

التنظيم القانوني للعلاقة الإيجارية القديمة بغرض السكنى:

فى ضوء العدالة الاجتماعية والمعايير والتجارب الدولية

سهير عبد المنعم*

يتلخص موضوع هذا المقال محل العرض فى دراسة بحثية بعنوان "التنظيم القانوني للعلاقة الإيجارية القديمة للمساكن: فى ضوء العدالة الاجتماعية" دون المساكن المخصصة للأغراض التجارية أو غير ذلك من الأغراض. وذلك بهدف اقتراح سياسة تشريعية تحقق التوازن بين حقوق المستأجرين ومصالح المؤجرين فى ضوء آراء أطراف العلاقة الإيجارية؛ وقد تم التطبيق على عينة عشوائية لهؤلاء سحبت من تعداد المنشآت ٢٠١٧- ومجموعة من الخبراء، وكذلك المعايير والتجارب الدولية والدستورية حول خصوصية الحق فى السكن الملائم؛ ويمثل هذا العرض ملخصاً للبحث الذى أجراه المركز وقامت به مجموعة من التخصصات العلمية المختلفة قانونية واجتماعية واقتصادية وسياسية، وتم نشره عام ٢٠٢٢^(١).

الكلمات الدالة: التنظيم القانوني- عقد الإيجار- العدالة الاجتماعية- الإيجار المحدد أو السيطرة على الإيجار.

مقدمة

وقعت مصر عام ١٩٦٧ على العهد الدولى الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الذى كفل بالمادة (١١) الحق فى المسكن، وفى عام ١٩٩١ اعتمدت لجنة الأمم المتحدة المعنية بمتابعة تنفيذ إرشادات مفصلة للحق فى المسكن الملائم^(٢).

وقد ألزم الدستور المصرى بالمادة (١٨٧) أن تكفل الدولة للمواطنين الحق فى المسكن الملائم والماء النظيف والغذاء الصحى، وتبنى خطة للإسكان تقوم على العدالة الاجتماعية؛ وعلى ذلك فالمعايير الدولية والدستورية حاسمة فى الإلزام بالحق فى السكن الملائم فى إطار خطة للإسكان تقوم على العدالة الاجتماعية.

يلقى ما سبق الضوء على مفاهيم العدالة الاجتماعية والتي هى بطبيعتها تختلف باختلاف النظام الاقتصادى السائد فى كل دولة، ولذلك تثير السياسات المتعلقة بتوفير السكن العديد من الإشكاليات حول كونه حقاً أم سلعة^(٣)؟ وعلاقة ذلك بالتنمية المستدامة؟

يختلف مفهوم العدالة الاجتماعية لدى أنصار حرية الإرادة فيرونه يمثل تقييداً لتلك الحرية، وأنصار مدرسة المساواة الذين يقولون بتدخل الدولة فى إعادة توزيع الأراضى^(٤).

* أستاذ القانون بالمركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنايية.

المجلة الجنائية القومية، المجلد السادس والستون، العدد الثالث، نوفمبر ٢٠٢٣.

يرتبط ما سبق فى إطار مبادئنا الدستورية بما ورد بالفقرة الأخيرة من المادة السابق الإشارة إليها التى تنص على التزام الدولة "بتشجيع المبادرات الذاتية والتعاونية فى مجال الإسكان، وتنظيم استخدام أراضى الدولة لأغراض العمران بما يحقق الصالح العام ويحافظ على حقوق الأجيال"، وذلك باعتبار كل من المبادرات الفردية والتعاونية للاستثمار فى مجال الإسكان ترتبط بدور الدولة فى إتاحة تنظيم استخدام أراضيها لأغراض العمران فى ضوء الصالح العام^(٥)؛ وكذلك مفاهيم الاستدامة التى يستدمجها النص الدستورى، وفى ضوء استراتيجية مصر للتنمية المستدامة ٢٠٣٠، ومن ثم أهمية تقدير ندرة الأرض كمورد بيئى بصفة عامة والأرض المخططة للعمران وإقامة مسكن ملائم بصفة خاصة- بما يتجاوز المفهوم الاقتصادى للندرة- وهو ما يفرض نمطاً من التنمية يقوم على "الوفاء باحتياجات الحاضر دون المساس باحتياجات الأجيال القادمة"؛ وهو ما يتضمن- بحق- الأخذ بمفهومين: أحدهما مفهوم الاحتياجات الذى يفرض منح الاحتياجات الأساسية للإنسان أولوية مطلقة؛ والآخر مفهوم القيود التى يجب أن تفرض على التكنولوجيا والتنظيم الاجتماعى^(٦).

يرد ما سبق على أنصار حرية الإرادة بدون قيود من الدولة فى توزيع الأنصبة من الدخل والثروة؛ حيث إن تلك الثروة ترتبط أساساً بدور الدولة فى تنظيم استخدام الأرض كمورد نادر، وذلك لصالح أنصار مدرسة المساواة فى تنظيم الفرص؛ لإنماء قابل للاستدامة يراعى قدرة الفئات الاجتماعية على تحمل التغيير لاحترام مقومات البيئة والاستفادة منه على قدم المساواة لتجنب حالات الرفض واستنزاف الموارد؛ ولكن من المهم أن يرتبط ذلك وفقاً لفلسفة القانون بمبدأ تكافؤ الفرص الوارد بالمادتين (٤) و(٩) من الدستور؛ باعتبار أن تكافؤ الفرص هو الوجه الآخر لمبدأ المساواة، ويعد هذا المفهوم هو الأساس الذى قام عليه التشريع الاقتصادى الاجتماعى الهادف إلى العدالة الاجتماعية فى توزيع الثروات^(٧)؛ ويحافظ على التضامن الاجتماعى وفقاً للمادة (٨) من دستور ٢٠١٤.

بناء على ما سبق فإن الإيجار بهدف السكنى، حتى وإن اعتبر سلعة، فهو سلعة من نوع خاص لا يخضع لاقتصاديات السوق على إطلاقه، وهو المنطق الذى ساد ويسود العالم حال النظر إليه لضبط الأسواق لتوفيره، وذلك فى إطار الصالح العام لكل مجتمع^(٨).

وقد شكل تحرير الأسواق المالية فى النصف الثانى من الثمانينيات مشكلة للعالم أجمع بالتوسع فى تمويل الإسكان القائم على السوق، لتصبح جودة الحياة سلعة لمن يملكون المال؛ مما أدى إلى ارتفاع تكاليف الإيجارات، فتصاعدت أزمة عالمية لم يسلم منها أحد، ومن ثم تسابقت الجهود والدراسات فى العالم للبحث عن حلول للتوازن بين تحرير الأسواق العقارية وحق المواطنين فى السكن^(٩).

كما كانت مشكلة الإسكان بصفة عامة، وفى القلب منها مشكلة العلاقة الإيجارية بغرض السكنى، موضوعاً للعديد من بحوث ودراسات المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية منذ إنشائه وحتى الآن^(١٠).

ونظراً لخصوصية موضوع تنظيم العلاقة الإيجارية بغرض السكنى - موضوع بحثنا الحالى - كمسألة محورية لسياسات الإسكان؛ أفرد لها المركز عام ١٩٩٥ استطلاعاً لرأى الجمهور العام طبق على عينة قومية كذلك عبر ٢١ محافظة حول ما سُمى فى ذلك الوقت قانون الإسكان الموحد^(١١)، وقد اهتم فى ذلك بتصنيف عينة الاستطلاع إلى مستأجرين وملاك عقارات وملاك شقق رغم أن نمط الحياة لم يكن محلاً لاختيار تلك العينة فى الأساس؛ إلا أن بحثنا الحالى قد انصب على رأى طرفى العلاقة الإيجارية القديمة حول عدد من مشروعات القوانين المقترحة حول تنظيم تلك العلاقة بالاستهداف المباشر لعينة ممثلة لهؤلاء.

ويهتم هذا الجزء بتفسير وتحليل ومناقشة أهم نتائج البحث فى ضوء العدالة الاجتماعية ومبادئ الاستدامة والتجارب والدراسات السابقة؛ لتحقيق التوازن بين طرفى العلاقة الإيجارية للمساكن المخصصة للسكنى؛ بوصفها العلاقة التى تبرز فيها الأبعاد الاجتماعية فى علاقتها بالعدالة الاجتماعية والحق فى السكنى؛ بعيداً عن نمط السكن لغير أغراض السكنى الذى تبرز فيه الأبعاد الاقتصادية والتجارية. ونتناول ذلك فى المحاور التالية:

المحور الأول: الموضوع والأهداف والمنهج

اعتمدت الدراسة لتحقيق أهدافها على المنهج الوصفى التحليلى الذى يجمع بين الأسلوب الكمى والأسلوب الكيفى وقد تم التطبيق الميدانى فى أغسطس ٢٠١٩ وحتى يناير ٢٠٢٠، حيث اعتمدت البيانات على^(١٢):

أولاً: عينة عشوائية من المستأجرين والملاك بمحافظة القاهرة- الجيزة- القليوبية" تم سحبها من واقع بيانات تعداد المنشآت لسنة ٢٠١٧ لتمثل مستويات المناطق السكنية فى مجتمع البحث؛ موزعة على محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية باستخدام الأسلوب العشوائى المنتظم بعدد (١٣٣٥) مفردة؛ بلغ عدد المستأجرين (١٠٧١) مستأجرًا والملاك بلغ عددهم (٢٦٤) مالكا، وكان لعدد (٨) حالات صفة المالك والمستأجر فى آن واحد.

