

# مطلوب تدخل فوري لحماية الثروة العقارية

قضية العقارات الآيلة للسقوط قضية شائكة فهي تمس أرواح الملايين من السكان الذين يضطرون للسكنى في هذه العقارات تحت وطأة ظروف اقتصادية تحد من قدرة هؤلاء السكان وهم يقدرون بالملايين على البحث عن مسكن جديد. ولأن القضية خطيرة ولا تجد لها حلا ناجحاً فنجأ كل يوم بعقار ينهار على رؤوس ساكنيه وأحياناً تتدخل العناية الإلهية لاتقانهم.

الأرقام مفرزة وهي كما جاءت في تقرير أعدته وزارة التنمية المحلية تصل إلى ١١١ ألفاً ٨٧٥ قراراً بالهدم لعقارات يعيش ساكنها في خطر، هذه القرارات لم ينفذ منها حتى الآن سوى ٦٩ ألفاً و٦٢٨ قراراً بنسبة ٦٢٪ وقد أرجع التقرير السبب في تزايد ظاهرة العقارات الآيلة للسقوط بالمحافظات إلى عدم قيام السكان بالصيانة الدورية للعقارات وخاصة في المباني المتجررة وسوء العلاقة بين المالك والمستأجر، وارتفاع منسوب المياه الجوفية في بعض الأماكن وقدم بعض المباني وانتهاء العمر الافتراضي لها وعدم وجود مشروعات صرف صحي ببعض المناطق وعمل تعديلات في العقارات وخصوصاً مع إضافة أدوار جديدة على العقارات بعد إقامتها لم تؤخذ في الحسبان عند عمل التصميمات الهندسية للعقار بدون الحصول على ترخيص أو إشراف متخصص عليها، هذا بالإضافة إلى عدم إخلاء العقارات الصابر لها قرارات إزالة وذلك بسبب عدم وجود سكن بديل للمقيمين في هذه العقارات ووجود مبان قديمة بالقرب لم يتقدم أصحابها بطلبات لإصدار قرارات إزالة لها وإقامة البناي في المناطق العشوائية بدون الحصول على ترخيص أو إشراف هندسي وقلة عدد المهندسين بصفة عامة في الإدارات الهندسية للإشراف على أعمال البناء وأيضا ضعف القيمة الإيجارية في المباني القديمة الأمر الذي يؤدي إلى أحجام الملاك عن أعمال الصيانة للعقارات، كما أن القانون قد أجاز للمستأجر إذا تأخر كل من نوى الشان عن تنفيذ القرار أو الحكم أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفي ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه والملاحظ في هذه الحالة أن الشاغلين لا يسلكون هذا الطريق ومع تراخي المالك في التنفيذ تزداد حالة العقار سوءاً.

وقد ترتب على تلك الأسباب أن زادت قرارات الهدم الصادرة في المحافظات حيث بلغت ٢٢ ألفاً و٢٨٨ قراراً في القاهرة و١٤ ألفاً ٩٠٥ قرارات في الغربية و١٢ ألفاً و٥٨١ قراراً بالإسكندرية، كما أن عدد قرارات الهدم التي حصلت على أحكام نهائية بعد الطعن عليها بلغ ٥٢٤٢ قراراً وأن عدد القرارات التي لم تنزل منظورة أمام القضاء ٩٢٦١ قراراً وأن أكبر عدد لقرارات الهدم التي نفذت بالفعل بلغ ١١ ألفاً و٣٢٠ قراراً في القاهرة يليه ٧٥٧٨ قراراً في الغربية، أما عن العقارات التي تمثل حالتها خطيرة بالغة وتهديد حياة ساكنيها بالموت المحقق تحت أنقاضها فقد وصلت إلى ١٢٦٥ عقاراً وأكثرها كان في محافظات الإسكندرية ٥٦٧ قراراً وفي الجيزة ٣١٤ قراراً و٢٩٠ قراراً بمحافظة بنى سويف.

وحسب وصف تقرير مقدم إلى لجنة الإسكان بمجلس الشعب أعده أحد خبراء الإسكان فسين المشكلة الرئيسية التي تعوق صيانة المباني هي تعارض المصالح بين المالك والمستأجر حول هذا الأمر فالأصل هو أن المالك يوفر المسكن ويقدم الخدمات المشتركة العامة للمبنى، والمستأجر يتحمل مقابل انتفاع يتمثل في الإيجار الذي يغطي تكاليف استئجار رأس المال فضلا عن تغطية مصاريف الخدمات القطعية من مياه وإنارة ونظافة وغيرها وكان المفترض في الإيجار أنه يغطي مصاريف صيانة المبنى حتى يستمر العقار صالحاً للاستخدام ومصدراً استثمارياً مبرراً للربح والعائد المعقول على أن المفروض شيء وما هو حادث الآن شيء مغاير تماماً إذ أدى تناقص القيمة الحقيقية للإيجارات إلى إندعام اهتمام المالك بما يملك من عقارات وهذا مما أدى إلى قلة الخدمات أو إندعامها ثم

قلة كل أنواع الصيانة وربما إندعامها أيضاً، وهو ما ترتب عليه أن كثيراً من العمارات والمباني القديمة والتي أنشئت قبل الحرب العالمية الثانية تتآكل بسرعة شديدة وأغلبها تسكنها طبقات شعبية نتيجة أن العائد من إيجاراتها قد صار هزلياً وبالذات في السنوات الأخيرة، وأيضاً فإن بعض الملاك يمتنعون عن تقديم كثير من الخدمات التي كانت سائدة قديماً مثل دفع أجر الحارس أو إنارة السلم أو نظافته ويذهب آخرون إلى محاولة تخريب المبنى وزيادة تصدعه لأن ذلك سينفع بالسكان للهروب منه خوفاً على حياتهم ويزيد من احتمالات انهياره واقتناع السلطات المحلية بخطورة حالته فيلجأون إلى استصدار قرارات تكريس توطئة لقرارات إخلاء لكن يجرى الأرض من المبنى ومن ثم يبيع الأرض بسعر يفوق كثيراً ما كان يحصل عليه المالك من إيجارات منزلية.



