

## مذكرة إيضاحية

ألقت التداعيات الاقتصادية والاجتماعية التي نشأت في أعقاب الحرب العالمية الأولى بظلالها على تفشي أزمة السكن مما اضطر المشرع إلى التدخل لتنظيم العلاقة الإيجارية حيث صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ بتقييد أجر الأمكنة، واستمر العمل بها حتى الأول من يوليو سنة ١٩٢٥، ليعود بعدها التقنين المدني القديم حافظاً لهذه العلاقة القانونية.

ومع بداية الحرب العالمية الثانية ظهرت الحلية إلى العودة مرة أخرى للتدخل في تنظيم العلاقة الإيجارية، حيث صدر عدد من الأوامر العسكرية تحظر على الملاك زيادة الأجرة، إلا في أضيق الحديد . مع التأكيد على امتداد العقود تلقائياً بعد انتهاء مدتها، ثم عمل المشرع إلى تقنين هذه الأوامر

العسكرية ن خلال إصدار القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ متضمناً جوهر الأحكام التي وردت بالأوامر العسكرية، وأعقب دور حزمة من التشريعات في خمسينيات وستينيات القرن المنصرم عنت بتخفيض القيم الإيجارية، في محاولة لمواجهة التداعيات الاجتماعية والاقتصادية المترتبة على الحرب العالمية الثانية.

وإزاء الحاجة إلى وضع تنظيم قانوني متكامل ينظم تأجير وبيع الأماكن صدر القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن مستهدفاً تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر، في محاولة لوضع هذه العلاقة في مكان يبتعد بها عن أوضاع الاستقلال وكفالة إسهم رأس المال الخاص جنباً إلى جنب مع رأس المال العام في الاستثمار العقاري للخروج بالبلاد من أزمة الإسكان التي تفشت في سبعينيات القرن المنصرم، وقد أسفر التطبيق العملي للقانون سالف الذكر عن قصور في بعض أحكامه وعجزه عن تحقيق الأهداف المرجوة من إصداره، الأمر الذي ألجأ المشرع إلى إصدار القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر؛ بغية معالجة أوجه القصور التي أسفر عنها التطبيق العملي للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، فضلاً عن إضافة أحكام قانونية جديدة لتنظيم إيجار وبيع الأماكن.

بيد أن استتالة تطبيق تلك القوانين الاستثنائية الحاكمة لإيجار الأماكن قد نجم عنها ظواهر سلبية عديدة؛ مما ألقى بظلاله على الإنتاج والاستثمار العقاري، وأدى إلى تفاقم أزمة الإسكان حيث حرص بعض المواطنين من طائفة المستأجرين على الاحتفاظ بالوحدات المستأجرة وإن تغيرت ظروفهم الاجتماعية والاقتصادية وأصبحوا في غير حاجة إليها، فضلاً عن مزاحمتهم لغيرهم في الحصول على المساكن التي تطرحها الدولة، وفي المقابل عزف الكثير من المواطنين من طائفة المؤجرين عن تأجير الأماكن المملوكة لهم لضالة الأجرة القانونية، ولتلافي الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وهو ما نجم عنه تزايد عدد المساكن المغلقة غير المستغلة، كما أعرض الملاك عن صيانة عقاراتهم المؤجرة لضالة عوائدها، واتجه المستثمرون إلى البناء بقصد التملك حتى أضحي من المتعذر إن لم يكن مستحيلاً - الحصول على مساكن إلا من خلال التملك الذي ينوء بعينه الغالبية العظمى من أفراد الشعب محدودى الدخل.

وإدراكاً من الدولة بضرورة إنهاء تلك الحقبة من التشريعات الاستثنائية الحاكمة لإيجار الأماكن صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، في محاولة لرأب الصدع الذي خلفته الآثار السلبية لتلك التشريعات الاستثنائية بغية العودة بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، بحسبان عقد الإيجار عقد رضائي، يخضع فيما تضمنه من التزامات متبادلة بين طرفية إلى مبدأ سلطان الإرادة، حيث تضمنت المادة الأولى منه عدم سريان أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها وتفعيل العمل به أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون، وأكدت المادة الثانية من ذات القانون على سريان القانون المدني - بحسبان الشريعة العامة - على عقود إيجار أو استغلال أو التصرف في تلك الأماكن سواء كانت خالية أو مفروشة.

