضرية تتركز في المدن الكبرى.¹⁷

¹² نادين عبدالرازق وبحيى شوكيت. "تقييم تجارب تحرير قيود الإيجار القديم - كيف نبني على ما سبق". مرصد العمران. 29 إبريل 2025، <https://marsadomran.info/2025/04/3915>

¹³ "المحكمة الدستورية العليا أصدرت 39 حكمًا في شأن قوانين إيجار الأماكن"، 2024. الهيئة العامة للاستعلامات، <https://bit.ly/457P4ss>

¹⁴ "النصوص الكاملة لتعديلات قانون الإيجار القديم.. زيادة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية 20 مثل القيمة السارية وللأماكن المؤجرة لغير غرض السكني.. خمسة أمثال القيمة السارية وزيادة القيمة الإيجارية سنويًا بنسبة (15%)". اليوم السابع، 1 مايو 2025، <https://bit.ly/3FInfwr>

¹⁵ For more check:

- Marcuse, P. (1986). "Abandonment, Gentrification, and Displacement: The Linkages in New York City." *Urban Affairs Quarterly*, 21(4), 387-405.
- Autor, D. H., Palmer, C. J., & Pathak, P. A. (2014). "Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts." *Journal of Political Economy*, 122(3), 661-717.

¹⁶ Glaeser, E. L., & Luttmer, E. F. P. (2003). "The Misallocation of Housing Under Rent Control." *American Economic Review*, 93(4), 1027-1046.

¹⁷ للمزيد من الإحصاءات حول الإيجار القديم وأشكال الحياة الأخرى، يمكنكم مراجعة تعداد مصر لعام 2017، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، <https://bit.ly/43DmttY>، ص 155-160. وأيضًا: الإيجار القديم في سبع إحصاءات، صحيفة بيانات مرصد العمران، <https://marsadomran.info/2024/11/3649>

من شأن إلغاء كل هذه العقود في توقيت واحد إحداث أزمة اقتصادية وسكنية هائلة، في ظل معدلات التضخم العالية، التي ستعرض الآلاف من الأسر لأزمة حقيقية تهدد أمنهم الشخصي عندما يصيرون مهددين بترك منازلهم والبحث عن سكن بديل سواء بالإيجار أو التملك.¹⁸ هناك خطر حقيقي كذلك في عدم تمكن عدد كبير من المستأجرين (خصوصًا من الفئات الهشة ككبار السن وأصحاب المعاشات والنساء المعيلات) من الحصول على سكن بديل لائق، ما سيؤدي إلى تعرضهم للتشريد أو لجوئهم إلى المستوطنات غير الرسمية كما حدث سابقًا في أواخر التسعينيات وأوائل الألفية حينما أصبحت الأحياء المركزية باهظة الثمن.¹⁹

إلى جانب ذلك سيؤدي تحرير العقود وتحول القيم إلى قيم يحددها السوق، إلى ارتفاع كبير في أسعار الإيجارات يتزامن مع ارتفاع أسعار العقارات بشكل كبير في السوق المصري وهو ما يهدد معيار القدرة على تحمل تكاليف السكن بشكل كبير في مصر.

على الناحية الأخرى، قد يؤدي صدور القانون على وضعه الحالي إلى إهدار قاعدة دستورية مهمة وهي فكرة العقود الرضائية أو مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين"، الذي يمنع تدخل أي طرف ثالث في العلاقة التعاقدية بين المالك والمستأجر، إلا في حالات الضرورة القصوى، مثل الحرب أو الطوارئ العامة.²⁰

وفي دراسة حديثة لمؤسسة 10 طوبة كذلك، تمت الإشارة إلى واحدة من أهم الإشكاليات المرتبطة بالإيجار القديم في مصر، وهي أن كثيرًا من المستأجرين أو آبائهم قاموا عند إيجار الوحدات السكنية بتسديد ما يطلق عليه "خلو الرجل" وهو مبلغ تم دفعه عند إيجار الوحدة السكنية (قد يعادل قيمتها أو جزءًا منها إذا ما تم تملكها عند سنة الإيجار)، أو قاموا بالعمل على استكمال بناء وتأسيس الوحدات غير المكتملة في تاريخ استئجارها، بالإضافة إلى تسديد المستأجرين قيم الصيانة غير الدورية للعقار، مثل: إصلاح أو تركيب بنية أساسية للمياه أو الكهرباء أو الترميم (وهي عادة مسؤولية المالك)، ما أنشأ مركز استحقاق لديهم يختلف عن الحيازة الإيجارية.²¹

(3) عدالة ضبط الإيجارات والحق في المدينة:

في جوهره، يُشكّل مفهوم "الحق في المدينة" -الذي صاغه هنري لوفيفر في كتابه "حق المدينة"- مطلبًا جماعيًا للسيطرة الديمقراطية على الفضاء الحضري، ومقاومة عمليات التحضر الرأسمالية التي تُقدّم الربح على قابلية العيش، ما يؤدي إلى تهجير المجتمعات المهمشة.²² وبناءً على أفكار لوفيفر، طوّر ديفيد هارفي هذا المفهوم ليكون نضالًا جماعيًا ضد التمدّد النيوليبرالي، حيث يُحوّل التمويل العقاري وإعادة هيكلة المدن إلى أدوات لخدمة مصالح النخبة. ويُبرز هارفي أن الحوكمة الحضرية في ظل الرأسمالية غالبًا ما تُسهّل التراكم الرأسمالي عبر نزع الملكية،

¹⁸ يحيى شوكت ونادين عبدالرازق. "إصلاح قانون الإيجار القديم في ظل حكم عدم دستورية تثبيت الإيجار - مقترحات تصون الحق في السكن." مرصد العمران. 20 مايو 2025. https://marsadomran.info/2025/05/3935/#_ftn2

¹⁹ David Sims, Understanding Cairo: The Logic of a City Out of Control, American University in Cairo Press, 2011.

