

.. ونحن نقترح ٨ مواد جديدة لقانون الإسكان!

سلطان محمود



د. بوقي حسن لحن
عبد حقوق الإسكندرية

التقنين

الإيجارات بلارتفاع الأسعار بحيث ترتفع أي إذا
مارسعت معدلات الأسعار.

لذلك لرى أهمية زيادة الإيجارات القديمة على
عموم الإيضاحات السابقة مع ملاحظة أهمية أن
يكون الزيادة في الأماكن السكنية أقل مما في
الأماكن غير السكنية.

المادة الثالثة . . ضوء

أحمر

○ المادة الثالثة التي يدرجها عميد كلية
الحقوق بالإسكندرية هي ضوء أحمر وجربس
تخليص دقيق قوى ضد اجراء نشر أن القانون
الجديد سيصمم وهو واقع العفوية والجزاء الختلى
عن زعامات الإيجارات بين الملاك والمستأجرين
وترتكها للعلاقات المدنية والقانون المدني . هذا
يحكم على قانون الإسكان الجديد بالموت وان
تصوره ستولد منه وليس له أى نطق . إذا

كان الملاك في ظل القانون الحالي الذى تقصص
عقوبات جنائية كالتخمس بالإضافة إلى العفوية
اثالية متمثلة في الغرامة ورد المبالغ في جرائم الخلو
الرجلى . لإيهم لم يتوقفوا عن استغلال
المستأجرين تحت ضغط حاجتهم إلى الشئق
ويضاهون منهم مبالغ حلو رجل ضخمة

لذلك أدهش أن أقرأ أن الاتحاد هم الغاء وضع
الجزاء الجنائى . ان هذا سيجعل التشريع كله غير
ذى فعالية بالمره . إن هذا معناه أن نقول للملاك
. اشعوا استغلالا . لأن الميات تقاضى الخلو في
القانون الجنائى أيسر وأسهل منه في القانون
المدنى . فالإليات تمكن للمواطن أمام القاضى
الجنائى بكافة طرق الإليات القضائية . فلنألو
أبلغ مستأجرو عمارة أو بعضهم ضد مالك تقاضى
منهم حلو رجل لأن هذا يؤخذ قريه على أنه تسليم
فعلا حلو الرجل لكن هذا صعب جدا إياته في
ظل القانون المدنى الذى يبدد أولة الإليات

فعلا الاختلاف حول أى مبلغ يزيد على عشرين

الإستثمار الذى يرضى خضوع المالك الى قيام
استنادا إليه من الخفوض لقانون الإيجارات .
وكان هذا مدخلا ودرية لما حدث وسعنا عت
من بناء عمارت فاحرة لجزر بالدولارات
والعملات الصعبة .

وهذا أمر خطير . كما حدثت مبالغت في
إيجارات الساكن الفاحرة وطريها . وهذه
الحالات يدور فيها استغلال الملاك في أضع صورة
للمستأجرين . لكل هذا يجب النص على
تحفيض الإيجارات من السبعينات وليكن اعتبارا
من عام ١٩٧٤ وان يحى التحفيض تدريجيا كان
يكون نسبة ١٥ ٪ في عام ٧٤ زاد إلى ٢٠ ٪ في
عام ١٩٧٦ وإلى ٢٥ ٪ في ١٩٧٨ وإلى ٣٠ ٪ في
عام ١٩٨٠ هذه هي المادة الأولى التي يدرجها
فيه القانون الذى الدكتور توفيق فرج . وهي
خاصة بزيادة الإيجارات القديمة التي نشرت
الصحف أن هناك اتجاها إليها .

المادة الثانية

زيادة الإيجارات القديمة

○ قلت له مارياك فيما نشر حول زيادة
الإيجارات القديمة . لقد احدث هذا وردد لعل
مخلقة . لاهى وجهة نظرك ؟

اجاب : إذا أراد المشرع أن يزيد الإيجارات
فعليه أن يبدأ برفق بحيث لا يشعر الناس بذلك
الزيادات وتحت يحى تدريجية وعل فترات . ول
هذه المسألة يحسن أن تكون الزيادة في
تشرهات الإيجارات لفترات محددة كتخمس
سنوات مثلا وتزداد نسبة معينة في هذه السنوات
بالتدريج ثم ينظر في أمر الزيادة بعد ذلك على
ضوء الظروف والتغيرات الاقتصادية .

