

رئاسة الجمهورية
المجالس القومية المتخصصة
المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية

7/1
15/1

تحرير العلاقة
بين المؤجر والمستأجر
للوحدات السكنية الحالية

شعبة الاسكان والتعمير

يونيو ١٩٩٧

الدورة ١٨ طبعات

رئاسة الجمهورية
المجالس القومية المتخصصة
المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية
شعبة الإسكان والتعمير

تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر
للوحدات السكنية الحالية

الجزء الأول

خلفية تاريخية عامة

مجموعة قوانين تخفيض الإيجارات وتحديداتها وامتداد عقد الإيجار

ضاد المفهوم السابق
المنظمة من قبل
شبكة الإسكان
والإحصاء
مقدمة
بدا الاهتمام منذ مدة ليست قصيرة فى العديد من مجتمعات العالم بتحرير العلاقات الإيجارية للأماكن المستخدمة للأغراض السكنية وغير السكنية من القواعد التى تحدد القيمة الإيجارية وتسمح بامتداد عقد الإيجار امتدادا تلقائيا بعد أن كان تحديد الأجرة ومدة العقد تترك للاتفاق المباشر بين المؤجر والمستأجر . وقد صدرت القوانين المقررة لهذه القواعد فى فترات معينة من تاريخ هذه المجتمعات وكان لها ما يبررها فى ذلك الوقت . إلا أن المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية الأخيرة استلزمت إعادة النظر فى هذه القوانين والاتجاه نحو تحرير العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر . لقد أدى تثبيت القيمة الإيجارية وامتداد العقد امتدادا تلقائيا إلى عدم اتزان فى سوق الإسكان وتعثر مسار التنمية العمرانية وتناقضات كبيرة لا تتفق والعدالة الاجتماعية التى يجب أن تسود كافة فئات المجتمع المالكين منهم والمستأجرين على حد سواء .

لقد مرت التشريعات المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر فى مصر على عدة مراحل يمكن إيجازها فيما يلى :

١ - المرحلة الليبرالية الأولى خلال النصف الأول من القرن العشرين والتى أسفرت عن صدور القانون المدنى فى عام ١٩٤٨

٢ - مرحلة الحرب العالمية وما صاحبها من أوامر عسكرية وتشريعات تلائم ظروف الطوارئ الاستثنائية خلال هذه الحرب

٣ - مرحلة إصدار مجموعة قوانين تخفيض الإيجارات فى فترة الخمسينات والستينات وهى مرحلة التحول الاجتماعى من الليبرالية إلى التوجهات الاشتراكية

٤ - مرحلة تحديد الإيجارات وامتداد عقد الإيجار امتدادا تلقائيا وهى الفترة التى بدأت بالستينات وانتهت فى أوائل الثمانينات وفيها تولت الدولة مسؤولية توفير الخدمات الأساسية للمجتمع من اسكان وتعليم وعلاج وغيرها .

٥ - المرحلة الأخيرة والتى نتج عنها فى الدولة إلى الأخذ بآليات حرية السوق فى الإصلاح الاقتصادى وتوفير فرصة أكبر للأفراد والشركات والمؤسسات الخاصة للعمل فى مجال الإنتاج وتوفير الخدمات

المرحلة بسود الاتجاه نحو إلغاء القوانين الاستثنائية والعودة إلى تطبيق أحكام القانون المدني العام في

تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وسنعرض فيما يلي بصورة عامة كل مرحلة من هذه المراحل التشريعية المتتالية :

أولاً : عقد الإيجار والقانون المدني

عقد إيجار الأماكن من العقود الهامة والشائعة في المجتمعات عامة ووجه الأهمية لعقد الإيجار أنه يتعلق بالمكان الذي يقيم فيه الشخص ويتخذ مسكناً ومقر له أو الذي يكون محلاً لأعماله من تجارية أو صناعية أو غيرها . والشيوخ لهذا العقد بادي من أن كل شخص مسنول عن أمور حياته أو الأشراف على أسرته أو أهله يكون في الغالب من الأمر مستأجراً للمين . خصوصاً لاقامته وأسرة ان ام ركن الكاها .

لقد نظم القانون المدني الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ والمعمول به ابتداء من ١٥ أكتوبر ١٩٤٩

عقد الإيجار . وبأدرت أولى مواد هذا التنظيم القانوني - المادة ٥٥٨ - بتعريف الإيجار بأنه (عقد يلتزم

المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم)

ومن ذلك النص القانوني يتبين ان الإيجار له أركان أساسية وهي :

١ - أنه عقد رضائي ينفذ بإيجاب وقبول بين طرفيه .

٢ - ان محل عقد الإيجار مزدوج :

أ - منفعة الشيء المؤجر التي يلتزم بتقديمها للمستأجر .

ب - الأجرة للمكان المؤجر ، وهي من التزامات المستأجر للمؤجر نظير الانتفاع بالعين المؤجرة .

٣ - أنه عقد وقتي فالمدة عنصر جوهري لقيام الإيجار . لذلك ينتهي عقد الإيجار بانتهاء المدة المحددة له .

وهذا لا يخل بطبيعة الحال بالأسباب الأخرى للانقضاء مثل زوال العين أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة .

ولا يخل كذلك بأحلال الإيجار باتفاق طرفيه ، أو بفسخه لاخلال أى طرف بالتزاماته الناشئة عن

عقد الإيجار .

ومن القواعد العامة للإيجار المنصوص عليها في القانون المدني في المواد من ٥٥٨ الى ٦٠٩ ، نجد أن

المشرع قد أنشأ توازناً طبيعياً بين التزامات طرفيه ، وذلك لكفالة الهدوء الاجتماعي بينهما ، وباعتبار ان

الإيجار من أكثر العقود شيوعاً في علاقات أفراد المجتمع بعضهم ببعض . ولعل أمثلة مما قرره القانون

المدني يوضح أصالة هذا الفكر .

- ففي شأن انتهاء الإيجار فقد أوردت المادة ٥٩٨ النص على ان (ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في

العقد دون حاجة الى تنبيه بالإخلاء)

- كما نص في المادة ٦٠١ على أن عقد الإيجار لا ينتهي أثناء مدة نفاذه بموت المؤجر ولا بموت المستأجر

ومع ذلك فقد وضع المشرع استثناء هاماً في حالة موت المستأجر بتقرير الحق لورثته في (ان يطلبوا

إنهاء العقد إذا اثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح

الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم . وفي هذه الحالة يجب ان تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينه في المادة

٥٦٣ وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة اشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر)

كما اورد المشرع نصاً في تنظيم العلاقة الإيجارية حال إعسار المستأجر ، فنص في المادة ٦٠٣ على أنه :

١ - لا يترتب على إعسار المستأجر ان تحل أجرة لم تستحق .

٢ - ومع ذلك يجوز للمؤجر ان يطلب فسخ عقد الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات

تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل ، وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرضخ له في التنازل، عن

الإجبار أو فى الإجبار من الباطن ان يطلب الفسخ على ان يدفع تعويضا عادلا .

ولكن هذا القانون سرعان ما توارى الى الخلف امام المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية المتلاحقة التى مرت بها البلاد والتي استوجبت إصدار قوانين استثنائية أكثر ملاءمة لهذه المتغيرات .

ثانيا : مجموعة الأوامر العسكرية والقوانين التى صدرت أثناء الحرب العالمية وفى الفترات التى أعقبها

١ - الفترة التى جاءت فى أعقاب الحرب العالمية الأولى

تدخل المشرع السورى فى أعقاب الحرب العالمية الأولى فأصدر القانون رقم ١١ لسنة ١٩٢٠ قيد به أجور المساكن لأول مرة فى تاريخ مصر الحديث . ثم أصدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ قيد به أجور الأماكن كلها . ثم صدرت قوانين متعاقبة لمد العمل بهذا القانون إلى أن انتهى العمل به فى يولية ١٩٢٥ حيث صدر مرسوم بقانون نص على الإجراءات الواجب اتباعها للعودة إلى أحكام القانون العام . وربما كان لعدم الاستقرار السياسى الذى أعقب الحرب وما تبعها من متغيرات متلاحقة أثره فى إصدار هذه القوانين

٢ - فترة الحرب العالمية الثانية

عند نشوب الحرب العالمية الثانية أعلنت الأحكام العرفية وأمام الظروف الطارئة غير العاديه وتفردا من استغلال البعض لظروف الحرب استغلالا nefia ضد مصلحة المجتمع فقد بادرت الحكومة وقتئذ بتحديد أسعار السلع الأساسية خصوصا المواد الغذائية كما قامت بالتدخل فى مجال الإسكان فصدر الأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ والذى بموجبه منع الملاك من زيادة أجرة الأماكن إلا فى حدود ضئيلة كما تقرر امتداد العقود الإيجارية بعد انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا وذلك لمنع طرد المستأجرين فى ظروف حرب عالميه بما كان يصابها من شعور عام بعدم الامان على المستوى الفردى والمستوى القومى . وقد صدرت عدة أوامر عسكرية أخرى مكمله لهذا الأمر كان آخرها الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٤٥

٣ - الفترة التى تلت الحرب العالمية الثانية (القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧)

عقب انتهاء الحرب ألغيت الأحكام العرفية وصدر مرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ باستمرار العمل بالأمرين العسكريين السابق ذكرهما حتى يتم استصدار قانون ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وقد صدر هذا القانون عام ١٩٤٧ تحت رقم ١٢١ . وكان من المنتظر عقب انتهاء الحرب إنهاء الأوامر العسكرية التى استوجبتها الظروف الاستثنائية وحالة الطوارئ التى كانت سائدة أثناء الحرب وما ترتب عن هذه الأوامر من آثار . ولكن كان الاتجاه العام السائد وقتئذ هو إعادة صياغة الأوامر العسكرية التى صدرت أثناء الحرب بما تضمنته من أحكام وتحويلها إلى قوانين وتشريعات تعطيهما الصبغة التشريعية الملائمة لأوقات السلم خصوصا فيما يتعلق منها بالحاجات الأساسية مثل الإسكان فصدر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المشار اليه . وقد نظم هذا القانون العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين لجميع أنواع الأماكن الموجودة وقت صدوره

وما يستجد بعد ذلك منها وقرر قواعد قانونية جديدة تسرى في حق المؤجر أساسا ومن ذلك ما يلي :

أ - لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا بسبب عدم وفاء المستأجر للأجرة المستحقة أو بسبب التأجير من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك أو باستعمال المكان المؤجر بطريقة تنافي شروط الإيجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك وهو ما أطلق عليه (الامتداد القانوني لعقد الإيجار)

ب - يكون الحد الأقصى لأجرة الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وابرم إيجارها منذ أول مايو ١٩٤١ على أساس أجرة إبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر مع زيادة طفيفة بنسبة مئوية معينه تختلف باختلاف استعمالات المكان وهذا ما يمكن أن يسمى (ثبات القيمة الإيجارية طوال مدة عقد الإيجار)

ج - نص القانون على أن يترك إيجار المباني المنشأة بعد أول يناير ١٩٤٤ حرا ويخضع لقانون العرض والطلب .

وهكذا تقرر بموجب هذا القانون المبدئين الخديريين والذين أثرا في مسار الإسكان طوال النصف الثاني من القرن العشرين أكثر من أي عامل آخر وهما امتداد عقد الإيجار امتدادا تلقائيا وثبات القيمة الإيجارية . ويعتبر هذا القانون الأساس الذي بنيت عليه كافة قوانين الإسكان التي صدرت عقب ذلك والتي استهدفت ليس فقط تأكيد مبدأ امتداد العقد وتحديد القيمة الإيجارية بل تخفيضها تخفيضات متتالية .

ثالثا : مجموعة قوانين تخفيض الإيجارات (فترة الخمسينات والستينات)

عقب نجاح ثورة يولية ١٩٥٢ أصدرت الثورة في سلواتها الأولى عدة قوانين تهدف الى تخفيضات في القيمة الإيجارية نوردنا فيما يلي :

- ١ - صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض اجور الأماكن التي أنشأت منذ أول يناير ١٩٤٤ وحتى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ١٥% اعتبارا من إيجار شهر أكتوبر ١٩٥٢
- ٢ - صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ بخفض إيجار الأماكن المنشأة منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وحتى ١٢ يونية ١٩٥٨ بنسبة ٢٠% اعتبارا من إيجار شهر يولية ١٩٥٨
- ٣ - صدر القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بخفض إيجار الأماكن المنشأة منذ ١٢ يونية ١٩٥٨ وحتى ٥ نوفمبر ١٩٦١ بنسبة ٢٠% اعتبارا من إيجار شهر ديسمبر ١٩٦١
- ٤ - صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض إيجار الأماكن وقد نص في مادته الأولى على خفض الإيجار لجميع الأماكن الخاضعة لقوانين التخفيض السابقة بنسبة ٢٠% اعتبارا من إيجار شهر مارس ١٩٦٥ أي أن هذه الأماكن أجرى عليها تخفيضان الأول تم بموجب أحد القوانين الثلاثة السابق ذكرها والصادرة في أعوام ١٩٥٢ ، ١٩٥٨ ، ١٩٦١ وذلك على حسب تاريخ إنشائها والتخفيض الثاني تم بموجب هذا القانون الصادر في ١٩٦٥ . كما شمل هذا القانون أيضا تخفيض إيجار الأماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بنسبة ٣٥% كما سيأتي ذكره فيما بعد .

وقد جاءت كل قوانين التخفيض سالفه الذكر في صورة تعديل للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ السابق الإشارة اليه . وقد أشتملت على وضع عقوبات جنائية على مخالفة أحكام هذه القوانين وكذلك على تقاضى المؤجر أى مبلغ إضافي خارج نطاق عقد الإيجار مما يطلق عليه (خلو رجل) من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط . والسبب المعلن وراء هذه التخفيضات والتي وردت في المذكرات التفسيرية لقوانين التخفيض هو

لجوء الملاك للمغالاة في ايجار الأماكن بدرجة كبيرة ليس لها ما يبررها • ولكن يمكن القول أن الثورة في مراحلها الأولى اتجهت نحو العمل لصالح شريحة كبيرة من مجتمع المدن وهي شريحة مستأجرى الأماكن العقارية السكنية وغير السكنية على حساب مالكيها • فقوانين التخفيضات المتتالية هذه هي في حقيقة الأمر شبيهة بقانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الذي أصدرته الثورة في عامها الأول والذي كان ضمن أهدافه تحويل مستأجرى الأراضي الزراعية بالريف إلى ملاك لها •

وهكذا برزت منذ إنشائه قول
صفا بصره الثمرات التي إلى شبه
سواء للرا

رابعا : مجموعة القوانين التي تهدف إلى وضع أسس ثابتة لتحديد القيمة الإيجارية (فترة الستينات والسبعينات والثمانينات)

أدت قوانين تخفيض الإيجارات إلى فقدان الثقة في بعض جوانب سوق الإسكان فقد احتاط الملاك لاحتمال صدور قوانين جديدة أخرى بتخفيض الأجر فبالغوا في قيمة الإيجارات التي يشترطونها عند تأجير المباني الجديدة فاتجهت الحكومة الى أخذ الأمر بيدها وتولت إيجاد أسس موضوعية ثابتة ومستقرة لتحديد القيمة الإيجارية تتحقق معها فائدة استثمار مجزية على رؤوس الأموال المستخدمة في البناء للملاك وحماية المستأجرين من أساليب المغالاة في الإيجار وفي هذا الشأن صدرت عدده قوانين متتالية نوجزها فيما يلي :

١ - القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن وتعديلاته

يتحدد بمقتضى هذا القانون الإيجار السنوي للأماكن المنشأة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ على أساس ٥% من قيمة الأرض و ٨% من قيمة تكاليف المباني وفقا لمستوى الأسعار وقت الإنشاء ثم تضاف الطريقة العقارية أصلية كانت أم إضافية • وتقوم بتحديد القيمة الإيجارية لجان الإيجارات ومجالس المراجعة التي يرأسها قضاة •

تقدير الإيجار

وقد عدل هذا القانون بمقتضى القانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ لتفادي ما تكشف عنه التطبيق من قصور أو غموض وإفساح المجال لزيادة عدد اللجان والمجالس وتشكيل لجنة عليا لتفسير احكامه تفسيراً تشريعياً ملزماً •

لجنة تفسير الأحكام

غير أنه لما تراكمت الحالات أمام لجان التقدير وكان البت فيها يتطلب وقتاً طويلاً مع استمرار المستأجرين في سداد الأجر الاتفاقية المرتفعة صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ السابق الإشارة اليه ونص في المادة الثانية منه على تخفيض اجور الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بنسبة ٣٥% ويكون ذلك إما بأثر رجعي إعتباراً من تاريخ التعاقد إذا كان تقدير الإيجار نهائياً ، وإما اعتباراً من أجرة شهر مارس ١٩٦٥ إذا كان التقدير غير نهائي في ٢٢ فبراير ١٩٦٥ وهو تاريخ العمل بهذا القانون • أما المباني التي انشأت بعد العمل بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فإنها تخضع لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وتعديلاته • وهنا يظهر التناقض واضحاً بين القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ إذ حدد القانون الأول الأسس الموضوعية لتحديد قيمة الإيجار حسب نسب مئوية معينة ثم جاء القانون الثاني ليجرى تخفيضات على الوحدات التي سبق تحديد إيجارها بموجب احكام القانون الأول • وهذا يعني الرجوع عن تحديد القيمة الإيجارية تحديداً موضوعياً إلى أسلوب التخفيضات الشبه جزائية •

تأثير

مما سبق يتضح أن جميع المباني في ذلك الوقت تحددت اجرتها بمقتضى عدة قوانين وهي :

١ - اما أن تخضع لقانون ايجار الأماكن الصادر في سنة ١٩٤٧ والذي حدد الإيجارات على أساس اجرة شهر إبريل ١٩٤١ مع زيادة طفيفة بنسبة مئوية معينة •

- ب - وإما تخضع لاحد القوانين التالية له والتي تقرر في كل منها تخفيض الإيجارات السارية في تاريخ معين بنسبة مئوية معينة وهي قوانين ١٩٥٢ ، ١٩٥٨ ، ١٩٦١ ، ١٩٦٥ .
- ج - والا فيسرى عليها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والذي بموجبه يتحدد الإيجار على اساس نسب مئوية معينة من قيمة الأرض وتكاليف المباني .