ثانياً: كما اعتمدت البيانات كذلك على آراء مجموعة من الخبراء الذين يمثلون مؤسسات العدالة القانونية شرطة ونيابة وقضاة وأساتذة قانون ومحامين ومجلس النواب إلى جانب أساتذة علم الاجتماع وعلم النفس.

ثالثاً: عينة من قضايا الإيجارات التى صدر بها حكم نهائى من محكمة النقض خلال العام القضائى ٢٠١٥-٢٠١٦، وعينة من مشروعات القوانين المقترحة والمطروحة للنقاش أمام مجلس النواب أو التى تناولتها وسائل الإعلام.

ولذلك تعددت أدوات البحث بين استخدام استمارة استنبار للمستأجرين والملاك، ودليل مقابلة متعمقة للخبراء، وأدلة جمع بيانات للقضايا ومشروعات القوانين المقترحة.

المحور الثانى: مناقشة أهم نتائج الدراسة

تتعدد وتختلف نتائج البحث بتعدد أهداف الدراسة النظرية والميدانية.

أولاً: بشأن التشريعات المنظمة لإيجارات المساكن:

تفرض مقتضيات البحث العلمى، حين النظر إلى مشكلة نظام الإيجار القديم بغرض السكنى، البحث عن التوازن المفقود بين طرفى العلاقة الإيجارية؛ فضلاً عن الإلمام بنهج المشرع فى القوانين المعمول بها^(١٣)، الرجوع بالبحث والتنقيب فى التشريعات المشار إليها بالمادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لاستجلاء قصد المشرع فى تنظيم الأحكام المعمول بها فى علاقته بالأحكام التى تم إلغاؤها بقوانين الإيجارات المتعاقبة؛ وذلك بمقارنة النصوص بعضها ببعض برؤية نقدية لاتجاهات المشرع فى ذلك التنظيم^(١٤) بما يساعد على تحقيق العدالة لطرفى العلاقة فى ضوء تلك الأحكام من ناحية والتشريع المقارن من ناحية أخرى فى ضوء ما سبق نفرق بين مرحلتين.

المرحلة الأولى:

وتشمل التشريعات التي انتهى العمل بها بصفة عامة وإن أبقى المشرع على بعض أحكامها في حدود نطاق سريانها بالمادة (٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ السابق الإشارة إليه، وتبدأ تلك المرحلة فعلياً بأول قانون متكامل بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وهو القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، والذي نص على تقييد أسباب إخلاء المكان المؤجر (م ٢)، وتقييد الأجرة في عقود الإيجار (م ٤)؛ إلا أن المشرع أعطى للمؤجر الحق في استرداد المسكن المؤجر بغرض السكنى (م ٣) وذلك إذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو لأحد أولاده وفقاً لضوابط وإجراءات محددة، ونص بالمادة (٦) ببطان كل شرط يخالف الأحكام المتقدمة؛ ويعد تنظيم العلاقة في ضوء ما سبق هو أكثر عدالة في التوفيق بين مصلحة المؤجر وحقوق المستأجر، مقارنة بنهج المشرع في التشريعات المعمول بها حالياً.

المرحلة الثانية:

بصدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي أخل بالتوازن السابق لصالح المستأجر؛ حيث ألغى القوانين السابقة عليه (م ٤٧) مكتفياً باستمرار العمل ببعض أحكامها في نطاق سريانها (م ٤٣) خاصة بشأن تحديد الأجرة أو تخفيضها أو تقرير بعض الإعفاءات، كما أوغل في النص على عدم توازن العلاقة بامتداد عقد الإيجار الذي لا ينتهي بوفاة المؤجر أو تركه للعين إذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه والأقارب حتى الدرجة الثالثة بضوابط محددة (م ٢١) ليجهض بذلك ضوابط الجيل الأول للإيجارات لصالح المستأجر.

المرحلة الثالثة المعمول بها حالياً:

وتبدأ بصدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والذي ألغى العمل بالقانون السابق عليه (م ٨٦) وإن اصطحب منه نص المادة (٩) الذي يقضى باستمرار العمل ببعض أحكام القوانين السابق الإشارة إليه، كما نص على ذات الأحكام بشأن امتداد عقد الإيجار للزوجة والأولاد والوالدين والأقارب وضوابط ذلك (م ١/٢٩)؛ كما صدر القانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ والذي عدل بعض أحكام القانون السابق عليه

كما أضاف أحكامًا أخرى بشأن الأماكن المعدة للسكنى أو المعدة لغير ذلك من الأغراض مفروشة أو غير مفروشة؛ وكان من أبرز الأحكام المرتبطة بالإيجار بهدف السكن ما يلي:

أ- تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص (م ١٢ من القانون الصادر عام ١٩٧٧).

ب- فيما عدا الإسكان الفاخر لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص إقامتها لأغراض السكنى اعتبارًا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ٧٪ من قيمة الأرض والمباني؛ على ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثي مساحة العقار (م ١)، وتقدر قيمة الأرض وفقًا لثمن المثل عند الترخيص للبناء وقيمة المباني بالتكلفة الفعلية وقت البناء (م ٢)، كما أجاز للمؤجر الطعن على قيمة الأجرة (م ٥)، وللمالك تقاضى مقدم إيجار لا يجاوز أجرة سنتين فى مرحلة التشطيب وكتابة ذلك بالعقد، على أن يخصم من الأجرة على مدى ضعف المدة المدفوع عنها المقدم.

ج- ما ورد النص عليه بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تحت بند خامسًا فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الإيجارية النص بذات المادة على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، وما ورد بالمادة (١٩) زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بنسب محددة تختلف باختلاف تاريخ إنشاء العقار، وبالمادة (٢٠) على حق المالك فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى، كما أعطاه حق شراء أو استرداد ذات الوحدة، وبالمادة (٢١) على تقييد حق المستأجر فى الإيجار مفروشًا بموافقة المالك، وبالمادة (٢٢) أجاز للمستأجر الذى يقيم مبنى يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق للاستئجار أن يختار ما بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو يوفر مكانًا ملائمًا لمالكة أو أقاربه حتى الدرجة الثالثة بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة عن الوحدة التى يستأجرها منه، وهى مجموعة من الأحكام لصالح المستأجر أيضًا.

ورغم أهمية ما سبق فى التوازن بين طرفى العلاقة الإيجارية فإن ذلك ينتقد

لأسباب التالية:

السبب الأول:

استمرار المشرع فى نهجه فى اعتماد قانون موحد لتنظيم كل ما يتعلق بإيجار الأماكن أو بيعها وسواء كان مفروشاً أو لغير أغراض السكنى أو لأغراض السكنى، وهو ما يخل بخصوصية السكن لغرض السكنى فى ضوء الحق فى مسكن ملائم والإيجار لغير أغراض السكنى التى يغلب عليها الوظيفة الاقتصادية والتجارية (يطبق القانون المغربى عليها القواعد المقررة لعقد الإيجار التجارى).

السبب الثانى:

قصور ما هدف إليه المشرع من توازن بين طرفى العلاقة الإيجارية باعتبار أن ما نص عليه القانون من قيود لإنهاء عقد الإيجار بالمادة (١٩) السابق الإشارة إليها قد سبق النص عليه بالمادة (٢) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧؛ الذى أتاح للمؤجر استرداد الوحدة السكنية حال حاجته إليها وأولاده بضوابط محددة بالمادة (٣).

ووفقاً لما أشير إليه فى البحث من حيث اختلاف الأنظمة فى العالم فى تحديد الإيجارات خاصة منذ التسعينيات، بالانتقال من قيود الجيل الأول لتحديد الإيجارات لصالح المستأجر، إلى الجيل الثانى بقيوده الأكثر مرونة لتحقيق توازن العلاقة (أمريكا وألمانيا وبريطانيا- فرنسا- ماليزيا- الفلبين... الخ).

وفى هذا نجد أن المشرع الجزائرى رغم استناده إلى قواعد القانون المدنى فى حرية العلاقة، فإنه وضع قواعد مختلفة لكل عقد أياً كان لتحديد الالتزامات المتبادلة فى كل الأحوال بما يحقق التوازن للطرفين، أما المشرع المغربى فهو الأقرب لنظام الإيجارات القديمة للمساكن فى مصر؛ وإن كان يتميز عن المصرى بملاحقته قواعد الجيل الثانى الأكثر مرونة لصالح الطرفين.

كما أن المشرع المغربى ينتهج ذات نهج القانون المصرى بشأن عقد الإيجار لغرض السكنى منذ مارس ١٩٤١ وكذلك بظهير ٢٥ ديسمبر ١٩٨٠ بشأن تنظيم العلاقات التعاقدية للأماكن المعدة للسكن، وفى هذا الشأن فإن عقد الإيجار لا ينتهى بانتهاء مدته وإنما يتوجب إشعار بالإفراغ إلى المستأجر مبنى على أسباب جدية ومشروعة ومحددة؛ كما خصص المشرع باباً خاصاً لإنهاء عقد الكراء وأهمها حق المكربى "المؤجر" فى المطالبة بالإفراغ للاحتياج؛ سواء

للمكرى نفسه أو زوجه أو أحد أقاربه المحددين على سبيل الحصر، وهو ما يرجع إلى تغير ظروفه العائلية أو الصحية أو تغير ظروف عمله أو دراسة أبنائه إلى غير ذلك من ظروف الاحتياج باعتبار أن المؤجر أولى بالانتفاع بملكه، كما توسع المشرع بمرور الزمن في المستحقين للإفراغ آخرها ما ورد بالمادة (٤٥) من القانون ٦٧/١٢ لسنة ٢٠١٣ ليشمل فروع المؤجر من الدرجة الأولى المستفيدين من الوصية الواجبة وفقاً لقانون الأسرة- إن وجدوا- وفقاً للقانون الخاص بذلك، وكذلك المكفول وفقاً لقانون كفالة الأطفال المهملين الصادر في ١٣ يوليو ٢٠٠٢^(١٥).

