

السيد المستشار الدكتور/ حنفي جبالي

معالي رئيس مجلس النواب

تحية طيبة وبعد ،،،

إعمالا لنص المادة 158 من اللائحة الداخلية لمجلس النواب اتقدم لسيادتكم بمشروع قانون بشأن سريان أحكام القانون المدني على عقود الإيجار المبرمة قبل 1996/2/1 ونرجوا من سيادتكم الموافقة على تحويله إلى اللجنة المختصة في سبيل مناقشته وإصداره.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مقدمه لسيادتكم

المذكرة الايضاحية

أن الملكية الخاصة مصنونة سواء في الشرائع السماوية أو في التشريعات الوضعية فلا شك أن الملكية الفردية أحد الشروط الرئيسية للاستثمار، فالفرد يقبل على الاستثمار رغبة في تحقيق مكسب لنفسه ولأسرته ويقصد بالملكية الخاصة حق المالك في التصرف فيما يملك কিفما يشاء سواء بالبيع أو بالإيجار أو بالرهن...الخ.

● وإذا تأملنا التعريف السابق نجد أن هناك عنصرين رئيسيين لحق الملكية الأول حق الفرد في الاستفادة من موارده بالطريقة التي يراها مناسبة له، والثاني قدرة الفرد على نقل أو تبادل تلك الحقوق على أساس الطوعية دون إجبار.

● و طبقا للتعريف السابق، يكون **لحق الملكية خصائص ثلاث ذكرتها محكمة النقض المصرية بقولها (حق الملكية حق جامع مانع ناقد تجاه الناس كافة ، فهو جامع يخول المالك الانتفاع بالشيء واستغلاله والتصرف فيه وهو مانع مقصور على المالك دون غيره ، فلا يجوز لآخر ان يشاركه في ملكه ، او يتدخل في شئون ملكيته وهو في ذات الوقت حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال مهما طال الزمن ما لم يكتسبه الخصم إذا توافرت له شروط الحيازة المكتسبة للملك).**

● وإذا تطرقنا إلي الشريعة الإسلامية نجد أنها أحاطت الملكية الخاصة بسياج امني فنجد قول الله تعالى (والسارق والسارقة فاقطعوا أيديهما جزاءً بما كسبا نكالاً من الله والله عزيز حكيم) فشرع الله حد السرقة لحماية الملكية الخاصة

● فالشريعة الإسلامية جاءت حاسمة في أمر حماية الملكية الفردية وكذلك التشريعات الوضعية حيث تنص المادة (33) من الدستور (تحمي الدولة الملكية بأنواعها الثلاثة الملكية العامة، والملكية الخاصة، والملكية التعاونية).

● كما نص في المادة (35) من الدستور على أن (الملكية الخاصة مصنونة، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون).

● لذا تعد أحد الواجبات الرئيسية للدولة هو الحفاظ على الملكية الخاصة ومنع الآخرين من أن يتعدى أي منهم على ممتلكات الآخر أو يستولى على ما ليس له وتوفير النظام الذي يضمن ويصون التملك والتعاقدات المبرمة. تلك الحماية بدورها تمكن المالكين من الاستثمار وتقبل المخاطر وبشكل أكثر دقة كلما كانت حقوق الملكية محفوظة ومصانة، كان الحافز أقوى للعمل والاستثمار، وبالتالي دفع عجلة النمو الاقتصادي إلى الأمام.

● إلا أن الوضع الحالي غير مبشر إذ نجد أن هناك اعتداءات صارخة على الملكية الخاصة تمت في العقود السابقة ألا أنه للأسف استمرارية تطبيق هذه القوانين الاشتراكية الاستثنائية يهدد بشكل مباشر السوق العقاري المصري بأكمله.

ويهدف القانون لتحقيق الاتي:

1. تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية المنصوص عليها بالمادة الثانية من الدستور وفتاوى دار الإفتاء المصرية حيث أن عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية لا بد وأن يكون محدد المدة والقيمة والمنفعة فإذا خلا من ذلك كان عقدا غير صحيح شرعا وذلك وفقا لفتوى دار الإفتاء المصرية
2. سد عجز موازنة الدولة من خلال زيادة موارد الضرائب العقارية وزيادة إيجارات أملاك الدولة (الأوقاف، وزارة قطاع الأعمال العام).
3. القضاء على هذا القانون المشوه والذي صدر فيه أكثر من ثلاثين حكم بعدم الدستورية.
4. تحرير العلاقة الإيجارية من خلال إنهاء العقد بعد مدة محددة وعودة الأملاك لأصحابها حماية لحق الملكية الذي نص عليه الدستور.
5. تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال إنشاء صندوق خاص يدعم المستأجر الغير قادر من خلال إنشاء وحدات سكنية من موارده يقيم فيها المستأجر الغير قادر وذلك خلال المدة المقررة في القانون لتحرير العلاقة وذلك أعمالا لنص الدستور الخاص بكفالة الدولة لحق السكن.
6. تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال المساواة بين مستأجري الوحدات التجارية والإدارية في القانون الملغي والقانون المدني.
7. تشجيع الاقتصاد الحر بعد زيادة نسبة المعروض من الشقق والتي سيجرب عليها انخفاض القيمة الإيجارية.
8. زيادة موارد الدولة من خلال زيادة موارد الضرائب العقارية نظرا لأن الوضع الحالي يعفي الوحدات الخاضعة للقوانين الإيجارية الاستثنائية من الضرائب العقارية ولكن بعد هذا القانون ستدخل شريحة كبيرة إلى الضرائب العقارية.
9. إلغاء دوائر الإيجارات بالمحاكم وتوفير عدد كبير من القضاة للنظر في نزاعات أخرى مما يؤدي إلى تحقيق العدالة الناجزة.
10. تخفيف الضغط الواقع على كاهل المحاكم والقضاء من خلال إنهاء دوائر الإيجارات القديمة بالمحكمة واستغلال هذه الدوائر في نظر قضايا أخرى.
11. كما أن القانون يضمن السكن الأمن للمستأجر الغير قادر خاصة في العقارات الأيلة للسقوط والتي تحتاج إلى نفقات ترميم باهظة على المستأجر والمالك.