٢ - القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

ألغى هذا القانون القوانين السابقة له وهي ١٢١ لسنة ٤٧ و٤٦ لسنة ١٩٦٢ و٧ لسنة ١٩٦٥ إلا أنه نص على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بهذه القوانين ، أي أن تقدير الإيجار السنوي استمر بواقع ٥% من قيمة الأرض و ٨% من قيمة المباني .

وقد استحدث هذا القانون ما يسمى بالتقدير المبدئي للأجرة والهدف منه العمل على منع استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالحد من مغالاة الملاك في تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدأ التاجير والتي قد ترهق المستأجرين خلال المدة التي تسبق تحديد الأجرة القانونية وذلك بتحديد اجرة مبدئية تتلائم مع تكافة المباني المرخ من بها . فالزام المالك ان يحدد اياها بتقدير مبدئي ان بقيت الأرض والمباني حتى يمكن للجهة المختصة تقدير الأجرة المبدئية التي يتعاقد المالك مع المستأجرين بموجبها . ويستهدف هذا الاجراء ان تكون القيمة الاجارية على اساس اقرب إلى التقدير السليم العادل حتى إذا ما تم تحديد الأجرة النهائية بزيادة أو بنقص فإنما يكون ذلك بفروق طفيفة لا ترهق ايا من المؤجر أو المستأجر .

تقدير ايجار
مبدئي
على
اساس
القيمة
القانونية

غير أن هذا الاجراء سرعان ما حادت عنه الحكومة فصدرت قرارات وزارية أهمها قرار وزير الإسكان رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ الذي نص على تحديد تكاليف مختلف مستويات الإسكان متدرجة من ثمانية جنيهات حتى عشرين جنيها للمتر المسطح . واستمر هذا القرار قائما لنحو عشر سنوات دون إعادة النظر فيه . وارتبط بذلك اتجاه اخذت به جميع لجان الإيجارات يقضى بعدم جواز الزيادة على ٥% من هذه القيمة استنادا للمادة الثالثة من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء . لقد مثل القرار الوزاري المشار اليه والذي حدد قيمة تكلفة المباني بقيمة غير واقعية وثابته لتكون أساسا لتحديد القيمة الاجارية تعارضا واضحا مع الاتجاه التشريعي وقتئذ بجعل القيمة الاجارية مناسبة الى القيمة الفعلية للمباني والأراضي وكان في ذلك غبنا شديدا على ملك العقارات في ذلك الوقت وقد تضمن هذا القانون (٥٢ لسنة ١٩٦٩) أحكاما مستحدثة من أهمها :

٣٥

١ - عدم انتهاء عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه للعين إذا بقي فيه زوجه أو اولاده أو والداه الذين يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك . وفيما عدا هؤلاء من اقارب المستأجرين حتى الدرجة الثالثة فيشترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

استمرارية
العقد

ب - تنظيم إيجار الأماكن المفروشة وذلك بالسماح للمستأجرين بتأجير المكان المؤجر مفروشا . ويستحق المالك اجرا إضافيا في هذه الحالة يعادل ٧٠% من الأجرة القانونية عن مدة التاجير المفروش .

المفروش

ج - إجازة تبادل الوحدات السكنية في البلد الواحد بين مستأجر وآخر .

٣ - القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

والمستأجر

صدر هذا القانون أساسا لتدارك ما كشف عنه التطبيق العملي القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من قصور ولذا فإن أغلب أحكامه هي أحكام تنظيمية ومن أهم ما استحدثته في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ما يلي :

أ - زيادة قيمة الإيجار بنسبة مئوية معينة إذا ما استعملت العين في غير أغراض السكنى بموافقة المالك

زيادة الإيجار
بالنسبة للأغراض
غير السكنى

ب - ادخل القانون تعديلا جوهريا على نصوص التشريعات السابقة فيما يتعلق بالأجرة الإضافية التي يستحقها المالك عن مدة التأجير مفروشا فتدرجت النسبة المسنقة من ٤٠٪ إلى ١٠٠٪ بحسب تاريخ إنشاء المبنى بعد أن كانت نسبة موحدة مقدارها ٧٠٪ فقط .

تفسير
الديباجات

ج - قرر القانون تماك المسكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة إلى مستأجرها وفقا للشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء .

د - إزاء انتشار ظاهرة التملك وضمانا لحسن إدارة العقارات فقد نظم القانون نشأة اتحاد الملاك للعقار وسيلة مراقبة قيام هذه الاتحادات والأشرف عليها .

اتحاد الملاك

هـ - حدد القانون موارد صندوق مشروعات الإسكان الاقتصادي مثل حصيلة جميع الغرامات التي يحكم بها تنفيذ أحكام القانون وكذلك إلزام البائع والمشتري في حالة بيع الوحدات بالإكتتاب بمقدار ٥٪ من ثمن البيع في شراء سندات لصالح الصندوق .

صندوق الإسكان

٤ - القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

والمستأجر

تم بموجب هذا القانون تغيير الأسس التي تتحدد بموجبها القيمة الإيجارية فقد نص على تحديد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها سواء لأغراض السكن أو لغيرها من الأغراض بما لا يجاوز ٧٪

٧٪

من قيمة الأرض والمباني مع عدم خضوع المباني من المستوى الفاخر لقواعد تحديد الأجرة . كذلك

نص صراحة على أن يكون تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ويكون تقدير قيمة

لجنة تقدير الأجر
تشكيل اللجنة
تشكيل اللجنة
وتشكيله المثل

المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء . وقد نص القانون أيضا على تشكيل لجنة بكل محافظة لتحديد

ثمن المثل للأراضي من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحي أو المنطقة وتحديد أسعار التكلفة الفعلية

للمباني لمختلف المستويات من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة وذلك بأعداد تقارير

سنوية في ذلك الشأن . وقد أجاز القانون للمالك أن يتقاضى من المستأجر مقدم إيجار لا يجاوز أجرة

سنتين بشرط أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يبق إلا مرحلة التشطيب . وقد استحدث

القانون عدة أحكام جديدة نورد أهمها فيما يلي :

أ - زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب مختلفة حسب تواريخ إنشائها واشتراط أن

زيادة الإيجار
بالتسوية
سنة

يخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة .

ب - نص القانون على أن لا يتجاوز ما يعرضه المالك للتمليك للغير أو للتأجير المفروش ثلث مجموع

المساحة
للتأجير

مساحة وحدات المبنى وتخصيص الثلثين للتأجير لأغراض السكنى .

ج - نص القانون على إنهاء عقود التأجير لغير المصريين بإنهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد .

د - أهلى القانون المستأجر السق في أن يزجر هو وزوجته وأولاده القصر بدون موافقة للمالك شقة

بحسب أنه يستمر عند الري، ثم كما في من إيمان

بعد صدور مجموعة قوانين تخفيض القيمة الإيجارية خلال فترة الخمسينات والستينات والسابق التتوية عنها صدرت مجموعة القوانين الأربعة سالفه الذكر والتي تهدف إلى وضع أسس قانونية لتحديد القيمة الإيجارية ووضع الأحكام المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين . وبإستعراض نصوص القوانين وما أستحدثته من أحكام يتضح أنها أكدت على ديدنين أساسيين أولهما امتداد عقد الإيجار إمتدادا تلقائيا وتوريث هذا العقد من فرزته من الجيل إلى آخر أى أن العقد يظل ساريا بدون مدة محددة . وثانيهما هو ثبات القيمة الإيجارية دون تغيير . والواقع أن ثبات هذه القيمة لسنوات طويلة يعنى فى حقيقة الامر انخفاض مستمر فى هذه القيمة . وإن كانت القيمة الإيجارية تبدو عادله بالنسبة للمؤجر والمستأجر وقت تحديدها (٥% من قيمة الأرض و ٨% من تكلفة المباني ثم ٧% من قيمة الأثنين) إلا أن انخفاض قيمة العملة والتضخم الذى تعرض له الاقتصاد المصرى خلال هذه الفترة قد أدبا بالضرورة إلى تدنى مستمر فى القيمة الإيجارية .

الجزء الثاني

النتائج المترتبة على تخفيض الإيجارات وتحديد القيمة الإيجارية واستمرارية العقد

- ١ تحكمت القوانين السابق ذكرها في سوق الإسكان لمدة زادت عن الخمسين عاما . وكانت الظروف السياسية التي مرت بها البلاد خلال هذه الفترة وما صاحبها من فكر اجتماعي معين وراء إصدار هذه القوانين ولم تعط النواحي الاقتصادية والعمرانية حينئذ القدر الكافي من الاهتمام عند إصدارها رغم الأهمية الكبيرة لهذه النواحي على المدى الطويل . لقد كانت هذه القوانين في حقيقة الأمر عبارة عن مجموعة إجراءات تشريعية اتسمت بالنظرة القصيرة غير المتعمقة . وكانت تهدف إلى إرضاء شريحة من المجتمع على حساب شريحة أخرى بصرف النظر عما قد يكون لهذه الإجراءات من نتائج سلبية خطيرة في المستقبل البعيد . فمن الواضح أن قوانين تخفيض الإيجارات وتحديد ما أعدت دون أن تعطى كل من شريحتي المؤجرين والمستأجرين نظرة عادلة تتحقق معها مصلحة الطرفين بصورة متوازنة بل أعدت هذه القوانين وما تبعها من تعديلات بتحيز واضح للمستأجر على حساب المؤجر . ويمكن القول أن المستأجرين الحاليين أغنياءهم وفقراءهم يتلقون دعما كبيرا يتمثل في الفرة، بين القيمة الإيجارية الحقيقية للوحدات السكنية و القيمة الإيجارية التي يدفعونها بموجب القوانين سالفة الذكر ولكن الذي يتحمل هذه الدعم الكبير لسنوات طويلة هم في حقيقة الأمر ملاك هذه الوحدات وليست الدولة التي أصدرت قوانين التخفيض وقوانين التحديد . ولنا نبأ إذا ما قلنا انه بموجب هذه القوانين فإن الإسكان في مصر كأنه قد أمم دون أن ينال ملاكها تعويض يذكر عن ذلك . وإذا ما عرفنا أن أغلب مباني المدن المصرية يملكها ملاك صغار (small scale owners) لادر كنا مدى الغبن الذي أصاب هؤلاء الملاك من جراء ذلك حتى أن دخل الكثير منهم أصبح يقل كثيرا عن دخل مستأجريهم كما أن العائد من العقار الواحد صار لا يكفي للقيام بالالتزامات المالية الملغاة على المالك من عوائد وإنارة وصيانة الأجزاء المشتركة وغيرها .
- كما كانت لهذه القوانين أيضا آثارها السلبية على سوق الإسكان إذ أنها أدت إلى خلل ملحوظ يتمثل في انخفاض شديد في متوسط القيمة الإيجارية يقابله ارتفاع كبير في قيمة التملك كما أدت إلى خروج المستثمر الخاص من سوق الإسكان المؤجر والاتجاه إلى سوق الإسكان المملك للشرائح الاجتماعية القادرة عليه خصوصا خلال الأحقاب الثلاث الأخيرة . وقد تبعه في هذه الاتجاه الخاطيء بل قاده ما كان يسمى بشركات القطاع العام للإسكان والتعمير . ولما كان التملك ذو العائد الكبير السريع يخرج تماما عن نطاق إمكانيات الشريحة الكبرى من المجتمع وهي شريحة محدودى الدخل فقد أخرجت بذلك هذه الشريحة من سوق الإسكان الرسمي وأقامت فيما بينها سوقا آخر للإسكان غير رسمي وهو ما يطلق عليه بالإسكان العشوائي بكل ما يمثله من بيئة عمرانية متردية ومرتعا للأمراض الاجتماعية والبدنية والنفسية .
- كما أدت هذه القوانين إلى خلل عمراني وتشوه حضري واختلاط للأنشطة المختلفة المتباينة في الحي الواحد بل في المبنى الواحد كما نتج عنها أيضا إهمال خطير في صيانة وإصلاح المباني القائمة وإهدار لرأس المال العقاري القومى . وفيما يلي موجز لآثار هذه التشريعات في المجالات المختلفة :

إرضاء شريحة على حساب شريحة أخرى
يتميز بوضع لصالح المحتاجين

الدعم

تأثير على النظام
سوق مع انضام
للتنظيم

انخفاض في الإيجار
ارتفاع في التملك
خروج المستثمر الخاص
المدن القروية

إقامة سوق
للمستأجرين غير الرسميين

تشوه عمراني

١ - خروج الاستثمار الخاص من السوق العقاري

أدت قوانين التخفيض وقوانين تحديد قيمة الإيجار واستمرارية العقد إلى خروج الاستثمار الخاص من السوق العقاري خصوصا في فترة الستينات - الا في المشروعات ذات العائد السريع والتي تستهدف الشريحة القادرة من المجتمع - كما أدت بالتالى الى ترك مسؤولية الإسكان فى مجملها على عاتق

الحكومة بأجهزتها الرسمية وشركات الإسكان التي أممت وتحولت إلى ما سمي في ذلك الحين بالقطاع العام . ولا شك أن عبء الإسكان الثقيل بجانب الأعباء الأخرى في مجالات التعليم والصحة وغيرها قد أرهقت الحكومة إرهابا شديدا . وبمضى الوقت أصبحت عاجزة عن أداء هذه الخدمات الاجتماعية الأساسية أداءا سليما ولو في حدها الأدنى . هذا فضلا عن أن الجهاز الحكومي بما هو معروف عنه من روتين وإجراءات طويلة معقدة يتسم دائما بعدم الكفاءة وكثرة الفاقد . وغنى عن الذكر أن أولويات الحكومة تحكمها في بعض الأحيان عوامل طارئة قصيرة الأجل وليس تخطيط مستقبلي طويل المدى . كما أن شرائح المجتمع وفئاته ذات الوزن السياسي الكبير والتي تمثل قوى ضاغطة غالبا ما تحظى بعناية الحكومة بخلاف الشرائح الدنيا ذات الأثر المحدود . الميزانية العمومية والتوجه القومي العام حاليا يسعى إلى تقليص دور الحكومة وتشجيع الاستثمار الخاص للعمل في مجال الإنتاج والخدمات بما فيها الإسكان . ويستوجب توفير المناخ الملائم للاستثمار الخاص ضرورة إزالة القيود التي كانت تحد من نشاط القطاع الخاص بما في ذلك القوانين الاستثنائية كقوانين الإسكان السابق تخطيطه بالكامل المذكورما .