السبب الثالث:

تقييد قيمة الإيجار بدون اعتبار للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية باعتبار أن ضعف القيمة الإيجارية- في ضوء نتائج الدراسة- سبب أساسى لتضرر المؤجر الذى لا يستفيد من ملكه بأى وسيلة كانت، وبذلك نجد أن التشريع المصرى يقف فقط عند ضوابط الجيل الأول لعقد الإيجار بهدف السكن، وهى ضوابط وصفت بالصرامة بل تختزلها لصالح المستأجر، فى حين أن أغلب التشريعات قد تجاوزت ذلك إلى تطبيق ضوابط الجيل الثانى الأكثر مرونة فى تحقيق التوازن بين طرفى العلاقة الإيجارية؛ وفى هذا الشأن نجد أن المادة (٣٢) من قانون الكراء المغربى السابق الإشارة إليه تنص على أنه: "لا يجوز الاتفاق على رفع الوجبة الكرائية (قيمة الإيجار) خلال مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ إبرام العقد أو من تاريخ آخر مراجعة قضائية أو اتفاقية أو الاتفاق على زيادة تتعدى النسب المقررة فى هذا القانون" وتبلغ تلك النسبة ٨٪ بالنسبة للمحلات المعدة للسكنى وفقاً للمادة (٣٤) من ذات القانون فى حالة عدم الاتفاق على ما يخالف ذلك، كما أعطى القانون للمحكمة سلطة تحديد نسبة الزيادة دون التقييد بذلك إذا لم يتجاوز قيمة الإيجار أربعمائة درهم شهرياً، على ألا تتعدى نسبة الزيادة المحكوم بها ٥٠٪ من قيمة الإيجار، كما أجاز للمستأجر (م ٣٦) المطالبة بتخفيض الإيجار إذا طرأت ظروف أثرت على الاستعمال.

السبب الرابع:

الأشخاص المستفيدين من امتداد عقد الإيجار الذى يتوسع فيه المشرع بالمادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ليشمل إلى جانب الزوج والأولاد أو الوالدين أقارب المستأجر نسباً

أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة، كما ساوى بين وفاة المستأجر أو تركه للعين، وهو ما يفتح الباب للتحايل.

وفي هذا الشأن نجد أن المشرع المغربي ينص بالمادة (٥٣) على امتداد عقد الإيجار ولكن في حالة الوفاة فقط؛ لفائدة الزوج أو فروعه أو أصوله المباشرين من الدرجة الأولى أو المستفيد من الوصية الواجبة أو المكفول قانوناً الذين يعيشون معه حتى وفاته؛ كما نص بالمادة (٥٤) على حالة طلاق الزوجين أن يستمر العقد لفائدة الأم الحاضنة لأطفالها بذات الشروط^(١٦).

السبب الخامس:

أجاز للمستأجر الذى يقيم فى مبنى يتكون من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق للاستئجار أن يختار ما بين الاحتفاظ بالمسكن الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم للمالك أو أقاربه؛ وهو ما كان يوجب ترك المسكن للمالك؛ ويخالف التوازن الذى تحققه ضوابط الجيل الثانى للسيطرة على الإيجار التى تتوسع فى حالات استرداد المؤجر للوحدة السكنية لتشمل حاجة الابن المكفول لتلك الوحدة (المغرب).

ثانياً: حجم مشكلة الإيجار بهدف السكنى:

أ- تشير بيانات تعداد المنشآت ٢٠١٧ وفقاً للفصل الثالث للبحث إلى أن إجمالى عدد الأسر التى تقيم فى مسكن إيجار قديم يقدر بمليون ونصف المليون أسرة من الإجمالى عدد ١٠,٣ مليون أسرة تقيم فى المحافظات الحضرية؛ تتركز غالبية المشكلة فى محافظة القاهرة فى المقام الأول بنسبة ٤٤,٧٪ من حجم تلك الأسر، تليها الجيزة والقليوبية.

ب- وصلت نسبة الوحدات المملوكة إلى حوالى ٨٠٪ من مجموع الوحدات السكنية، مقابل ٢٠٪ للوحدات المستأجرة نتيجة تشجيع الاستثمار الخاص نحو البناء للتملك، ومع تركيز ذلك فى الإسكان فوق المتوسط والفاخر المعفى من تحديد الإيجار، مما أدى إلى زيادة العبء على الشرائح منخفضة ومتوسطة الدخل غير القادرة على الحصول على وحدات سكنية فى السوق الرسمى.

ج- وجود مخزون من الوحدات السكنية يقدر بنحو ١٣ مليون وحدة سكنية بما يعادل ٣٣,٥٪ من الرصيد السكنى؛ منها (٤) ملايين وحدة مغلقة (منها ٢,٩ مليون وحدة لوجود مسكن

آخر والباقي ١,١ مليون وحدة لوجود الأسرة بالخارج)^(١٧) وهو ما يحتاج إلى الحسم فى تطبيق نص المادة (٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

د- يشير مجلد الإسكان بالمرحلة الثانية للمسح الشامل للمجتمع المصرى الذى صدر عام ٢٠١٦ إلى أن طرح القطاع الحكومى وحداته بنظام التمليك يستبعد شرائح من المواطنين، كما بلغت قيمة الوحدات المؤجرة فى القطاع غير الرسمى ٥١٪ من مجمل الوحدات السكنية؛ متوسط القيمة الإيجارية لهذه الوحدات يبلغ حوالى ٣٠٪ من الدخل الشهرى للأسرة، وإن ارتبط ذلك بالبناء المخالف وفقدان الأرض الزراعية^(١٨).

يشير ما سبق إلى نقص وندرة الأراضى المخططة الرسمية مما يرفع سعر الأراضى، ومن المتوقع زيادة هذا النقص فى المستقبل مع الوقفة الحازمة للحكومة للقضاء على القطاع غير الرسمى الذى يرتبط بالبناء المخالف والبناء على الأراضى الزراعية، وإن كان ذلك سيزيد من حدة مشكلة الحصول على مسكن بهدف السكنى خاصة من توالى الزيادة السكانية وارتفاع التكاليف.

ثالثاً: المستأجر الأسمى ومن امتد إليه عقد الإيجار (الوريث) فى عينة الدراسة:

١- بلغت نسبة المستأجرين الأصليين من إجمالى المستأجرين ٦١,٣٪، مقابل ٣٨,٧٪ لمن امتد إليهم عقد الإيجار من الأقارب (مستأجر وريث).

٢- من حيث السن؛ بلغت نسبة فئات السن خمسين سنة فأكثر ٦٧,٣٪ من إجمالى عينة المستأجرين، مقابل ٧٢٪ من إجمالى عينة الملاك، كما بلغت تلك النسبة فى عينة المستأجر الوريث ١٨,٢٪؛ وهو ما قد يشير إلى تناقص مشكلة الإيجار القديم بمرور الوقت.

رابعاً: المستوى الاقتصادى الاجتماعى للمستأجرين والملاك:

يرتبط البعد الاجتماعى للفرد بالعوامل المؤثرة على حياته وقدرته على التكيف، وهو ما يجعل لخصائص الفرد أهمية عند التخطيط فى مجالات الصحة والتعليم والإسكان والخدمات الاجتماعية^(١٩):

١- من حيث النوع؛ بلغت نسبة الإناث ٢٦٪ من عينة المستأجرين، مقابل ٢١,٢٪ من عينة الملاك.

٢- من حيث التعليم؛ بلغت نسبة الأميين والمتعلمين تعليماً أساسياً من عينة المستأجرين ٥٥,٢٪؛ مقابل ٥٠,٨٪ من عينة الملاك؛ كما كانت نسبة المتعلمين تعليماً عالياً (جامعي وفوق جامعي) من عينة المستأجرين ١٦٪، مقابل ٢٠,٥٪ من عينة الملاك.

٣- من حيث المهنة؛ بلغت نسبة المتقاعدين وبدون عمل وربة منزل ٣٣,٨٪ من عينة المستأجرين، مقابل ٣٩,٧٪ من عينة الملاك؛ كما بلغت ٣٧,٢٪ عمال الخدمات وأصحاب الحرف، مقابل ١٧,٤٪ في عينة الملاك.

٤- من حيث الدخل؛ بلغت فئة الدخل أقل من ٤٠٠٠ جنيه لدى نسبة ٩٢,١٪ من عينة المستأجرين، مقابل ٨٥,٦٪ من عينة الملاك.

وبصفة عامة لا توجد فروق دالة بشأن المستوى الاقتصادي الاجتماعي بين كل من المستأجرين والملاك، حيث تتقارب النسب بين المستويات الثلاثة: المرتفع بنسبة ٢٨,٥٪ من عينة المستأجرين مقابل ٣٣,٧٪ للملاك؛ والمتوسط ٣٥,١٪ من عينة المستأجرين مقابل ٣١,٤٪ للملاك، والمنخفض ٣٦,٤٪ من المستأجرين مقابل ٣٤,٨٪ للملاك. وهو ما لا يبرر التحكم في القيمة الإيجارية كأحد عناصر الانحياز للجانب الأضعف من معايير العدالة الاجتماعية. كما أن ثبات القيمة الإيجارية أضاع على المالك جزءاً من العائد إن ترك الأمر لمعايير السوق ولا اعتبارات تراكم رأس المال المتمثلة في القيمة المالية لما يحصله العقار، في المقابل يثور تساؤل مقتضاه إلى أي حد يمكن أن ترتفع القيمة الإيجارية بالنسبة للمستأجر؟ وهو ما سنعود إليه لاحقاً.