²⁰ شيماء حمدي، هل يواجه 6 ملايين مواطن خطر الإخلاء؟ الوجه الآخر لتعديلات قانون الإيجار القديم، موقع زاوية ثالثة، 12 مايو 2025، <https://zawia3.com/old-rent-law-3>

²¹ يحيى شوكت ونادين عبدالرازق. "إصلاح قانون الإيجار القديم في ظل حكم عدم دستورية تثبيت الإيجار - مقترحات تصون الحق في السكن." مرصد العمران. 20 مايو 2025. https://marsadomran.info/2025/05/3935/#_ftn2

²² Lefebvre, H. (1996). Writings on Cities (E. Kofman & E. Lebas, Trans.). Blackwell.

ما يُقاوم تهجير الفئات الضعيفة لصالح المشاريع التطويرية الفاخرة.²³ وفي هذا السياق، تبرز سياسات، مثل: ضبط الإيجارات كآلية لمواجهة النزوح السكاني نتيجة تحكّم قوى السوق. كما تُعتبر فكرة ضبط الإيجارات أداة لتحقيق العدالة المدنية، حيث تعمل الحماية القوية للمستأجرين على تمكين "الحق في المدينة" عبر منع التهجير والإحلال العمراني الذي يهدّد سكان المناطق الحضرية. فإذا كانت قوانين الإيجار العادلة تُعدّ حاجزاً ضدّ تسليع السكن، فإن مفهوم "الحق في المدينة" يفتح الباب لمشاركة المجتمع في صياغة السياسات الحضرية، بما في ذلك تشريعات الإيجارات.

خاتمة: عدالة الإيجار أولوية في منطقتنا

إنّ تمت تعديلات قانون الإيجار المصري -كما هو مطروح- فلن تتيح السكن اللائق للمواطنين في مصر، بل ستقرض مزيداً من القيود عليهم في الحصول على سكنٍ مناسب. وكما يُشير عنوان الورقة البحثية، فإن السكن ليس مجرد أربعة جدران، بل مفهومًا أوسع، إنه الحق في الوصول إلى كل الخدمات داخل المدينة والتمتع بها بتكاليف معقولة، وهو الحق في التنقل بسلاسة، والحصول على فرص عمل دون أن يُضطر المواطنون إلى إنفاق ما يقرب من نصف دخولهم على تكاليف الانتقال، خاصةً إذا كانوا يعيشون في أحياء نائية بعيدة عن مركز المدينة وقلبها.

إن عدالة الإيجارات وضبطها في ظل الوضع الاقتصادي الحالي الذي تشهده مصر، مع معدلات التضخم المرتفعة، سيُجَنِّب الوطن كارثة اقتصادية وإنسانية. فلا يُعقل أن تُنفَّذ المشروعات الكبرى في المدن المصرية، وخاصةً القاهرة،²⁴ التي تؤدي إلى عمليات الإحلال العمراني المتسارع، إلى جانب تهديد ملايين المستأجرين بالتشريد إلى أحياء ومدن متفرقة عبر تحرير العلاقات الإيجارية وتسليع السكن دون ضوابط. وهذا الوضع ليس حكراً على الحالة المصرية، ومن هنا تأتي أهمية التعاطي مع الحالة المصرية والاستفادة منها ومحاولة تفادي نفس المصير كذلك، خصوصاً في ظل وجود حالات مثل الحالة اللبنانية تتشابه لديها الظروف والإشكاليات المرتبطة بوضعية الإيجارات والظروف الاقتصادية.²⁵

إن إعادة النظر في مشروع قانون الإيجار القديم، والعمل على إصدار قانون أكثر إنصافاً، من خلال إشراك المواطنين في صياغته، وتفعيل المجالس المحلية المُجمّدة منذ سنوات لتصير قادرةً على رصد الأحوال المختلفة للمستأجرين والتعامل مع كل حالةٍ على حدةٍ — كل ذلك سيُسهم في إنقاذ ما تبقى من "الحق في المدينة" في مصر قبل فوات الأوان.

²³For more check:

- Harvey, D. (2008). "The Right to the City." New Left Review, 53, 23-40.
- Harvey, D. (2012). Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution. Verso.

²⁴ حول المشروعات الكبرى في القاهرة: <https://bit.ly/3Ze0WW3>
²⁵ للمزيد حول وضعية الإيجارات في لبنان ينصح بقراءة: ريان علاء الدين، هل يحتاج لبنان إلى سياسة ضبط إيجار؟ إستوديو أشغال عامة، 30 سبتمبر 2020، <https://publicworksstudio.com/does-lebanon-need-a-rent-control-policy/>.



منتدى البدائل العربي
Arab Forum For Alternatives

منتدى البدائل العربي للدراسات الاجتماعية

مكاتب فبريكا، شارع كنيسة الاخوة الانجليين، منطقة اوتيل ديو، الاشرقية بيروت، لبنان.



+961 76 386 477



Info@afalebanon.org



<https://www.afalebanon.org/>

هذا المُصنف مرخص بموجب رخصة المشاع الإبداعي نسب المُصنف - غير تجاري - منع الاشتقاق
4.0 دولي.