أولويات الحكومة
تخطيط عام
قوة الأعباء
وليس تخطيط
مديرة
الرائحة ذات
السياسي
تخطيطه بالكامل

٢ - عدم العدالة بين شرائح المجتمع

أدت سلسلة قوانين التخفيض والتحديد في القيمة الإيجارية إلى خلل اجتماعي يتمثل في عدم العدالة بين شرائح المجتمع المختلفة . لقد صدرت هذه القوانين بتحيز واضح لصالح المستأجر على حساب المالك كما سبق ذكره . أن طبقة الملاك بما فيهم رجال الأعمال، كانت مدانة في يوم من الأيام بالتسلط والاستغلال فصدرت قوانين الإسكان وقوانين الإصلاح الزراعي وقوانين التأميم لتحجيمها والحد من نشاطها رغم أهمية دورها التاريخي في تحريك الاقتصاد القومي وفي التنمية في مجالاتها المختلفة . لقد أدت هذه القوانين إلى وضعين يحمل كل منهما تناقضات كبيرة أولهما أن العديد من المستأجرين يسكنون في وحدات سكنية فاخرة لسنوات طويلة في أحياء راقية مثل الزمالك وجاردن سيتي بجنيها قليلة وقد لا يتجاوز إيجار الوحدة منها عشرة جنيها بينما يسكن فقراء المجتمع بالأحياء العشوائية بإيجار مرتفع يبلغ حوالي ١٥٠ جنيها شهريا في وحدة صغيرة في حي عشوائي . (لا تخضع الأحياء العشوائية منذ انتشارها في السبعينات وحتى الآن إلى تشريعات الدولة وبالتالي فالذي يحدد القيمة الإيجارية بها هو قانون العرض والطلب وليس قانون الإسكان . ويبلغ إيجار الغرفة الواحدة حاليا حوالي ٦٠ جنيها شهريا) ويتفاوت ما تخصصه الأسر من دخلها للسكن تفاوتا كبيرا إذ ينخفض في بعض الحالات إلى أقل من ١٪ من دخل الأسرة وفي حالات أخرى يرتفع حتى يصل إلى ٣٠٪ من دخلها .

لمسته
رأى
مدارة
دورها
الزراعة
المنارة
النمية

وثاني الوضعين الذي يحمل تناقضا بينا هو أن كثيرا من الملاك يقاسون شظف العيش بينما ما يملكه الفرد منهم من عقار قد يقدر بملايين الجنيها (العائد من عقار بمصر الجديدة يبلغ ١٦ جنيها شهريا بينما تقدر قيمة الأرض بمبلغ ٦,٥ مليون جنيها) هذا الخلل الاجتماعي يصعب استمراره ويلزم العمل على تحقيق العدالة بين شرائح المجتمع المؤجرين والمستأجرين على حد سواء .

المعدلة
مضت
بنتها
قوة

٣ - اختفاء التاجير والاتجاه نحو التملك

كانت النتيجة الحتمية لتخفيض الإيجارات واستمرارية العقود بدون مدة محددة أن اتجهت غالبية الملاك نحو تملك وحداتهم السكنية تهربا من قوانين تحديد القيمة الإيجارية حتى كاد الإيجار أن يختفي تماما من

سوق الإسكان مما أدى ضمن عوامل أخرى إلى زيادة كبيرة في أثمان الوحدات السكنية فاقت كثيرا قدرات أغلب الأسر على شرائها . ويتراوح متوسط قيمة التمليك في مصر من ٧ إلى ١٠ مرات متوسط الدخل السنوي للأسرة ويعتبر هذا المعدل من أعلى المعدلات في العالم إذ يجب أن يتراوح هذا المتوسط بين ٣,٥ إلى ٥ مرات فقط حسب المعدلات الملائمة لمجتمعات العالم الثالث . وقد ترتب على ارتفاع قيمة تمليك الوحدات السكنية مع عدم قدرة الغالبية الكبرى من المجتمع على شرائها أن أصبح لدينا مخزون سكني كبير راكد منها سنتعرض له فيما بعد .

والإتجاه الكامل نحو التمليك دون التأجير يمثل عدم اتزان في سوق الإسكان المصري إذ أنه في الأحوال العادية ومع الاستقرار الأقتصادي والاجتماعي يجب أن يسير التأجير جنباً إلى جنب مع التملك فكل منهما إليه أساسيه من آليات الإسكان ولكل منهما دوره الذي لا غنى في العملية الإسكانية الشاملة . (Total Housing Operation)

علا شيه جراح
عمية الأرتخام

وظاهرة التمليك ظاهرة جديدة على المجتمع المصري استشرت في الربع الأخير من هذا القرن . ورغم الإتجاه الكلي نحو التمليك واختفاء التأجير إلا أن نسبة الوحدات المملوكة إلى مجموع الوحدات السكنية تبلغ ٣٢% وهي ما زالت دون النسبة التي يجب أن تبلغها عند اتزان سوق الإسكان وهي ٥٤% . وعند توفر الظروف العادية فإنه من المتوقع أن يتحول ٢٠% من المستأجرين الحاليين إلى ملاك لوحداتهم لكي نصل إلى الاتزان المطلوب .

٤ - سوء توزيع الوحدات السكنية على الأسر المصرية

أدت قوانين تخفيض وتحديد الأيجار والإتجاه العام نحو التمليك بدلا من التأجير الى توزيع غير متكافئ للوحدات السكنية على شرائح المجتمع بدخولها المنبأيه . فمن مجموع عدد الأسر المصرية التي قدرت بحوالي ١٢,٥ مليون أسرة عام ١٩٩٠ يوجد حوالي ربع مليون أسرة تملك كل منها ثلاث وحدات سكنية أو أكثر أي ما مجموعه يزيد على ٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة سكنية وتمثل هذه المجموعة ٢% فقط من مجموع الأسر المصرية وتعتبر قمة الهرم الاجتماعي .

توزيع الأجر

ويلى هذه الشريحة شريحة أخرى يقدر حجمها بحوالي مليون أسرة تمتلك كل منها وحدتين سكنيتين بمجموع ٢ مليون وحدة سكنية . وتمثل هذه الشريحة ٨% من مجموع الأسر . أي أن هاتين الشريحتين الذي يصل عدد أسرهما إلى ١,٢٥ مليون أسرة تمتلكان معا ٢,٧٥ مليون وحدة سكنية . بعبارة أخرى فإن حوالي ١٠% من مجموع الأسر تمتلك حوالي ٢٥% من مجموع الوحدات السكنية في مصر .

وهناك أكثر قليلا من ثمانية ملايين أسرة تعيش كل منها في وحدة سكنية ويمثلون حوالي ٦٧% من مجموع الأسر . وضمن هذه الأغلبية تتفاوت احجام ونوعيات الوحدات السكنية . ويمكن القول أن أقل قليلا من ثلثهم (حوالي ٣٠%) يعيشون في " اسكان متوسط " يتراوح حجم الوحدة فيه بين ثلاث غرف وأربع غرف . بينما أكثر قليلا من نصفهم (حوالي ٥٥%) يعيشون في اسكان " دون المتوسط " تتراوح الوحدة فيه ما بين غرفتين وثلاث غرف والبقية (حوالي ١٥%) فتعيش في وحدات سكنية لا تتجاوز الواحدة منها غرفتين أو أقل .

أما الشريحة الدنيا من الاسر المصرية فتعيش في اسكان مترد للغايه من حيث حجمه ونوعه وسيأتي الحديث عنه عند ذكر الاسكان العشوائي والاسكان الهامشي واسكان المقابر .

من العرض السابق يتضح أن الشريحة العليا من المجتمع الصغيرة الحجم نسبيا تملك فائض سكني كبير يقابلها شريحة دنيا تعيش في بيئه سكنيه سيئه لا يتوفر فيها الحد الأدنى المقبول للاسكان السليم في أبسط

مظاهرة .

وفي هذا الصدد بجدد الإشارة الى حقيقتين هامتين . الحقيقة الأولى هي أن قوانين الاسكان التي أصدرتها الدولة خلال النصف الأخير من هذا القرن تطبق فقط على الشرائح الوسطى من المجتمع . أما الشرائح العليا والشرائح الدنيا فهي تخرج تماما عن نطاق هذه القوانين الرسمية . والقانون السائد فيها بحكم العرف والممارسة الفعلية هو قانون العرض والطلب . وبمعنى آخر فإن قانون العرض والطلب معطل عند الشرائح الوسطى في الهرم الاجتماعى اما الشرائح العليا والدنيا فتتجاهل القوانين الوضعية للدولة وتستجيب بحكم الثروة أو الضرورة لقانون العرض والطلب فقط .

قوانين العرض والطلب
على الطبيعة
فقط
أما الطبقة المتوسطة
والدنيا فتتبع
كأنهم يصدرون

أما الحقيقة الثانية فتتمثل في التفاوت في أسعار الوحدات السكنية . فقد لوحظ من عينات مختارة في أحياء القاهرة الثرية أن سعر السكن مغالى فيه بحوالى ٣٠٪ إلى ٤٠٪ من النفقات الحقيقية (مع هامش ربح ٢٥٪ من رأس المال المستثمر) . ولكن المفارقة الأشد هي أن سعر السكن في أحياء القاهرة المتردية هو أيضا مغالى فيه ولكن بنسبة أكبر تتراوح بين ٧٥٪ و ١٥٠٪ من التكلفة الحقيقية (مع هامش ربح ٢٥٪) . أى أن الفقراء يتحملون عبئا اقتصاديا أكبر نسبيا من الأغنياء للحصول على مسكن .

تسارت
المرحلة الثانية

٥ - ظاهرة الوحدات المغلقة

من الظواهر الغريبة في مجال الإسكان والتي نتجت عن تجميد الإيجار واستمرارية العقد وجود هذه النسبة العالية من الوحدات السكنية المغلقة إذ يبلغ مجموعها على مستوى الجمهورية نحو ١٠ أرواق و ١٠٠ سكنية منها مليون وحدة في القاهرة وحدها وذلك على حسب تعداد ١٩٨٦ . وتشير النتائج الأولية لتعداد ١٩٩٦ أن عدد الوحدات المغلقة لا يقل عما كان عليه في تعداد ١٩٨٦ . وتبلغ نسبة الوحدات المغلقة بالقاهرة ١٤,٥٪ من مجموع الوحدات السكنية وتعتبر هذه النسبة من أعلى النسب في المدن الكبيرة في العالم . وتمثل الوحدات المغلقة رأس مال عقارى كبير غير مستغل . تنقسم الوحدات المغلقة إلى مجموعات رئيسية ثلاث كالاتى :

أ - المجموعة الأولى تتمثل في وحدات سكنية لم يتمكن مالكوها من بيعها لارتفاع قيمتها البيعية كما انهم يحجمون عن تأجيرها حتى لا تقع تحت قوانين تحديد الإيجار واستمرارية العقد . وأمام هذا المأزق يفضل الملاك تركها شاغرة خاصة وأن ذلك لا يعنى انخفاض قيمتها الرأسمالية بل أن هذه القيمة فى الواقع تزداد عاما بعد عام . ورغم أن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ قد سمح للملاك بتأجير هذه الوحدات بالقيمة التى يرونها حسب مقتضيات سوق الإسكان دون تدخل من الدولة فى تحديدها إلا أنه من الواضح أن هذا القانون ليس له تأثير يذكر حتى الآن على أوضاع هذه الوحدات المغلقة وربما يرجع ذلك إلى أن هؤلاء الملاك تحت تأثير التجربة الطويلة فى تحديد الدولة للقيمة الاجبارية وتجميدها ما زالوا غير واثقين من أن حرية التعامل فى سوق الإسكان قد صارت حقيقة قائمة .

ب - المجموعة الثانية هي وحدات سكنية مؤجرة يحتفظ بها مستأجروها دون أن يشغلوها لسبب أو لآخر مثل الهجرة إلى الخارج أو العمل فى الدول المجاورة أو الانتقال للعمل فى مدينة أخرى داخل الجمهورية . وقد احتفظ المستأجرون بهذه الوحدات رغم عدم استعمالهم لها ذلك لأن قيمتها الاجبارية تكاد تكون معدومة ولا تمثل عبئا ماليا يذكر عليهم .

ج - المجموعة الثالثة هي وحدات سكنية مملوكة قام الآباء بشرائها لى تكون متاحة لابنائهم عند كبرهم

وتكوين أسر جديدة خاصة بهم • وفي ذلك مساهمة من الاباء لتأمين مستقبل أفضل لابنائهم وبناتهم •
وقد تظل هذه الوحدات شاغرة لسنوات طويلة دون أن تؤجر خوفا من فقدانها لمستأجرين كان لا
يمكن قانونا إخراجهم منها •

وتمثل كل هذه الوحدات الشاغرة مخزون سكني راكد ورأس مال كبير غير مستغل يقدر بعشرات
المليارات من الجنيهات • وفي ظل الظروف العادية واختفاء القوانين الاستثنائية وتوابعها سوف يضاف
هذا الكم الهائل من الوحدات السكنية إلى سوق الإسكان مما يخفف إلى حد ما من حدة أزمة الإسكان
الحالية •

٦ - انتشار الإسكان العشوائى والإسكان الهامشى واسكان المقابر

بعد اختفاء التاجير من سوق الإسكان كان الاتجاه الغالب فى القطاع الخاص وفى القطاع العام خلال
الثلاثة أعقاب الأخيرة هو البناء من أجل التملك لاسكان الطبقة الوسطى والطبقة العليا من المجتمع وذلك
لقدره هذه الطبقات على دفع القيمة البيعية للإسكان المتوسط والإسكان الفاخر • وقد واكب هذا الاتجاه
الأحجام عن البناء لمحدودى الدخل وذلك لأن هذه الشريحة لا يمكن أن تكون شريحة مستهدفة للاستثمار
العقارى ذى العائد السريع • وقد ادرك محدودو الدخل انهم خارج الاهتمام الرسمى للدولة وأنهم ليسوا
على أجندة أجهزة الإسكان الرسمية فأقامو لأنفسهم وبأنفسهم أحياء عشوائية حول المدن وداخلها •
وأخذت هذه الأحياء تستشرى بصورة سرطانية حتى صارت تستوعب حوالى ١٢ مليون نسمة منها خمسة
ملايين فى إقليم القاهرة وحده يعيشون فى بيئة عمرانية بالغة السوء • ولم يفتن المسئولون إلى هذه
الظاهرة الخطيرة إلا فى السنوات الأخيرة فقط عندما تبين أن هذه الأحياء تأوى عناصر التطرف
والإرهاب رغم أن العديد من الدراسات بما فيها الدراسة التى قامت بها المجالس القومية المتخصصة قد
أبرزت أوجه الخطورة فى هذا النوع من الاسكان منذ مدة ليست قصيرة • كذلك اتجه محدودو الدخل إلى
السكن فيما يسمى بالاسكان الهامشى وهو السكن فى اماكن لم تعد أصلا للسكنى مثل الأماكن الأثرية
وأحواش المقابر وغيرها • والاسكان الهامشى ليس أحسن حالا من الاسكان العشوائى ويشترك معه فى
كافة السلبيات العمرانية والاجتماعية •

٧ - انخفاض القيمة الايجارية دون المعدلات المتعارف عليها

أدى تثبيت ايجار الوحدات السكنية لسنوات طويلة بلغت ما يزيد على الخمسين عاما إلى انخفاض القيمة
الاجارية تدريجيا حتى صارت الآن بالغة التدنى • وتمثل هذه القيمة حاليا فى المتوسط ما يساوى ٣% من
دخل الأسرة • وحسب المعدلات المتفق عليها بالنسبة لمجتمعات العالم الثالث فان نسبة الايجار إلى دخل
الاسرة يتراوح بين ١٥% إلى ٢٥% • وقد أوضحت الدراسة التى أجريت أخيرا على الاسكان فى مصر
أن القوة الشرائية لمتوسط قيمة الايجار حاليا تمثل من ٣% إلى ٥% من القوة الشرائية لهذه القيمة عند بداية
عقد الايجار وذلك بالنسبة للوحدات المؤجرة قبل عام ١٩٦٢ • أى أنه اذا كانت القيمة الايجارية للوحدة
عند إبرام العقد ١٠ جنيها فإن الايجار يجب أن يكون اليوم ٣٣٢ جنيها اذا ما أخذنا فى الاعتبار معدلات
التضخم والزيادة الطبيعية فى الأسعار بدلا من العشرة جنيهات التى تدفع الآن •

وقد قام الملاك خصوصا فى السنوات الأخيرة بالالتفاف حول قانون تحديد الايجار وذلك بمطالبة المستأجر
بمبالغ إضافية كبيرة خارج الاطار القانونى تحت مسميات مختلفة مثل (خلو الرجل) أو (مقدم)
أو (مقابل تشطيب) ويجد المالك فى ذلك تعويضا عما يلحقه من خسارة من جراء تطبيق قانون تحديد

الإيجار على مبناه • ولقد كان لانخفاض القيمة الإيجارية آثار سلبية سنتعرض لها فيما بعد •

