

قراءة فى مشروع قانون الاسكان الجديد

د. عبد الباقي إبراهيم

الأهرام الإقتصادي ١٩٩٣/١١/٢٢

جاء مشروع قانون الإسكان الجديد الذى قدمه المهندس محمد محمود على حسن عضو مجلس الشعب والذى نشره الأهرام الإقتصادي فى عدده الصادر فى ٣١ / ٥ / ١٩٩٣ م أول أيام عيد الأضحى المبارك . جاء مقتضباً فى سبع مواد كما جاء فى مذكرة الملامح الأساسية للمشروع . أنه حرص على أن تأتى نصوصه قليلة ومركزة وحاول أن تفى بالغرض الذى نذر المشروع نفسه لتحقيقه وهو محاولة استحداث نصوص قانونية تحقق الإصلاح التشريعى لأزمة الاسكان فهذا الاقتضاب لا يتناسب مع أهمية وخطورة هذا المشروع بقانون ليس فقط لتحقيق الإصلاح التشريعى لأزمة الاسكان ولكن لتحقيق الاستراتيجية القومية للتنمية العمرانية التى تهدف إلى الانتشار العمرانى على الأراضى الصحراوية شرقاً وغرباً لارتباط ذلك بالأمن القومى الخارجى والداخلى على حد سواء . فقد كان الاسكان العشوائى الذى امتد أفقياً ورأسياً أحد إفرازات قوانين الاسكان السائدة . فقد لجأ المجتمع تلقائياً لحل مشاكله الاسكانية بإسلوبه الخاص بالإستثمار فى مجال الاسكان لذوى الدخول المحدودة فى إطار آليات السوق بالبيع أو التأجير دون اعتبار للقوانين السائدة . وإذا كانت الأوضاع الإقتصادية والإجتماعية قد أدت بالسياسيين إلى تأخير عرض مشروع القانون الجديد على مجلس الشعب لمدة خمس سنوات تحاشياً لأى هزات أمنية إلا أن هذا التأخير فى نفس الوقت قد أدى إلى تفاقم المشاكل الإجتماعية والأمنية المتولدة عن الاسكان العشوائى الذى كاد يأخذ بخناق المدن والقرى على حد سواء .

لقد أعد مشروع قانون الاسكان الجديد ليحقق عدداً من الأهداف أولها إلغاء كافة تشريعات الاسكان السابق صدورها والعودة إلى الشريعة العامة التى تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر حسبما وردت فى أحكام عقد الإيجار المنصوص عليها فى القانون المدنى فى المدن والقرى على حد سواء . وإذا كان هذا المبدأ الذى طبقه المشروع المقدم على عقود الإيجار التى تنشأ بعد العمل بهذا القانون فى جميع أنحاء الجمهورية إلا أن المشروع الجديد قد أثر الإصلاح بالتدخل فى عقود إيجار الأماكن القديمة المنشأة قبل تاريخ العمل بالقانون الجديد وذلك بتحريك قيمة الأجرة الشهرية بنسب مختلفة بهدف تحقيق العدالة والمساواة وخلق التوازن بين حقوق وإلتزامات المستأجرين وحقوق وإلتزامات الملاك . كما ينص المشروع الجديد على ذلك . وهنا يناقض المشروع الجديد نفسه وأهدافه إذ جعل الامتداد القانونى لعقد الإيجار بلا نهاية وإن كان قد حصره فى الزوجة والأبناء دون غيرهم فإن هؤلاء الأبناء سوف يكون لهم أبناء آخرون من بعدهم وهكذا وقد اعتمد مشروع القانون على إخضاع عقود الإيجار التى نشأت قبل تاريخ العمل بالقانون المقترح بأغراض السكن لزيادة دورية ثابتة من قيمة الأجرة الشهرية وذلك على أساس شرائح زمنية ونسب مئوية تقديرية واجتهادية ليس لها قاعدة علمية وهذه الطريقة وإن كانت تحاول أن تعيد للملاك بعض حقوقهم التى سلبتها منهم القوانين السارية إلا أن ذلك لن يساعد على الإستثمار فى الاسكان