خامساً: القيمة الإيجارية في علاقتها بتاريخ التعاقد:

تعد القيمة الإيجارية من أكثر المشكلات إلحاحاً لدى عينة البحث، وهو ما يتفق مع نتائج الاستطلاع الذي أجراه المركز عام ١٩٩٥، وكان ذلك أهم مبرر للمطالبة بتعديل القانون في ذلك الاستطلاع، وفي هذا الشأن تشير نتائج البحث إلى ما يلي:

- ١- كانت القيمة الإيجارية أقل من عشرة جنيهات لمساكن نسبة ٢٦,٥٪ من عينة المستأجرين؛ أبرمت علاقات التعاقد لمعظم هؤلاء في نهاية الأربعينيات وفي خمسينيات القرن الماضي.
- ٢- كانت القيمة الإيجارية من ١٠ جنيهات لأقل من ١٠٠ جنيه لنسبة ٥٩,٣٪ من المستأجرين؛ أبرمت عقود إيجار معظمهم في السبعينيات والثمانينيات من القرن الماضي.

٣- فى حين كانت القيمة الإيجارية من ١٠٠ إلى أقل من ٢٠٠ جنيه لنسبة ٩,٦٪ من المستأجرين، ومن ٢٠٠ فأكثر جنيه لحوالى ٤,٦٪ فقط من هؤلاء.

٤- أبرمت نسبة ٤,١٪ من عقود الإيجار قبل عام ١٩٥٢، وبعد ١٩٩٠ لنسبة ٧,٦٪، وفى هذا تشير النتائج وفقاً لبند أخرى إلى أن نسبة من تلك العقود تم إبرامها بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن حرية التعاقد، حيث اختار بعض من امتدت إليهم عقود الإيجار دفع مبالغ وبشروط ترضى المالك لإعادة إبرام العقد لصالحهم على نظام الإيجار القديم.

سادساً: تقاضى مبالغ مالية نظير إتمام عقد الإيجار:

تشير النتائج إلى إتمام غالبية عقود الإيجار بنسبة ٦٣٪ من العينة الكلية للبحث من المستأجرين والملاك نظير مبالغ مالية؛ بعضها فى صورة مقدمات من الإيجار يسترد على مدى زمنى بموجب المادة (٦) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى نص على مشروعيتها فى مرحلة التشطيب؛ أو فى صورة مبالغ إجمالية لا تسترد أو تستقطع من الإيجار بما يسمى "خلو رجل" رغم تجريم القانون وعقابه على تلك الظاهرة.

سابعاً: تقدير وضع كل من المالك والمستأجر:

١- بشأن المالك:

هناك غبن يقع على مالك العقار على نظام الإيجار القديم لعدة أسباب:

- **السبب الأول:** مساواة المشرع فى معظم الأحكام فى حماية للمستأجر بين الأماكن المعدة لأغراض السكنى، مع تلك المعدة لغير أغراض السكنى رغم خصوصية النمط الأول مقارنة بالثانى فى علاقة ذلك بالحق فى السكن والعدالة الاجتماعية، وبروز الأبعاد الاقتصادية والتجارية فى النمط الثانى وفقاً لما سبق.
- **السبب الثانى:** تجميد القيمة الإيجارية إلى حد كبير حتى فى الأماكن المعدة لغير أغراض السكنى على مدى زمنى طويل بما لا يتسق مع ضوابط الجيل الثانى؛ التى تراعى المتغيرات الاقتصادية الاجتماعية وارتفاع نسبة التضخم والتشريعات المقارنة التى تنص على رفع القيمة الإيجارية بصفة دورية.

- **السبب الثالث:** توسع المشرع فى امتداد عقد الإيجار لينتضمن ذلك حال ترك المستأجر للعين وليس فقط وفاته، وكذلك باستفادة الأقارب والأصهار حتى الدرجة الثالثة، وليس فقط زوجه وأولاده ووالديه مما يفتح الباب للتحايل.
- **السبب الرابع:** إجبار المالك على التنازل عن منفعة المكان نظير نصف الثمن الذى يتقاضاه المستأجر وهو ما يعد اعترافاً بالمشاركة فى ملكية المنفعة بموجب عقد الإيجار.

٢- بشأن المستأجر:

أولاً: وفقاً لما سبق عرضه بشأن اعتبار الإيجار بغرض السكنى حقاً أو سلعة من نوع خاص لا تترك لقواعد السوق على إطلاقه وما يرتبط بذلك من عدالة اجتماعية فى إطار أن الأرض المخططة لل عمران فى ضوء معايير التنمية المستدامة تعد سلعة نادرة؛ بمفهوم يتجاوز الندرة الاقتصادية مما يجعل توفيرها يتوقف على دور فاعل للدولة فى توفيرها، ومن ثم وضع الضوابط الملائمة لتوزيع حقوق الاستخدام فى ضوء المعايير الدولية الدستورية.

ثانياً: وفقاً لمعايير السوق نشير إلى دراسة اقتصادية بعنوان: "الإيجار القديم فى مصر عقد شراكة للتملك الجزئى"^(٢٠) توضح أن ذلك النظام كان المنفذ الوحيد للاستثمار فى القطاع العقارى طويل الأجل؛ استثمر فيه قطاع كبير من المجتمع للحصول على مسكن دائم مدى الحياة يورث للمتفعين تحت مسمى "مستأجرون" وفقاً للقانون السارى، حيث إن الإيجار بدون زيادة فى الأسعار "Rent Control" طبقته العديد من الدول الرأسمالية فى أوقات الحروب، والبعض منه ما زال يستخدمه حتى الآن فى مدن كنيويورك وبرلين. وإذا حاولنا وفقاً لنظام الاقتصاد الحر البحث عن تكييف بصرف النظر عن المسميات القانونية لذلك النظام فإن أقرب المسميات لهذه العلاقة هى كونها استئجار منفعة بقرض طويل الأمد.

ويحاول هذا الرأى إثبات هذا الاستدلال بعدة طرق:

- ١- نظرياً: بالمقارنة بين خصائص عقود الإيجار القديم وعقود الإيجار الجديد، وكذلك القروض العقارية طويلة الأمد، ويختصر ذلك بأن الإيجار القديم بحساب القيمة الشرائية للنقود لحظة التعاقد بما فى ذلك ما دفع مقدماً والأقساط الشهرية غير المتغيرة؛ تتفق مع ما يميز القروض العقارية طويلة الأمد التى قد تستغرق فترة ٣٠ سنة.

كما كان يتضح فى لحظة التعاقد بأسلوب ناف للجهالة أنها علاقة تعاقدية طويلة الأمد للمتعاقد وزوجه وأبنائه وأقاربه كذلك ويشترط عدم الإخلال بأحد شروط التعاقد.

٢- بطريقة حسابية، تكون بمقارنة القيمة الشرائية للنقود فى لحظة التعاقد، بالقيمة الشرائية للنقود فى الوقت الحالى، ثم بالأسعار "أى كل المبالغ المدفوعة والأقساط الشهرية مقارنة بنظام القروض العقارية"، فأسعار العقارات وقت إبرام العقد وتكلفة البناء كانت تمثل ربحاً عالياً ومجزياً للمطور العقارى، وبذلك يقترب وضع المنتفعين من الإيجار القديم من وضع المستثمرين بأسلوب التمويل العقارى- المستحدث الآن فى مصر- عند مقارنة القيمة الشرائية للنقود عبر الزمن. ويترتب على ذلك الرأى النتائج التالية:

أ- بالنسبة للمستأجر:

- التزام المستأجر بالصيانة الدورية والاستثنائية للعقار، وتكون مصاريف الاستهلاك ديناً على الوحدة السكنية. مسئولية المنتفعين بإدارة العقار إدارة مشتركة.

- معاملة المستأجر كمالك جزئى للوحدة فى العقود المستقبلية، وقد اعترف المجتمع وطرفا التعاقد بأسلوب ضمنى عرفى بتلك الصفة للمستأجر، كما اعترف بها المشرع كذلك بالمادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى تعطى المستأجر الحق فى بيع منفعة إيجاره للغير بالمشاركة فى الثمن مع مالك العقار وبصرف النظر عن رضائه؛ حيث أعطاه القانون فقط الحق فى شراء تلك الوحدة لنفسه نظير نسبة ٥٠٪ التى له الحق فى الحصول عليها.

ب- بالنسبة للمؤجر:

- تتحول أى مديونية والتزامات مرتبطة بالعقار إلى المنتفعين الفعلين للعقار.

- وجود حافز قوى للمالك لإتلاف العقار (مثل إضافة أدوار مخالفة أو إزالة أدوار- أو التسبب فى الإضرار به)؛ وفى حالة ذلك يلزم بالتعويض.