٨ - تجمد الحراك السكاني (Residents Mobility) وزيادة الكثافة المرورية

أدى انخفاض القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار من جيل إلى آخر إلى تجميد ما يسمى بالحراك السكاني • ونعني هنا بالحراك السكاني سهولة انتقال المستأجر من وحدة سكنية مقيم فيها إلى وحدة أخرى أكثر ملائمة له إما من حيث الحجم والسعة أو من حيث الموقع كقربها من مكان عمله أو وجودها في حي يتفق مع مرحلة عمرية معينة من حياته •

وربما كانت الوحدة السكنية عند بداية عقد الإيجار قريبة من مكان عمل المستأجر الأصلي ولكن بعد أن توارث هذه الوحدة جيل بعد جيل قد يكون مكان عمل المستأجر الجديد بعيدا عنها بمسافة طويلة وبالتالي فإنه يضطر إلى استخدام وسائل المواصلات العامة أو الخاصة للانتقال بين عمله وسكنه • وقد أدى تباعد السكن عن مكان العمل لاغلب المستأجرين الحاليين أن زادت حركة الانتقال المروري لسكان المدن الحضرية خصوصا في المراكز الحضرية الكبرى مثل القاهرة والاسكندرية زيادة كبيرة • ويبلغ متوسط الوقت الذي يستغرقه سكان القاهرة من وإلى مكان العمل ضعف الوقت المحدد حسب المعدلات التخطيطية الحضرية السليمة • وقد أدى ذلك إلى كثافة مرورية عالية وتلوث بيئي كبير •

ولقد نتج عن استمرارية العقد وانخفاض القيمة الإيجارية أن أصبح للمستأجر حق أشغال الوحدة الذي كاد أن يتساوى مع حق الملكية • ومن الهديء أن يبقى المستأجر في وحدة سكنية يدفع فيها إيجارا لا يذكر مهما بعدت المسافة بينها وبين عمله • فالمشقة التي يتحملها المستأجر في الانتقال اليومي بين السكن والعمل لا تقارن بالثمن الباهظ الذي يدفعه في وحدة جديدة أكثر قربا من مكان عمله • وربما كان ذلك هو السبب الرئيسي وراء احجام العاملين في المدن الجديدة من ترك مساكنهم بالمدن العالمة والالتعال للإقامة بهذه المجتمعات الجديدة مما أدى إلى أن أغلب الوحدات السكنية المقامة بها خالية غير مستخدمه رغم مرور سنوات طويلة على انشائها • وتبلغ النسبة المئوية المتعارف عليها عالميا لعدد الوحدات التي يتغير فيها مستأجروها سنويا في الظروف العادية ٧٪ من المجموع الكلي للوحدات السكنية في المراكز الحضرية الكبيرة ولكن هذه النسبة تنخفض في القاهرة حتى تكاد أن تصل إلى الصفر أي أن حركة انتقال المستأجرين بها من وحدة إلى أخرى تكاد أن تكون منعدمة •

٩ - سوء استغلال الثروة العقارية وعدم الاتزان في توزيع المساحات السكنية

يبلغ نصيب الفرد من المساحات السكنية في الدول النامية حوالي ١٢ مترا مسطحا كحد أدنى ولكن في الشرائح الاجتماعية الوسطى يمكن يرتفع هذا المعدل إلى ١٨ مترا مسطحا وفي الشرائح فوق المتوسطة قد يصل هذا المعدل إلى ٣٠ مترا مسطحا أو أكثر • ومن الطبيعي أن تتناسب مساحة الوحدة السكنية تناسباً طردياً مع حجم الأسرة فكلما زاد عدد افراد الاسرة كلما زادت مساحة الوحدة السكنية الملائمة لها وكلما قل عددهم قلت مساحة الوحدة المناسبة لها • ولكن هذا التناسب بين مساحة الوحدة السكنية وعدد أفراد الأسرة لا يتحقق في كافة الحالات • فليس نادرا أن نرى أسرة صغيرة العدد مكونة من فردين أو ثلاثة تسكن في وحدة ذات مساحة كبيرة قد تصل إلى ١٥٠ مترا مسطحا بينما أسرة كبيرة العدد مكونة من ستة أو سبعة أفراد تسكن في وحدة صغيرة تصل مساحتها إلى ٦٠ أو ٧٠ مترا مسطحا وهذا ما نعنيه بعدم الاتزان في توزيع المساحات السكنية وسوء استغلال الثروة العقارية •

تمر الاسرة عادة بثلاث مراحل • أولى هذه المراحل تتمثل في السنوات الأولى من تكوينها وتشتمل

الاسرة عادة فى هذه المرحلة على فردين او ثلاثة افراد . ثم يزداد حجم الاسرة ليصل الى اقصاه فى المرحلة الثانية ليكون عدد افرادها خمسة او ستة افراد . وفى المرحلة الثالثة تعود الاسرة مرة اخرى لتكون أسرة صغيرة الحجم مكونة من فردين أو فرد واحد وذلك بعد أن يقوم الابناء بدورهم بتكوين أسرة صغيرة جديدة مستقلة . ومن البيهى أن تحتاج الأسرة فى مرحلتها الأولى والأخيرة إلى وحدة سكنية صغيرة المساحة تتناسب مع عدد أفرادها كما نحتاج إلى وحدة سكنية كبيرة تناسب حجمها الكبير فى مرحلتها الوسطى .

ان تجميد القيمة الإيجارية عند حد أدنى واستمرارية العقد وانعدام انتقال المستأجرين من وحدة إلى أخرى كما سبق ذكره كل ذلك قد أدى إلى عدم تحقيق التناسب بين حجم الأسرة وسعة الوحدة . فبالإضافة إلى التزايد فى التعداد السكاني ، فالزواج وانطلاق الأسر ووحدة كبيرة تناسب الاسرة فى حجمها الكبير بقيا فى هذه الوحدة بعد زحيل الابناء عنها رغم سعتها وذلك لأن قيمة الإيجار القانونى لهذه الوحدة صغير للغاية فضلا عن أن ثمن وحدة سكنية جديدة قد يفوق قدرتهما المالية على شرائها وان كانت أكثر ملائمة لهما من حيث السعة من وحدتهما الأولى . كما أن الزوجين الذين استأجرا وحدة صغيرة تناسب امكانياتها المالية المحدودة عند بدأ حياتهما الزوجية ظلوا بها حتى بعد تكاثر ابنائهما وذلك لقله إيجار هذه الوحدة من ناحية وعدم قدرتهم على تملك وحدة أكبر من ناحية أخرى . وهكذا نرى نتيجة استمرارية بقاء الأسرة الواحدة فى الوحدة السكنية لمدة طويلة عدم إتزان فى توزيع المساحات السكنية على الأفراد وفى أحيان كثيرة يزيد متوسط المساحة السكنية للفرد عن حاجته الحقيقية .

وإذا نظرنا إلى هذا الوضع المتباين من منظور عام نجد أن هناك امدار للمساحات السكنية فى الحالة الأولى وفى الحالة الثالثة ودرجة عالية من التزام فى الحالة الثانية قد تصل فى بعض الحالات إلى أربعة أفراد فى الغرفة الأولى بينما معدل الأشغال المقبول اجتماعيا هو فرد ونصف للغرفة الواحدة . ومن المتوقع أن يتجه الإسكان بعد تحرير العلاقة الإيجارية نحو الإتزان بين حجم الأسرة وسعة الوحدة السكنية التى تقطنها .

١٠ - عدم صيانة العقارات والمحافظة عليها

كان من نتيجة انخفاض القيمة الإيجارية عدم قيام الملاك بصيانة مبانيهم صيانة سليمة وقد أدى ذلك بدوره إلى تدهور الحالة الإنشائية للمباني وتدهور قيمتها العقارية وانخفاض عمرها الافتراضى . وغالبا ما نرى الملاك عزوفين عن القيام بأية اصلاحات أو صيانة خصوصا فى المرافق المشتركة مثل شبكات المياه والصرف الصحى والمصاعد والأتارة وغيرها إذ انه ليس لديهم حافزا للقيام بهذه المهام فضلا عن أن صافى إيراد العقار لا يكفى عادة لتنفيذ الصيانة والاصلاحات المطلوبة . هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن المستأجرين لا يمتد اهتمامهم عادة إلى خارج حدود وحداتهم السكنية . فليس هناك شعور بالمسئولية الجماعية بينهم لصيانة الاجزاء المشتركة فى عقاراتهم إلا عند الضرورة القصوى مثل توقف المصاعد عن العمل أو انسداد فى مواسير التغذية والصرف الصحى أو ما شابه ذلك . وبصرف النظر عن شخصية ملاك هذه العقارات إلا انها فى نهاية الأمر تعتبر ثروة قومية يجب المحافظة عليها وعدم تركها بدون صيانة واصلاحات لازمة .

١١ - تشوه النمو العمرانى للمدينة المصرية

لقد أدى تجميد القيمة الإيجارية وامتداد العقد بلا نهاية إلى تجميد بعض الاحياء على أوضاع حضرية

كان من الواجب تجاوزها منذ فترة طويلة مثل منطقة وسط المدينة بالقاهرة حيث توجد مساحات كبيرة تشغلها أنشطة حرفية أو هامشية لم تعد لها ضرورة حقيقية لكي تتواجد في هذه المنطقة الهامة (مثل حي معروف وحي مسبيرو على سبيل المثال) . وقد حالت هذه الأنشطة الهامشية والحرفية دون إتاحة مساحة كافية لأنشطة أخرى أكثر ملائمة للمركز الرئيسي للمدينة مثل الأنشطة المالية والتجارية والمهنية والإدارية مما حدى بها إلى الانتقال لحياء أخرى ذات طابع سكنى مثل الزمالك وجاردن سيتي والمهندسين وقد أدى ذلك في النهاية إلى تشوه عمرانى لهذه الأحياء وارتفاع كبير مفاجئ فى اسعار الاراضى والعقارات بها كما سيأتى ذكره .

١٢ - عدم الاتزان بين اسعار الاراضى والقيمة العقارية للمباني المقامة عليها

أدت عوامل كثيرة متشابكة إلى ارتفاع أسعار الاراضى بمعدل كاد أن يفوق أى سلعة أخرى . ففى بعض الفترات خلال العشرين سنة الأخيرة بلغ معدل الزيادة السنوية فى أسعار الاراضى ٤٠٪ بينما كانت الزيادة فى اسعار البناء مثلا فى حدود ٢٠٪ . ويرجع هذا الارتفاع الكبير الى عامارين أساسيين أولهما هو تضخم حجم الأنشطة التجارية والمهنية والسياحية والاستثمارية بوجه عام تضخما كبيرا فى السنوات الأخيرة دون أن تتاح لها مساحات إضافية كافية أما فى وسط المدينة أو فى محاور امتداد عمرانى خارجها . فانتقلت هذه الأنشطة إلى الأحياء السكنية القائمة وأدى ذلك بالضرورة إلى ارتفاع كبير فى اسعار الاراضى بها (يبالغ سعر المتر المربع حاليا فى بعض الأماكن حتى المهندسين عشرون الف جنيهها أو يزيد وكان فى يوم من الأيام ثلاثة جنيهات فقط) . أما العامل الثانى فهو التجاوز عن كافة لوائح التنظيم واشترطات البناء والسماح بارتفاع المباني ارتفاعات كبيرة وفى أغلب الأحيان بدون موافقة رسمية مسبقة (ما يعرب من ١٠٪ من مبالى مدينه نصر مخالفة فى ارتفاعاتها لأشترطات البناء) وقد ساعد هذا الاستخدام المكثف إلى ارتفاع سعر الاراضى ومن ناحية أخرى دعا الارتفاع فى السعر إلى إستخدام مكثف للموقع أى أن كل منهما كان سببا ونتيجة فى آن واحد . مع تثبيت القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار بقيت بعض المباني ذات القيمة العقارية المحدودة وذات العائد المحدود مقامه على مواقع ارتفعت قيمتها السوقية ارتفاعا كبيرا حتى لم يعد هناك تناسب بين ثمن الأرض وبين قيمة المبنى المقام عليها . وبعض هذه المباني تجاوزت عمرها الافتراضى وفى حالة إنشائية سيئة وتمثل خسارة كبيرة لمالكها كما أنها لا تمثل بالنسبة للمدينة مصدر ذو قيمة للضرائب العقارية فضلا عن أن الأنشطة بها لا تساهم مساهمة تذكر فى الاقتصاد العمرانى المحلى أو القومى . ومع تحرير سوق الاسكان يمكن استخدام هذه المواقع استخداما أفضل بالنسبة لكافة الأطراف المؤجر والمستأجر من ناحية والمدينة والدولة من ناحية أخرى .

١٣ - عدم الاستقرار التشريعى فى مجال الاسكان

أدى تعدد قوانين الاسكان وتعدد تعديلاتها وتعارض بعض الاحكام مع البعض الآخر إلى عدم استقرار تشريعى كما أدى كل ذلك إلى كم كبير يعد بمئات الألوف من قضايا الاسكان تنتظر حاليا أمام المحاكم . فما تكاد تمضى سنوات قلائل على اصدار قانون للاسكان إلا ويبدأ التفكير فى تعديله أو إصدار قانون جديد (لمعالجة القصور الذى كشف عنه التطبيق العملى للقانون الحالى) كما يذكر دائما . كما أنه هناك احتمال وجود شبهة تعارض بين بعض فقرات هذه القوانين وبين مواد الدستور مما قد يؤدى الى صدور أحكام بعدم دستوريه بعض هذه القوانين فى مراحل لاحقة .

وباختصار شديد فإنه يمكن القول بأن قوانين الإسكان التي صدرت خلال النصف الأخير من هذا القرن والتي تعرف عادة بقوانين الإسكان الاستثنائية كان لها آثار جانبية خطيرة تتمثل في خلل إجتماعى واقتصادى وعمرانى أدى بالضرورة إلى تفاقم مشكلة الإسكان وتشويه عمرانى للمدن المصرية . الأمر الذى يدعو إلى ضرورة اطلاق حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر والعودة إلى القانون المدنى المنظم الحقيقى للعلاقة بين الطرفين .

كما أن استمرارية هذه الأوضاع الإستثنائية قد أدت إلى استقرار مفهوم خاطيء فى أذهان المستفيدين منها بشرعية هذه الأوضاع وأنها قد صارت بالنسبة لهم حقوقا طبيعية ومكتسبة وبالتالي فإن هؤلاء المستفيدون قد أصبحوا على استعداد لمقاومة أى تغيير يهدف إلى الإصلاح الاجتماعى والاقتصادى والسياسى مثل تبنى سياسة الحرية الاقتصادية واطلاق آليات السوق فى ظل منافسة حرة لتحديد أسعار السلع ، إذ أن هذه السياسات قد تؤدى إلى حرمانهم من ميزات أعتصبت قهرا من غيرهم فى ظروف استثنائية ومنعت بدون وجه حق لهم .

الارقام والمعدلات الواردة فى هذا الجزء مستمدة من الدراسات التى قام بها خبراء البنك الدولى فى الإسكان
وهى :

1 - Housing Enabling Markets To Work
A World Bank Policy Paper , 1993

2 - Rent Regulation Reform Study For The Arab Republic Of Egypt Draft Report 1995 (Unpublished)

الجزء الثالث

نحو اطلاق حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر

منذ ما يزيد عن ستة اعوام كثر الحديث حول ضرورة اطلاق حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر والغاء قوانين الاسكان الاستثنائية والعودة إلى تطبيق أحكام القانون المدني على الأماكن المؤجرة . ففي يناير ١٩٩١ تقدمت شعبه العدالة والتشريع بالمجالس القومية المتخصصة بدراسة عن ايجار الاماكن انتهت فيها الى ضرورة الغاء قانون المساكن وتطبيق القواعد العامة المنظمة لعقد الايجار الواردة بالقانون المدني وجاء في هذه الدراسة أن الغايات المستهدفة من ذلك هي :

- تحقيق العدالة بين طرفي العلاقة الإيجارية المؤجر والمستأجر وعدم الاجحاف بحق أي منهما .
- التوافق والتكامل في المصلحة بين الطرفين ، باعتبار التفيع المتبادل بينهما ، الأمر ، باستثناء الإجرة المناسبة والثاني بالانتفاع الأمثل بالمكان .
- عودة الوثام الاجتماعي والذي يقضى ألا يكون هناك تناقض في المصالح المشتركة .
- تفادي المشكلات والنزاعات الدائمة في هذا المجال .
- تشجيع المستثمرين على استخدام مدخراتهم في مشروعات الأسكان .
- اطمئنان المستثمر إلى أن مشروعه الاسكاني لن يكون سببا في دخوله في حلقة مفرغة من النزاعات والخلافات

- صيانة الثروة العقارية القومية والمحافظة عليها .