بهدف التأجير. فمهما كانت الزيادة المقترحة فلن تقترب النتيجة إلى القيمة التي تحددها آليات السوق بالعرض والطلب. فإذا افترضنا أن القيمة الإيجارية لوحدة سكنية أنشئت منذ ٥٠ سنة هي ٤ جنيهات فسوف تتعرض للزيادة المقترحة بنسبة ٥٠ % كل عام على النحو التالي السنة الأولى ستة جنيهات والسنة الثانية ٩ جنيهات والثالثة ١٣،٥ جنيه والرابعة ٢٥،٢٥ جنيه والأخرى كما تتزايد فيها الدخل السنوية وتتزايد بالتالي القيم الإيجارية للمساكن التي تنشأ بعد القانون وتخضع لأحكام عقد الإيجار وهكذا تستمر الفجوة كبيرة بين القيم الإيجارية للمباني المنشأة قبل القانون والمباني المنشأة بعد القانون الأمر الذي لن يساعد على حركة السكان إلى المدن والمجتمعات الجديدة التي هي أساس الاستراتيجية القومية للتنمية والتعمير. لقد ثبت أن فئات الدخل المحدود قادرة على التعامل مع مشكلة الاسكان بأسلوبها الخاص كما هو واضح في التجمعات العشوائية بواقعية شديدة بالرغم من كل البنود والقوانين السائدة ويعنى ذلك أن القوانين لا بد أن تؤسس على أساس الواقعية التي يمكن بها تنظيم الآليات التي أوجدت التجمعات العشوائية وتوجيهها التوجيه السليم على الأراضى الصحراوية وإذا كانت التجمعات العشوائية قد طبقت الاستثمار في مجال التأجير وفي إطار آليات السوق فمن الممكن أن تترك العلاقة بين المالك والمستأجر لأحكام عقد الإيجار وقد يرى البعض في ذلك صدمة إجتماعية عنيفة قد تؤدي إلى رد فعل سلبي من أصحاب الدخل المحدود، ولكن الواقع أن أصحاب هذه الدخل يخضعون لأحكام عقود الإيجار في التجمعات العشوائية بكل الرضاء والتراضى، ومع ذلك يمكن أن يطبق النظام الحر في التأجير على مراحل زمنية تنتهى بعد فترة معينة لا تزيد عن خمس سنوات وفي هذه الحالة يمكن الإعتماد على القيمة الإيجارية الأولى للوحدة السكنية التي تحددت في ظل أحكام عقود الإيجار المنصوص عليها في القانون المدنى وقبل التخفيضات التي طرأت عليها في ظل توجيهات سياسية خاصة لم يعد لها وجود في ظل تحور الإقتصاد المصرى وفي هذه الحالة يمكن أخذ القيمة الإيجارية الأولى كأساس لتحريك القيمة الإيجارية بنسبة تصاعديّة قدرها ٥% سنوياً أو متوسط نسبة معدلات التضخم فالوحدة السكنية التي تبلغ قيمتها الحالية ٤ جنيهات يمكن إرجاعها إلى قيمتها الأولى قبل التخفيض لتصل لحوالى ٦ جنيهات منذ خمسين عاماً. وتطبيق النسبة التصاعديّة على مدى هذه المدة قد تصل القيمة الإيجارية الحالية إلى حوالى ٣٥ جنيهاً وهى قيمة مقبولة وإذا كانت تمثل ٢٠% من دخل شهرى قدرها ١٧٥ جنيهاً، وبهذه الطريقة تسرى أحكام عقود الإيجار الجديدة كما هو منصوص عليها في القانون المدنى. ويعنى ذلك إرجاع الأمور إلى أصولها وإن كان في ذلك تضحية لما فقده المالك على مدى الخمسين سنة الماضية، ولكنه عند عودة الأمور إلى أصولها سوف يصبح متمتعاً بالملكية الشرعية للعقار وتطبق هذه الطريقة بالنسبة للعدد الحقيقى لسنوات الإنشاء أو المدة الحقيقية للإيجار الأصيل دون الدخل في متاهات تحديد عمر المنشأ كما هو مقترح في مشروع القانون الجديد، وهنا يصبح المالك مسئولاً مسئولاً قانونية عن أعمال الترميم والصيانة والتنكيس وكافة الإصلاحات والحراسة من منطلق ملكيته للعقار وحرصه على سلامته والحفاظ عليه حتى لا تنخفض قيمته الإستثمارية في السوق الحرة للاسكان. فقد ثبت في الواقع صعوبة اتفاق الشاغلين للوحدات السكنية وغير السكنية على دفع جميع نفقات الترميم والصيانة خارج وحداتهم السكنية وإن كانوا

