

# ودائماً .. عمار يا مصر

## الإسكان (2)

فى حديث الإسبوع الماضى حاولت أن أبدأ مناقشة عن الإسكان بإعتباره حقاً من حقوق الإنسان لنتفق جميعاً على مفاهيم أساسية تتحدد فى ضوئها الأدوار .. دور الدولة ودور المواطنين سواء كانوا مستثمرين فى مجال الإسكان أو مستفيدين من مشروعات الإسكان ولكن لأن هناك مشكلة متقادمة متراكمة تلح على الجميع وهى مشكلة إيجارات المساكن القديمة والتي تناقصت إيجارتها مرات ثم تجمدت وتحول المستأجر فيها إلى مالك وأهمل المالك الأصلي - نتيجة عدم كفاية القيمة الإيجارية- الصيانة بكل أنواعها فتدهورت حالة هذه المساكن- واختلت العلاقة بين طرفين من أطراف المجتمع لذلك فسوف نناقش معاً هذه الجزئية الهامة فى قضية الإسكان على أمل أن تتمكن الدولة- فى ظل التوجهات الإقتصادية الحالية- من أن تجد الطريق لحل هذا التناقض- ولقد مرت التشريعات المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر منذ صدور القانون المدنى المنظم لها فى عام 1948 بعدة مراحل :

1. مرحلة الحرب العالمية الثانية وما صاحبها من أوامر عسكرية خلال الحرب.
2. مرحلة إصدار مجموعة قوانين لتخفيض الإيجارات فى فترة الخمسينيات والستينيات.
3. مرحلة تحديد الإيجارات وامتداد العقد امتداداً تلقائياً منذ الستينيات حتى أوائل الثمانينيات عندما تولت الدولة مسئولية توفير الخدمات الأساسية من إسكان وتعليم .. إلخ.
4. المرحلة الحالية الأخيرة التى تتجه فيها الدولة إلى الأخذ بأليات حرية السوق فى الإصلاح الإقتصادى وفى هذه المرحلة يسود الإتجاه نحو إلغاء القوانين الإستثنائية والعودة إلى العمل بأصول القانون المدنى فى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

ومنطق الأمور وصالح المجتمع وتدهور حالة الثروة العقارية يتطلب إلغاء جميع هذه القوانين الإستثنائية فعلاً وتواجد علاقة متكافئة متوازنة بأن يتم تعديل القيمة الإيجارية التى تم تخفيضها عدة مرات إلى قيمة إيجارية مناسبة وأن يتم أيضاً إلغاء أى نصوص غير دستورية وغير شرعية كأبديّة الإيجار .. وتعديل القيمة الإيجارية إلى القيمة المناسبة له علاقة بتاريخ الإنشاء فهناك أماكن منشأة قبل أول يناير 1944 وأخرى بين يناير 1944 ونوفمبر 1961 وأخرى بين نوفمبر 1961 وحتى أكتوبر 1973 وأخرى بين أكتوبر 73 وسبتمبر 1977 والأخيرة التى أنشئت منذ سبتمبر 1977 وحتى 30 يناير 1996 (تاريخ صدور القانون 4 لسنة 1996 الذى أعاد العلاقة إلى القانون المدنى بالنسبة للوحدات التى لم يتم التعامل عليها منذ ذلك التاريخ) وكل مجموعة من الأماكن طبقاً لتاريخ إنشائها تأثرت بتخفيضات تختلف عن الأخرى وبالتالي فزيادتها المطلوبة تختلف أيضاً. ويثار هنا قضية بعض الأسر التى لا تقدر على تدبير الزيادة المتوقعة وهل يترتب على ذلك طرد هذه الأسر من وحدات إستقرت حياتها بها؟! والرد طبعاً لا يلزم ولا يجب أن يترتب على محاولة إعادة الوئام بين أطراف المجتمع أن نشكل خللاً إجتماعياً آخر فالدولة التى وفرت خلال العشر سنوات الماضية 7 مليارات جنيه لدعم فرق سعر الفائدة (بين الفائدة التجارية والفائدة التعاونية) للإسكان قادرة على تدبير جزء من ذلك بخلاف تدبير وسائل تمويل أخرى لدعم القيمة الإيجارية لذوى أدنى الدخل توجه لملاك الوحدات التى يشغلها هؤلاء .. ويستوجب الحال التعرف على حجم ذلك الدعم المطلوب وتحديد الآلية التى تقوم بذلك. ولعل مستخرجات

الإحصاء العام 1996 فى قطاع الإسكان والدخل تعطى المؤشرات اللازمة لذلك.. وتحرير العلاقة الإجارية يلزم كما قلت فى حديثى السابق أن تكون فى إطار سياسيات متكاملة.. وهذا حديث الأسبوع القادم إن شاء الله.. ودائماً أعمار يا مصر.