- إزالة النفاض بين استمرارية الوضع الحالي في تفيعد القيمة الإيجارية للوحدات السكنية وبين التوجهات الاقتصادية العامة في الأخذ بحرية السوق وترك آلياته لتحديد قيمة السلع تملكا أو تأجيرا بما في ذلك سلعة الأسكان .

وفي السنوات الأخيرة صدر عن المسؤولين بوزارة الاسكان ما يفيد بأن الوزارة في سبيل اعداد مشروع قانون جديد للاسكان يتم بموجبه اطلاق حرية التعامل بين المؤجر والمستأجر على أن يتم ذلك على مراحل وبالصورة التي تتحقق فيها مصلحة الطرفين . وكانت ردود الفعل لاتجاه وزارة الاسكان متباينة من بعض المسؤولين ومن الرأي العام وذلك نظرا لتعدد جوانب هذا الموضوع الشائك كما أن هذا التشريع سوف يحرك أوضاعا طال استقرارها . لذا فقد اقتصررت الوزارة في دراساتها على الوحدات الجديدة التي ستنشأ بعد صدور القانون والوحدات الشاغرة الحالية والتي لم تملك أو تؤجر بعد . أما الوحدات السكنية وغير السكنية الحالية فقد تركت إلى مراحل لاحقه . وكان رأى الوزارة حينئذ أن تطبيق القانون المدني على الوحدات الجديدة والوحدات الشاغرة وعددها حاليا حوالي ٢ مليون وحدة كما سبق ذكره سيؤدي إلى دخول هذه الوحدات إلى سوق الاسكان مما يدفع عجلة هذا السوق نحو وضع أفضل لحل مشكله الاسكان المتشابهه . وفي يناير ١٩٩٦ صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وينص في احكامه على تطبيق قواعد القانون المدني على تأجير الأماكن السكنية وغير السكنية الشاغرة والجديدة .

وفي ٢٢ فبراير ١٩٩٧ صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية النص القانوني الذي يبيح توريث عقد ايجار الوحدات غير السكنية المستخدمه للنشاط التجاري . وقد فتح هذا الحكم التاريخي الباب على مصراعيه لاعادة النظر في قوانين الاسكان برمتها إذ أن ركنا هاما من الاركان التي إرتكزت عليها سياسات وتشريعات الاسكان على مدى أكثر من نصف قرن أصبح غير قائم . وكان على الدولة أن تسارع بإصدار قانون جديد في ضوء هذا الحكم الهام فصدر القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الذي ينص على زيادة القيمة الإيجارية

للاماكن التي تستخدم للأغراض غير السكنية مثل النشاط التجاري والمهني والحرفي وما شابهها وجاء في هذا القانون أن عقد الإيجار ينتقل مرة واحدة فقط بشروط معينه . وأن كان حكم المحكمة الدستورية العليا يقتصر على الاماكن المستخدمة للأغراض التجارية وذلك بحكم أن الطلب في الدعوى الدستورية كان يخص إحدى هذه الاماكن إلا أنه ليس هناك ما يمنع منطقياً من أن يمتد هذا الحكم على الوحدات الأخرى المستخدمة للأغراض السكنية وغير السكنية حتى لا يكون المكان المؤجر إرثاً يختص بتماره مستأجروا الوحدات غير السكنية - دون وساطه من أحد - كما ذكر الحكم الدستوري في حيثياته .

يمثل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ انتهاء مرحلة بلغت خمسة أحقاب تعرضت فيها البلاد إلى متغيرات سياسية واجتماعية كبيرة كما يمثلان بدايه مرحله جديده تتمثل في انتهاج حريه السوق وفي تفويض دور الحكومة واثاحه فرصه أكبر للأفراد والمؤسسات الخاصه للمساهمه في التتميه بمجالاتها المختلفه وعلى الأخص التتميه العمرانيه والأسكان ولتتمثل أيضاً في إنهاء العمل باللوائح الاستثنائية التي صدرت تحت ظروف طوارئ استثنائية والعودة إلى مناخ مدني أكثر استمراية واستقراراً وفيما يلي ملخص لكل من هذين القانونين :

١ - القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

في ٣٠ يناير ١٩٩٦ صدر القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والذي ينص على سريان القانون المدني على الاماكن التي لم يسبق تأجيرها والاماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها . فهذه المبادرة التشريعية الجادة تنبئ بالعودة إلى قوائم القانون الاصابية في تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

ومن الملاحظ أن ثمار هذا القانون لم تأت بالسرعة المرجوة . إذ أنه كان من المتوقع بعد صدور هذا القانون أن يبادر أصحاب الشقق المغلقة بعرضها للإيجار . ولكن ربما يمضي بعض الوقت حتى يطمئن الملاك إلى أن إتجاه الدولة نحو تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر هو إتجاه محوري ثابت لا رجوع فيه . كما أن صدور القانون الخاص بالوحدات القديمة المستخدمة في غير أغراض السكنى قد يؤكد الثقة في جدية الدولة في السير في هذا الاتجاه .

٢ - القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

صدر هذا القانون في ٢٦ مارس ١٩٩٧ ويختص بالاماكن غير المستعملة لأغراض السكنى مثل مزاوله الانشطة التجارية والصناعية والمهنية والحرفية والتي لا تخضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ . وقد نص هذا القانون على زيادة القيمة الاجارية لهذه الاماكن كما وضعت عدة ضوابط لاستمرارية عقد الإيجار .

١ - زيادة القيمة الاجارية .

تحدد الأجرة القانونية للعين المؤجرة على النحو التالي :

- ثمانية أمثال الأجرة القانونية للاماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤
- خمسة أمثال الأجرة القانونية للاماكن المنشأة من أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١
- أربعة أمثال الأجرة القانونية للاماكن المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣
- ثلاثة أمثال الأجرة القانونية للاماكن المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧
- تزداد الأجرة القانونية للاماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى ٣٠ يناير ١٩٩٦ بنسبة ١٠٪

اعتبار من ذلك الموعد .

ثم تستحق زيادة سنوية بصفة دورية فى نفس الأعوام التالية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر اجرة قانونية

لجميع الاماكن أنفة الذكر .

ب - ضوابط استمرارية عقد الإيجار

لا ينتهى العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى

كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ويستوى فى ذلك أن

يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم . ولا يستمر العقد بموت أحد من اصحاب حق البقاء فى

العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة .

ومن الملاحظ أن القانون أغفل تحديد مدة زمنية تنتقل فيها هذه الاماكن تباعا الى تطبيق أحكام القانون

المدنى عليها وأن العقد ينتهى بوفاة الذين يستعملون العين من ورثة المستأجر الاصلى فى ذات النشاط

أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية أى أن العقد ينتقل فى هذه الحالة مرة واحدة من جيل الى الجيل

الذى يليه . كما خلا القانون تماما من أية إشارة إلى تطبيق القانون المدنى على هذه الوحدات .

الجزء الرابع

أسس مقترحة لقانون الوحدات السكنية الحالية

بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والذي ينص على تطبيق أحكام القانون المدنى على الوحدات الشاغرة والمستجدة سكنية أو غير سكنية إعتباراً من ١ يناير ١٩٩٦ وبعد صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والخاص بزيادة أجرة الاماكن المستخدمه لأغراض غير سكنية وتحدد فيه إنتقال عقد الإيجار مرة واحدة فقط عند وفاة المستأجر الاصلى إلى ورثته بشروط معينة أصبح الأمر يستوجب النظر فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنسبة للوحدات السكنية الحالية والتي تطبق عليها القوانين الاستثنائية السابق ذكرها منذ فترة طويلة والانتقال بها إلى الوضع الطبيعى فى ظل أحكام القانون المدنى العام .

فى غياب إحصاءات ودراسات وتوقعات من أعداد الوحدات السكنية المؤجرة والخاضعة لقوانين الإسكان الاستثنائية فليس هناك مفر إلا فرض هذه الأعداد بصورة تقريبية بناءً عن ما هو متاح من إحصاءات عامه . من هذا المنطلق يمكن الفرض أن عدد الوحدات السكنية المؤجرة حتى عام ١٩٧٣ يبلغ حوالى ٣٣٠٠٠٠٠٠,٠٠ (ثلاثمائة ملايين وثلاثمائة ألف) وحدة بالحضر . وتمثل فترة أوائل السبعينات الحد الفاصل بين التاجير والتملك فلم يكن هناك قبلها حجم يذكر من الوحدات المملكة كما أنه بعد هذه الفترة توقف التاجير تقريباً (فيما عدا الإيجار المفروش) واتجه سوق الإسكان عامة نحو التملك . فإذا ما فرضنا أن عدد الوحدات السكنية المؤجرة فى الفترة ما بين ١٩٧٣ وحتى الآن تبلغ حوالى ٢٠٠٠٠٠٠,٠٠ (مائتان ألف) وحدة سكنية فإن المجموع الكلى للوحدات المؤجرة فى الحضر يصل إلى ٣٥٠٠٠٠٠,٠٠ (ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف) وحدة وعند إعداد قانون خاص بهذه الوحدات فإنه يجب مراعاة عدة عوامل هامة وضرورية لكى تتحقق الامداد المرجوه من هذا القانون ونوجز هذه العوامل فيما يلى :-

١ - البعد الاجتماعى

ان تحرير القيمة الإيجارية بالنسبة للوحدات السكنية قد يؤدى إلى عدم استقرار اجتماعى اذا لم تتخذ الضوابط المناسبة التى تجعل الانتقال من الإيجار المحدد الى الإيجار الحر سهلاً وميسراً بالنسبة لكل من المؤجرين والمستأجرين على حد سواء . إن استمرارية الإيجارات المجمدة لمدة طويلة - رغم ضآلتها البالغة - قد جعل منها أمراً واقعاً . وقد اطمأنت الأسر المستأجرة إلى دوام هذا الواقع واستقرت على أساسه أوضاعها الاقتصادية والاجتماعية . وسوف تجد هذه الأسر صعوبة بالغة اذا ما وجهت بزيادة كبيرة مفاجئة فى القيمة الإيجارية تتجاوز إمكانياتها المالية أو وجهت بإحتمال الطرد من وحدتها بعد أن استقرت فيها مدة طويلة وليس لديها بديل آخر للإنتقال اليه . إن مثل هذا القانون سوف يمس بصورة مباشرة حياة ملايين المواطنين فى ناحية هامة من نواحي أمنهم الاجتماعى واستقرارهم الأسرى الأ وهو السكن . لذا فإن البعد الاجتماعى لا بد وأن يؤخذ تماماً فى الاعتبار عند التعرض إلى إعادة صياغة العلاقة الإيجارية بين الطرفين المؤجر والمستأجر .

وعند دراسة هذه العلاقة يجب إدراك الفروق الجوهرية بين الوحدات المستخدمة للأغراض السكنية والوحدات المستخدمة لأغراض غير سكنية مثل العيادات والمكاتب الاستشارية والشركات والمحلات التجارية والجراجات وذلك للإختلاف البين بين طبيعة النشاط السكنى وطبيعة الأنشطة الأخرى فى الاستخدام . وفى الأولى تستخدم الوحدة لأغراض السكن والأستقرار العائلى والاجتماعى وفى الثانية تستخدم الوحدة كمورد للدخل والربح .

٢ - تحرير العلاقة الإيجارية فى إطار سياسات متكاملة للإسكان

إنه من الأهمية بمكان أن يتم تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر فى إطار مجموعة متكاملة من السياسات القومية للإسكان فى مجالاته المختلفة . أن وجود مثل هذه السياسات سوف يساعد كثيرا على إمتصاص كافة الآثار الجانبية التى تنتج عن تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر كما سوف تعمل على التقليل من سلبياتها وتتيح الفرصة كاملة لجوانبها الإيجابية المتعددة لكى تؤثر على مسارات الإسكان فى اتجاهها الصحيح .

وسوف تكون هذه السياسات خصوصا ما يتعلق منها بالدعم بمثابة شبكة أمان اجتماعى Safety Net لحماية محدودى الدخل من السكان الحاليين عندما يرتفع إيجار وحداتهم السكنية ارتفاعا يفوق قدراتهم المالية على مواجهته . كما أن رفع القيود على الإيجارات قد يودى إلى ارتفاع مفاجئ فى القيمة الإيجارية وفى أسعار الاراضى والعقارات إرتفاعا غير طبيعى وغير محسوب . وستساعد سياسات الإسكان المتكاملة على سرعة إعادة الإتران إلى سوق الإسكان كما ستساعد على خلق المناخ الطبيعى الذى يستقر معه هذا السوق فى مجالى التمليك والتأجير .

وتتمثل مجموعة هذه السياسات فيما يلى :

أ - سياسة كاملة للدعم تشتمل على تحديد الشرائح الاجتماعية المستهدفة بالدعم ووضع النظام المالى والإدارى الذى يضمن وصول الدعم إلى مستحقيه دون غيرهم وكذلك تحديد أنواع الدعم وقيمتيه المتدرجة ومدته بالنسبة لكل أسرة كما تشمل تحديد الأنماط المعمارية الملائمة اجتماعيا وعمرانيا لمحدودى الدخل . ومن أبرز عناصر هذه السياسة إنشاء صندوق الإسكان الاجتماعى بموارده الخاصة لكى يقوم بإتاحة التمويل اللازم لدعم كل شريحة من الشرائح الاجتماعية المستحقة له وعلى الأخص الأسر المتكونة حديثا والأسر التى يقل دخلها عن حد الفقر . (راجع تقرير المجالس القومية المتخصصة الخاص بإسكان محدودى الدخل ١٩٩٦)

ب - سياسة قومية للإراضى يتحدد فيها الأسلوب الأمثل لإدارة وتخصيص الاراضى اللازمة لكل نوع من أنواع الإسكان وكذلك الاراضى اللازمة للأنشطة غير السكنية مثل الخدمات والنشاط التجارى والصناعى وغيرها .

ج - سياسة التمويل التى بموجبها يتم فتح القنوات بين المؤسسات المالية مثل البنوك وشركات التأمين وصناديق الادخار وبين سوق الإسكان وذلك حتى يتاح التمويل والقروض اللازمة للإتشاء والتمليك .

د - وضع المخططات الحضرية التفصيلية للمدن المصرية التى تتحدد فيها استخدامات الاراضى والكثافات البنائية والسكانية لكل حى فيها . ومثل هذه المخططات ستحول دون اختلاط الأنشطة الحضرية اختلاطا عشوائيا كما هى عليه الآن والتى أدت إلى خلل كبير فى البيئه العمرانيه للمدن المصرية كما ستضع المحددات اللازمة لتنظيم السوق العقارى والإسكانى بها .

هـ - إعادة النظر فى التشريعات المتصلة بالإسكان والبناء لإزالة ما يشوبها من تعارض ولكى تعمل جميعها على تيسير صناعة الإسكان وزيادة المعروض منها . وفى هذا المجال يجب تطوير نظام التقاضى أمام المحاكم وإتشاء دوائر خاصة لسرعة الفصل فى قضايا الإسكان وكذلك استحداث نظم غير تقليدية للتصالح مثل إنشاء جهاز إدارى - قانونى يتولى النظر فى المنازعات بين الملاك والمستأجرين ويكون حكما بينهم كما سيأتى فى ذكره فيما بعد .

و - سياسة المحافظة على الثروة العقارية وذلك بوضع نظم محكم وشامل للإصلاح والصيانة بنوعيتها الصيانة الوقائية والصيانة العلاجية . وسوف يواكب تحرير العلاقة الإيجارية تحسن ملموس فى

صيانة العقار وخدماته يشعر به بصورة مباشرة وملموسة كل من المالك والمستأجر .
ويمكن القول بأن صدور قانون تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر بدون هذه المجموعة من السياسات
سوف يحد كثيرا من فرص نجاحه .

