

# قوانين الإسكان في قفص الاتهام

إيجارات المساكن الجديدة مرتفعة أو هكذا يراها البعض في ظل القانون الجديد الذي حرك قيمة الإيجارات واطلقها، وتركها للاتفاق بين المالك والسكان.. وإذا كان الباحثون عن سكن جديد بعيدا عن التملك وأسعاره التي لا يقدرون عليها يشكون من ارتفاع قيمة الإيجارات التي يطلبها المالك فإن الملاك القديم يشكون أيضا.. ويصرخون من أن القانون القديم الذي حدد قيمة الإيجارات في الستينيات أصبح جائرا عليهم ولا يستطيعون احتماله ويطالبون بقانون آخر منصف يحل مشكلتهم. أي أن القانون أصبح متهما في نظر الجميع ملاكا ومستأجرين بعضهم يتهم القانون الجديد، والبعض الآخر يتهم القانون القديم.. وفي نفس الوقت يطالب الجميع بتدخل الحكومة لصالحهم.. فأين الحقيقة من كل هذا؟ ومن منهم على صواب؟ هذا ما تحاول معرفته «آخر ساعة» في هذا التحقيق..

## الخبراء يؤكدون.. القوانين سبب الأزمة حسب الله الكفراوي: بل السبب أزمة الضمير

### ● عفاف الدهشان

#### ● خير راتب

الإسكان في قوانين الإيجارات.. فماذا إذن عن قانون الإسكان الجديد ٤ لسنة ١٩٩٦.. أو المقصود به الإيجار الجديد؟ يقول د. «محمد عبد الباقي»: هذا القانون هو مرحلة أولى ويجب أن تتبعها مرحلتان أخريان.. بهدف تحرير القيمة الإيجارية للإسكان الجديد.. بمعنى آخر لابد أن تترك الحكومة الوحدات السكنية سواء أكانت تملكها أو إيجارا إلى العرض والطلب.. ولكن بالتدريج.. وذلك لتلافي الآثار السلبية التي تركها تدخل الدولة في تحديد القيمة الإيجارية على مدى ٥٠ عاما.. ويتفق معه د. «عبدالله» في أن تترك الحكومة الوحدات السكنية للعرض

ولكن د. «عبدالله» رغم ذلك يعترف.. أن القوانين لا تحل المشاكل.. فهي تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر فقط.. ولكي ينفذ القانون لابد أن يكون له آليات تنفيذ.. لتطبيق أحكامه.. — ويمسك بخيط الموضوع الخبير الإسكاني د. «ميلاد حنا» أن هناك قوانين عديدة ولدت ميتة.. ولم يقصد بها وقت صدورهما التنفيذ مثل المادة الأولى للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ — الذي كان يجبر المالك على تأجير ثلثي العقار وتمليك الثلث فقط — فهذا القانون خرج لامتناص غضب الجماهير.. لكي يقولوا نحن نحد من الملكية.. لكن كان معروفا في ذلك الوقت أن هذا القانون لم تكن له آلية تنفيذ.. فلم يكن معروفا من الذي يمنع صاحب العقار إذا قام ببيع عقاره بالكامل هل الحي أم الشرطة أم الإسكان.. ● لكن إذا كان هذا هو رأى خبراء

اقتصاديا لانخفاض العائد.. لذلك اختفت لافتة مسكن للإيجار.. — لكن د. «عبدالله عبدالعزیز» رئيس قسم التخطيط بجامعة عين شمس يختلف بعض الشيء مع رأى د. «عبد الباقي».. في أن قوانين خفض الإيجارات مرورا بقوانين تنظيم الإيجارات لو كانت طبقت بحذافيرها.. لكانت حلت مشكلة الإسكان.. لكن للأسف الشديد الاستثناءات الممنوحة للمحافظين ومجلس الوزراء.. هي التي أحدثت الأزمة.. — ويتفق مهندس «حسب الله الكفراوي» وزير الإسكان الأسبق مع د. «عبدالله عبدالعزیز» في هذه النقطة وأضاف: أزمة الإسكان ليست أزمة قوانين لكنها أزمة ضمير.. لأنهم لو طبقوا القوانين.. لما غرقنا في (شبر مية).. لذلك أقول للمسؤولين عن الإسكان انظروا إلى الشعب!!

وفي محاولة لمعرفة رأى خبراء الإسكان والتخطيط والقانون.. حول قوانين الإسكان المختلفة التي صدرت لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في النصف الأخير من القرن العشرين.. كانت البداية مع د. محمد عبد الباقي أستاذ مساعد بهندسة عين شمس حول رأيه في القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الصادر في يناير ١٩٦٢ لتحديد الإيجارات المستحدثة عن طريق اللجان.. وما سبقه من قوانين تخفيض الإيجارات.. قال: قبل الثورة كان هناك توازن بين العرض والطلب.. حيث كان مسموحا للأجانب والمصريين البناء العقاري.. وتأجيره أو تملكه طبقا لرغبات الملاك.. ومع قيام الثورة ورغبة الدولة في خفض القيمة الإيجارية للوحدات السكنية أكثر من مرة للأفراد.. اختلف توازن السوق الأمر الذي أدى إلى إجماع القطاع الخاص عن الاستثمار العقاري.. لأنه لم يعد مجديا