وق احتفادى أن النظر إلى هذه المسألة الخوية
سد اصبح لازما حتى نحاول إقامة التوازن بين
الإيجارات القديمة والجديدة . وهذا ما توجه إليه
حزب العمال . وبعض الدول مثل فرنسا ويطن

تعالى مواد جديدة يجب أن يتضمنها قانون الإسكان الجديد . إنها تسد
لغرات التلاعب والتحايل بالنسبة للتسليك والتأجير والشئق المفروضة وحلو
الرجل والمقدم . وتناهم في التحفيض من حدة مشكلة الإسكان . هذه
المواد يقرجها واحد من أكبر وأقهر فقهاء القانون المدنى في مصر . إنه
الأستاذ الدكتور توفيق حسن فرج عميد كلية الحقوق بجامعة
الإسكندرية . وأكويبر تقدم هذا الحوار إلى عبراء وزارة الإسكان ولجنة
التشريع بمجلس الشعب قبل الانتهاء من صياغة القانون الجديد .
لاشك أن الراى العام بل المجتمع كله يتابع باهتمام كبير ما ينشر عن
مشروع قانون الإسكان الجديد الذى يجرى إعداده الآن . ويوشك
عبراء وزارة الإسكان على الانتهاء من صياغته تمهيدا لعرضه في الأسابيع
القادمة على مجلس الشعب .

بصفة أساسية إلى حماية المستأجر باعتباره الجانب
الضعيف في العلاقة الإيجارية لكن يجب الحلو
من الطرف في هذا حتى لا تهب رءوس الأموال
من محلات الإستثمار الإسكان . والواقع أنه
قدر التوفيق بين مصالح الطرفين يكسب للتشريع
النجاح .

ويرى الدكتور توفيق حسن فرج عميد حقوق
الإسكندرية ضرورة أن يشمل القانون الجديد
نحو مواد تصاع بدة حتى يحى القانون مغلطا
للعذلة في المجتمع .

المادة الأولى

تحفيض الإيجارات الجديدة

المتفرجة خاصة بالنص على تحفيض الإيجارات
الجديدة فإذا كان التشريع الجديد على صوة
داشر في الصحف اليومية يتجه إلى زيادة
الإيجارات القديمة فإنه يجب أن يشمل نصا
خاصا بتحفيض الإيجارات الجديدة وأن يحدد
تاريخا محددًا - وليكن في السبعينات - يبدأ بعنه
تحفيض الإيجارات حيث ارتفعت بصورة فاحشة
فقد حدثت طفرة غير طبيعية وغير متوقعة وغير
عادلة في الإيجارات منذ السبعينات . وهناك
حالات خازمة نشأت نتيجة تخليق قانون

هذا القانون من أهم وأدق القوانين التي تؤثر في
المجتمع وعلاقات أفراده . فيه القانون الذى
ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر وينظم بيع
وتأجير الشئق وأغلات التجارية . لقد احترت
العلاقة بين الملاك والمستأجرين بشكل حاد
وصارت مشاكل الإسكان من المشاكل المزمنة
اجتماعيا وأخلاقيا وإقانونيا . لذلك نضع الجاهز
أمالا كبيرة في أن يحى قانون الإسكان الجديد
معبرا عن المصالح الحقيقية والمادة للمواطن
مستأجرين وملاك . وماذا يحدد قانون جديد
للإسكان ينظم العلاقة بين الملاك والمستأجرين
فلا بد أن نستوع إلى وجهة نظر واحد من أكبر
وأقهر فقهاء القانون المدنى في مصر وساهم في
إعداد وصياغة العديد من التشريعات ويدرستها
لطلاب الحقوق . إنه الأستاذ الدكتور توفيق
حسن فرج عميد كلية الحقوق بجامعة
الإسكندرية وأسألو وليس قسم القانون المدنى .

إله يقول :

○ تشريعات الإيجار ذا أهميتها القصوى نتيجة
الحلل وعدم التوازن بين العرض والطلب في مجال
الإسكان . لذلك يعمل تشريعات الإيجار في
العالم على تحقيق التوازن بين المالك والمستأجر .
وإذا كان مستظنا أن نحل تشريعات الإيجار عندنا

جنباً يجب أن يكون اليان مستند كتابي . فيأمر
أن مستند سيكون للمستأجر عند مالك قيس ؟
ويجوز صوت الدكتور توفيق فرج أستاذ ورئيس
قسم القانون المدني 2004

بمن أخال بوضع تشديد العقوبة الجنائية
ومضاعفها في جرائم الإسكان حتى تكون رادعة
وتكفل الحماية المناسبة للمستأجر . وأخبر من رفع
هذه العقوبة وورك الزعامة للقانون المدني .

