

.. ونحن نقترح ٨ مواد جديدة لقانون الإسكان!

سلطان محمود

د. توفيق حسن فرج
عميد حقوق الإسكندرية



تقريباً

الإيجارات بارتفاع الأسعار بحيث ترتفع آلياً إذا ما ارتفعت معدلات الأسعار.

لذلك أرى أهمية زيادة الإيجارات القديمة على ضوء الإيضاحات السابقة مع ملاحظة أهمية أن تكون الزيادة في الأماكن السكنية أقل منها في الأماكن غير السكنية.

المادة الثالثة... ضوء أحمر

○ والمادة الثالثة التي يقترحها عميد كلية الحقوق بالإسكندرية هي ضوء أحمر وجريس تحذير دقيق قوى ضد اتجاه نشر أن القانون الجديد سيضمنه وهو وقع العقوبة والجزاء الجنائي عن نزاعات الإيجارات بين الملاك والمستأجرين وتركها للعلاقات المدنية والقانون المدني. هذا يحكم على قانون الإسكان الجديد بالموت وإن تصوره ستولد ميتة وليس له أي تطبيق. إذا كان الملاك في ظل القانون الحالي الذي تضمن عقوبات جنائية كالحبس بالإضافة إلى العقوبة المالية متمثلة في الغرامة ورد المبالغ في جرائم الخلو الرجل، فإنهم لم يتوقفوا عن استغلال المستأجرين تحت ضغط حاجتهم إلى الشقق ويتفاوضون معهم بمبالغ خلو رجل ضخمة.

لذلك أدهشني أن أقرأ أن الاتجاه هو إلغاء الجزاء الجنائي. إن هذا سيجعل التشريع كله غير ذي فعالية بالمرّة. إن هذا معناه أن نقول للملاك «اشبعوا استغلالاً، لأن البيات تقاضي الخلو في القانون الجنائي أبسر وأسهل منه في القانون المدني. فالإليات يمكن للمواطن أطم القاضي الجنائي بكافة طرق الآليات القضائية... فلا لو أبلغ مستأجرو عذارة أو بعضهم ضد مالك تقاضي منهم خلو رجل فإن هذا يزعج قريته على أنه تسلم فعلا خلو الرجل لكن هذا صعب جداً إثباته في ظل القانون المدني الذي يقيّد أدلة الإليات. فلا الاختلاف حول أي مبلغ يزيد على عشرين

الاستئجار الذي يستحق خضوع المالك إلى نظام استناداً إليه من الخصوع لقانون الإيجارات. وكان هذا مدخلا وذريعة لما حدث وسمعتنا عنه من بناء عارات فاحرة تزجر بالدولارات والعملات الصعبة.

وهذا أمر خطير، كما حدثت مبالغاة في إيجارات المساكن الفاحرة وغيرها. وهذه الحالات يدور فيها استغلال الملاك في أبشع صورة للمستأجرين. لكل هذا يجب النص على تخفيض الإيجارات من السبعينات ولكن اعتباراً من عام ١٩٧٤ وأن يحث التخفيض تدريجياً كان يكون بنسبة ١٥٪ في عام ٧٤ تراو إلى ٢٠٪ في عام ١٩٧٦ وإلى ٢٥٪ في ١٩٧٨ وإلى ٣٠٪ في عام ١٩٨٠ هذه هي المادة الأولى التي يقترحها فقيه القانون المدني الدكتور توفيق فرج. وهي خاصة بزيادة الإيجارات القديمة التي نشرت الصحف أن هناك اتجاه إليها.

المادة الثانية

زيادة الإيجارات القديمة

○ قلت له مارأيك فيما نشر حول زيادة الإيجارات القديمة. لقد أحدث هذا ردود فعل مختلفة. فأني وجهة نظرك؟

أجاب: إذا أراد المشرع أن يزيد الإيجارات فعليه أن يبدأ برفق بحيث لا يشعر الناس بذلك الزيادات ويجب تحث تدريجية وعلى فترات. وفي هذه المناسبة يحسن أن تكون الزيادة في تشريعات الإيجارات لفترات محددة كخمس سنوات مثلاً وتزداد بنسبة معينة في هذه السنوات بالتدريج ثم ينظر في أمر الزيادة بعد ذلك على ضوء الظروف والمتغيرات الاقتصادية.