ج- بالنسبة للدولة:

- فى إطار مسئولية البنك المركزى وسياساته النقدية فى إطار السياسة العامة للدولة عن التشوهات فى العلاقة التعاقدية- تحت إطار الإيجار القديم بوصفها علاقة معقدة ومركبة على المدى الطويل، والتضخم والتغير فى طبيعة النقود من أوراق ذات قيمة مرتبطة بمعن

نفيس كالذهب إلى ما يسمى "نقود الثقة" Fait Money، ولم يتطور التشريع ليواكب التغيير في طبيعة النقود، لذلك عند حساب قيمة تغيير النقود عبر الزمن بحساب CPI مقيم بجزء كبير بسلة استهلاكية كالغذاء فيه غبن كبير على مستثمر في القطاع العقاري.

- بناءً على ما سبق فإن حساب التضخم في القطاع العقاري يتم فقط بأسلوب البنك المركزي حال توافر البيانات حول ذلك؛ وأيضاً يكون على الدولة توفير قروض عقارية ميسرة لشراء "وحدات الإيجار القديم" بنظام طويل الأجل "وهو نهج العديد من المدن الأمريكية"، بما يسهم في تقليل عدد وحدات ذلك النظام، يستوى أن يتوفر ذلك للمالك أو للمستأجر على سواء.

المحور الثالث: رؤى طرفى العلاقة والخبراء فى تعديل القانون وآليات ذلك

أولاً: الرأى حول تعديل القانون:

١- لا يوافق معظم المستأجرين من عينة الدراسة (٩٥,٨٪) على مبدأ تعديل القانون وكذلك ثلث الخبراء المشاركين بها؛ فى حين يوافق على ذلك معظم عينة الملاك المؤجرين ٨٩,٨٪ وأغلب الخبراء، وهو ما يعكس مصالح كل فئة بالنسبة لطرفى العلاقة الإيجارية وإن اختلف الخبراء فى ذلك بين من لا يوافق على التعديل على إطلاقه، أو يوافق على إجراء تعديلات محددة لإصلاح ذلك النظام ويمثلون أغلب هذا الاتجاه، وبذلك فإن أغلب الخبراء يوافقون على بقاء النظام بعضهم يرى بقاءه كما هو، والبعض الآخر يرى أهمية وجود تعديلات لتوازن العلاقة.

٢- يستند من لا يوافق على تعديل القانون من المستأجرين إلى أن ذلك سيؤدى إلى قلاقل اجتماعية بتشريد آلاف الأسر، وإلى تهديد حقوقهم المستقرة بالقانون، مساهمتهم المادية فى بدء التعاقد.

ويتفق معهم فى ذلك حوالى ثلث عينة الخبراء الذين يرون أن التعديل يهدد السلم الاجتماعى، وإلى استقرار الأوضاع القانونية التى بدأت متوازنة بين الطرفين باعتبار القيمة الإيجارية كانت تتفق مع تكلفة البناء وقيمة الأرض، ويلاحظ أن أغلب الخبراء فى هذا الاتجاه كانوا من القانونيين ورجال القضاء والشرطة أى الفئة الأكثر حساسية تجاه استقرار العلاقات القانونية والسلم الاجتماعى.

ثانياً: رفع القيمة الإيجارية:

كان وما زال ضعف القيمة الإيجارية مشكلة من المشكلات الأكثر إلحاحاً بشأن العلاقة الإيجارية القديمة^(٢١)؛ حيث كانت أولى المشكلات فى رأى معظم الخبراء المشاركين فى الدراسة، وأغلب عينة الملاك المؤجرين بنسبة ٦٠,٦٪، فضلاً عن عدم قدرتهم على رفع تلك القيمة ٥٣,١٪.

وقد كان من أول آليات مواجهة المؤجرين للمشكلات هو المطالبة برفع القيمة الإيجارية بنسبة ٤٢,٣٪، أو المساومة على ترك العين نظير مبالغ مالية ٢٥,٥٪، ويلاحظ فى هذا الشأن تعمد نسبة ٣١,١٪ من عينة المستأجرين اللجوء إلى دفع القيمة الإيجارية بالمحكمة فى مواجهة تعنت المؤجرين بعدم تسلّم تلك القيمة.

فى حين رفض معظم المستأجرين (٨٩,٢٪) زيادة الإيجار مقابل موافقة ٨٩٪ من عينة الملاك، ويلفت النظر بمقارنة هؤلاء نسبة من وافقوا على رفع القيمة الإيجارية فى استطلاع ١٩٩٥ كانت أعلى من نسبة عدم الموافقين ٥٢,٩٪، مقابل ٤٧٪^(٢٢).

ثالثاً: آليات تقدير قيمة الزيادة فى الإيجار:

١- اختلفت الآليات التشريعية اللازمة لتقدير قيمة الزيادة فى الإيجار بين ثلاثة مقترحات: ما بين زيادتها بمقدار عشرة أمثال القيمة الإيجارية الحالية، ثم زيادة سنوية بنسبة ١٠٪، أو ربط قيمة الزيادة بتاريخ إنشاء الوحدة السكنية، أو تشكيل لجان بالمحافظات لحصر وتقدير القيمة الإيجارية فى ضوء معايير موضوعية وهى الموقع وتاريخ ومستوى البناء ومساحة المسكن.

٢- يعد تقدير القيمة الإيجارية فى ضوء الموقع الجغرافى للعقار هو المعيار الأنسب للزيادة، وإن كان انخفاض ذلك الموقع قد يعوضه مساحة الوحدة السكنية، مع مراعاة قدم المبنى فى ذلك التقدير، وفى هذا الشأن تشير نتائج استطلاع الرأى الذى أجرى عام ١٩٩٥ إلى أن من أهم المعايير لاختلاف مقدار الزيادة فى الإيجار هو العمر الزمنى للمسكن، ويلفت النظر فى ذلك أن المدة الدورية للزيادة فى رأى ٤١,١٪ من عينة ذلك الاستطلاع يجب ألا تقل عن خمس سنوات^(٢٣).

٣- بشأن تقدير الموقع الجغرافى كان من مقترحات الدراسة تقسيم كل محافظة إلى أربع مناطق وفقاً للمستوى الاقتصادى الاجتماعى لرفع القيمة الإيجارية بقيمة ٥ أمثال إلى ٨ أمثال القيمة الحالية؛ وفقاً لبعض المقترحات التشريعية التى تقول بذلك؛ مع زيادة تقدر بـ ٥٪ كل ثلاث سنوات. وترجع أهمية ذلك فيما أشير إليه سابقاً من أن المستأجرين الذين واجهوا زيادة الإيجار بقيمة ثلاثة أضعاف القيمة الإيجارية عند التعاقد يقعون فى المستوى المنخفض ونسبتهم ٢٧,٥٪ من عينة المستأجرين، مقابل ١٨,٥٪ يقعون فى المستوى المرتفع، باعتبار أن الإنفاق على السكن والغذاء يعد من أهم بنود الإنفاق فى الأسرة المصرية.

رابعاً: بشأن امتداد عقد الإيجار للأقارب والأصهار:

- ١- موافقة أغلب عينة المستأجرين بنسبة ٥٧,٣٪ على أن يقتصر امتداد عقد الإيجار إلى الزوجة والأبناء فقط، وكذلك النسبة الأكبر من عينة الملاك ٢٩,٢٪.
- ٢- يوافق على إلغاء امتداد عقد الإيجار (التوريث) نسبة ٢٠,١٪ من عينة الملاك مقابل ١,٦٪ فقط من المستأجرين؛ فى حين طالب بذلك حوالى ثلث عينة الخبراء.

خامساً: الالتزام وصيانة العين المؤجرة:

- ١- كان الالتزام بدفع تكاليف صيانة العين المؤجرة من أهم المشكلات التى يثيرها قانون الإيجار القديم بعد انخفاض القيمة الإيجارية وعدم حرية المالك فى رفعها.
- ٢- كما كان من أهم آليات تعامل المستأجر مع المشكلات هو التفاهم مع المؤجر بزيادة الإيجار ودفع تكاليف الصيانة وذلك بنسبة ١١,٧٪ من عينة المستأجرين الذين أقروا بوجود مشكلات.

وفى هذا نشير فى ضوء نتائج الدراسة إلى أنه فى حالة بقاء نمط الإيجار الممتد للأقارب والأصهار يكون من المهم أن يتم تحميل تكاليف الصيانة على كل وحدة سكنية لتصير ديناً عليها يمكن الإلزام به قضائياً، مع تشكيل اتحاد شاغلين يتولى تنفيذ ذلك الالتزام.

سادساً: المقترحات حال تعديل القانون:

- ١- يرى من يوافق على وجود فترة انتقالية أن مدة العشر سنوات كافية لتوفيق الأوضاع والبحث عن مسكن بديل، في حيث من يرفض ذلك يرى ضرورة استمرار العلاقة الإيجارية وبذات ضوابطها لأن القول بعكس ذلك يمثل تهديداً اجتماعياً.
- ٢- يفرق بعض الخبراء بشأن سريان العلاقة الإيجارية بين المستأجر الأصلي ومن امتد إليهم عقد الإيجار من الأقارب والأصهار، حيث يرى وجوب أن يحترم العقد بالنسبة للأول، في حين تسرى المدة الانتقالية فقط على من امتد إليهم عقد الإيجار، كما يرى البعض وجوب البحث في كل حالة على حدة.
- ٣- اقترح البعض ضرورة تدخل الدولة بشأن بعض الحالات الإنسانية لتوفير مسكن بديل على غرار النهج الذي اتبعته الدولة لحل مشكلة ساكنى المناطق العشوائية لتطويرها.
- ٤- اقترح البعض إعطاء المستأجر أولوية في الحصول على ذات العين حال انتهاء المدة الانتقالية وهو ما يحتاج إلى صيغة للإلزام بذلك بما يحقق العدالة للمستأجر الذي ارتبطت مصالح أسرته بالمكان، وفي هذا الشأن نجد أن قانون الإيجارات المغربي يعطى المستأجر الحق في الحصول على وحدة سكنية حال إعادة بناء العقار بشرط استيفاء الإجراءات القانونية، وإلا فله الحق في التعويض^(٢٤).
- ٥- يقترح البعض جواز تنازل المستأجر عن العين المؤجرة نظير حصوله على ٢٥٪ من القيمة السوقية للوحدة السكنية، كما يقترح البعض لجنة لتحديد السعر، في حين يرفض البعض ذلك.