ملزمين بنفقات إستهلاكهم من المياه والكهرباء فقط، هذا ما لم تراعه المادة (٦) من المشروع المقترح. وتأكيداً لزيادة عوامل الجذب للمدن والتجمعات السكنية الجديدة يمكن إعفاء مالكي وشاغلي المباني المؤجرة لأغراض السكن في المدن والتجمعات الجديدة من جميع الضرائب العقارية الأصلية والإضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن في وعاء الضريبة العامة على الإيراد مع عدم تطبيق هذا الإعفاء على مالكي وشاغلي المباني المؤجرة لأغراض السكن في المدن القائمة التي تتمتع بالعديد من الخدمات وفرص العمل أكثر من المدن والتجمعات الجديدة الأمر الذي يعمل على تحقيق أهداف الاستراتيجية القومية للتنمية والتعمير التي هي في الواقع استراتيجية أمنية ودفاعية في المقام الأول.

وحفاظاً على الثروة العقارية وإضافة إلى إلزام المالك بنفقات الصيانة والترميم والتنكيس في ظل تحرير الاسكان من القيود القانونية وفي إطار أحكام عقود الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، يلتزم المالك بتحديد ترخيص المبنى كل خمس سنوات للتأكد من سلامة المبنى وإلخضع إلى العقوبة التي يحددها القانون وذلك على غرار تحديد ترخيص السيارة والكشف عليها كل ثلاث سنوات تأكيداً لسلامتها للسير. وهنا يتم التفتيش على العقار بواسطة الإدارات الفنية لأجهزة الإدارة المحلية كل خمس سنوات للتأكد من سلامة المنشأ والتجديدات الصحية والكهربائية والإلتزام بقواعد النظافة في الداخل والخارج وفوق الأسطح وعدم إضافة أى إضافات تضر بالمبنى دون ترخيص وبذلك يمكن وضع سجلات خاصة بكل عقار وبكل وحدة سكنية فيه موضحاً فيها الإستعمال الأساسى سواء أكان للسكن أوالتجارة أوالإدارة ومن ثم يمكن مراجعة هذه الإستعمالات وما بها من مخالفات كل خمس سنوات لتستعين بها أجهزة التنظيم والتخطيط العمراني وإذا كان المجتمع حريصاً على عدم مخالفة قوانين التنظيم بهذه الصورة التي انتشرت في كل مكان في المدينة والقرية على حد سواء. فلا بد أن ينص مشروع قانون الاسكان الجديد على أن يتحمل المستأجر أوالمشترى للوحدة السكنية أى عواقب قانونية تترتب على مخالفة المالك لقوانين التنظيم . فالمستأجر والمشترى يعتبران مشاركين في هذه المخالفات إذ لا بد أن يتأكدوا من أن البناء لا يشوبه أى مخالفة تنظيمية أوإدارية قبل الاستئجار أوالشراء وذلك حتى يدرك المالك أن مخالفة قوانين التنظيم سوف تؤثر على إستثماراته في حالة المخالفة إن لم يتوقف التعامل أساساً مع العقار المخالف.

إن معاملة قانون الاسكان لايمكن أن يعالج بهذا التبسيط في المعالجة فهو من أخطر القوانين التي سوف تؤثر على مستقبل مصر الإقتصادي والإجتماعي والأمنى معا لقد ساعدت قوانين الاسكان التي صدرت منذ عام ١٩٥٢م في إبراز العديد من المشاكل التي تعانيها مصر حالياً وتحاول مواجهتها بكل إمكانياتها. وأقل هذه المشاكل ما تعانيه المدن والقرى من العشوائية العمرانية وما صحب ذلك من مشاكل صحية وأمنية وثقافية وسياسية تدفع لحلها الدولة الكثير وسوف تستمر تدفع دون رؤيا مستقبلية لما يترتب على ما تقوم به من مشروعات لحل هذه المشاكل. هنا لا بد وأن يخضع الفكر السياسي للمنطق العلمي فقد انتهى عصر العصبية ومراكز القوى ومجموعات الضغط وبدأ عصر الأخذ بالمسببات العلمية. هذا هو الفرق بين التخلف والتقدم للشعوب .