٣ - القانون المقترح والرأى العام

يلزم أن يتسم القانون المقترح بالإنزانه والعدالة وأن يمثل حلا وسطا بين المصالح المتضاربة للأطراف
المعنيه بحيث يشعر كل طرف منها أنه لم يكسب على حساب الآخر بل تنازل عن بعض امتيازاته لتحقيق
هدف أهم وأعم وهو تحقيق المصلحة العامة للمجتمع بإجباله المتعاقبه وإشاعة الطمانينه بين شرائحه
المختلفة . كذلك يجب أن يشرح القانون بكل جوانبه وإبعاده ويطرح للمناقشه العامة حتى يأتى فى
صورته النهائيه مقبولا لأكبر قطاعات ممكنة من الرأى العام . وقد أثبتت التجارب فى مصر والخارج
أن التسرع فى إصدار قانون بدون تمهيد مفتح للرأى العام قد يؤدى إلى إيراد فعل حاد وضغط سياسى
مفاجئ وعنيف تضطر الدوله معه إلى التراجع عنه وإعادة فرض أوضاع خاطئه جاء القانون
لمعالجتها بل وتجاوزها

التدرج فى تحرير العلاقة الإيجارية
أثبتت الدراسات التى أجريت على العديد من دول العالم (النمسا وفنلندا وانجلترا وتشيكوسلوفاكيا
والمكسيك وشيلى وفنزويلا وكندا) فى موضوع تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر أنه يكاد يكون من
المستحيل تحرير هذه العلاقة بعد طول تجميدها دفعه واحده . وقد أوصت كل هذه الدراسات بضرورة
التدرج طويل المدى فى تحرير هذه العلاقة وأنه يجب أن يتم ذلك على عدة مراحل بحيث يستوعب
المجتمع كل مرحلة منها قبل أن ينتقل إلى المرحلة التالية لها . ويتمثل هذا التدرج فى الآتى :

أ - تقسيم الوحدات السكنية إلى شرائح حسب تواريخ إنشائها بحيث يتم تحرير العلاقة الإيجارية فيها
تباعا مع فاصل زمنى مناسب بين كل شريحة وأخرى .

ب - إتاحة فترة انتقال طويلة نسبيا لكل شريحة بحيث يقوم كل من المؤجرين والمستأجرين بترتيب
أوضاعهم خلالها دون أرهاق كبير لإى منهم قبل تطبيق القانون المدنى فى نهايتها .

ج - التدرج فى زيادة الأجرة زيادة محسوبة تعيد الاتزان تدريجيا إلى سوق الاسكان وتزيل التفاوت
الشديد الحالى بين مصالح طرفى التعاقد .

٥ - الاتساق بين القانون المقترح وبين القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الخاص بالوحدات غير

السكنيه

يجب أن يكون قانون تحرير العلاقة الإيجارية للوحدات السكنية الحالية متسقا فى اطره العامة مع القانون
رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الخاص بالوحدات ذات النشاط غير السكنى . إذ ان التعارض فى الاسس قد يؤدى
إلى تناقضات فى الأحكام وقد يفتح مجالا واسعا للخلافات القانونية بين أطراف التعاقد خاصة فى حالة
تغيير استخدام الوحدة من نشاط إلى آخر . ويمكن أن يتفق القانونان فى تحديد شرائح الوحدات حسب
تواريخ إنشائها . أما معدل الزيادة فى القيمة الإيجارية فيخضع لاعتبارات طبيعة الأنشطة المختلفة بكل
من لوحدات المستخدمه للأغراض السكنية والوحدات المستخدمه للأغراض غير السكنيه . وفى
نهاية الأمر يجب أن يكون القانونان متكاملين ويمثلان قانونا واحدا شاملا للوحدات المؤجرة سكنية كانت

أم غير سكنية بهدف نهائي هو خضوع كل من النوعين من الاسكان إلى القانون المدنى العام بعد انتهاء فترات الأنتقال .

مما سبق تتضح العوامل التي يجب مراعاتها عند إعداد وإصدار القانون الخاص بتحرير العلقه الإيجارية بالنسبة للوحدات السكنيه الحاليه وذلك لضمان نجاح تطبيقه فى مراحلہ المختلفه . ومن الملاحظ أن متخذى القرار قد يترتبوا فى إصدار مثل هذا القانون تخوفا من حدوث " فلاح إجتماعية " عند إصداره وتطبيقه . ولكن من ناحية أخرى يجب أن ندرکہ أن التأخر فى إصدار هذا القانون يعطى استمراريہ لأوضاع خاطئه غير طابره وسلبيات إقتصادية وعمرانيہ متشعبه وكذلك يعنى معاناه كبيرة طال أمدها لشرائح متعددة خصوصا الشرائح الدنيا من المجتمع

يشتمل القانون المقترح على أركان أساسيه نوضحها فيما يلى :

أولا : تقسيم الوحدات السكنيه الى شرائح

لما كانت الوحدات السكنيه ذات الإيجار المحدد تختلف فيما بينها اختلافا بينا فإنه لا يمكن تبعاً لذلك معاملتها جميعا معاملة واحدة فى نسبة الزيادة فى القيمة الإيجارية وفى مدة فترة الانتقال وتتلخص أوجه الاختلاف فيما يلى :-

أ - تختلف الوحدات فى تاريخ إنشائها . فقد إنشأ البعض منذ سنوات قليلة بينما إنشأ البعض الآخر منذ أكثر من مائة عام . وتشتمل هذه المدة الطويلة على فترات تاريخية متلاحقة لكل منها ظروفها الإجتماعية والاقتصادية والسكانية الخاصة بها مما جعل لكل فترة زمنية طابعها المعمارى والعمراني المختلف عن غيرها .

ب - اختلاف التشريعات التى صدرت خلال هذه المدة اذ كاد أن يكون لكل فترة زمنية فيها تسريعها الخاص بها والذى صدر ليلائم طبيعة الظروف فى هذه الفترة .

ج - تتفاوت هذه الوحدات تفاوتاً كبيراً فى متوسط القيمة الإيجارية فبينما تبلغ حوالى أربعة جنيهات فى بعض الوحدات الا أنها تصل إلى ما يزيد عن مائة جنيه فى وحدات أخرى ربما بنفس المساحة أو أقل .

د - تختلف الوحدات أيضا باختلاف الأحياء المقامة فيها بمستوياتها العمرانية المتباينة . فالوحدات المقامة بالزمالك وجاردن سيتى وعلى طول شاطئى النيل يصعب مساواتها بالوحدات المقامة فى باب الشعرية والجمالية والسيدة زينب وبولاق وهى فى الغالب أحياء الشرائح الإجتماعية ذات الدخول المحدودة . كما يصعب مساواتها أيضا بالوحدات فى أحياء الطبقات الوسطى مثل العباسية وشبرا والمنيل ومدينة نصر . بل أن هذا التفاوت قد يمتد للحى للواحد فى مجاوراته السكنيه المختلفه مثل حى مصر الجديدة والمعادى . هـ - كذلك تختلف الوحدات السكنيه حتى فى المجاورة الواحده باختلاف مستواها المعمارى والإنشائى وفى جودة تنفيذها وفى تكلفة إنشاء المتر المسطح بها .

و - كما تختلف الوحدات ذات المستوى المعمارى والإنشائى المتقارب باختلاف المستوى الإجتماعى للأسر التى تسكنها من حيث الدخول وعدد الأفراد . اذ أن تقسيم الوحدات يجب أن يأخذ فى الاعتبار الشرائح الإجتماعية المختلفة التى تشغلها .

كل هذه الاختلافات الكبيرة المتداخلة تجعل من الصعب تصنيف الوحدات السكنية تصنيفا دقيقا يؤخذ كأساس لتقسيمها إلى شرائح مختلفة . ومن الأهمية بمكان أن يكون التقسيم مبسطا يسهل تطبيقه عمليا وأن تضيق بقدر المستطاع اختلافات وجهات النظر بشأنه . لقد تبين أن تاريخ الإنشاء يكاد أن يكون العنصر الحاكم فى

تصنيف الوحدات السكنية ذلك لأنه يستوعب العديد من العناصر الأخرى ويسهل تقسيم الوحدات على أساسه دون أن يثير خلافاً يتعثر معه تنفيذ القانون المقترح . هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن تاريخ الإنشاء يحقق إلى حد كبير الهدف من تقسيم الوحدات السكنية إلى شرائح وهو إمكانية التدرج فى الزيادة فى الأجرة وأيضا التدرج فى الانتقال من الإيجار المقيد إلى الإيجار الحر . إذ يمكن أن يكون لكل مجموعة من الوحدات التى أقيمت فى فترة زمنية معينة نسبة فى زيادة الأجرة وفى مدة إنتقال ملائمتين لها . وربما كان من الأفضل إتباع نفس التقسيم الزمنى للوحدات الذى أتبع فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وذلك تيسيرا لتطبيق القانونين خاصة وأن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قد أخذ فى الاعتبار إلى حد كبير العوامل السابق ذكرها عند تحديد الفترات الزمنية للشرائح المختلفة للوحدات .

١ - الشريحة الأولى : وتشمل الوحدات التى انشأت قبل ١ يناير ١٩٤٤

تعتبر هذه الفترة من تاريخ مصرهى فترة الليبرالية وقد إتسمت بوجود اجنبى مكثف ورأسمالية بنيت أساسا على اقتصاد زراعى وصناعات متعلقة بالزراعة . والعديد من العقارات التى انشأت فى هذه الفترة ذات وحدات بمساحات كبيرة وطرز معمارية شبيهه بالطرز التى سادت أوربا فى ذلك الوقت . وفى القاهره على سبيل المثال تقع أغلب هذه العقارات فى الاحياء المحيطة بالمدينة التراثية وفى منطقة وسط المدينة وكذلك فى الاحياء الجديدة التى خصصت للجانِب وثراء المصريين . وقد تجاوز العديد من هذه العقارات عمرها الافتراضى بل وقارب بعضها المائة عام ، وامتدت عقود الإيجار فيها إلى عدة أجيال متتالية . وقد تحددت ايجارات هذه الوحدات بموجب القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم أجرى عليها تخفيض مقداره ٢٠% بموجب القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥

٢ - الشريحة الثانية : وتشمل الوحدات التى أقيمت من ١ يناير ١٩٤٤ وحتى ٤ نوفمبر ١٩٦١

هذه الفترة الزمنية تشتمل على السنوات السبع التى أعقبت الحرب العالمية الثانية والعشر سنوات الأولى من ثورة ١٩٥٢ . وقد تم فيها اصدار ثلاثة قوانين تخفيض القيمة الإيجارية : القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ . ثم أجرى على الوحدات التى انشأت فى هذه الفترة تخفيض ثانى بموجب القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . فبلغ مجموع التخفيضات ما بين ٢٢% و ٣٦% من قيمتها الإيجارية .

إتسمت هذه الفترة بالرواج الاقتصادى الذى أعقب الحرب العالمية الثانية واتسعت فيها حركة العمران إتساعا ملحوظا خصوصا فى احياء الطبقات الوسطى من المجتمع كما شهدت العشر سنوات الأولى من الثورة إهتماما كبيرا بالاسكان الشعبى واسكان الموظفين والاسكان العمالى حول المراكز الصناعية الكبرى التى أقيمت فى هذه الفترة مثل الحديد والصلب بطلوان وكيفا بأسوان والسد العالى والبترول بالسويس .

٣ - الشريحة الثالثة : وتشمل الوحدات المنشأة من ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣

صدر فى هذه الفترة قانونى تحديد القيمة الإيجارية لتكون منسبة بنسب مئوية معينة الى ثمن الارض وتكلفة البناء وهما القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . كما صدر فيها أيضا القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ الذى نص على تخفيض القيمة الإيجارية للمرة الثانية على الوحدات التى خفضت قيمتها الإيجارية قبل ذلك بموجب قوانين التخفيض التى صدرت فى الفترة الثانية وقد شهدت هذه الفترة فى بداياتها التحول نحو الاشتراكية وتم فيها تأميم الشركات العقارية وتحويلها إلى شركات اسكان وكذلك تأميم شركات المقاولات وانحسار كبير فى دور القطاع الخاص .

٤ - الشريحة الرابعة : وتشمل الوحدات المنشأة من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧

صدر فى هذه الفترة القانون الثالث من قوانين تحديد الاجرة وامتداد عقد الايجار امتدادا تلقائيا وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . بدأت هذه الفترة بما كان يسمى وقتا بسياسة الانفتاح وتشجيع القطاع الخاص المحلى والاجنبى على الاستثمار فى كافة مجالات الاقتصاد كما شهدت الانتقال شبه التام من نظام التاجير إلى نظام التمليك . فقد توارى التاجير حتى لم يعد له وجود إلا فى الوحدات المفروشة . كما بدأ لأول مره إنشاء سلسلة من المدن والمجمعات الجديدة والسنت هذه الفترة بالاهتمام بالاسكان التعاونى والاسكان فوق المتوسط .

٥ - الشريحة الخامسة والاخيرة : وتشمل الوحدات المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى الآن

صدر فى هذه الفترة القانون الرابع والآخر من مجموعة قوانين تحديد الاجرة وامتداد عقد الايجار وهو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وتعتبر هذه الفترة فى مجملها امتداد للفترة السابقة من حيث الأهتمام بالاسكان المتوسط وفرق المتوسط واستكمال إنشاء المدن الجديدة والتوسع فى التوزيع واتخاذ التدابير

ثانيا : فترات الانتقال من الايجار المحدد الى الايجار الحر

سبق أن ذكرنا أنه يصعب من الناحية الواقعية إجراء التغيير من الايجار المحدد إلى الايجار الحر حسب قانون العرض والطلب لجميع الوحدات السكنية دفعة واحدة وفى وقت واحد إذ أنه من الأوفق إجراء هذا التغيير فى صورة متدرجة حتى يمكن قبوله إجتماعيا والتأقلم معه بدون صعوبة كبيرة . ومهما كانت الزيادة المقترحة فى الايجار فإنها ستكون محدودة ولن يجد الملاك فيها التعويض الكافى عما أصابهم فى الماضى من غبن ولكن تحديد فترة زمنية ينتقل فيها الايجار المحدد الى الايجار الحر هو التعويض الحقيقى للملاك وان طالت هذه الفترة .

وهناك عاملان هامين ستنجح لهما فترة الانتقال المقترحة أن يعملا ويكون لهما أثرهما فى انفراج أزمة الاسكان وتجاوز حدتها الحاليه . العامل الأول هو إطلاق حرية تحديد الايجار حسب مقتضيات السوق للوحدات المستجدة بموجب القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ . فمن المنتظر أن يشجع مناخ الطمأنينه والاستقرار القطاع الخاص والشركات العقارية على الاستثمار فى الاسكان بغرض التاجير بجانب التمليك وسيؤدى ذلك بالضرورة الى زيادة فى العرض . ولا شك أن الانتقال من الايجار المحدد الى الايجار الحر فى مناخ الوفرة سيكون أسهل كثيرا من الانتقال فى مناخ يتسم بالندرة وقلة العرض مع زيادة الطلب .

أما العامل الثانى فهو تشجيع كل من المؤجر والمستأجر فى فترة الانتقال من خلال مجموعة من الاجراءات الادارية والمالية أن يشتري أحدهما حقوق الآخر فى الوحدة السكنية وبذلك تنتقل الوحدة من التاجير إلى التمليك وسيأتى ذكر ذلك تفصيلىا فيما بعد . ومن المتوقع أن تبلغ نسبة الوحدات المؤجرة حاليا التى سوف تتحول الى وحدات مملكه خلال فترة الانتقال ٢٠٪ من مجموع هذه الوحدات وبذلك يقل نسبيا حجم الوحدات التى ستنتقل من الايجار المحدد الى الايجار الحر فى نهاية فترة الأنتقال .

هذا فضلا عن أن المستأجر سيحاول خلال فترة الانتقال هذه أن يرتب أوضاعه لمواجهة الوضع الناتج من تحرير العلاقة الايجارية وتراوح فترة الانتقال المقترحة من خمسة عشر عاما إلى خمسة وعشرون عاما وهى فترة كافية تماما لهذا الغرض .

لقد خصص لكل شريحة من الشرائح الخمس السابق ذكرها فترة انتقال مناسبة لها بحيث يجرى التغيير على دفعات متتالية مع وجود فترة زمنية ملائمة بين كل دفعة وأخرى يتمكن فيها المجتمع من هضم وامتصاص

المرحلة السابقة قبل البدء فى المرحلة التالية وهكذا . ومن المقترح أن تكون فترات الانتقال كالاتى : -

- ١ - خمسة عشر سنة للشريحة الأولى .
- ٢ - ثمانية عشر سنة للشريحة الثانية .
- ٣ - واحد وعشرون سنة للشريحة الثالثة .
- ٤ - ثلاثة وعشرون سنة للشريحة الرابعة .
- ٥ - خمسة وعشرون سنة للشريحة الخامسة .

كما أنه من المقترح أيضا أن تنقسم كل فترة انتقال إلى مرحلتين المرحلة الأولى تكون فيها الزيادة فى الأجرة منسبة إلى قيمة الإيجار القانونى الأسمى وهى مرحلة طويلة نسبيا . والمرحلة الثانية تكون فيها الأجرة منسبة إلى القيمة الحقيقية للعقار أى تكون أقرب ما يكون إلى إيجار السوق الحر وبذلك يمكن أن نتجنب الانتقال المفاجيء من الإيجار المحدد إلى الإيجار الحر بما يحمله مثل هذا الانتقال من مخاطر كبيرة وأثار غير محسوبة .

