

وسط توقعات بصعود فلكي في أسعار المباني القديمة

ترقب في سوق العقارات المصري بعد الحكم بعدم دستورية حظر هدم الفيلات

القاهرة، حسام سليمان

في سابقة هي الأولى من نوعها تتقدم الحكومة المصرية خلال أيام بمشروع قانون جديد بحظر هدم الفيلات والقصور والمباني ذات الطابع المعماري المميز وسط توقعات بصعود فلكي في أسعار الفيلات التي يحصل أصحابها على تراخيص بهدمها وإقامة أبراج سكنية مكانها.

تأتي هذه الخطوة على خلفية الحكم الذي أصدرته المحكمة الدستورية أخيرا بعدم دستورية قرار نائب الحاكم العسكري بحظر هدم الفيلات ورغم حالة الترقب التي يشهدها سوق العقارات المصري انتظارا لمعرفة بنود التشريع الجديد إلا أن خبراء عقاريين ومسؤولين أكدوا أن أسعار الفيلات سوف تشهد صعودا كبيرا حيث تتراوح الأسعار ما بين 10 إلى 25 مليون جنيه (الدولار = 5.74 جنيه) حسب المساحة والموقع المميز وصلاحية إقامة مشروعات استثمارية محلها إلا أنهم قللوا من تأثير ذلك على توجه أسعار البناء نحو الارتفاع وأرجعوا السبب إلى تواضع حجم الأراضي التي ستوفر من جراء هدم الفيلات بالنسبة للسوق العقاري المصري.

وكانت المحكمة الدستورية العليا قد أصدرت أخيرا حكما بعدم دستورية النصوص والقرارات الخاصة بحظر هدم الفيلات والقصور حيث قضت بعدم دستورية المادة الأولى من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 3086 لسنة 1996 فيما تضمنه من حظر الموافقة على هدم القصور والفيلات وكذلك عدم دستورية نص المادة الثانية من قرار رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري رقم 2 لسنة 1998 فيما تضمنه من حظر أو التصريح بهدم القصور والفيلات في جميع أنحاء الجمهورية وأيضا قضت المحكمة بعدم دستورية نص المادة 11 مكررا من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 106 لسنة 1976 المضاف بقرار من وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة رقم 108 لسنة 1998 فيما تضمنه من حظر الموافقة على عدم القصور والفيلات في جميع أنحاء مصر.

وأكدت المحكمة أن هذه النصوص خالفت المادة 86 من الدستور الذي عهد بسلطة التشريع إلى مجلس الشعب وأضافت أن التشريع العادي بضوابطه وإجراءاته هو الحل لوضع تنظيم تشريعي يقيم توازنا دقيقا بين حقوق أصحاب تلك العقارات وما تمثله من تراث قومي.

على خلفية هذا الحكم انتهت وزارة الإسكان من إعداد مشروع قانون جديد سيتم عرضه على مجلس الشعب خلال أيام لتنظيم حظر هدم الفيلات والقصور والمباني ذات الطابع المعماري المميز، ويبدو أن هذا القانون كان قد تم إعداده منذ فترة خصوصا أن حكم الدستورية الأخير كان قد سبقه أحكام من المحكمة الإدارية والمحكمة الإدارية العليا قد خلصت إلى أن قرارات جهة الإدارة بحظر هدم الفيلات والقصور

بعد قرارا مخالفا للدستور والقانون، وأكدت على أحقية أصحاب الفيلات في الحصول على تراخيص بالهدم طبقا لقانون الهدم رقم 118 لسنة 1961 ما لم تكن مسجلة أثريا وقالت المحكمة إن استثناء جهة الإدارة لاية عقارات من تطبيق قانون الهدم يعد تجريما لما أباحه القانون.

وقال مصدر مسؤول له الشرق الأوسط، رفض ذكر اسمه أن مشروع القانون الجديد هو أول قانون طبيعي يدخل مجلس الشعب لتنظيم عملية هدم الفيلات والقصور والمباني ذات الطابع المعماري المميز، وأضاف أن هدمه هو حل مشكلة تراكم القضايا بين ملاك الفيلات والأحياء وإدارات الإسكان بالمحافظات التي يطالب أصحابها بالحصول على تصالح بالهدم في حين ترفض الجهات الإدارية منحهم هذه التصاريح.

وقال إن أحكام هذا القانون سوف تسري على المباني والمنشآت غير الأيلة للسقوط في المدن وعواصم المحافظات، وفيما يتعلق بالمباني التي يتوافر فيها الطراز المميز أو تمثل حقبة تاريخية سيتم حظر الترخيص بهدمها مع عدم الإخلال بما يستحق قانونا من تعويض مالك البني على أن تتولى تقدير حجم التعويض لجنة تشكل بقرار من وزير الإسكان، كما ينص المشروع على وضع معايير ومواصفات المباني التي سوف يطبق عليها القانون ولا يجوز الهدم أو الشروع في الهدم إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية.