نتقدم بمشروع القانون التالي نصه:

مواد الإصدار

(المادة الأولى)

تسري أحكام هذا القانون على كافة العقود الإيجارية المنعقدة قبل إصدار القانون رقم 4 لسنة 1996.

(المادة الثانية)

تلغى كافة القوانين المنظمة للعلاقة الإيجارية الصادرة قبل القانون رقم 4 لسنة 1996.

(المادة الثالثة)

تصدر السلطة التنفيذية اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ثلاث شهور من إصدار القانون.

قانون رقم () لسنة 2024
بشأن سريان احكام القانون المدنى على
عقود الايجار المبرمة قبل 1996/2/1

مادة 1 :

تنتهي عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ 1 / 2 / 1996 وفقاً للاتية:
الوحدات السكنية بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ سريان هذا القانون.
الوحدات الغير سكنية المؤجرة لأشخاص طبيعية بانقضاء سنه من تاريخ سريان هذا القانون.
وتستثنى الوحدات الآيلة للسقوط الصادر لها قرارا بالتتكيس أو الإزالة بانقضاء ستة أشهر
من تاريخ سريان هذا القانون.

مادة 2:

اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الايجارية القانونية خلال المدة أنفة الذكر
كالآتي:

1. الوحدات السكنية يتم احتساب الأجرة كالاتي:
 - السنة الأولى: يحدد الإيجار بنسبة 60% من القيمة الايجارية المقدرة للضريبة العقارية عن عين المثل.
 - السنة الثانية: يحدد الإيجار بنسبة 80 % من القيمة الايجارية المقدرة للضريبة العقارية عن عين المثل.
 - السنة الثالثة: يحدد الإيجار بنسبة 100 % من القيمة الايجارية المقدرة للضريبة العقارية عن عين المثل.
2. الوحدات التجارية والإدارية خمسة أمثال القيمة الايجارية السارية.

مادة 3 :

يلتزم المستأجر بإخلاء المكان المؤجر ورده إلي المالك المؤجر بحسب الأحوال في اليوم
التالي لانتهاء المدة الميينة بالمادة (1) من هذا القانون، وفي حالة امتناع المستأجر عن ذلك
يكون للمالك أو المؤجر بحسب الأحوال أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن
في دائرتها العقار بطرد الممتنع عن الأخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض أن كان له
مقتضي.

مادة 4 :

تطبق أحكام القانون المدني في شأن إيجار الوحدات المنصوص عليها في المادة الأولى من
هذا القانون.

ماده 5 :

تفغيل الصندوق المنصوص عليه في المادة (97) من القانون رقم 119 لسنة 2008 (قانون
البناء الموحد) وإضافة اختصاص آخر له وهو مساعدة جميع المستأجرين السكني المعنيين
بهذا القانون الذين لا يتجاوز معدل دخلهم الشهري ستة آلاف جنيه.

ماده 6 :

يقدم المستأجر السكني الذي يرغب في الاستفادة من الصندوق طلباً معفياً من كافة الرسوم
ويجب أن يتوفر فيه الشروط التالية:

- 1- أن يقدم الطلب خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون عدا الوحدات الصادر لها قرارا بالتنكيس أو الإزالة يكون تقديم الطلب خلال ثلاثة أشهر من ذات التاريخ.
 - 2- بيان بأسماء الأسرة المستفيدة.
 - 3- بيان مفردات مرتب أو شهادة إثبات دخل للأسرة المستفيدة.
 - 4- أصل عقد الإيجار القديم وثابت به أن الغرض من الإيجار هو السكن.
- وما تراه إدارة الصندوق من شروط أخرى.

المادة 7 :

بعاقب بالحبس كل من يقدم إلى الصندوق معلومات أو مستندات غير صحيحة من أجل الاستفادة من الصندوق ويسقط حقه في الاستفادة منه.

المادة 8:

تكون الأولوية في التقدم إلي شقق الإسكان الاجتماعي للمستأجرين السكني الغير قادرين من محدودي الدخل.