أ - المرحلة الأولى من فترة الانتقال

من المقترح أن تكون مدد المرحلة الأولى لفترات الانتقال بالنسبة للشرائح المختلفة على النحو التالى

- ١ - عشر سنوات للشريحة الأولى .
- ٢ - ثلاثة عشر سنة للشريحة الثانية .
- ٣ - ستة عشر سنة للشريحة الثالثة .
- ٤ - ثمانية عشر سنة للشريحة الرابعة .
- ٥ - عشرون سنة للشريحة الخامسة .

ب - المرحلة الثانية من فترات الانتقال

تكون مدة المرحلة الثانية خمس سنوات بعد المرحلة الأولى لكل شريحة من الشرائح الخمس للوحدات السكنية .

(راجع الجدول رقم ١)

من العرض السابق يتضح أن التدرج فى الانتقال من الإيجار المحدد إلى الإيجار الحر سوف يتم فى تسلسل زمنى متتالى بمعنى أن الشريحة الأولى من الوحدات السكنية وهى أقدم الشرائح ستكون الأولى فى الانتقال إلى الإيجار الحر ثم تليها الشريحة الثانية وهكذا حتى الشريحة الخامسة والأخيرة وهى أحدث هذه الشرائح . ويتم هذا التدرج بعد فترات انتقال مناسبة بين كل شريحة وأخرى .

وهناك رأى آخر جدير بالعرض ولا يمكن رفضه بسهولة وهو أن يسير التدرج فى اتجاه عكسى . أى أن نبدأ بالشريحة الخامسة ثم تليها الرابعة ثم الثالثة وهكذا حتى الشريحة الأولى . وحجة الذين ينادون بهذا الرأى من خبراء الأسكان هى أن القيمة الإيجارية الحالية لوحدات الشريحة الخامسة هى أقرب إلى القيمة الإيجارية الحرة من إيجارات الشرائح السابقة زمنيا عليها . وبالتالي فإن الانتقال إلى السوق الحر سيكون أيسر بالنسبة لهذه الشريحة من غيرها من الشرائح . كما أن العلاقة بين المؤجر والمستأجر فى هذه الشريحة الحديثة نسبيا ليست على درجة من التشابك والتشعب التى عليها مثل هذه العلاقة فى الشرائح القديمة الأخرى . وعلى ذلك قد يكون من الأسهل إعادة صياغة هذه العلاقة عن غيرها من علاقات إيجارية استقرت على أوضاع ثابتة لسنوات طويلة .

ولكن أصحاب الرأى الأول - وهو الأرجح فى الغالب - يرون أن كثيرا من المستأجرين بالشريحة الخامسة قد دفعوا للملاك مبالغ كبيرة تكاد تساوى قيمة الوحدة السكنية فى صورة " خلو " أو " مقدم " ولذا فإنه قد لا يكون

من الانصاف البدأ بهم وتحرير العلاقة الايجارية بينهم وبين ملاك وحداتهم اذ أن ذلك يعنى ضياع ما دفعوه نظير إشغالهم لهذه الوحدات . هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فإن ملاك الشريحة الأولى قد تحملوا غبنا طويلا أكثر من غيرهم ومن العدل رفع هذا الغبن عنهم قبل رفعه عن غيرهم . كذلك فإن ثبات إيجار الشرائح الأولى واستمرارية العقود لسنوات طويلة زادت عن نصف قرن قد عاق التنمية العمرانية للمدن ذلك لأن استخدامات الاراضى والتي ظلت متجمدة وممتدة هذه المدة الطويلة أصبحت لا تتفق مع ديناميكية الاقتصاد الحضري المعاصر والذي يتطلب سرعة اعادة استخدامات هذه الاراضى بصورة أفضل عما هي عليه . لذلك فإنه من الأنسب نظرا للظروف الحضرية الحالية للمدن المصرية إجراء التدرج في الانتقال من الإيجار المحدد الى الإيجار الحر فى تسلسل زمنى متتالى كما سبق توضيحه .

ثالثا : الزيادة فى القيمة الايجارية

يمثل الانتقال من الأجرة المحددة والمستقرة لسنوات طويلة إلى الإيجار الحر خطوة كبيرة وخطيرة ونستلزم معالجتها بعناية شديدة . ويجب الإشارة إلى أن متوسط الإيجار الحالي بالغ الانخفاض وغير واقعي . وبدراسة نمط مصروفات الأسرة Family Expenditure Pattern يتبين أن نسبة ما تخصصه الأسرة للإيجار لا يتجاوز ٦% من دخلها بينما يجب أن تتراوح هذه النسبة من ١٥ إلى ٢٥% من الدخل كما سبق ذكره . وفى كثير من حالات الدراسة كانت نسبة الأجرة إلى الدخل تبلغ ٢٥% عند تحرير عقد الإيجار منذ ٣٠ عاما ولكن مع تخفيض الأجرة وتحسينها عند قيمة ثابتة ومع زيادة دخل الأسرة انخفضت هذه النسبة حتى بلغت اليوم أقل من ١% من دخل الأسرة . ولبرهنه على تدنى القيمة الايجارية نسوق الأمثلة التالية : تبلغ قيمة الإيجار فى بعض الحالات التى تمت دراستها ٧/١ مما يصرفه رب الأسرة على التدخين و ١٠/١ من قيمة فاتورة استهلاك الأسرة للكهرباء ، و ١٥/١ من القيمة التى تدفع المراج لإجراء مره واحدة . لذلك فإن المطالبة بزيادة القيمة الإيجارية للوحدات السكنية الحالية أصبحت لها فعلا ما يبررها وأن كان يشوبها محاذير لا يمكن تجاهلها . ويجب أن تكون الزيادة فى القيمة الايجارية زيادة متدرجة لا يشعر معها المستأجر بإرهاق شديدا خصوصا فى وقت يقل فيه الدعم وترتفع حاجات المعيشة الاساسية ولذا فمن المقترح فى هذا الشأن أن تتم الزيادة على مرحلتين : تكون الزيادة فى المرحلة الأولى منسبة إلى القيمة الايجارية الحالية وتكون فى المرحلة الثانية منسبه الى القيمة الفعلية للوحدة السكنية وذلك على النحو التالى:

أ - الزيادة المقترحة فى المرحلة الأولى من فترات الانتقال

تتراوح مدد المرحلة الأولى من فترات الانتقال من عشر سنوات للشريحة الأولى من الوحدات السكنية إلى عشرين سنة للشريحة الخامسة والأخيرة كما سبق توضيحه . ومن الطبيعى أن تكون الزيادة فى أجرة الوحدات السكنية أقل من مثيلاتها بالنسبة للوحدات المستخدمه فى الانشطه المهنيه والتجاريه والوارده تفصيلا فى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ومن المقترح أن تكون الأجرة بعد الزيادة كالتالى :

- ١ - خمسة أمثال الأجرة القانونية الحالية للشريحة الأولى (قبل ١ يناير ١٩٤٤)
- ٢ - أربعة أمثال الأجرة القانونية الحالية للشريحة الثانية (من ١ يناير ١٩٤٤ إلى ٤ نوفمبر ١٩٦١)
- ٣ - ثلاثة أمثال الأجرة القانونية الحالية للشريحة الثالثة (من ٥ نوفمبر ١٩٦١ إلى ٦ أكتوبر ١٩٧٣)
- ٤ - مثلين الأجرة القانونية الحالية للشريحة الرابعة (من ٧ أكتوبر ١٩٧٣ الى ٩ سبتمبر ١٩٧٧)
- ٥ - تزداد الأجرة القانونية الحالية للشريحة الخامسة (من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ وحتى الآن) بنسبه ١٠% ثم تستحق وحدات الشريحة الأولى زيادة سنوية بصفة دورية بنسبة ٢٠% من قيمة آخر أجرة قانونيه لها لمدة خمس سنوات ثم بنسبة ١٠% سنويا إلى نهاية المرحلة الأولى الخاصة بها .

وتستحق وحدات الشريحة الثانية زيادة سنوية بصفة دورية بنسبة ١٥٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لها لمدة خمس سنوات ثم بنسبة ١٠٪ سنويا إلى نهاية المرحلة الأولى الخاصة بها .
وتستحق وحدات الشرائح زيادة سنوية بصفة دورية بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة قانونية لها إلى نهاية المرحلة الأولى الخاصة بكل منها .

وواضح من الجدول رقم (٢) أن القيمة الإيجارية لشرائح الوحدات السكنية بعد هذه الزيادات ما زالت منخفضة ولا تمثل عبئا كبيرا على كاهل المستأجر وان قيمتها الحقيقية عند انتهاء المرحلة الأولى ليست بعيدة عن قيمتها الحالية . كما أنه في هذا المقام يجب تعريف ' الأجرة القانونية ' تعريفا دقيقا لا لبس فيه حتى لا يفتح المجال لتفسيرات متباينة كما هو الحال بالنسبة للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الخاص بالوحدات غير السكنية . ويمكن تعريف الأجرة القانونية بأنها الأجرة التي حددتها قوانين الإيجار والإيجار السابق ذكرها . وبالتالي فإن الزيادات المقترحة خلال فترات الانتقال لا تنطبق على الإيجارات التي تمت بالاتفاق المباشر بين المؤجر والمستأجر خارج نطاق هذه القوانين مثل الإيجارات بالأحياء العشوائية .

ب - الزيادة المقترحة في المرحلة الثانية من فترات الانتقال

تبلغ مدة المرحلة الثانية خمس سنوات لكافة شرائح الوحدات السكنية الخمس وتأتي بعد انتهاء المرحلة الأولى لكل شريحة وفيها يزداد الأيجار تدريجيا حتى يقترب من إيجار السوق .

لقد أثبتت التجارب العملية في الدول الأجنبية التي سبقتنا في تحرير العلاقة الإيجارية إنه عند رفع الحد

عن القيمة الإيجارية يجنح الملاك إلى رفع الإيجار بدرجة كبيرة حتى يفوق إيجار السوق Market Rent .

ويرجع ذلك أساسا إلى رغبة الملاك في تعويض - بصفة عاجلة - ما فاتهم من دخل خلال سنوات

طويلة ، وقد يمضي وقت ليس بالقصير حتى تستقر الإيجارات ويعاد الاتزان إلى سوق الإسكان .

ومهما كانت الزيادات في المرحلة الأولى إلا أن الأيجار سيظل فيها منخفضا ودون إيجار السوق .

ويجب أن نتجنب الانتقال المفاجيء من هذا الإيجار المنخفض إلى إيجار السوق المرتفع . ويصل إيجار

السوق السنوي عادة في الأحوال الطبيعية وعند استقرار السوق إلى ما يوازي ٨٪ من القيمة العقارية

للوحدة . لذلك تكون الزيادة التدريجية في الأيجار كحد أقصى خلال المرحلة الثانية على النحو التالي :

١ - السنة الأولى : يكون الأيجار السنوي ٤٪ من القيمة العقارية للوحدة .

٢ - السنة الثانية : يكون الأيجار السنوي ٥٪ من القيمة العقارية للوحدة .

٣ - السنة الثالثة : يكون الأيجار السنوي ٦٪ من القيمة العقارية للوحدة .

٤ - السنة الرابعة : يكون الأيجار السنوي ٧٪ من القيمة العقارية للوحدة .

٥ - السنة الخامسة : يكون الأيجار السنوي ٨٪ من القيمة العقارية للوحدة .

وبعد انتهاء المرحلة الثانية يترك تحديد القيمة الإيجارية إلى مقتضيات سوق الإسكان وقتئذ . وباتباع

الأسلوب المقترح في زيادة الأيجار خلال المرحلة الثانية يكون الانتقال إلى السوق الحر سهلا وميسرا

دون زيادات غير طبيعية وغير مبرره .

وسيتولى الجهاز الفني الهندسي المقترح إنشاؤه والذي سيأتي ذكره فيما بعد تحديد القيمة العقارية للوحدات

السكنية والتي على أساسها يمكن حساب القيمة المتدرجة للإيجار السنوي لهذه الوحدات خلال هذه

المرحلة .

(راجع الجدول رقم ٢ والرسم البياني رقم ١)

رابعاً : تحويل الوحدات المؤجرة إلى وحدات مملكة

بموجب قوانين تخفيض وتحديد الاجرة وامتداد عقد الايجار الى مالا نهايه أصبح للمستأجر حقوقاً فى الوحدة السكنية تكاد تساوى حقوق مالكيها أن لم تفقه . ويمثل هذا الوضع الغير منطقي إجحاف صارخ بحق المالك فى الملكية الفردية التى أقرتها الشرائع وكفلها الدستور . وقد أعطت هذه القوانين المستأجر الحق فى استخدام الوحدة المؤجرة استخداماً استثمارياً دون الرجوع إلى مالكيها الأصلي . وبذلك فقد أنشأت هذه القوانين الاستثنائيه حقين منفصلين ومتوازيين ودائمين وهما حق الملكية للمالك Ownership Right وحق الاشغال للمستأجر Occupancy Right

ومن التجارب الناجحة التى اتبعتها بعض الدول فى مجال تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر والتى يمكن تطبيقها فى مصر هى تشجيع أحد الطرفين فى شراء حق الاخر فى الوحدة السكنية Contracting Out أى أن يسمح للمالك بدفع مبلغ معين للمستأجر فى سبيل استرداد الوحدة أو أن يشتري المستأجر الوحدة من مالكيها الأصلي ويصير بدوره مالكا لها . وبذلك يكون لأى منهما حق الملكية وحق الاشغال فى أن واحد ويترك تحديد اى من الطرفين فى شراء الوحدة المباشرة بينهما . ويمكن للأجهزة الرسمية تحديد قيمة الوحدة العقارية Property Value كما سيأتى تفصيله فيما بعد للإسترشاد بها وقد يساعد ذلك على اتمام الصفقة بين المؤجر والمستأجر فى شراء حق الاخر فى الوحدة . ويجب الاشارة هنا إلى أن المفاوضات تكون فقط بين المالك والمستأجر وليس بين المستأجر ومستأجر جديد يريد أن ينتقل اليه حق الانتفاع بالوحدة .

ومن الأهمية بمكان تشجيع المؤسسات المالية كالبانوك التجارية والبنوك الخاصة على الدخول فى سوق الأمان على أساس تنافسى فيما بينها واثاحة التمويل اللازم لإقراض أى من المالك والمستأجر قروضاً طويلة الأجل لتمكينه من ملكيتها وشراء حق الاخر فيها .

وكثير من المستأجرين خصوصاً القادرين منهم قد يرون شراء الوحدات التى يقيمون فيها أو التى يعملون بها خصوصاً اذا كان موقع هذه الوحدة مرتبطاً بالنشاط الذى يمارسونه مثل النشاط التجارى أو المهني كالمطبخ والمحاماه والهندسة مثلاً ويصعب عليهم تركه والبدا من جديد فى موقع آخر . وكما سبق ذكره فإن حوالى ٢٠٪ من الوحدات المؤجرة حالياً ستتحول إلى وحدات مملكة خلال فترة الانتقال (وفى تقرير آخر سوف تبلغ هذه النسبة ٣٠٪) وتحويل هذا العدد من الوحدات المؤجرة إلى وحدات مملكة سيقبل من عدد الوحدات التى ستدخل سوق الاسكان الحر بعد فترات الانتقال السابق ذكرها .

خامساً : صندوق الاسكان الاجتماعى والضريبة العقارية

يمثل صندوق الاسكان الاجتماعى المقترح الوعاء المالى الذى يتولى دعم محدودى الدخل حسب النظم المالية والادارية التى ستقرر فى هذا الشأن . ويمكن تطوير صناديق الاسكان الحالية بالمحافظات للقيام بهذا الدور وقد أنشئت هذه الصناديق بموجب القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ . سيكون لهذا الصندوق المقترح موارده الخاصة مثل المنح التى لا ترد من الخزانه العامة والهيئات المحلية والدولية والقروض ذات الفائدة المخفضة وحصيلة بيع الاراضى ملك المدن والمحافظات وكذلك حصيلة الضرائب العقارية .

ومن الواجب أن تمتد خدمات الصندوق حتى تشمل السكان الحاليين غير القادرين على دفع القيمة الاجارية بعد تحريرها عند تطبيق القانون المقترح إذ أنه من المؤكد أن سوف يكون هناك شريحة اجتماعيه ذات موارد محدوده لا تمكنها من مواجهه الزيادة المتوقعه فى الايجار سواء أثناء فترة الانتقال أو بعدها . ويستوجب مبدأ التكافل الاجتماعى رعاية هذه الاسر بإيجاد السكن الملائم لها ودعمها بالفرق بين ما تستطيع أن تخصصه للسكنى وبين القيمة الاجارية الفعلية للوحدات المقيمه بها .