كما ينص مشروع القانون على تشكيل لجنة دائمة أو عدة لجان في كل محافظة تضم ممثلين لوزارة الإسكان والسياحة والثقافة وأساتذة الجامعات المتخصصين في العمارة والآثار والتاريخ تختص بفحص طلبات الترخيص بهدم الفيلات والقصور، وسوف يسقط في المشروع إقامة شرط مرور أربعين عاما على إقامة المبنى للتصريح بهدمه حيث أن القانون 178 لسنة 1961 يجعل قرارات الهدم مفتوحة دون التقيد بمدة محددة وهو أمر سوف يساهم - كما يقول المصدر - في مواجهة مافيا تخريب الفيلات للحصول على تراخيص بهدمها.

وأعتبر اللواء فخر الدين خالد محافظ القليوبية الأسبق أن هذا هو الحل الأمثل لتأزمة الخالية وقال أنه من الضروري إحالة مشروع القانون بسرعة إلى مجلس الشعب على أن يحدد فيه المباني الهامة التي يحظر هدمها ويضع تعريفات محددة للمباني الأثرية والمباني ذات الطابع الخاص فضلا عن وضع تعريف دقيق للفيلا حتى يقضي على الثغرات التي ينفذ منها المتحايلون للحصول على تراخيص بهدمها، وحول ما إذا كان حكم الدستورية سيؤدي إلى اختفاء عشرات الفيلات قال إن الحكم يجبر الجهات الإدارية - المحافظات - على إصدار تراخيص بالهدم لأصحاب الفيلات الذين حصلوا على أحكام بالهدم استنادا إلى حكم الدستورية مؤكدا أن المحافظين لا يستطيعون

مخالفة القانون وعدم تنفيذ الأحكام لأنهم لو فعلوا ذلك سوف يضعون أنفسهم تحت طائلة عقوبة عدم تنفيذ حكم قضائي والتي قد تصل إلى حد العزل من الوظيفة، وقال أن حصول أصحاب الفيلات على تصاريح الهدم سوف يؤدي إلى ارتفاع أسعارها أضعاف ما هي عليه الآن خصوصا في المناطق التي يمكن إقامة أبراج سكنية ومولات ومشروعات استثمارية مثل كورنيش النيل والمعادي والجيزة.