العيوب في المساكن تؤدي إلى انهيار مستمر

وفي رأى د. محمد عبدالباقى عمارة رئيس الجمعية المركزية لإيواء المحتاجين والأستاذ بمرکز الدراسات التخطيطية فإن ظاهرة العقارات المنهارة انتشرت في الثلاثين عاماً الماضية ويرجع أسبابها في المقام الأول إلى سوء صيانة المنشأة وتزيمها بهدف الحفاظ عليها بالإضافة إلى المشاكل الأخرى كالعيوب في الإنشاءات أو عدم الحصول على التراخيص الخاصة بالبناء أو عدم مراعاة دراسة إجهاد التربة واللائمة لعمل التصميم الإنشائي للعقارات. ومثل هذه الأمور لم تكن موجودة قبل ذلك، وقيل أن تدخل الدولة في تحديد القيمة الإيجارية للوحدات السكنية حيث عملت الدولة منذ الستينيات على تخفيض القيمة الإيجارية مرة تلو الأخرى، وهو ما أدى إلى أحجام أصحاب العقارات عن صيانة عماراتهم. لذلك يطالب د. عبدالباقى الدولة بتعويض

سكان العقارات التي انهارت وتوفير البديل الملائم والمماثل للوحدات المنهارة فالدولة هي السبب الأساسي في انهيار تلك العقارات ولذلك فمن الأجحاف تحميل مسؤولية الإصلاح على المالك وحده.

ويحذر د. عبدالباقى من اللجوء إلى فرض قوانين جديدة لأن في ذلك مشكلة ستعاني منها مستقبلاً خاصة إذا تعاملنا مع المسألة بأسلوب رد الفعل فهذه الحلقة المفرغة للقوانين ستؤدي إلى عدم توازن حركة العقارات في السوق.

أما د. شفق الوكيل رئيس قسم الهندسة الإنشائية بجامعة عين شمس فتطالب بوجود ما يسمى بإسكان الطوارئ، بأن يتم تخصيص عمارات بأكملها لتنفيذها المحافظة بالتعاون مع وزارة الإسكان لاستيعاب الحالات التي تتعرض منازلها للانهار حتى لا يحدث ما رأيناه في زلزال ١٩٩٢ عندما انهيار عدد كبير من العقارات واضطرت الحكومة إلى

تسكينهم بمدينة السلام لفتاجاً بأن هناك من لا يستحق وقد حصل على وحدات سكنية ليصدر بعدها قرار الحاكم العسكري الذي يمنع من تاجر في هذه الشقق المخصصة أصلاً للحالات الحرجة.

وتضيف د. شفق أن قانون العلاقة الإيجارية القديم سيئ لأنه يظلم المالك والمستأجر معاً، فالمالك لا يهتم بصيانة المنزل لأنه عبء عليه والمستأجر كذلك يرفض التعاون في تكاليف الصيانة لأنه يعتبر نفسه الطرف الأقوى في العلاقة وأن المالك إذا لم يلتزم بالصيانة سيطلب على نفسه المتاعب.

ويقول عصام عباس رئيس لجنة الإسكان بمحافظة القاهرة سابقاً وعضو لجنة الإسكان بجمعية رجال الأعمال ورئيس إحدى الشركات العقارية في مصر: سبب المشكلة واضح جداً وهو عدم وجود صيانة للثروة العقارية في مصر منذ عشرات السنين وذلك يرجع إلى عدة أسباب أهمها عدم حرص ملاك هذه العقارات على القيام بأعمال الصيانة نظراً لتدني الإيرادات الناتجة عن الإيجار مع الزيادة الكبيرة في تكلفة الصيانة مما أدى إلى ظلم واضح للملاك نتيجة تحملهم أعمال الصيانة الباهظة التكاليف دون عائد مادي مجبر من القيمة الإيجارية.

ويطرح الحل في أنه لا بد من صدور المرحلة الثانية من قانون العلاقة بين المالك والمستأجر التي تخص المباني القديمة وذلك لرفع الظلم عن الملاك وزيادة مواردهم من القيمة الإيجارية بعد زيادتها بما يتناسب مع المصاريف المطلوبة منهم للقيام بأعمال الصيانة أو التنكيس والترميم وكذلك لا بد من صدور قانون اتحاد الشاغلين الذي يوزع عبء أعمال الصيانة بين المالك والشاغلين بحيث يتحمل كل منه نصيبه في أعمال الترميم والصيانة والتكليس إذا أزم الأمر، فمصر من أغنى دول العالم في الثروة العقارية بل يمكن القول إن أهم ثروات مصر هي الثروة البشرية والعقارية ولا بد من الحفاظ على هذه الثروة لأنها لا تقدر بمال سواء من الناحية المادية أو من الناحية الفنية أيضاً حيث إننا نملك عقارات لها تراث فني وطرز معمارية فريدة.

تهاني تركي - حنان بدوي