ومن أهم الموارد المقترحة لهذا الصندوق الضريبة العقارية على المباني • وتحسب هذه الضريبة حالياً على أساس القيمة الإيجارية المحددة بموجب القوانين السابق ذكرها • ومع الزيادة المتوقعة فى القيمة الإيجارية أثناء فترات الانتقال وبما تحرير القيمة الإيجارية فمن المنتظر أن تزداد قيمة الضريبة العقارية زيادة كبيرة • ويجب أن توجه هذه الزيادة إلى صندوق الإسكان الاجتماعى لتمكينه من رعاية الأسر محدودة الدخل من السكان الحاليين بعد تطبيق القانون المقترح عليهم • وكذلك يجب مراجعة القيمة الفعلية للوحدات على فترات معينة كل خمس سنوات مثلاً وتعديل قيمة الضريبة العقارية المقرره عليها تبعاً لذلك •

سادساً : الأجهزة الفنية والإدارية اللازمة لتنفيذ القانون المقترح

يلزم وجود جهازين أحدهما يختص بالنواحى الفنية والآخر يختص بالنواحى الإدارية والقانونية وذلك لإدارة الإسكان خصوصاً فى المحالات التى تتطلبها تطبيق القانون الخاص بتحديد العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنسبة للمساكن الحالية وفيما يلى بيان موجز لكل من هذين الجهازين ودور كل منهما :

١ - الجهاز الفنى الهندسى

تخصص وزارة الإسكان أحد أجهزتها وليكن مركز بحوث الإسكان والبناء وذلك للقيام بالآتى :

أ - رصد كافة المتغيرات التى تجرى فى سوق الإسكان وجمع البيانات اللازمة والمتعلقة بالإيجار والتملك وأسعار الاراضى والبناء وأثمان الوحدات السكنية حسب احجامها ومواقعها وكل ما يخص الإسكان من إحصائيات أساسيه •

ب - تسجيل الاستثمارات الخاصة والعامة فى الإسكان بصفة دورية وتحديد دور الإسكان فى الاقتصاد والتمويه القومي •

ج - دراسة دخول الأسر حسب الشرائح الاجتماعية المختلفة والوحدات الملائمة لكل شريحة والمعدلات السكانية الأساسية •

د - تحديد القيمة العقارية للوحدات السكنية أثناء المرحلة الثانية من فترات الانتقال بين الإيجار المحدد والإيجار الحر وذلك لحساب القيمة الإيجارية المتدرجة لهذه الوحدات على أساس هذه القيمة العقارية للوحدات كما سبق توضيحه •

هـ - تحديد القيمة العقارية للوحدات السكنية أثناء فترات الانتقال تحديداً عادلاً لمساعدة كل من المؤجر والمستأجر فى الوصول إلى اتفاق فى حالة شراء أحدهما حق الآخر فى الوحدة •

د - تحديد القيمة العقارية للوحدات السكنية وغير السكنية بصفة دورية والتى تحسب على أساسها الضريبة العقارية المستحقة على هذه الوحدات •

وغنى عن الذكر أنه هذا الجهاز لا بد وأن يكون له فروع داخل المحافظات المختلفة أذ أن مثل هذه الدراسات لا يمكن أن تتم إلا بالتعاون الوثيق بين وزارة الإسكان بأجهزتها التخطيطية والمحليات بأجهزتها التنفيذية • كما أن هذا الجهاز لا بد وأن يكون على إتصال دائم بجميع أجهزة الدولة المعنية مثل جهاز التعبئة والإحصاء ومراكز المعلومات ومراكز البحوث الاجتماعيه والعلميه والجامعات ومعاهد التخطيط •

٢ - الجهاز الإدارى والقانونى

ينشأ جهاز إدارى - قانونى يتولى الفصل فى المنازعات بين المالك والمستأجرين ويكون حكماً بينهم كما يمكن الرجوع إليه فى تفسير أحكام القانون المقترح ويكون لقرارات هذه الجهاز الصفة التشريعية الملزمة • ومثل هذا الجهاز سيغنى كل من المالك والمستأجر عن اللجوء إلى المحاكم وما تتطلبه من

اجراءات طويلة • وقد أخذت بعض الدول بهذا النظام خصوصا في الولايات المتحدة الأمريكية
وأثبتت التجربة العملية أهميته في حل الخلافات القانونية في مجال الاسكان بسهولة وفي وقت قصير
نسبياً •

سابعا : ضوابط واجراءات مقترحة تتخذ أثناء فترة الانتقال

يمكن اتخاذ بعض الاجراءات الضرورية أثناء فترة الانتقال والتي تعتبر مكمله للاس العامه للقانون المقترح
وهي :

١ - امتداد عقد الايجار

يجب أن ينص القانون المقترح على أن لا ينتهي العقد خلال فترة الانتقال بوفاء المستأجر بل يستمر
لصالح ورثته الذين يستعملون العين زوجة أو أبناء أو والدين على أن يكون الامتداد لمرة واحدة •

٢ - الشق المرفوشة

إذا قام المستأجر بتأجير وحدته السكنية كشقة مرفوشة فإن ما يحصل عليه المالك لظير ذلك يجب أن
يكون نسبة معينة من قيمة الايجار المرفوش وايس نسبة محدودة من قيمة الايجار الأصلي بصرف
النظر عن قيمة الايجار المرفوش كما تنص القوانين الحالية •

٣ - الوحدات السكنية التي لا يستخدمها مستأجروها

الوحدات السكنية التي تركها مستأجروها بصفة دائمة نتيجة الهجرة إلى الخارج مثلا تؤول إلى مالكاها
وينتهي عقد الايجار بين المالك والمستأجر • على أن توضع الضوابط المناسبة في هذا الشأن

٤ - تكوين اتحاد الشاغلين وصيانة العقارات

يتم تكوين اتحاد للشاغلين بكل عقار على أن يتولى هذا الاتحاد صيانة العقار مع المالك على نفقه
الشاغلين • ويجب وضع النظام الذي يكفل القيام بالصيانة والاصلاحات على اكمل وجه وتتلافى فيه
عيوب نظام اتحاد الملاك الحالي وعلى الاخص امتناع بعض أعضاء الاتحاد عن سداد مصاريف الصيانة
والادارة والاصلاحات المستحقه عليهم •

ثامنا : ضوابط وإجراءات مقترحة تتخذ بعد فترة الانتقال

١ - الاتجاه نحو إخلاء الوحدات في بعض المناطق وإعادة استخدام المواقع المقامه عليها

نظرا لزيادة قيمة الاراضى زيادة كبيرة في بعض المواقع فمن المنتظر عند رفع القيد على حرية التعامل
بين المؤجر والمستأجر بعد انتهاء فترة الانتقال أن يعمد الكثير من الملاك إلى إنهاء العلاقة الايجارية مع
المستأجرين وطلب إخلاء وحداتهم السكنية وذلك اذا كان العائد من هذه الوحدات حتى في ظل حرية
السوق لا يتناسب مع القيمة الكبيرة للأراضى المقامة عليها • وسوف يتجه الملاك إلى إعادة استغلال
هذه المواقع بصورة أفضل اقتصاديا في مشروعات استثمارية سكنية أو غير سكنية • وقد يؤدي الإخلاء
المفاجيء لعدد كبير من الوحدات السكنية إلى مشكلة اجتماعية ذات أبعاد خطيرة • لذلك فإنه من الواجب
وضع ضوابط للحد من الآثار السلبية لهذه الظاهرة المتوقعة • ومن المقترح في هذا المجال ما يلي :

أ - أن يسمح بالهدم فقط بعد فترة محددة ولتكن ثلاث أو خمس سنوات مثلا يخطر فيها المستأجرون بنية
المالك في إخلاء المبني وإعادة استغلال الموقع وذلك حتى تتاح لهم فرصة كافية لترتيب أوضاعهم

تبعاً لذلك

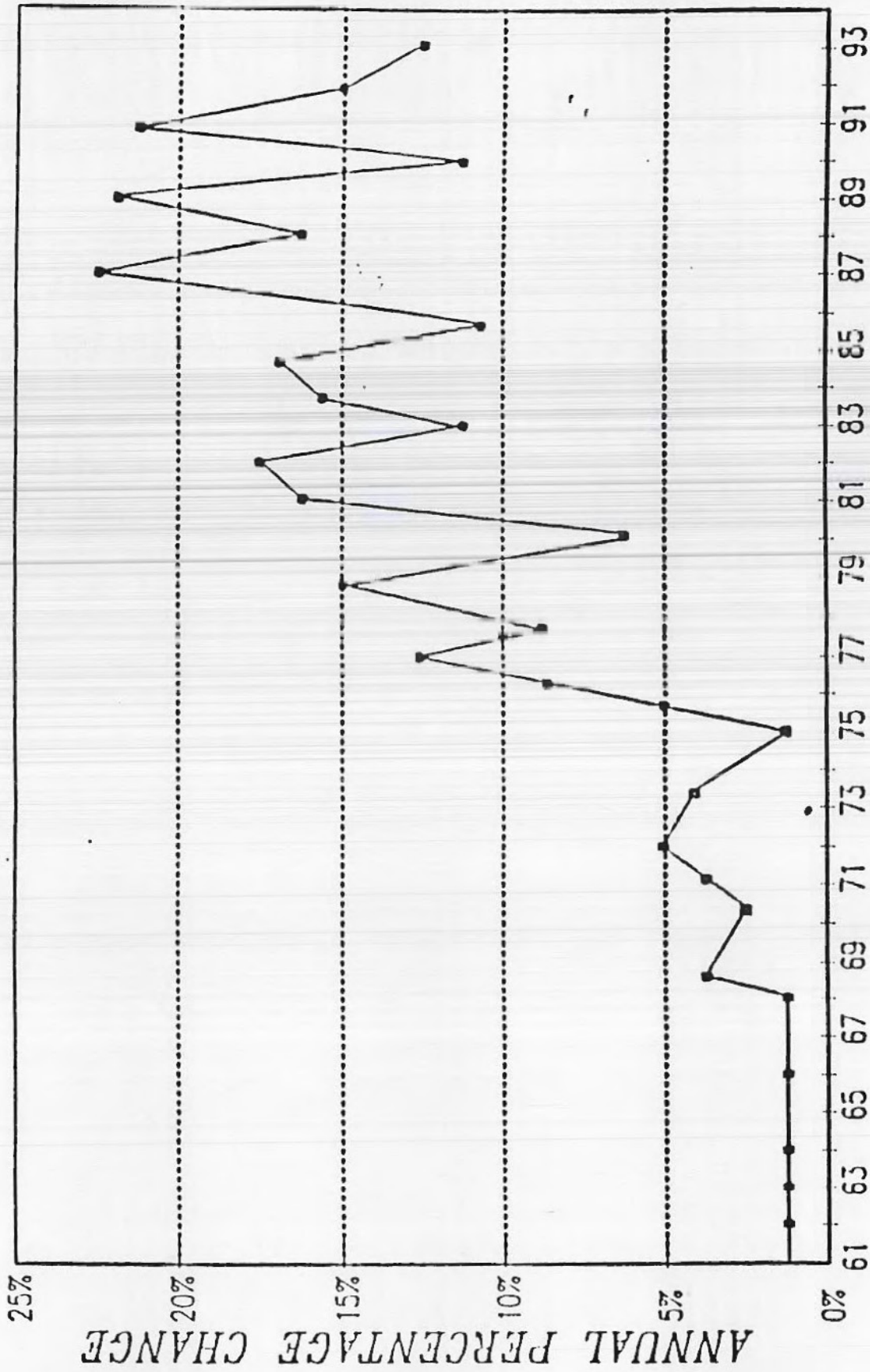
ب - أو أن تقوم المدينة بتحديد عدد الوحدات المسموح بإخلائها سنويا فى ضوء كمية الوحدات السكنية الشاغرة المتاحة وفى ضوء أهمية المشروعات الإستثمارية المراد إقامتها على أن يتم ذلك فى إطار معايير موضوعية واضحة • ويمكن أن يستمر هذا التحديد بعدد الوحدات المطاوب، إخلاتها سنويا لأجل مسمى وذلك حسب الظروف العمرانية والامكانية للمدينة •

وغنى عن الذكر أنه على الرغم من معاناه بعض السكان نتيجة الإخلاء المشار اليه إلا أنه قد يكون من الأفضل بالنسبة للتنمية العمرانية والإقتصاد الحضري للمدينة إعادة استغلال الاراضى استغلالا أنسب عما هى عليه خصوصا فى مناطق الأنشطة التجارية والمهنية والسياحية •

٢ - مراقبة سوق الاسكان بعد تحرير القيمة الاجارية

لا شك أنه على الرغم من أن قانون تحرير العلاقة الاجارية سوف يحيط بكافة الأبعاد المعروفة لهذه المشكلة إلا أنه من المؤكد أن تستجد بعض الأوضاع غير المتوقعة بعد تنفيذ القانون والتي قد تستوجب أنخالا إجراءات إدارية أو تشريعية ملائمة لكى يسنم القانون فى مساره السليم نحو تحقيق اهدافه الاستراتيجية بأقل اثار سلبية ممكنة • لذلك فإنه يلزم أن يتولى كل من الجهاز الفنى والجهاز الادارى والقانونى السابق الإشارة إليهما مراقبة سوق الإسكان ورصد ما يستجد من ظواهر قد تستلزم اتخاذ إجراء ادارى أو تشريعى فى حينه •

EGYPTIAN INFLATION



التوصيات

على ضوء ما سبق ، وما دار فى اجتماع المجلس من مناقشات ؛ يوصى بما يلى :

* إلغاء كافة التخفيضات التى صدرت بالنسبة للمساكن فى حقبتى الخمسينات والستينات ، والعودة إلى القيمة الإيجارية التى اتفق عليها المالك والمستأجر برضاها الكامل ، مع زيادة الإيجار فى حدود النسب المعقولة الواردة تفصيلاً فى هذا التقرير خلال فترة الانتقال ، ومع وضع حد أدنى لإيجار الغرفة الواحدة ، وبمراعاة عدم المساواة بين المساكن التى تقع فى مكان متميز وتلك التى تقع فى الأحياء الشعبية .

* أن تبدأ الحكومة والقطاع العام ببيع ما يمتلكان من مساكن إلى شاغليها ، وأن توجه حصلة البيع إلى بناء مساكن لمحدودى الدخل والشباب ، وفى الوقت نفسه تعمل الحكومة على تشجيع الملاك على بيع الوحدات السكنية فى العقارات القديمة إلى شاغليها . ومن الممكن أن تقوم البنوك بتمويل هذا الإجراء مقابل فائدة ميسرة .

* ضرورة وضع تشريع متكامل يعالج مشكلات الاسكان برمتها ، على أن تتوافر فيه المقومات الآتية :

- أن يوعى بالثقة لدى المخاطبين به بأنه لا يمكن الالتفاف حوله .

- أن يتوافر فيه الوضوح ، وألا يكون فيه مجال للتأويل أو احتمال أكثر من تفسير .

- أن يكون منسقا مع احتياجات المواطنين ملاكا ومستأجرين .

- أن يتضمن عقوبات رادعة على المتلاعبين بعمليات البناء .

- أن يتضمن المبادئ القانونية التى أرسنها المحكمة الدستورية العليا مؤخرا فيما يتعلق بالإسكان المفروش ، وحق المستأجر فى حيازة أكثر من سكن فى البلد الواحد .

- عدم توريث عقد الإيجار إلا للأقارب من الدرجة الأولى فقط .

* ضرورة علاج أوضاع ساكنى المناطق العشوائية وعلاقتهم بالملاك ، خاصة وأن تحديد إيجارات المساكن بها لا تخضع من الناحية الفعلية لقوانين الاسكان الحالية .

* دراسة إنشاء نيابات متخصصة وقضاء متخصص للفصل فى قضايا الاسكان على وجه السرعة .

* دراسة إنشاء جهاز رقابة يتبع وزارة الاسكان وله فروع فى المحافظات ، يكون من بين اختصاصاته

لمراقبة سلامة عمليات البناء .

+ دراسه تخفيض الضرائب العقارية ، إذ يمثل الآن حوالي ٤٨٪ من قيمة إيجار الغرفة التي يزيد إيجارها على عشرة جنيهات سنويا .

* ضرورة تشجيع البنوك على الاستثمار في مجال الاسكان ، إذ لا تتجاوز جملة استثماراتها اليوم ما يزيد على ٢٠٪ ، بينما تبلغ المعدلات العلمية في هذا المجال ٢٠٪ .

* ضرورة أن تتجه الدولة في مشروعات الاسكان بها إلى فئة محدودى الدخل والشباب دون سواهم .