سابعاً: بشأن قانون حرية التعاقد رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والعدالة الاجتماعية:

يفرض مناقشة إشكالية العلاقة الإيجارية القديمة بين المالك المؤجر والمستأجر ودور القانون في ذلك مناقشة قانون حرية التعاقد رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن إيجار الأماكن، وذلك بوصفه يمثل مستقبل العلاقة الإيجارية بهدف السكنى؛ فإذا كانت نصوص قوانين الإيجار القديم تتحاز للحفاظ على حقوق المستأجر إلى أقصى حد، فإن ذلك القانون يمنح المالك الحرية المطلقة في فرض شروط التعاقد وإلى أقصى حد كذلك.

يفرض ما سبق كذلك الوقوف على آراء طرفى العلاقة الإيجارية والخبراء فيما يفرضه من حرية مطلقة فى التعاقد بين الطرفين، وإن كان ذلك يمثل مصالح الملاك المؤجرين فى المقام الأول.

يقتضى ذلك الرجوع للدراسات الفريدة التى أجراها المركز والتى تناولت علاقة الجمهور بقواعد ذلك القانون وفقاً لتواريخ تطبيقها، قبل أن نعرض نتائج البحث الحالى بهذا الشأن وذلك فيما يلى:

١- بشأن استطلاع رأى الجمهور فى مشروع قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر فى المساكن الذى طبق عام ١٩٩٥^(٢٥)؛ نجد أنه أشار إلى أن هناك إدراكاً من جانب الجمهور على اختلاف فئاته لوجود إشكالية بين طرفى العلاقة الإيجارية يعكسها تعدد وتنوع المشكلات بين كليهما، ويمثل التشريع أحد الحلول المطروحة لحل تلك الإشكالية؛ وفى هذا أشير فى سؤال عن تدخل الحكومة فى تحديد قيمة الإيجار أو ترك ذلك للاتفاق بين الطرفين؛ حيث اتفق أغلب ملاك الشقق والمستأجرين بنسبة ٦٤,٣% على أهمية تدخل الدولة لتحديد القيمة الإيجارية، فى حين انقسم ملاك العقارات بين الموافقة على ذلك بنسبة ٤٩,٥% أو الرفض بنسبة ٤٩,٨%، وبهذا فإن أغلب عينة ذلك الاستطلاع ٧٧,٨% ترى تدخل الدولة فى تحديد القيمة الإيجارية، وبعد التشكيل الجديد لمجلس الشعب وافق المجلس فى جلسة واحدة على القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بسريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها"، كما أشير فى ذلك البحث إلى أن هذا القانون لم يتضمن أهم مادة خلافية من المواد التى كانت مقترحة وهى الخاصة بتحديد مدة سريان عقد الإيجار يتفق عليها طرفا العلاقة على ألا تقل هذه المدة عن خمس سنوات كحد أدنى، والتى تبين من الاستطلاع أن نسبة ٨٢% من المستأجرين يرفضون هذه المادة، والتى تم رفضها من الملاك أيضاً، وإن كان ذلك بنسبة أقل كثيراً؛ حيث أشير إلى أن أهم أسباب الموافقة هى "أن مدة الخمس سنوات فى تقديرهم فترة مناسبة، كما تتيح للمالك أن يرفع من قيمة الإيجار بحيث تتواكب مع ارتفاع الأسعار"، كما كان من أهم أسباب رفض تحديد مدة العقد فى تقدير الجمهور على اختلاف فئاته "أن هذا التحديد يضر بالسكان كما يعطيه إحساساً بعدم الأمان.

٢- وبشأن دراسة اعتمدت على تصميم نموذج انحدار لوجستيكي حول بنود نتائج استطلاع رأى الجمهور فى مشروع قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر السابق الإشارة إليه نشرت بالمجلة الاجتماعية القومية عام ١٩٩٦^(٢٦)، كان من أهم نتائجها:
أولاً: تحديد مدة عقد الإيجار بخمس سنوات على الأقل قابلة للتجديد.
ثانياً: زيادة الإيجارات على الأماكن المستخدمة لغير أغراض السكنى.
ثالثاً: عدم ترك العلاقة حرة بين المالك والمستأجر.

وفى هذا أشير إلى أن المتغيرين الأول والثالث يوضحان اتجاه المالك أنفسهم إلى عدم ترك العلاقة حرة تماماً، بل يتم تحديد مدة عقد الإيجار بمدة لا تقل عن خمس سنوات قابلة للتجديد.

٣- وبشأن المجلد السابع من التقرير الاجتماعى المصرى "المصريون وحياتهم السكنية" الذى طبق على عينة قومية كذلك عام ٢٠١٠^(٢٧)؛ أى بعد مرور حوالى أربع عشرة سنة من تطبيق قانون الإيجار الجديد رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، تشير نتائجها فى إطار سؤال وجه للمواطنين لمعرفة نظرتهم لحجم مشكلة السكن فى مصر مقارنة بما كانت عليه الحال منذ خمس سنوات، جاءت الإجابة على ذلك معبرة عن تفاقم تلك المشكلة فى رأى (٩٢%) من المشاركين فى الدراسة.

وعن أسباب وجود مشكلة للسكن من وجهة نظر المواطنين، جاء قانون الإيجار الجديد فى المركز السادس من تلك الأسباب بعد زيادة الإنجاب و(٦٦,٤%)، ارتفاع الأسعار والجشع واستغلال الناس (٢٩,٧%)، والبطالة (٨,١%)، وقلة الدخل (٥,٣%)، والحكومة ذاتها (٤,٢%)، ثم القانون الجديد (٣,٣%)، ترتفع فى ذلك نسبة من يقولون بسبب الجشع وارتفاع الأسعار واستغلال الناس، قانون الإيجار الجديد فى الحضر عنها بالنسبة للريف، وكذلك الأمر ترتفع فى الحضر بين المقيمين فى المناطق الأكثر رقياً عنها بين المقيمين فى المناطق الشعبية.

٤- وبشأن نتائج بحثنا الحالى نشير فى هذا الشأن إلى ما يلى:

كان من أهم أسباب تمسك نسبة ٤٩,٣٪ من عينة المستأجرين لاستمرار القانون القديم لأنه مناسب للمستأجر، بذات النسبة تقريبًا ٤٩,١٪ كون قانون الإيجار الجديد غالبًا ولا يحقق الاستقرار، وذلك مع السماح بتعدد الاستجابات.

أبدت أغلبية عينة الدراسة من المستأجرين والملاك أهمية وجود ضوابط للعلاقة الإيجارية التي يطبق عليها القانون الصادر سنة ١٩٩٦، وكان من أهم تلك الضوابط ألا تقل مدة التعاقد عن خمس سنوات، ويتفق فى ذلك كل من المستأجرين والملاك، وإن ذهب البعض من عينة الخبراء للقول ألا تقل تلك المدة عن عشر سنوات للحفاظ على الاستقرار الأسرى، كما ذهب البعض أيضًا إلى استمرارية تلك العلاقة مع الحفاظ على الزيادة السنوية وامتداد العقد إلى الأقارب من الدرجة الأولى فقط، وهو ما يحقق معنى السكن الملائم من وجهة نظرهم. كما اتجهت نسبة كبيرة من المستأجرين ٤٨,٨٪ إلى تأييد حق المستأجر فقط فى إنهاء العلاقة الإيجارية طوال مدة التعاقد، وقد انحازت بعض استجابات عينة الخبراء إلى هذا الاتجاه.

كما اتجه البعض فقط من الملاك والمستأجرين إلى تأييد أن تكون نسبة الزيادة السنوية فى القيمة الإيجارية لا تتعدى ١٠٪ مع مراعاة التضخم وارتفاع الأسعار، وإن ذهب البعض من الخبراء إلى وجوب أن تكون تلك الزيادة دورية، وهو ما يتفق مع قانون الإيجار فى المملكة المغربية الذى يعتمد استمرارية العلاقة الإيجارية مع زيادة دورية كل ثلاث سنوات للقيمة الإيجارية بما لا يجاوز ٨٪ من تلك القيمة.

كما اتجه البعض إلى أن تقتصر الحرية المطلقة للمالك على عقود الإسكان الفاخر فقط؛ يرتبط ما سبق بما عبر عنه بعض الخبراء أن المعنى الحقيقى للسكن هو الديمومة والاستقرار؛ كتطبيق للحق فى السكن الملائم كمعيار أساسى له الأولوية فى إطار العدالة الاجتماعية، مع إعطاء المؤجر حقه فى قيمة إيجارية مناسبة للتكاليف ترتفع بصفة دورية.