وانصياعاً لما أصدرته المحكمة الدستورية العليا في حكمين متتاليين، الأول في القضية رقم السنة ٤ لسنة ١٥ ق "دستورية" جلسة ٦ / ٧ / ١٩٩٦ بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه، وذلك فيما نصت عليه من استمرار شركاء المستأجر الأصلي للعين التي كان يزاول فيها نشاطاً تجارياً أو صناعياً أو مهنياً أو حرفياً، في مباشرة ذات النشاط بها بعد تخلي هذا المستأجر عنها، والثاني في القضية رقم ٤٤ لسنة ١٧ ق "دستورية" بجلسته ٢٢ / ٢ / ١٩٩٧ بعدم دستورية الفقرة آنفة الذكر، وذلك فيما نصت عليه من استمرار الإجارة التي عقدها المستأجر في شأن العين التي استأجرها لمزاولة نشاط حرفي و تجاري لصالح ورثته بعد وفاته فقد صدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بشأن تعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية متضمنة تخفيف وطأة الامتداد القانوني للأماكن المؤجرة لغير غرض السكني، وأكد على امتداد الإجارة لصالح من يستعملون العين من ورثة المستأجر الأصلي في ذات النشاط الذي كان يمارسه طبقاً للعقد، أزواجاً واقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً وبلغ، وسأوى في ذلك ان يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم، كما أجاز استثناء امتداد الإجارة لصالح من تجاوزت قرابته من ورثة المستأجر الأصلي الدرجة الثانية متى كانت يده على العين قبل تاريخ العمل بأحكامه تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، وبانتهاء العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها، كما تضمن تخفيفاً لوطأة التحديد التشريعي للأجرة القانونية، بإقرار زيادة سنوية دورية للأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغير غرف المسكن، وهي الزيادة التي جرى تخفيضها لاحقاً بموجب القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١ وتعديل القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

وإزاء صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١١ لسنة ٣٣ ق "دستورية" بجلسة ٥ / ٥ / ٢٠١٨ بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، فيما تضمنه من إطلاق عبارة "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد....." " لتشمل عقود إيجار الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لاستعمالها في غير غرض السكني، وكذا بمناسبة تفشي فيروس كورونا المستجد في شتى أنحاء العالم، وبما صاحبه من تدابير وإجراءات احترازية اضطرت الدولة لاتخاذها حفاظا على صحة وأرواح المواطنين ما كان له عظيم الأثر على الاقتصاد القومي فقد صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢ بشأن بعض الإجراءات ومواعيد إخلاء الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكني في ضوء الآثار والتداعيات الاقتصادية لفيروس كورونا المستجد ، والذي تضمنت أحكامه محددات واضحة بزيادة القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة الخاضعة لأحكامه (الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكني وفقا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما) بجعلها خمسة أمثال القيمة القانونية السارية وقت صدوره مع إقرار زيادة سنوية دورية بنسبة (١٥) وتنظيم إخلاء الأماكن الخاضعة لأحكامه بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، ومنح المؤجر أو المالك الحق في اللجوء إلى قاضي الأمور الوقفية حال امتناع المستأجر أو من أسند إليه عقد الإيجار في الإخلاء في الأجل الذي حدده القانون.

ومؤخرا، أصدرت المحكمة الدستورية العليا حكمها في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية بجلسة ١٩ / ١١ / ٢٠٢٤ بعدم دستورية الفقرة الأولى من كل من المادتين (١ ، ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه فيما تضمنته من ثبات الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكني اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، وحددت اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد التشريعي العادي الحالي لمجلس النواب تاريخا لنفاذ أثر هذا الحكم؛ إعمالا للرخصة المخولة لها في المادة (٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩.

وإدراكا بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوها ، وإن كانت قد اقتضت الحاجة أن تحكم العلاقة الإيجارية تشريعات استثنائية امتدت لفترة قاربت قرنا من الزمن، إلا أنه يتعين دوما النظر إليها بأنها تشريعات استثنائية مؤقتة مهما استطال أمدها ، وأنها لا تمثل - في ذاتها - حلا دائما ونهائيا للإشكاليات المترتبة على أزمة الإسكان ، بل يتعين مراجعتها في ضوء الظروف التي أملت وجودها ابتداء ومدى استمرارها تحقيقاً للتوازن بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية وبما لا يخرجها عن طبيعتها القانونية.

وحرصا من الدولة على اتخاذ الإجراءات الصحيحة اللازمة لحلحلة الإشكاليات الناجمة عن تطبيق القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن سواء تلك المعدة لغرض السكني أو لغير غرض السكني، والتي كشف عن كثير منها قضاء المحكمة الدستورية العليا فضلا عما خلفته تلك القوانين من تداعيات سلبية ألقت بظلالها على المجتمع والاقتصاد القومي والثروة العقارية.

واستهداءً بالمعالجات التشريعية الحديثة، وعلى الأخص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذي مثل اللبنة الأولى لوضع حد لسريان قوانين إيجار الأماكن وإعادة التوازن إلى العلاقات القانونية الخاضعة لها على نحو هيا المجتمع إلى عودة عقد الإيجار إلى طبيعته كعقد رضائي يخضع فيما تضمنه من التزامات متبادلة بين طرفيه إلى مبدأ سلطان الإرادة.