نظام التملك والأعباء الملاك

وقبل أن يقدم لنا الدكتور توفيق فرج المادة
الرابعة التي يقترحها وهي حول نظام تملك
الشفق . فإنه يقول : لقد حارب الملاك من نظام
التأجير وانجهدوا إلى التملك وصارت هناك حالات
استغلال صارخة . ورغم أن القانون الحالي يحدد
نسبة معينة للتملك في أية عمارة جديدة وهي
عشرة بالمائة فقط . فإن الملاك عبروا بهذه
المادة عرض الحفاظ وأجروا لها تساهم وتحاولوا
طلبها بطريقة قانونية حينه ويقومون بتسليك
جميع شقق العمارة بالكامل .
سأله ما هي الخيلة القانونية التي يتلاعب بها
الملاك بالقانون

أجاب عبده فقهاء القانون المدني قائلا : تحايل
الملاك بأن أصبحوا يبيعون كل شقق العمارة دون
التفكير بالنسبة التي حددها القانون لنظام التملك
وذلك في شكل الملكية الشائعة بمعنى أن يبيع
العقد على ربع أو ثمن أو عشر حصة في العمارة أي
لا يتضمن العقد أنه يبيع شقة إنما يبيع حصة
شائعة أي من وجهة نظر القانون هو مالك
أوتريك في ملكية شائعة .

المادة الخامسة . تحديد نسبة التملك .

○ إذن فالخلف أو العلاج لتد هذه الثغرة
والقضاء على هذا التحايل الخبيث ؟
يجب مفرضا المادة الخامسة التي يجب أن
يصحبها القانون الجديد . وذلك بتحديد نسبة
معينة من كل بناء للتملك فقط ويلزم كل من

يحصل على رخيص وقائمة عدد معين من الشقق
بالأصحاو التملك منها نسبة محددة ولكن عشرة
في المائة فقط ويجب أن يكون الرخيص مالك
الأرض بالفعل حتى لو تعدد مالكه الرخيص .
والنص على عدم تعليق العمارة بالبيع .
وإذا كان النص في القانون الحالي يحدد نسبة
التملك بالنسبة للشركات الخاصة والأفراد فقط
رغم أنهم لا يفترون فإنه لا يشمل أيضا شركات
القطاع العام مما جعلها تنجح في هذا النظام في
التملك بقصد الربح والحصول على حوافر مادية
للعاملين بها . ويجب أن يحد النص الذي يحدد
نسبة التملك المسموح بها ليشمل شركات القطاع
العام أيضا .

الشفق المفروضة والمادة السادسة

○ أما بالنسبة للشفق المفروضة فإن الدكتور توفيق
فرج ياق الضوء على لغوات عديدة في القانون
الحالي في هذا الصدد ويقول : لا شك أن
التمتع في نظام تأجير الشقق المفروضة يساهم في
زيادة حدة مشكلة الإسكان وصعوبة الحصول
على شقة للإيجار خاصة أن القانون الحالي يتضمن
عدة حالات يسمح فيها للمالك بالتأجير المفروض
فقد أباح للمالك مثلا في غير المصائب والمخالف أن
يؤجر شقة مفروضة في أية عمارة يملكها كما أباح له
ذلك في حالة التأجير في أية أجنبية أو سياحية كما
يسمح له القانون بأن يؤجر شقتين مفروضتين في
كل مدينة . كما يسمح له بالتأجير في حالة السفر
المؤقت في الخارج .

هكذا تعدد صور السماح للمالك بالتأجير
المفروض .
أما العلاج فهو النص على أن يكون لكل مالك
الحق في تأجير نسبة معينة في كل ما يملك من شقق
أيا كان نوع أو ظروف الملكية بأن يحدد النسبة
المسموح بها في حدود عشرة في المائة فقط في
جميع الأحوال . ويمكن ضبط هذه العملية من
الإجراءات التي يلزم الملاك بتدقيقها عند التأجير
المفروض ولو افترض أن المالك يقدم القرار غير
سلم توقع عليه عقوبات جنائية .

المادة السادسة للمستأجرين فقط

ويضيف الدكتور توفيق فرج الجزاء عادة

مادة خاصة بالسماح للمستأجر أيضا بتأجير جزء
من الشقة مفروضا . فيقول إذا كان القانون يمنع
المستأجر من التأجير مفروضا باستثناء المصائب
والمخالف واستثناء حالة إقامة المستأجر في الخارج
وبعض حالات أخرى . أرى أنه تبين الطريقة
بين حالتين . حالة التأجير لكل الشقة المؤجرة
وهذه يجب تضيدها . ونصوص القانون الحالي
تكون في هذا الصدد .

أما الحالة الأخرى التي أرى ضرورة النص
عليها فهي السماح للمستأجر بتأجير جزء من
العقار المؤجرة أي غرفة من الشقة أو بعض
غرفها . إذ قد نجد بعض الظروف الإنسانية
والاجتماعية تجعل من المصلحة أن يسمح
للمستأجر بأن يملك مع غيره في إيجار الشقة .
مثلا في حالة شيخوخة المستأجر أو عجزه عن
الكسب والعمل أو وفاة عائل الأرملة أو الأم
أو الأبناء . إن هذا يساعد إنسانيا واجتماعيا في
حل مشاكل كثيرة وتساعد به تشريعات دول
متختلفة بشرط أن يدفع المستأجر للمالك نسبة من
الزيادة .

الهدم وإعادة البناء

ويقول عبده كلية الحقوق انه يلفت النظر إلى
مادة سابعة جديدة لو تضمنها القانون الجديد
لناهت مساهمة فعالة في حل مشكلة الإسكان .
هذه المادة خاصة بالسماح للمالك باسترداد
العقار القديم للهدم وإعادة البناء بشكل أوسع .
إننا نلاحظ أن الأحياء الشعبية تشمل عشرات
الآلاف من المباني المتراكمة الأبنية للفقراء .
وكل منها قديم جدا مبني على مساحة كبيرة
ومساحة جيرانه كبيرة لكنها تزدن أن البيت من
عدد صغير من الشقق لا يتناسب مع مساحته .
كما يسكنه عدد محدود من الأسر .
ولو أمكن هدم هذه المباني القديمة وإعادة
بناؤها لأقيمت مكانها عشرات ضخمة تساهم في
حل مشكلة الإسكان إن القانون الحالي يسمح .
وهذا بناء على التراضي . باسترداد المالك للعقار
للهدم وإعادة البناء في الأماكن غير السكنية
ويجب أن يكون النص شاملا ويسمح بذلك في
الأماكن السكنية كذلك .

لذلك أرى النص على السماح للمالك باسترداد
العقار القديم للهدم وإعادة البناء مع تقديم
التضامات الكافية لحماية المستأجر بأن يلزم المالك
بأن يوفر للمستأجر مسكنا مؤقتا أو يدفع تعويضا
ماليا وأن تكون له الأولوية في العودة للسكن
في العقار الجديد . كما يجب تحديد موارد لا تخلف
وإيهام البناء ويحظر على المالك أن يبيع الأرض
بعد استردادها .

وإذا قدم المالك الضمانات السابقة للمستأجر
واستغنى المستأجر أو رفض الإجماع فإن هذا يتم
بالقوة الجبرية . إذا أخذنا بهذا الرأي فإنه سيؤدي
إلى لندن الكبيرة جافة ويخلصها من الميادين
المتراكمة ويساهم في حل مشكلة الإسكان .
أما النص الثامن والأخير الذي يحرض الدكتور
توفيق فرج على أن يتضمنه القانون . فهو إلزام
أي مستأجر بأن يجل الشقة إذا ما ملك شقة
أو عمارة على الفور . وليس من العدل أن يحتفظ
مستأجر بالشفقة بعد أن أصبح مالكا لأن البعض
يستفيد من المخالفات إيجارات الشقق القديمة
ويحتفظ بالشفقة التي يتأجرها حتى لو أصبح
مالكا لشفقة أو عمارة . وهذا وضع غريب وشاذ
وغير عادل ويجب إلزامه بالإجماع فور ملكه لأية
وحدة سكنية جديدة .

□ قلت له : دكتور توفيق ورغم أنك أستاذ
ورئيس قسم القانون المدني فإني لاحظت أنك
تحرص بشدة على عدم اللجوء إلى القانون للشفق
في جرائم الإسكان . وأنت تطالب بتطبيق
القانون الجنائي وتشديد العقوبات الجنائية .
كيف تفسر هذا ؟

ابسم عبده المحقوق قائلا : لأن إثبات الجرائم
على ضوء مبادئ القانون المدني صعب ويستغرق
سنوات طويلة حتى لو توافرت بعض المستندات
والأدلة . كما أنه غير وادع بها القانون الحالي
الإثبات بالنسبة له أيسر وأسرع وأكثر ردها .
○ ينص كلام الفقيه العبدي ويقدم الاقتراحات
ويضعها أمام خبراء وزارة الإسكان ولجنة
التشريع بمجلس الشعب حتى ينجى القانون
الجديد لربما يحمى عمقا لآمال المهجر . وماذا
تتكلم عن المهجر فإني أختلف مع وجهة النظر
التي تسمح بزيادة الإيجارات القديمة . إن
المعنى سيكون أحياء شعبية وغاليهم من
محدودي الدخل كما أن الملاك استردوا قيمة المبنى
التي أقاموها في ظل أسعار وخصبة . وليس من
العادل إتصافهم على حساب مستأجرين
غالبية . معظمهم من أصحاب العائلات
وصغار الموظفين والعامل .

