الدستورية تلغي تثبيت قيمة الإيجار القديم وسط ترقب لمصير المستأجرين والملاك

الأحد 10 نوفمبر 2024 11:00 م

أصدرت المحكمة الدستورية العليا برئاسة المستشار بولس فهمي، السبت حكمًا بإلغاء ثبات قيمة الإيجار القديم الذي أقره قانون رقم 136 لسنة 1981، والذي كان قد أثر على علاقة الإيجار بين الملاك والمستأجرين منذ عقود.
يأتي هذا الحكم ليلغي الفقرة الأولى من كل من المادتين (1 و2) من القانون المذكور، ما يعني رفع الثبات على الأجرة السنوية للأماكن السكنية المرخصة.

حيثيات الحكم وأسباب القرار

أوضحت المحكمة في حيثيات الحكم أن ثبات القيمة الإيجارية "يعد تعديًا على قيمة العدالة وإهدارًا لحق الملكية"، معتبرة أن احتفاظ العقارات بقيم إيجارية ثابتة منذ سنوات طويلة بات يشكل إضرارًا بحقوق الملاك. وأشارت إلى أن القوانين التي تفرض هذا الثبات تشكل عبئًا على الملكية الخاصة وتمنع الملاك من الاستفادة العادلة من ممتلكاتهم، في ظل تغير الظروف الاقتصادية وارتفاع معدلات التضخم.
وقد أشار المستشار محمود غنيم، نائب رئيس المحكمة ورئيس المكتب الفني، إلى أهمية إتاحة الفرصة للمشرّع لوضع ضوابط عادلة تسهم في إعادة تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر بطريقة تحقق التوازن بين حقوق الطرفين.

تداعيات الحكم على الملاك والمستأجرين

ويثير هذا الحكم تساؤلات عديدة حول مصير الآلاف من الأسر المصرية التي تستفيد من عقود الإيجار القديم، حيث يعتمد الكثير منها على هذا النوع من الإيجار بسبب انخفاض قيمته مقارنة بالإيجارات الجديدة.
ومن المتوقع أن يواجه الملاك تحديات حول كيفية تعديل القيم الإيجارية وفقًا للظروف الحالية، بينما قد يتعرض المستأجرون لصعوبات مالية في حالة رفع الإيجارات بشكل كبير.