خلاصة: مقترحات للسياسة التشريعية لتنظيم العلاقة الإيجارية بهدف السكن

فى ضوء ما سبق عرضه من نتائج يكون من المهم الاستفادة من تطور أنظمة السيطرة على الإيجار فى جميع أنحاء العالم من ضوابط الجيل الأول التى تتطوى على تدابير صارمة لتحديد الإيجار (Rent Control) وأسباب الإخلاء التى اعتمدها للآن التشريع المصرى

حماية للمستأجر من الأزمات، إلى ضوابط الجيل الثانى التى تسمح بزيادة الإيجارات بما يواكب تكاليف الصيانة وارتفاع الأسعار وكسب عائد معقول لأصحاب العقارات (أمريكا وألمانيا وبريطانيا والهند وماليزيا والفلبين) وذلك وفقاً لبعض المتغيرات المرتبطة بالموقع الجغرافى وجودة السكن والمؤشر الاقتصادى الاجتماعى للأسر وغيرها وفقاً لما ورد بالفصل الثانى من البحث. فى هذا الإطار نعرض لثلاثة مقترحات لتوجيه السياسة التشريعية.

المقترح الأول: استمرار سريان التنظيم القانونى للعلاقة الإيجارية القديمة بهدف السكن بصفة عامة مع إدخال بعض التعديلات:

ويمثل هذا المقترح عدالة تصحيحية بالانتقال إلى الجيل الثانى للسيطرة على الإيجارات وفقاً للتجارب الدولية، ونتناول فيما يلى أسانيد ذلك المقترح، والتعديلات المقترحة فيما يلى:

أولاً: أسانيد بقاء النظام:

١- فى ضوء اعتبار الإيجار بهدف السكن حقاً أو سلعة من نوع خاص لا تترك لاعتبارات السوق على إطلاقه، وفى ضوء معايير التنمية المستدامة التى تفرض اعتبار الأرض والمياه موارد نادرة بصفة عامة، والأرض المخططة لل عمران فى مصر بصفة خاصة؛ تتجاوز الندرة فى ذلك المفاهيم الاقتصادية مما يجعل توفيرها وإتاحتها يتوقف على دور فاعل للدولة، وهو ما يفرض قيوداً على التنظيم الاجتماعى تعطى الاحتياجات الأساسية أولوية مطلقة لتفادى حالات الرفض والاستنزاف للموارد.

ويلاحظ فى ذلك أن تلك الندرة ستزيد فى المستقبل نظراً للوقفة الحازمة للدولة للحد من البناء المخالف وفقد الأرض الزراعية، مما سينهى وجود القطاع غير الرسمى الذى كان يوفر ٥١٪ من الاحتياجات السكنية للفئات المتوسطة والمنخفضة بالدخل.

٢- كان الإيجار على النظام القديم المنفذ المتاح للغالبية للحصول على سكن طويل الأمد، كان يتضح لحظة التعاقد بأسلوب ناف للجهالة أنها علاقة تعاقدية طويلة الأمد، كما كانت عادلة للطرفين، تمت غالبية العقود بنسبة ٦٣٪ من العينة الكلية للبحث من المستأجرين والملاك نظير مبالغ مالية (مقدمات وتشطيب وخدمات).

٣- بلغت نسبة المستأجرين الأصليين (المتعاقدين) من ٦١,٣٪، مقابل ٣٨,٧٪ لمن امتد إليهم عقد الإيجار، كما بلغت نسبة فئات السن خمسين سنة فأكثر ٦٧,٣٪ للمستأجر الأصيل

مقابل ١٨,٣٪ للمستأجر الذى امتد إليه عقد الإيجار؛ وهو ما يشير إلى تناقص المشكلة بمرور الزمن.

٤- يرتبط ما سبق بتناقص عدد الأسر التى تعتمد على نمط حياة مسكن مستأجر لتصل إلى أدنى المعدلات فى العقود الأخيرة من ٢٩٪ عام ١٩٨٦ إلى ١٧٪ بين عامى ٢٠٠٦-٢٠١٧ تاريخ آخر تعداد للسكان فى مصر.

ثانياً: المقترحات التشريعية حال بقاء النظام:

١- زيادة القيمة الإيجارية وفقاً لأحد المعيارين التاليين، وذلك نظراً لاختلاف طرفى العلاقة على وجود معيار محدد وإن اتفقوا على أهمية وجود معيار.

المعيار الأول: فى ضوء عمر المبنى، وفقاً لنهج المشرع بالمادتين رقمى ٧-٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن الأماكن الموجودة لغير أغراض السكن، على أن تكون الزيادة دورية كل ثلاث سنوات وبحد أدنى ٨٪ من القيمة الإيجارية المتخذة أساساً لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات التاريخ حتى وإن أدخلت عليها تعديلات جوهرية على غرار نهج تشريع الإيجارات المغربى.

المعيار الثانى: المستوى الاجتماعى الاقتصادى للمستأجرين، بتقسيم كل محافظة إلى أربعة مستويات، لإقرار زيادة تبلغ من ٥ إلى ٨ أمثال القيمة الإيجارية الحالية، مع زيادة دورية بمقدار ١٠٪ من تلك القيمة كل ثلاث سنوات.

٢- تعد تكاليف الصيانة ديناً على كل وحدة سكنية يمكن المقاضاة بشأنها، مع إنشاء مجلس إدارة كل عقار يعطى صلاحية الإلزام بالتضامن مع مالك العقار أو الوحدة السكنية.

٣- إعطاء المؤجر الحق فى استرداد الوحدة السكنية عند الحاجة إليها شخصياً أو لحاجة أحد أبنائه أو أبناء الابن المستحقين لوصية واجبة وفقاً للقانون، بشرط الحصول على حكم قضائى بذلك، يقرر تعويضاً مناسباً للمستأجر، وذلك على غرار المادة رقم ٣ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الملغى، وعلى غرار قانون الكراء المغربى، ويلاحظ أهمية تدخل الدولة فى كل حالة على حدة لتوفير مسكن بحق الانتفاع مدى الحياة للمسنين وفقاً لظروف كل حالة، أو تملك بقرض عقارى ميسر للفئات الشابة.

٤- فتح الباب لقروض ميسرة لكل من المؤجر والمستأجر لشراء الوحدة السكنية؛ وهو النهج الذى تسير عليه العديد من المدن الأمريكية.

المقترح الثانى: حال تبنى السياسة التشريعية الاتجاه إلى إلغاء نظام الإيجار القديم:

- ١- تقدير فترة انتقالية مناسبة اختلف الرأى بشأنها بين من وافق على الإلغاء ومعظمهم من الملاك المؤجرين وبعض الخبراء ما بين خمس إلى عشر سنوات، وكذلك تقترح الدراسة ألا تقل عن عشر سنوات للحفاظ على الحقوق المكتسبة بالعقد وتوفيق الأوضاع.
- ٢- زيادة القيمة الإيجارية خلال تلك الفترة بقيمة من ٥ إلى ٨ أمثال القيمة الإيجارية المحسوب عنها الضريبة العقارية؛ ترتفع بصفة دورية كل ثلاث سنوات.
- ٣- منح المستأجر الحق فى البقاء فى العين بعد انتهاء المدة الانتقالية حال حاجته لذلك، مع إلزام المالك المؤجر بذلك لفترة لا تقل عن خمس سنوات أخرى.

يلاحظ هنا أهمية الربط بين هذا المقترح والمقترح الثالث بشأن اعتبار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ "قانون حرية التعاقد" هو الأصل العام للإيجار بهدف السكن فى مصر، وهو ما يثير العديد من الإشكاليات، حتى مع قيام الحكومة بمسئولياتها بإصدار القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ السابق الإشارة إليه الذى أنشأ صندوقاً للإسكان الاجتماعى يتولى توفير وحدات سكنية لذوى الدخل المنخفض والمتوسط، والذى أنجز العديد من المشاريع قدمت فرصاً لسكن هؤلاء بنظام التملك أو الإيجار؛ إلا أن الاستمرارية لتوفير احتياجات الأجيال القادمة تثير تساؤلاً حول مقدرة الدولة منفردة للوفاء بذلك نظراً لارتفاع التكاليف، ولندرة الأراض المخططة للبناء، وهو ما يفرض مشاركة مختلف المستفيدين من الأراضى المخططة منها كالمقطع الخاص والتعاونيات بمشاركة المواطن ذاته فى إطار مبادئ التنمية المستدامة.

المقترح الثالث: بشأن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

نعيد التأكيد بداية على أنه ينصب اهتمام البحث على الإيجار بهدف السكن؛ بعيداً عن إيجار الأماكن لغير أغراض السكن الذى تحرص بعض التشريعات على إدراج العقد المتعلق به ضمن عقود القانون التجارى وليس القانون المدنى كقانون عام فى العقود^(٢٨).

