



نظرة مختصرة علي قوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والأثر الضريبي

وذلك في ضوء قانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن

وقانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

وقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن

د. ياسر عز الدين أحمد

مقدمة

صدر القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ والقانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ في ٤ أغسطس ٢٠٢٥ وتم نشره في الجريدة الرسمية في العدد ٣١ (مكرر) على أن يتم التطبيق من اليوم التالي للنشر بالجريدة الرسمية ليصبح نقطة تحول فارقة في مسار العلاقة بين المالك والمستأجر، إذ يعيد فتح ملف اجتماعي واقتصادي ظلّ عالقاً لعقود طويلة. فالقانون لا يقف عند حدود تنظيم الإجراءات فحسب، بل يكشف عن توجه أوسع للدولة نحو إعادة هيكلة سوق العقارات وتحقيق قدر من العدالة بين الحقوق المكتسبة والاستحقاقات المشروعة.

من الناحية الاجتماعية، يثير القانون هواجس ملايين الأسر المستقرة منذ سنوات طويلة في مساكنها بعقود قديمة، حيث يترقبون تداعيات المهلة الانتقالية التي حددها القانون بسبع سنوات للوحدات السكنية وخمس سنوات لغير السكنية. هذه المهلة تمثل فرصة للتأقلم، لكنها في الوقت ذاته تنذر بتحولات عميقة في الخريطة السكانية إذا لم تُوفّر البدائل المناسبة.

أما من الناحية الاقتصادية، فإن إعادة تقييم القيمة الإيجارية تمثل خطوة لإنهاء فجوة تاريخية بين أسعار السوق والواقع القانوني، بعدما ظلت بعض الوحدات تُؤجر بقيم زهيدة لا تتناسب مع قيمة الأرض أو تكلفة المعيشة. وهو ما يعكس حرص الدولة على معالجة التشوهات القديمة بطريقة تدريجية تضمن الاستقرار وتقلل من حدة الصدمات.

سياسياً، يجسد القانون إرادة واضحة من القيادة السياسية لإغلاق أحد أكثر الملفات حساسية، بعد أن ظل مثار جدل بين الملاك والمستأجرين على مدار أجيال. فالملاك يرون فيه إنصافاً طال انتظاره، بينما يعتبره المستأجرون تهديداً لاستقرارهم الاجتماعي، وهو ما يضع الحكومة أمام معادلة دقيقة تتطلب موازنة المصالح وتقديم برامج دعم وإسكان بديل.

وعلى ما سبق فقد تم إعداد تلك الورقة البحثية لتلقي نظرة مختصرة علي قوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والأثر الضريبي وذلك في ضوء قانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الاحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وقانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن.

أولاً:- قانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الاحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

مع صدور القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن تنظيم العلاقة الإيجارية في مصر، بدأت مرحلة جديدة من إعادة التوازن بين حقوق المؤجرين والمستأجرين بعد عقود من الجمود التشريعي، وتأتي هذه القوانين استجابة لتحديات واقعية طالما طرحتها ساحات المحاكم في قضايا الإيجارات بجميع أنواعها، سواء الإيجار القديم أو الإيجار غير السكني أو الإيجار الإداري أو الإيجار التجاري، حيث أن قانون الإيجارات الجديد رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ أعاد تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في العقود القديمة، من خلال تحديد مدة الإيجار، وقيمة الأجرة، وشروط الإخلاء، كما يعالج القانون التفاوت التاريخي بين القيم الإيجارية ويضع آلية انتقالية عادلة تحفظ حقوق الطرفين وتمنع تعسف أحدهما، مع مراعاة الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية.

نطاقه: عقود الايجار المحررة في ظل قوانين ايجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ورقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تاريخ النشر بالجريدة الرسمية: ٢٠٢٥/٨/٤

تاريخ نفاذ القانون: ٢٠٢٥/٨/٥

تاريخ بدء دفع الأجرة المؤقتة وقيمتها: ٢٥٠ جنيه ابتداء من أول سبتمبر ٢٠٢٥

نصوص قانون تنظيم الإيجارات في مصر رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن الإيجارات في مصر

فيما يلي النص القانوني وشرح مبسط للقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن الإيجارات في مصر، كما صدر ونُشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠٢٥:-

تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكني والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغرض السكني وفقا لأحكام 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 .