وفي اعتقادي أن النظر إلى هذه المسألة الحيوية حد أصبح لازماً حتى نحاول إقامة التوازن بين الإيجارات القديمة والجديدة. وهذا ما نتجه إليه دول العالم. وبعض الدول مثل فرنسا ربطت

ثمانى مواد جديدة يجب أن يتضمنها قانون الإسكان الجديد. إنها تسد لغرات التلاعب والتحايل بالنسبة للتملك والتأجير والشقق المفروشة وخلق الرجل والمقدم، وتساهم في التخفيف من حدة مشكلة الإسكان. هذه المواد يقترحها واحد من أكبر وأقدر فقهاء القانون المدني في مصر... إنه الأستاذ الدكتور توفيق حسن فرج عميد كلية الحقوق بجامعة الإسكندرية. وأكثوب تقدم هذا الحوار إلى خبراء وزارة الإسكان ولجنة التشريع بمجلس الشعب قبل الانتهاء من صياغة القانون الجديد، لاشك أن الرأي العام بل المجتمع كله يتابع باهتمام كبير ما ينشر عن مشروع قانون الإسكان الجديد الذي يجري إعداده الآن، ويوشك خبراء وزارة الإسكان على الانتهاء من صياغته تمهيداً لعرضه في الأسابيع القادمة على مجلس الشعب.

بصفة أساسية إلى حماية المستأجر باعتباره الجانب الضعيف في العلاقة الإيجارية لكن يجب الحذر من التطرف في هذا حتى لا يهرب رموس الأموال من مجالات الاستثمار في الإسكان، والواقع أنه بقدر التوفيق بين مصالح الطرفين يكتب التشريع النجاح.

ويرى الدكتور توفيق حسن فرج عميد حقوق الإسكندرية ضرورة أن يشمل القانون الجديد ثمان مواد تصاغ بدقة حتى يحث القانون محققاً للعدالة في المجتمع.

المادة الأولى

تخفيض الإيجارات الجديدة

المقترحة خاصة بالنص على تخفيض الإيجارات الجديدة فإذا كان المشروع الجديد على ضوء ما نشر في الصحف اليومية يتجه إلى زيادة الإيجارات القديمة فإنه يجب أن يشمل نصاً خاصاً بتخفيض الإيجارات الجديدة وأن يحدد تاريخاً محدداً - وليكن في السبعينات - يبدأ بعده تخفيض الإيجارات حيث ارتفعت بصورة فاحشة فقد حدثت طفرة غير طبيعية وغير منطقية وغير عادلة في الإيجارات منذ السبعينات. وهناك حالات صارخة نشأت نتيجة تطبيق قانون

هذا القانون من أهم وأدق القوانين التي تؤثر في المجتمع وعلاقات أفرادها. فهو القانون الذي ينظم العلاقة بين المالك والمستأجر وينظم بيع وتأجير الشقق وأغلات التجارية. لقد اهتزت العلاقة بين المالك والمستأجرين بشكل حاد وصارت مشاكل الإسكان من المشاكل المزعجة اجتماعياً وأخلاقياً وقانونياً. لذلك نضع الجاهز آمالاً كبيرة في أن يحث قانون الإسكان الجديد معبراً عن المصالح الحقيقية والعدالة للمواطنين مستأجرين وملاكاً. ومادامنا يصدر قانون جديد للإسكان ينظم العلاقة بين المالك والمستأجرين فلا بد أن نستع إلى وجهة نظر واحد من أكبر وأقدر فقهاء القانون المدني في مصر وساهم في إعداد وصياغة العديد من التشريعات ويدرسها لطلاب الحقوق. إنه الأستاذ الدكتور توفيق حسن فرج عميد كلية الحقوق بجامعة الإسكندرية وأستاذ ورئيس قسم القانون المدني.

○ تشريعات الإيجار ظاً أهمها القصوى نتيجة الخلل وعدم التوازن بين العرض والطلب في مجال الإسكان. لذلك نعمل تشريعات الإيجار في العالم على تحقيق التوازن بين المالك والمستأجر. وإذا كان منطقياً أن تحل تشريعات الإيجار عندنا

جنباً يجب أن يكون البتة مستندكنا في قانوني
أي مستند سيكون للمستأجر ضد مالك قبض ٢ .
يرتفع صوت الدكتور توفيق فرج أستاذ ورئيس
قسم القانون المدني قائلا :
إني أطالب بوضع تشديد العقوبة الجنائية
ومضاعفها في جرائم الإسكان حتى تكون رادعة
وتحقق الحماية المناسبة للمستأجر . وأحذر من رفع
هذه العقوبة وتترك النزاعات للقانون المدني .

نظام التملك والأعباء الملاك

وقيل أن يقدم لنا الدكتور توفيق فرج المادة
الرابعة التي يقررها وهي حول نظام تملك
الشفق . فإنه يقول : لقد حرب الملاك من نظام
التأجير والجهود إلى التملك وصارت هناك حالات
استغلال صارخة . ورغم أن القانون الحالي يحدد
نسبة معينة للتملك في أية عمارة جديدة وهي
عشرة بالمائة فقط . فإن المالك خسرنا بيده
أداة عرض المالك وأخرجوا لنا لسانهم ومحاولوا
عليها بطريقة قانونية خبيثة ويقومون بتمليك
جميع شقق العمارات بالكامل .
سأله ماهي الحيلة القانونية التي تلاعب بها
المالك بالقانون .

أجاب عبيد الله القانون المدني قائلا : تحايل
الملاك بأن أصبحوا يبيعون كل شقق العمارة دون
التقيد بالنسبة التي حددها القانون لنظام التملك
وذلك في شكل الملكية الشائعة بمعنى أن ينص
العقد على ربع أو ثمن أو عشرين حصة في العقار أي
لا يتضمن العقد أنه يبيع شقة إنما يبيع حصة
شائعة أي من وجهة نظر القانون هو مالك
أو شريك في ملكية شائعة .

المادة الخامسة . . تحديد نسبة التملك .

○ إذن فما الحل أو العلاج لحد هذه التفرقة
واللفضاء على هذا التحايل الخبيث ؟
يجب مفرحا المادة الخامسة التي يجب أن
ينص عليها القانون الجديد ، وذلك بتحديد نسبة
معينة من كل بناء للتملك فقط ويلزم كل من

يحصل على ترخيص بإقامة عدد معين من الشقق
بالأ يتجاوز التملك منها نسبة محددة وتكون عشرة
في المائة فقط ويجب أن يكون الترخيص للمالك
الأرض بالفعل حتى لو تعدد طالب الترخيص .
والنص على عدم تملك العمارات بالشيوع .
وإذا كان النص في القانون الحالي يحدد نسبة
التملك بالنسبة للشركات الخاصة والأفراد فقط
رغم أنهم لا يلتزمون فإنه لا يشمل أيضا شركات
القطاع العام مما جعلها تتجه إلى هذا النظام في
التملك بقصد الربح والحصول على حوافر مادية
للعاملين بها . ويجب أن يمتد النص الذي يحدد
نسبة التملك المسموح بها ليشمل شركات القطاع
العام أيضا .

الشفق المفروضة والمادة السادسة

○ أما بالنسبة للشفق المفروضة فإن الدكتور توفيق
فرج يلقي الضوء على لغزات عديدة في القانون
الحالي في هذا الصدد ويقول : لاشك أن
التوسع 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 المفروش
فقد أباح للمالك مثلا في غير المصايف والمشاوي أن
يؤجر شقة مفروشة في أية عمارة كما أتاح له
ذلك في حالة التأجير لحية أجنبية أو سياحية كما
يسمح له القانون بأن يؤجر شقتين مفروشتين في
كل مدينة ، كما يسمح له بالتأجير في حالة السفر
المؤقت إلى الخارج .

هكذا تعدد صور السماح للمالك بالتأجير
المفروش .
أما العلاج فهو النص على أن يكون لكل مالك
الحق في تأجير نسبة معينة في كل ممتلكات من شقق
أي 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 بتدعيمها عند التأجير
المفروش ولو انضح أن المالك يقدم القرار غير
سلم توقع عليه عقوبات جنائية .

المادة السادسة للمستأجرين فقط

ويضيف الدكتور توفيق فرج الفقرة عادة

سادسة خاصة بالسماح للمستأجر أيضا بتأجير جزء
من الشقة مفروشا . فيقول إذا كان القانون يمنع
المستأجر من التأجير مفروشا باستثناء المصايف
والمشاوي واستثناء حالة إقامة المستأجر في الخارج
وبعض حالات أخرى . . أرى أنه تنبئ التفرقة
بين حالتين . حالة التأجير لكل الشقة المؤجرة
وهذه يجب تقيدها . ونصوص القانون الحالي
تلك في هذا الصدد .

أما الحالة الأخرى التي أرى ضرورة النص
عليها . فهي السماح للمستأجر بتأجير جزء من
العين المؤجرة أي غرفة من الشقة أو بعض
غرفها . إذ قد تجد بعض الظروف الإنسانية
والاجتماعية تجعل من المصلحة أن يسمح
للمستأجر بأن يشترك 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 وتأخذ به تشريعات دول
مختلفة . بشرط أن يدفع المستأجر للمالك نسبة من
الزيادة .

الهدم وإعادة البناء

ويقول عميد كلية الحقوق انه يلتفت النظر إلى
مادة سابعة جديدة لو تضمنها القانون الجديد
لما تمت 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 المتهالكة الآيلة للسقوط .
وكل منها قديم جدا مبني على مساحة كبيرة
ومساحة حجراته كبيرة لكننا نرى 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 عمارات ضخمة تساهم في
حل مشكلة الإسكان أن القانون الحالي يسمح .
وهذا بناء على الفراض . 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
الضمانات الكافية لحماية المستأجر بأن يلزم المالك
بأن يوفر للمستأجر مسكنا مؤقتا أو يدفع تعويضا
مناسبا وأن تكون له الأولوية في العودة للسكن
في العقار الجديد . كما يجب تحديد موارد لانحزام
وابقاء البناء ويحظر على المالك أن يبيع الأرض
بعد استردادها .

وإذا قدم المالك الضمانات السابقة للمستأجر
وامتنع المستأجر أو رفض الإخلاء فإن هذا يتم
بالقوة الجبرية . إذا أخذنا بهذا الرأي فإنه سيعيد
إلى المدن الكبيرة جانها ويخلصها من المأوى
المتهالكة ويساهم في حل مشكلة الإسكان .
أما النص الثامن والأخير الذي يجرى الدكتور
توفيق فرج على أن يتضمنه القانون . . فهو الزام
أي مستأجر بأن يجل الشقة إذا ما تملك شقة
أو عمارة على الفور . فليس من العدل أن يحتفظ
مستأجر بالشقة بعد أن أصبح مالكا فإن البعض
يستفيد من انخفاض إيجارات الشقق القديمة
ويحتفظ بالشقة التي يستأجرها حتى لو أصبح
مالكا لشقة أو عمارة . وهذا وضع غريب وشاذ
وغير عادل ويجب إلزامه بالإخلاء فور تملكه 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 المدني
في جرائم الإسكان . وأنت تطالب بتطبيق
القانون الجنائي وتشديد العقوبات الجنائية .
كيف تفسر هذا ؟

ابسم عبيد الحقوق قائلا : لأن آليات الجرائم
على ضوء مبادئ القانون المدني صعب ويستغرق
سنوات طويلة حتى لو توافرت بعض المستندات
والأدلة . كما أنه غير رادع بينا القانون الجنائي
الآليات بالنسبة له أسرع وأكثر رادعا .
○ ينتهي كلام الفقيه العبد ويقدم اقتراحاته
ونضعها أمام خبراء وزارة الإسكان ولجنة
التشريع بمجلس الشعب حتى ينجي القانون
الجديد قويا عمكا محققا لأمال الجماهير . ومادنا
تتكلم عن الجماهير فإني أختلف مع وجهة النظر
التي تسمح بزيادة الإيجارات القديمة . إن
دافعا يستكون أحياء شعبية وغاليته من
محدودي الدخل كما أن الملاك استردوا قيمة المأوى
التي أقاموها في ظل أسعار رخيصة . وليس من
العدل إتصافهم على حساب مستأجرين
غالبية . معظمهم من أصحاب العائلات
وصغار الموظفين والعامل .