يثير موضوع تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فى شأن إيجار الأماكن حال السير فى الاتجاه الذى يؤيد إلغاء قانون الإيجار القديم؛ باعتباره القانون العام للإيجار بهدف السكن عدة تساؤلات، وهى:

- هل يحقق القانون ما ورد بالمعايير الدولية والدستورية بشأن الحق فى السكن الملائم والعدالة الاجتماعية فى علاقتها بالأبعاد الاجتماعية المرتبطة بالأمن القومى فى كل دولة؟
 - وهل يتسق ذلك القانون مع ما ورد بالدستور بالنص على أن تلتزم الدولة بوضع خطة للإسكان تقوم على العدالة الاجتماعية، وتنظيم استخدام أراضى الدولة لأغراض العمران بما يحقق الصالح العام ويحافظ على حقوق الأجيال؟
 - إلى أى حد ساعدت السياسات التشريعية للإيجار بهدف السكن فى اتساع القطاع غير الرسمى المرتبط بالإسكان المخالف وفقد أجود الأراضى الزراعية، فى ضوء أن ذلك القطاع كان يوفر ٥١٪ من سوق الإسكان للفئات المتوسطة والمنخفضة الدخل وفقاً لما سبق عرضه؟
 - كيف يمكن أن تواجه السياسة التشريعية ما يترتب على الإجراءات التى اتخذتها الحكومة للحفاظ على التنمية المستدامة من ندرة الأراضى المخططة للبناء فى ضوء التزامات الدولة بإقرار الحقوق عليها؟
- يلقى ما سبق الضوء على أهمية إعادة النظر فى ذلك القانون خاصة فيما يتعلق بالإيجار لأغراض السكن، بإدخال العديد من الضوابط لتطبيقه، بما يحقق توازن العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والتى كان أهمها فى ضوء نتائج الدراسة:
- ألا يترك الإيجار بهدف السكن لآليات السوق على إطلاقه.
 - أن يقتصر تطبيق القانون على الإيجار لأهداف تجارية أو غير ذلك من الأغراض.
 - أن يقتصر تطبيق القانون على إطلاقه حال استهداف السكن على الإسكان الفاخر.
 - تحديد حد أدنى لمدة الإيجار تحقق استقرار الأسر وتراعى مصالحها.
 - أن يكون إنهاء العلاقة خلال تلك المدة بيد المستأجر فقط.
 - أن يمتد الإيجار خلال تلك المدة للزوج والأقارب من الدرجة الأولى فقط.
 - فى حال المطلقة الحاضنة يمتد إليها الإيجار خلال تلك المدة.

- أن تكون الزيادة فى الإيجار دورية وليست سنوية.
- منح الحق للمستأجر للجوء للقضاء طلبًا لتخفيض القيمة الإيجارية المبالغ فيها؛ كذلك لإيقاف سريان الزيادة السنوية حال الأزمات الاقتصادية كأزمة كورونا.
- منح الحق للمالك أيضًا لطلب زيادة القيمة الإيجارية حال إدخال إصلاحات جوهرية تميز المبنى.
- منح قروض ميسرة للمستأجر لشراء الوحدة السكنية حال موافقة المالك على ذلك، وكذلك للمالك لتمكينه من استرداد وحدته السكنية.

المراجع

- ١- سهير عبد المنعم وآخرون، التنظيم القانوني للعلاقة الإيجارية القديمة للمساكن فى ضوء العدالة الاجتماعية، القاهرة، المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية، ٢٠٢٢، من هيئة البحث المستشار الدكتور محمد الشهاوى، دكتورة منال عمران، دكتورة إكرام إلياس، دكتور سامح المحمدى، دكتورة سالى عاشور،، سهير قطب.
- ٢- مدونة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، القاهرة، المركز المصرى للحقوق الاقتصادية والاجتماعية، ٢٠٠٦، ص ص ١٢٩-١٣٤.
- ٣- انظر فى ذلك:
 - Christine Whitehed and Kathleen Scanlon (eds.), Social Housing in Europe, London, School of Economics, 2007, pp 8-9. <http://goo.gl/2klhwd>.
 - David Macdonald, Making Public in a Privatized- World: The Struggle for Essential Servies, London, Zed Books, 2016.
- الأمم المتحدة، المرأة والحق فى السكن اللائق، نيويورك، جنيف، مكتب المفوض السياحى، ٢٠١٢، ص ص ١٢- ٣٢.
- 4- Simon Clarke and Norman Ginsburg, The Political Economy of Housing, University of Warwick, December, 2010 [https:// googl/ w50pce](https://googl/w50pce)
- ٥- الفصل الثانى والفصل الختامى فى البحث.
 - Duff, Lydia Belkrap and others, Liability of Mangament for Enviromental Matters, Wsle/ National Report for the United States, 38 Annual Congress of the Internationl Association of Youny Lawyers, 27 August- September, Helsinki, finland, 2000.
- ٦- برنامج الأمم المتحدة للبيئة، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب آسيا، الحلقة التدريبية بشأن التخطيط للمستوطنات البشرية المستدامة، أوسلو، مركز المشاريع ١٩٨٩، ص ص ٢٢- ٢٣.
- محمد بدر المنياوى وآخرون، البيئة التشريعية والضبط الاجتماعى فى توشكى، القاهرة، أكاديمية البحث العلمى، المركز الإقليمى للبحوث والتوثيق فى العلوم الاجتماعية، ٢٠٠١، ص ص ٢٦٣- ٢٦٥.
- ٧- نعيم عطية، القانون والقيم الاجتماعية، المكتبة الثقافية، العدد ٥٧، القاهرة، الهيئة المصرية العامة للتأليف والنشر، ١٩٧١.
- أسامه أمين الخولى، التنمية المستدامة بين المفهوم والتطبيق، القاهرة مجلة جسور كتاب غير دورى، العدد الأول، القاهرة، مركز جيل السبعينات، فبراير ١٩٩٩، ص ٦ وما بعدها.
- Simon Clarke and Norman Ginsburge, op. cit.
- ٨- وائل جمال، اللبانات الأولى الاقتصاد بديل، سلسلة الاقتصاد البديل، afa، روزا لوكسميرج مكتب شمال إفريقيا، القاهرة، نشر وتوزيع روافد، ٢٠١٨، ص ص ٤- ١٢.
- ٩- المرجع السابق.

- ١٠- مجلد الإسكان، مشروع المسح الاجتماعي الشامل للمجتمع المصري، مجلد المرحلة الأولى من ١٩٥٢-١٩٨٠، والمرحلة الثانية ١٩٨١-٢٠١٠، والمرحلة الثالثة من ٢٠١١-٢٠١٥، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، ٢٠١٦.
- ١١- سلوى العامرى، استطلاع رأى الجمهور فى مشروع قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر فى المساكن، القاهرة، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، ١٩٩٧.
- ١٢- خطة البحث، والفصل الثالث (الإطار المنهجى).
- ١٣- محمد الشهاوى، تنظيم العلاقة الإجارية بين القانون المدنى وقانون إيجار الأماكن، الفصل الأول وسهير عبد المنعم الفصل الختامى من البحث.
- ١٤- الفصل الختامى من البحث.
- ١٥- محمد الفروجى، القانون الجديد وفق آخر التعديلات مع النصوص التطبيقية وقرارات محكمة النقض، الطبعة الرابعة العدد ٧٧، الدار البيضاء، مجموعة القانون المغربى، مطبعة النجاح الجديدة، ٢٠١٧.
- عمر أوزكار، رفض تجديد الكراء للهدم وإعادة البناء وإشكالاته القانونية، مراكش، سلسلة الاجتهاد القضائى، العدد (٤)، ٢٠١٣.
- ١٦- معاذ الانصارى؛ الشريف لمراى علوان، الإفراغ للاحتياج فى عقد الكراء المدنى، بحث لنيل شهادة الإجازة، شعبية القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، المغرب، ٢٠١٧.
- ١٧- سعاد عبد الرحيم وآخرون، مجلد الإسكان، المرحلة الثانية من ١٩٨١-٢٠١٠ المسح الاجتماعى الشامل للمجتمع المصري، مرجع سابق.
- ١٨- المرجع السابق.
- ١٩- نجوى الفوال وآخرون، ظاهرة المخدرات فى مصر، المجلد الثانى، القاهرة، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، ٢٠٠٦.
- ٢٠- شادى طلعت، الإيجار القديم فى مصر عقد شراكة للتملك الجزئى، القاهرة، ورقة غير منشورة، ٢٠٢١.
- ٢١- سلوى العامرى، مرجع سابق، ص ص ١١٩-١٢٢.
- ٢٢- المرجع السابق، ص ١٥٠.
- ٢٣- المرجع السابق، ص ص ١٢١-١٢٢، ص ١٥٠.
- ٢٤- عمر أوزكار، مرجع سابق، ص ص ١١٥-١٢٠.
- ٢٥- سلوى العامرى، استطلاع رأى الجمهور فى مشروع قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر المساكن، المجلة الجنائية القومية، العدد ١، ٢، ١٩٩٦، ص ٢٧.
- ٢٦- ماجد جورج، تقييم نموذج انحدار لوجيستيك فى استطلاع رأى الجمهور فى مشروع قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر فى المساكن، المجلة الاجتماعية القومية، المجلد الثالث والثلاثون، العددان الأول والثانى، القاهرة، ١٩٩٦، ص ١١٩، ص ١٢٣.

- ٢٧- جميلة المأمون، المصريون والحياة السكنية، المجلد السابع، مشروع التقرير الاجتماعي المصري، القاهرة، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، ٢٠١٨، ص ٢٩٩ - ٣٠٤.
- ٢٨- معاذ الانصاري، مرجع سابق.

**Legal Regulation of the Old Rental Relationship for Residential Purposes:
In View of Social Justice and International Standards and Experiences**

Soheir Abd El Moneim

This article represents a summary of the research titled "the legal regulation of the old rental relationship for housing: in view of social justice". It was carried out by the National Center for Social and Criminological Research, and was performed by a group of different scientific disciplines: legal, social, economic and political, and published by the Center in 2022.

The research deals with the old rental relationship for housing without considering housing designated for commercial or other purposes. The filed study was applied on a random sample of tenants and owners from the 2017 establishment census as well as a group of experts.

The research aims at proposing a legislative policy that achieves a balance between the rights of tenants and the interests of lessors in light of the opinions of the rental relationship parties, as well as international and constitutional standards and experiences on the specificity of the right to adequate housing.

Keywords: Organizational law- Rental Contract- Social Justice- Rent Control.