وعلى ذلك، يتحدد نطاق خضوع الأماكن لأحكام القانون على النحو الآتي:

أولاً: الأماكن الخاضعة لأحكام القانون

تسري أحكام القانون على الأماكن المؤجرة الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١، **متى كانت عقود الإيجار محررة قبل ١٩٩٦/١/٣١، أي حتى تاريخ ١٩٩٦/١/٣٠**، وذلك بشرط ألا تكون هذه الأماكن مستثناة صراحة من الخضوع لأحكام القانون المذكور. وتشمل على وجه الخصوص:

١- كافة الأماكن المؤجرة **لغرض السكنى**.

٢- الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى، **متى كان المستأجر شخصاً طبيعياً**.

ثانياً: الأماكن المستثناة من نطاق الخضوع

لا تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة **لغير أغراض السكنى متى كان المستأجر شخصاً اعتبارياً**، تأسيساً على خضوع هذه العقود لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، فضلاً عن حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية".

٢ م

تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون **لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به** ، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية **لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به** ، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك .

وعلى ذلك تنتهي كافة عقود إيجار الأماكن الخاضعة للقانون على النحو التالي:

أولاً:- بالنسبة للأماكن السكنية

تنتهي مدة عقود الإيجار لتلك الأماكن **بانقضاء مدة (٧) سنوات** من تاريخ العمل بالقانون أي أن تلك العقود **تنتهي بحلول ٢٠٣٢/٨/٥ م**.

ثانياً:- بالنسبة للأماكن غير السكنية المؤجرة للأشخاص الطبيعية

- بينما تنتهي عقود الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى للأشخاص الطبيعية **بانقضاء مدة (٥) سنوات** من تاريخ العمل بالقانون أي أن تلك العقود **تنتهي ٢٠٣٠/٨/٥ م** هذا ما لم يتم التراضي بين المؤجر أو المستأجر على إنهاء العقود قبل تلك الآجال.

ثالثاً:- هل هناك حالة تنتهي فيها مدة العقد قبل حلول الآجل المحدد؟

تنتهي عقود الايجار الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ قبل حلول الاجل المحدد في القانون في الحالات الآتية:

- ١- انتهاء العقد لعدم وجود مستحق للامتداد القانوني وفقاً لشروط المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.
- ٢- تحقق أي سبب من أسباب الإخلاء المقررة بالمادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أو المادة ٧ من القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥.

م ٣

تشكل بقرار من المحافظ المختص **لجان حصر في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة ، متوسطة ، اقتصادية ، على أن يُراعى في التقديم المعايير والضوابط الآتية :**

- ١ - **الموقع الجغرافي** ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار .
- ٢ - **مستوى البناء ونوعية مواد البناء** المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة .
- ٣- **المرافق المتصلة بالعقارات** بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق .
- ٤- شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة .
- ٥ - **القيمة الإيجارية السنوية** للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، الكائنة في ذات المنطقة .

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بقواعد ونظام عمل هذه اللجان.

وتنتهي هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء مد مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة ، ويصدر قرار من المحافظ المختص بما تنتهي إليه اللجان يتم نشره في الوقائع المصرية ويعلن بوحدات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة .

صدر قرار رئيس مجلس الوزراء برقم ٢٧٨٩ لسنة ٢٠٢٥ بشأن قواعد ونظام عمل لجان حصر المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكني وتم نشره في الجريدة الرسمية بالعدد ٣٣ مكرر (أ) في ١٨ أغسطس لسنة ٢٠٢٥، **وقد استهل القرار في المادة الأولى** بتحديد عدد من التعريفات الجوهرية، من أبرزها: **الأماكن المؤجرة**، والمقصود بها الوحدات السكنية الخاضعة لأحكام القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ المنظم لعلاقات الإيجار. كما عرّف القرار **حالات تعارض المصالح**، موضحًا أنها تشمل كل وضع يكون فيه لرئيس اللجنة أو أعضائها، أو أقاربهم حتى الدرجة الأولى نسبًا أو مصاهرة، صفة المالك أو المستأجر داخل نطاق عمل اللجنة، أو إذا ثبت وجود مصلحة مالية أو شخصية تتعارض مع مهامهم.

كما تضمن القرار تعريف **التقييم بنظام النقاط** الذي يمنح درجات محددة وفق معايير موضوعية، بحيث تُصنّف المناطق إلى: **مناطق متميزة** إذا تجاوزت ٨٠ درجة، **مناطق متوسطة** إذا تراوحت بين ٤٠ و ٨٠ درجة، و**مناطق اقتصادية** إذا حصلت على أقل من ٤٠ درجة.

ونصت المادة الثانية على أن **يصدر المحافظ المختص قرارًا بتشكيل لجنة أو أكثر**، برئاسة قيادي بالمحافظة وعضوية خبراء فنيين وقانونيين، على أن تضم ممثلين عن وزارة الإسكان، والهيئة المصرية العامة للمساحة، ومصلحة الضرائب العقارية. أما **المادة الثالثة** فقد **اشتترطت لصحة انعقاد اللجنة حضور الأغلبية**، على أن تباشر أعمالها يوميًا باستثناء العطلات الرسمية.

وألزمت المادة الرابعة لجان الحصر **بتحرير محاضر دقيقة ومفصلة لأعمالها**، فيما أسندت إليها **المادة الخامسة** مهمة تقسيم المناطق الكائن بها أماكن مؤجرة إلى **(متميزة – متوسطة – اقتصادية)**، استنادًا إلى **معايير شاملة تشمل: الموقع الجغرافي وطبيعة المنطقة، مستوى البناء وجودة المواد، متوسط المساحات، المرافق المتصلة بالعقارات، شبكة الطرق والمواصلات، إضافة إلى الخدمات الصحية والتعليمية والاجتماعية المتاحة**. **كما أخذ في الاعتبار القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية وفقًا للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بشأن الضريبة العقارية**.

وحددت نصوص القرار **مدة ثلاثة أشهر لإنهاء أعمال لجان الحصر من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥**، على أن يصدر المحافظ المختص قرارًا بما تنتهي إليه هذه اللجان، ويتم نشره في الوقائع المصرية والإعلان عنه في وحدات الإدارة المحلية داخل نطاق كل محافظة.

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه ، وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمئة جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتان وخمسون جنيهاً للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية .

ويلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها ، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع مائتين وخمسين جنيهاً شهرياً ، على أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال ، بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) من هذا القانون بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها ..

نصت المادة الرابعة من القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥: "اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكام هذا القانون كما بالجدول التالي :-

التصنيف	الزيادة	الحد الأدنى
متميزة	٢٠ مثل	١٠٠٠ جنية
متوسطة	١٠ أمثال	٤٠٠ جنية
إقتصادية	١٠ أمثال	٢٥٠ جنية

وطبقاً لما نصت عليه المادة الرابعة فإذا كان المكان المؤجر لغرض السكني :-

- ١- يلتزم المستأجر بسداد الأجرة بواقع ٢٥٠ جنيه شهرياً اعتباراً من سبتمبر ٢٠٢٥ كقيمة الأجرة.
- ٢- يتم السداد لمدة ٣ أشهر وهي المدة المحددة لحين انتهاء لجان حصر المختصة بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، وقد تمتد تلك المدة لمدة أخرى ثلاثة أشهر بقرار من رئيس مجلس الوزراء بعدها تستحق الأجرة كاملة.
- ٣- وعلى ذلك بمجرد انتهاء لجان الحصر ونشر المحافظ المختص بما تنتهي إليه اللجان في الوقائع المصرية ووحدات الإدارة المحلية اعتباراً من اليوم التالي تستحق الأجرة كاملة ومعها فوارق الأجرة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحققت عنها.

اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية
لغير غرض السكني خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية

وعلى ذلك تكون الأجرة القانونية بالنسبة للأماكن المؤجرة بغرض غير السكني للأشخاص الطبيعية والمنصوص عليها بالمادة ٥ مستحقة كاملة بواقع ٥ أمثال الأجرة السارية قبل العمل بالقانون اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون، أي تستحق الزيادة اعتباراً من الأول من سبتمبر ٢٠٢٥.

تزداد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٤) ، (٥) من هذا القانون سنوياً بصفة دورية بنسبة (١٥%) .

وعلى ذلك تزداد الأجرة القانونية المستحقة وفقاً للقانون ب ١٥% كل عام اعتباراً من سبتمبر ٢٠٢٦ سواء للأماكن السكنية أو غير السكنية المؤجرة للأشخاص الطبيعية
"أما الأماكن المؤجرة للأشخاص الاعتبارية فلا تخضع للقانون من حيث الأصل".

مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه ، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار ،
بحسب الأحوال ، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال ، في نهاية المدة المبينة في المادة (٢) من هذا القانون ، أو حال
تحقق أي من الحالتين الآتيتين :

١- إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلقاً لمدة تزيد على سنة دون مبرر .
- إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من
أجله المكان المؤجر .

وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال ، أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر
بطرده الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض .

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار ، بحسب الأحوال ، رفع دعوى موضوعية أمام
المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة ، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه .

الحالة الأولى: ترك العين المؤجرة مغلقة

قد حدد المشرع في المادة السابعة حالات الإخلاء في حالة ترك العين المؤجرة **مغلقة لمدة تزيد عن سنة دون مبرر**.

وعليه فإن الأمر في القانون الحالي يختلف فية معنى الترك عن المعنى السابق في ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته حيث أن المقصود بالترك هنا هو **مجرد غلق العين المؤجرة دون استعمال** حتى ولو كان المستأجر يقوم بالوفاء بالأجرة، إلا أنه يستثنى من كان لديه مانع قانوني كالسفر للخارج للعمل أو الدراسة أو غير ذلك متى ثبت ذلك **بعودته على العين خلال فترات تواجدته بالبلاد** أما إذا ثبت **غلقها خلال فترات عودته يتحقق الترك** ومن هنا جاء **لفظ دون مبرر**، واثبات الترك يكون وفقا لأحكام **قانون الإثبات** "ماديا من خلال شهادات المرافق، أو من خلال أقوال وشهادة الجيران أو ...".

الحالة الثانية: ثبوت امتلاك وحدة سكنية أو غير سكنية

أولاً: مدلول التملك لوحدة عقارية

إن **التملك في مفهوم القانون المدني** له أسباب متعددة ومتنوعة، من بينها: العقد، الإرث، الالتصاق، الشفعة، الاستيلاء، والتقادم المكسب للملكية وغيرها من أسباب كسب الملكية المقررة قانوناً. وبناءً على ذلك، فإنه **متى ثبت أن المستأجر قد تملك وحدة أخرى** – وبأي سبب من هذه الأسباب – **تحقق في مواجهته شرط جوهري يترتب عليه وجوب الإخلاء**.

ثانياً: الشروط اللازم توافرها لطلب الإخلاء من المؤجر

- ١- لا فارق في طبيعة الوحدة محل الإيجار، سواء كانت معدة **للسكنى أو مخصصة لغرض غير سكني**.
 - ٢- يشترط أن تكون الوحدة التي تملكها المستأجر **صالحة للاستخدام في ذات الغرض المخصص للمكان المؤجر**.
- ومؤدى ذلك، أنه إذا كانت العين المؤجرة وحدة سكنية، وجب أن تكون الوحدة التي تملكها المستأجر **صالحة للسكن حتى يتحقق موجب الإخلاء**. أما إذا كانت تلك الوحدة غير صالحة لذلك الغرض – كأن تكون معدة لمزاولة نشاط غير سكني – **فإن النص لا يُعمل**. وعلى العكس، إذا كانت العين محل الإيجار غير سكنية بينما الوحدة المملوكة صالحة للسكن، **فلا مجال لتطبيق النص في هذه الحالة أيضاً**.

مع عدم الإخلال بحكم المادتين (٢) ، (٧) من هذا القانون، يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما ، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون ، **أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية ، إيجاراً أو تملكاً ، من الوحدات المتاحة لدى الدولة ، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقاً به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة .**

ويصدر مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان **خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون قراراً بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقي الطلبات والبت فيها ، وترتيب أولويات التخصيص وجهات الدولة المنوط بها تخصيص الوحدات المتاحة ، وتلتزم الجهات المشار إليها بعرض الوحدات المتاحة لديها ونتيجة ترتيب الأولويات على مجلس الوزراء لاعتمادها ، على أن يتم الالتزام بتخصيص الوحدات السكنية للمستأجر الأصلي للوحدة السكنية الذي تحرر له عقد إيجار من المالك أو المؤجر ابتداء وكذلك زوجه الذي امتد إليه العقد قبل العمل بأحكام هذا القانون ، وذلك قبل عام كحد أقصى من انقضاء المدة المحددة بالمادة (٢) من هذا القانون .**

وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية ، إيجاراً أو تملكاً ، **يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة ، بمجرد تقدمه بطلب مرفقاً به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يُراعى في الأولوية حال التزام طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة ، ويُحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص .**

إن المشرع في المادة الثامنة من القانون قد **قرر حقاً أصيلاً لكل مستأجر، أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، في الحصول على تخصيص وحدة من الوحدات المتاحة لدى الدولة، سواء كانت سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تملكاً. غير أن هذا الحق مشروط بجملة من الضوابط على النحو الآتي:**

١- أن يتقدم المستأجر أو من امتد إليه العقد **بطلب رسمي إلى الجهة الإدارية المختصة لتخصيص وحدة له، سواء سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تملكاً، من الوحدات التي تتيحها الدولة.**

٢- أن يتم تقديم الطلب **قبل انقضاء المدة المقررة لانتهاء العقود المنصوص عليها في المادة (٢) من هذا القانون.**

٣- أن **يُرفق بالطلب إقرار صريح بالإخلاء والتسليم الفوري للعين المستأجرة،** بمجرد صدور قرار التخصيص وتسلم الوحدة الجديدة المنصوص عليها في المادة (٢).

وقد **رتب المشرع أولوية مطلقة في التخصيص لصالح المستأجر الأصلي للوحدة السكنية التي تحرر له عقد الإيجار ابتداءً من المالك أو المؤجر، وكذلك زوجه الذي امتد إليه العقد قبل نفاذ أحكام هذا القانون. ويشترط لمباشرة هذه الأولوية أن يتم ذلك خلال مدة لا تتجاوز عامًا واحدًا من تاريخ انقضاء المدة المحددة بالمادة (٢) من هذا القانون.**

مع عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون ، **تلغى القوانين أرقام 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 ، و ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٩ لسنة ١٩٧٧ وبيع بعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون.

ويلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون.

وطبقاً للنص السابق **فُتُلغى القوانين** أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المتعلق ببعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وكذلك القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الخاص بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧. وذلك اعتباراً من اليوم التالي لانقضاء سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون، أي بدءاً من ٥ أغسطس ٢٠٣٢، تُعد تلك القوانين ملغاة ومنزوعة الأثر. ويلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون أو يتعارض مع نصوصه.

ثانياً :- الأثر الضريبي لقانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الاحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن.

قبل صدور التعديلات التشريعية بموجب القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥، كانت الوحدات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر **(الإيجار القديم) تتمتع بإعفاء تشريعي صريح من الضريبة على العقارات المبنية**، استناداً إلى نص المادة (٤) بالفقرة الثانية من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية كالتالي :-

م ٤

وتسري القيمة الإيجارية والإعفاءات المقررة للعقارات المبنية الخاضعة لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقم 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 أن يعاد تقدير القيمة الإيجارية لتلك العقارات فور انقضاء العلاقة الإيجارية بأحدى الطرق القانونية .