وانصياعاً لحكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية"، وإيماناً بأن استتالة تطبيق قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية، وأثارها السلبية على الإنتاج والاقتصاد القومي والثروة العقارية، وعلى الأسرة والمجتمع ككل، على نحو شكلت معه هذه القوانين الاستثنائية مشكلة مزمنة تأبى أن تنكمش وتستعصي على أي حل قويم من شأنه أن يعيد التوازن إلى العلاقات القانونية الخاضعة لها، وذلك ما لم يشتمل هذا الحل على إنهاء العمل والعودة بالعلاقة الإيجارية إلى شريعتها العامة (القانون المدني)، لا سيما في ظل ما تشهده الدولة المصرية من نهضة تنموية في القطاع العقاري الحكومي أو الخاص.

وعلى هدى مما تقدم جميعه، عكفت الحكومة على إعداد مشروع القانون المائل، والذي قصد من وراء إعداده معالجة الإشكالية التي كشف عنها حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه بإعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكني، كما استهدف المشروع إعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني أسوة بالتنظيم الذي سبق إقراره بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢)، على أن يكون هذا التنظيم للأجرة القانونية سواء للأماكن المؤجرة لغرض السكني أو تلك المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني لأجل غايته خمس السنوات من تاريخ العمل بالقانون، لينتهي ببلوغها العمل بالقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن، سواء تلك المعدة لغرض السكني أو لغير غرض السكني، وذلك بعد أن رزحت تحت وطأتها العلاقة الإيجارية قرابة قرن من الزمن، وذلك إيماناً بعودة التوازن المنشود إلى العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر.

وعليه، فقد تم إعداد مشروع القانون المرافق والذي جاء في ثمانية مواد بخلاف مادة النشر، وذلك على النحو الآتي:

- استهلكت المادة (١) من المشروع بتحديد نطاق سريانه وقصرها على الأماكن المؤجرة لغرض السكني والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير مرض السكني، وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما.
- تضمنت المادة (٢) منه زيادة القيمة الإيجارية القانونية الشهرية للأماكن المؤجرة لغرض السكن الخاضعة لأحكامه لتكون عشرين مثل القيمة التجارية القانونية السارية وذلك اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل به ووضعت حد أدنى للقيمة الإيجارية القانونية المستحقة شهرياً بعد الزيادة بحيث لا تقل عن مبلغ ألف جنيه للوحدات الكائنة في المدن والأحياء، وعن مبلغ خمسمائة جنيه للوحدات الكائنة في القرى.



- كما تضمنت المادة (٣) زيادة القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكني لتكون خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية، وذلك اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل به.
- وأقرت المادة (٤) زيادة سنوية دورية لآخر قيمة الجارية قانونية مستحقة وفق أحكامه بنسبة (١٥).
- وأكدت المادة (٥) على إنهاء عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكامه بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.
- ونظمت المادة (٦) أحكام إخلاء الأماكن الخاضعة لأحكام القانون المعروض، حيث ألزمت المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر بحسب الأحوال، في نهاية مدة ٥ سنوات من تاريخ العمل بالقانون، ما لم يتم التراضي على غير ذلك، مع عدم الإخلال بأسباب الإخلال المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، كما أجازت للمالك أو المؤجر بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء، وذلك حال الامتناع عن الإخلاء، ودون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتضى، وأخيراً أكدت على حق المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال في إقامة دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة، على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه، تأكيداً على عدم إخلال حكم هذه الفقرة بحكم الفقرة الثانية سالفه البيان.
- ومنحت المادة (٧) المستأجرون أو من امتدت إليهم عقود الإيجار بحسب الأحوال، الذين تنتهي عقود إيجارهم طبقاً لأحكام هذا القانون أولوية في الحصول على وحدات سكنية وغير سكنية، إيجاراً أو تملكاً، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وأنطت برئيس مجلس الوزراء إصدار قرار بقواعد وشروط وإجراءات هذه الأولوية، بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان، خلال شهر من تاريخ العمل بأحكامه، وقد روعي تحديد معيار يلتزم به القرار يتمثل في مراعاة الفئات الأكثر احتياجاً من هذه الطائفة، كما أنطت بالوزير المختص بشئون الإسكان إصدار قرار بإنشاء بوابة إلكترونية وتحديد نظام عملها وإجراءاتها لتلقي طلبات المستأجرين الراغبين في الحصول على الأولوية المشار إليها على أن يصدر القرار بعد موافقة مجلس الوزراء وأوجب صدور هذا القرار خلال شهر من تاريخ صدور قرار رئيس مجلس الوزراء المشار إليه، على أن تتلقي البوابة طلبات المستأجرين خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إنشائها.
- وتضمنت المادة (٨) من مشروع القانون إلغاء القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، و ٦ لسنة ١٩٩٧، كما تضمنت إلغاء كل حكم يخالف أحكامه، وذلك اعتباراً من اليوم التالي لمرور خمسة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون.