

# أزمة الإسكان.. وأجرة السكن!



شوقي السيد

■ احتفلت مصر يوم الإثنين الماضى باليوم العربى للإسكان، على هامش احتفالات الجامعة العربية، تحت شعار «التكافل الاجتماعى من أجل سكن لائق» كما تأتى هذه الاحتفالات بمناسبة اليوم العالمى للإسكان فى أول أكتوبر من جانب الأمم المتحدة، وكانت أول الاحتفالات بهذا اليوم عندنا فى عام 86 أى منذ أكثر من ثلاثين عاماً، ومع ذلك ظلت قضية الإسكان فى مصر بكل جوانبها المتعددة والمتناقضة قائمة، منذ الحرب العالمية الأولى، حيث واجهتها الدولة بالأمر العسكرى رقم 21 عام 1921، واستمرت حتى الحرب العالمية الثانية، ثم تمت مواجهتها كذلك بالأمر العسكرى رقم 51/1941، ثم بالقانون رقم 121/1947 كتشريع استثنائى فى العلاقة بين المالك والمستأجر وحتى زوال أسبابه، وصارت عقود الإيجار أو التمليك عقود إذعان، الطرف المُدعى فيها هو الطرف القوى فى مواجهة صاحب الحاجة إلى السكن، واستمرت الدولة فى مواجهة القضية جزئياً بتشريعات متعددة ومتعجلة، بعيدة عن القواعد العلمية والعلوم الهندسية والفنية، لمعالجة الأسباب التى أدت إلى أزمة الإسكان ذاتها، حتى امتدت وتفاقت رغم كثرة التشريعات، ونتحدث الآن عن الاستثمارات العقارية وإمكانية تصديرها إلى الخارج، وأن إيراداتها سوف تفوق دخل قناة السويس!

■ واستمرت جوانب القضية ملحة ومشتعلة، سواء في الإيجارات القديمة أو أجرة المساكن الجديدة أو التمليك، تتطلع إلى إعادة التوازن بين المالك والمستأجر والتي يعتبرها بعض المسؤولين قنبلة موقوتة، والحديث عن إصدار تشريع عادل يحقق التوازن والتضامن، أو فتح ملف الإيجارات الجديدة أو التمليك، وكل هذه الملفات المشتعلة سببها الحقيقي نقص المعروض عن الطلب!.

## ■ وتشير الإحصائيات الصادرة عن الجهاز

المركزي للتعبئة والإحصاء، إلى أن هناك 12 مليون وحدة سكنية مغلقة، منها 4 ملايين تحت التشطيب، وأن هناك 8 ملايين وحدة من المساكن القديمة، منها مليون وحدة مغلقة، يعاني أصحابها من عدم الحصول على حقوقهم الدستورية، وأن هناك مشروع قانون مقدم إلى مجلس النواب ينتظر الطريق إلى المناقشة ليفتح ملفات القضية، سواء الإيجارات القديمة.. أو الإيجارات الجديدة.. أو أزمة الإسكان.. أو المتاجرة بالأراضي، على أمل أن يتحقق التوازن في العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، ولن يتحقق بالتشريع وحده، لأن القضية تحتاج في مواجهتها إلى وضوح السياسات الاقتصادية والاجتماعية وتحديد موقف الدولة منها بين الفردية أو التدخل!.

■ وفي تقرير قديم للجنة الإسكان أمام مجلس الشعب منذ عام 1977، أي منذ أكثر من أربعين عاماً، عرّض المجلس تقريراً أكد فيه خطورة قضية الإسكان.. وأجرة المساكن وأنها قضية تتصل اتصالاً وثيقاً بالسلام الاجتماعي وتحقيق التضامن والائتلاف بين طرفي العلاقة تجنباً للتصادم والاختلاف، والحفاظ على رأس المال، والعمل بقواعد علمية وعملية تستهدف تحقيق العدل الاجتماعي، وأن التشريع يتوقف على السياسة الاقتصادية والاجتماعية التي تتوقف عليها تبعاً للنتائج وموقف الدولة منها، وأن الخطر مزدوج عند الإخلال بالتوازن، سواء بالنسبة للمستأجرين أو الملاك، وأوصى التقرير الحكومة بالنهوض بمرفق الإسكان وتوفير الوحدات السكنية ووضع السياسات والبرامج لتوفير الأراضي المخصصة للبناء وتحفيز القطاع التعاوني والخاص وخفض تكاليف التشييد والبناء، ليتحقق التوازن بين مستوى الدخل والاحتياجات الاجتماعية، وتطوير التشريعات أولاً بأول، كل ذلك منذ أربعين عاماً! ومع ذلك صدرت التشريعات منها ما كان سياسياً ومنها ما كان رد فعل، ولأن الاعتماد على التشريع وحده لمواجهة المشكلة لا يكفي، حتى بعد صدور القانون الأخير عام 1981 وبعده القانون رقم 4/1996 ثم القانون رقم 6/1996 فلقد بقيت الأزمة لأن مواجهتها كانت جزئية ومبتسرة!

■ وقد حاولت المحكمة الدستورية العليا على مدى تاريخها، أن تصحح ما لحق بالنصوص التشريعية من عيوب، فأصدرت العديد من الأحكام بعدم دستورية نصوص قوانين الإجراءات الحالية للإخلال بمبادئ تكافؤ الفرص والمساواة والحماية المقررة للملكية الخاصة وحرية التعاقد، وقد قررت أن تلك النصوص تحدث اضطراباً اجتماعياً، لهذا حددت لسريان الحكم الأخير الصادر في 13 مايو الماضى، فترة زمنية لتطبيقه، بانتهاء دور الانعقاد التشريعى القادم 2018 - 2019، فضلاً عما أصدرته من أحكام عديدة ضد تشريعات الإيجار غير الدستورية!.

■ وما زالت الأزمة مستحكمة حتى الآن، تطالعنا آثارها كل يوم بالاختلال فى التوازن.. والإخلال بالعدالة الاجتماعية.. سواء انخفاض أجرة المساكن القديمة، أو اشتعال الأسعار الجديدة فى الإيجارات أو التمليك.. أو فى مدة العقد وانتهائه، ولن تتحقق تلك العدالة إلا إذا التزمت الحكومة بمسؤولياتها الدستورية بالمادة 78 بتوفير السكن الملائم لكل مواطن والالتزام بوضع خطة للإسكان.. والقضاء على المعوقات خلال مدة زمنية محددة، وهو نص فى الدستور يلقى بالمسؤولية على الحكومة، التى عليها أن تتوقف عن الاتجار فى الأراضى.. والمساهمة فى إشغال أسعارها، وفى الامتناع عن الشح فى إقامة المساكن الاقتصادية والإسكان الاجتماعى، لسد الفراغ والحاجة إلى المسكن، فى مواجهة اشتعال الأسعار، لضبط الأسواق وسد الفجوة المفتعلة بين العرض والطلب، ولن يتحقق ذلك بالاحتفالات بيوم الإسكان أو إطلاق الشعارات، بل عليها مراجعة السياسة الاقتصادية والاجتماعية فى البلاد.. ودراسة الواقع وبالأرقام.. ومواجهة ذلك بتخطيط البرامج والسياسات فى مدة زمنية محددة، بعد الاستماع إلى كافة الآراء والاتجاهات، حتى يمكن مواجهة أزمة السكن وأجرة المساكن القديمة، واشتعال الأسعار الجديدة التى فاقت الخيال، لأن التشريع وحده لا يكفى لمعالجتها، وعلى مجلس النواب بمناسبة بدء انعقاد دورته الرابعة ممارسة حق الرقابة الدستورية وحتى تتحقق العدالة المطلوبة!.