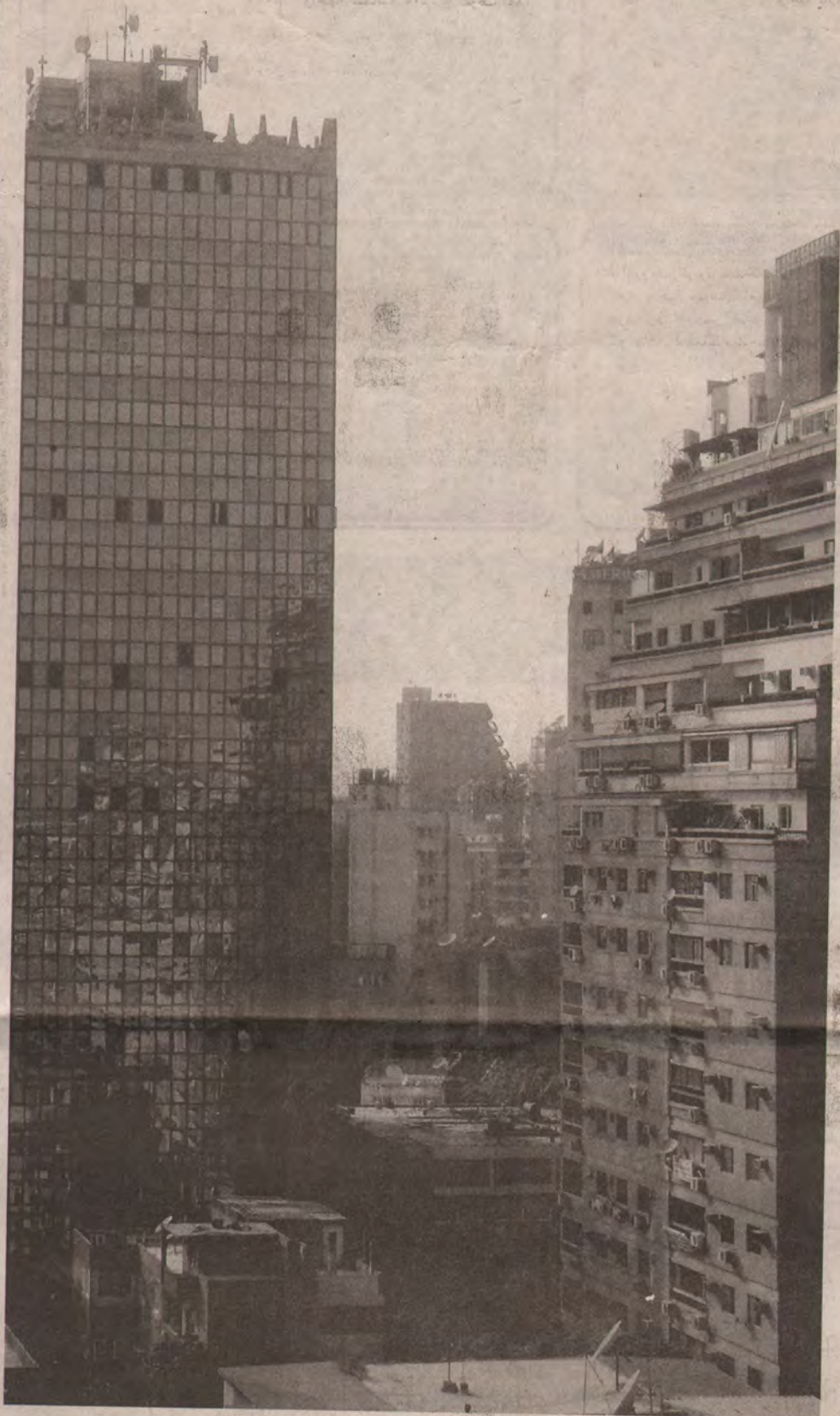
المهندس أحمد توفيق رئيس لجنة الإسكان بالمجلس المحلي لمحافظة القاهرة قال أن هناك حالة ترقب بالمحافظة لتحديد مصير أكثر من 6 آلاف فيلا في القاهرة مشيرا إلى أن هناك قرارا للمحافظ رقم 300 لسنة 1993 يحظر هدم الفيلات وما زال ساريا ولم يصدر بحقه حكم بعدم الدستورية حتى الآن مؤكدا أن أسعار الفيلات سوف تشهد ارتفاعا خياليا في حالة إمكانية حصول أصحابها على تراخيص بها وتوقع أن يصل سعر المتر المربع إلى أكثر من 30 ألف جنيه هذا مع إضافة 25 في المائة من إجمالي الثمن إلى السعر النهائي للفيلا.

وأشار إلى أن هناك 148 حكما حصل عليها أصحاب الفيلات ينتظرون موافقة المحافظة على تنفيذ الأحكام التي في حوزتهم وقال أن ارتفاع الأسعار المتوقع للفيلا لن يكون له تأثير ملموس على أسعار أراضي البناء لأن توافر نحو 20.15 ألف قطعة مبنية على مستوى الجمهورية لا يمكن أن يكون له تأثير قوي على سوق العقارات المصري إلا أنه أكد أن إقبال شريحة صغيرة من المستثمرين ورجال الأعمال على شراء الفيلات التي يمكن هدمها وإقامة مشروعات استثمارية عليها يمكن أن يؤدي إلى وصول الأسعار إلى أرقام فلكية.

الدكتور محمد عبد الباقي إبراهيم رئيس مركز الدراسات التخطيطية والعمرانية يؤكد عدم وجود إحصاء دقيق لعدد الفيلات التي ينطبق عليها حكم المحكمة الدستورية وقال إن الأزمة نتجت عن أن أصحاب هذه الفيلات يشعرون أن في يدهم ثروة ضخمة ولكنهم لا يستطيعون الاستفادة منها ولذلك يلجأون إلى طرق ملتوية لتدميرها من الداخل حتى يستطيعوا الحصول على قرارات بالهدم.

وأضاف أن المطلوب من الدول ممثلة في وزارات الإسكان والثقافة والسياحة ومجلس المحافظين وجهاز التنسيق الحضاري أن تعمل على وضع ديماء على تلك المباني وتعويض أصحابها ماديا وإعطائهم بدائل لها في المدن الجديدة مع إعادة استخدام هذه الفيلات كمتاحف أو معارض أو مكاتب.

وقال إن عدم إقدام الدولة على هذه الخطوة سوف يؤدي إلى صعود فلكي في أسعار هذه الفيلات خصوصا في المناطق الميزة أو المطلة على النيل مؤكدا أن بعض الفيلات قد يصل سعرها إلى أكثر من 30 مليون جنيه باعتبار أن مكانها يصلح لإقامة برج سكني يضم 40 طابقا.



عقارات ومبان سكنية في وسط القاهرة («الشرق الأوسط»)