إلا أن الوضع قد تغير جوهرياً بعد صدور القانون رقم ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ ، حيث ألغت هذه التعديلات الإعفاء التشريعي السابق وذلك في المادة ٩ من القانون وذلك بإلغاء القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، لتصبح الوحدات المؤجرة وفقاً لقوانين الإيجار القديمة خاضعة للضريبة العقارية شأنها شأن باقي الوحدات. فأصبح الأصل أن جميع الوحدات العقارية تدخل في وعاء الضريبة متى توافرت شروط الخضوع، إعمالاً لحكم المادة (٨) من القانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ التي قررت فرض الضريبة على كل العقارات المبنية أيّا كان غرض استعمالها، مع قصر الإعفاءات على الحالات المحددة حصراً في المادة (١٨) من ذات القانون. ومن ثم، فقد أسفر تعديل ٢٠٢٥ عن إنهاء التمييز الضريبي الذي كان مقرراً لقانون الإيجار القديم، وأصبحت تلك الوحدات خاضعة للتقييم والحصر طبقاً لما نصت عليه المادة ٥ فقرة (و) من اللائحة التنفيذية لقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ كالتالي:-

م ٥

تحصر جميع العقارات المبنية وما في حكمها المنصوص عليها في المادتين (٨) ، (٩) من القانون حصراً عاماً كل خمس سنوات علي أن يتم كل سنة حصر ما يأتي:
(و) الوحدات التي انقضت العلاقة الإيجارية لها بإحدى الطرق القانونية وكانت تخضع لنظم تحديد الأجرة وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر و ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما .

ثالثاً: قانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

جاء القانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ ليعدل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها أو التي انتهت عقود إيجارها دون حق بقاء، حيث استحدث المشرع تعديلات جوهرية تستهدف إعادة ضبط العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر. كما قد أضاف القانون مادة جديدة برقم (الثانية مكرراً) تلزم المستأجر أو من انتقل إليه العقد – لأي سبب كان – بإخلاء العين المؤجرة وردها إلى المالك فور انتهاء مدة العقد. فإذا امتنع المستأجر عن الإخلاء، جاز للمالك أن يتقدم إلى قاضي الأمور الوقفية بطلب إصدار أمر بالطرد الفوري، وذلك دون إخلال بحقه في المطالبة بالتعويض متى توافرت موجباته.

م ١

تضاف مادة جديدة برقم (الثانية مكررا) إلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ، نصها الآتي :

(المادة الثانية مكررا) :

يلتزم المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال ، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر ، بحسب الأحوال ، في نهاية المدة المبينة في عقد الإيجار ، وفي حال الامتناع عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر أن يطلب من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتض .

ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة يحق للمستأجر أو خلفه العام أو الخاص ، بحسب الأحوال ، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقا للإجراءات المعتادة على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقفية المشار إليه .

- ✓ ألزم التعديل المستأجر أو خلفه – سواء انتهى العقد بانقضاء مدته، أو بوفاة المستأجر، أو لأي سبب آخر – بإخلاء العين وتسليمها.
- ✓ منح المالك وسيلة قانونية سريعة وفعالة لاسترداد وحدته فور انتهاء مدة العقد، دون أن يترتب للمستأجر أي حق في البقاء بعد ذلك.
- ✓ أكد التعديل على أن رفع المستأجر دعوى موضوعية لا يوقف إجراءات الطرد، مما يعكس توجه المشرع نحو تحقيق التوازن العادل بين طرفي العلاقة، وضمان سرعة تمكين المالك من حقوقه المشروعة.

Thank
You!

A hand holding a blue marker is shown in the process of writing the word 'You!' in a cursive script. The hand is positioned to the right of the text, with the marker tip touching the end of the word. The background is a solid light blue.