

مشكلة الإسكان بين العدل والتكافل الاجتماعى

د / عبد الباقي إبراهيم

كبير خبراء الأمم المتحدة للتخطيط العمرانى سابقا

عندما تشتد الأزمات والمشاكل يلجأ الانسان الى القيم الاسلاميه ليجد فيها الأمل والهدى للخروج منها 0 فالأزمات والمشاكل يضعها الانسان لنفسه عندما يخرج عن تعاليم الدين ويضع لنفسه اللوائح والقوانين التى هى فى ظاهرها خير وعدل وفى باطنها شر و ظلم 0 ومنها مشكلة الاسكان التى تعرضت الى العديد من الاجتهادات والاجراءات بحجة توفير العدل الاجتماعى والانحياز للغالبية من السكان الذين يؤجرون مساكنهم على حساب حقوق الأقلية التى تمتلك العقارات 0 فصدرت القوانين لخفض القيمة الاجارية للوحدة السكنية مرة ثم أخرى إمعانا للانحياز للغالبية من السكان وإدعاء بالديمقراطية وإن كانت فى أسلوب لا تتفق مع شرع الله فى احترام الملكية الخاصة مادام صاحبها يؤدى ما عليه من واجبات وماله من حقوق باعتبار أن كل شىء ملك الله والانسان خليفته فى الأرض بحكم تصرفات ولى الأمر أيضا بحكم الشرع وليس بالقوانين الوضعية التى يضعها لنفسه فى حدود ومنطق خاص فى موقف خاص 0 وهكذا تفاقمت المشكلة وأخفق أصحاب العقارات فى صيانتها وتوقف آخرون عن الاستثمار فى هذا القطاع 0 واستحلت الغالبية العظمى هذا الوضع حتى اقتنعت بأحقيتها فى التأجير الى الأبد و ورثت عقود الايجار 000 ويتعاقب على الوحدات السكنية أجيال وأجيال دون العناية بصيانة مرافقها الخاصة فى الداخل أو مرافقها المشتركة فى الخارج وهبط مستوى الاسكان الى أدناه وضاعت الثروات العقارية بتقادمها وهالكها 0 واستمر تدخل الدولة أو ولى الامر بهدف الخروج من هذه الأزمة بسن العديد من القوانين واللوائح دون الرجوع الى شرع الله فتفاقمت مشاكل الاسكان حتى أصبحت بعيدة الحل 0

وفى خضم هذه المأساة الاقتصادية الاجتماعية إجتمعت اللجان لمحاولة الخروج من المحنة فلم تستطع واجتمع ممثلو الأحزاب فى اللجنة الاستشارية العليا للاسكان سعيا لإيجاد صيغة جديدة لحل المشكلة ترضى الأغلبية من المواطنين ولكن دون جدوى وانبرى واضعو سياسة الاسكان لإرضاء الغالبية العظمى من السكان المستأجرين دون النظر إلى رضاء الله وعملا بشريعته . من هنا كان لا بد وأن ترتبط السياسة أولا بالمنهج الإسلامى الذى يقول لا ضرر ولا ضرار وأن يطبق هذا المنهج على كل من المالك والمستأجر وحتى لا تخضع سياسة الإسكان إلى الاجتهادات الشخصية أو الفردية أو حتى الى الاتجاهات الحزبية التى لم يقتنع بها المواطنون حتى الآن فضميرهم مرتبط بالشرع أكثر من إرتباطه بأى منطق آخر 000 ففى هذا الاطار تضيع النزعة الشخصية والمصلحة الفردية وإن كانت قد ترسبت فى بعض الأذهان على مر السنين الطويلة التى طبقت فيها القوانين الوضعية للاسكان وهنا يمكن لفضيلة المفتى أن يدلى بدلوه فى هذه الأزمة أو هذه المحنة الاقتصادية الاجتماعية كما

أفتى بشرعية استيلاء الدولة أو ولى الأمر على الأدوار المخالفة لقوانين البناء التي إرتضاها المجتمع وإن كانت هذه القوانين أيضا تحتاج الى دراسة فقهية أخرى 000 خاصة فيما يرتبط بتوفير الخصوصية وتطبيق مبدأ الوسطية أو العمل بمنهج لا ضرر ولا ضرار أو فيما يختص برأى الشرع في تعميم الأراضي الموات وعدم التطاول في البنيان أو حقوق الجوار وكل هذه مبادئ شرعية لا بد من وضعها في الصيغة القانونية أو التشريعية فمن المستغرب أن تطبق بعض هذه المبادئ في لوائح البناء في دولة مثل اليابان حتى لا يستطيع صاحب العمارة أن يحصل على الصيغة النهائية لترخيص بنائه الا بعد موافقة الجارين له 0 إن الرجوع الى الحق فضيلة فلنرجع الى القيم الاسلامية التي يمكن أن تشكل الاسكان الجديد 0

تواجه مشكلة الاسكان ظاهرتين أساسيتين الأولى في الطاقة الإسكانية المعطلة والتي تقرب من مليوني وحدة سكنية بخلاف وحدات الاسكان السياحي والثانية في تعقد العلاقة بين المالك والمستأجر 0 أما الأولى فيمكن إطلاقها بتحريرها من القيود وترك التعاقدات لآليات السوق فإن طرح هذه الكمية الكبيرة من الوحدات السكنية في السوق مرة واحدة سوف تؤثر بالقطع تأثيرا سريعا على سوق الاسكان خاصة في النوعين المتوسط وفوق المتوسط الذي يتحمل التعامل بالايجارات الجديدة وذلك عندما يزداد العرض من هذين النوعين زيادة مفاجئة مع محدودية الطلب الى أن يتم التوازن بين العرض والطلب بعد فترة زمنية تصل الى حوالي ثلاث سنوات الأمر الذي يقرره خبراء الاقتصاد 0 وفي هذه الحالة تكون مدة عقد الايجار سنوية يتجدد من تلقاء نفسه بموافقة المالك والمستأجر على أن يعطى كل منهما مهلة ستة أشهر لتحديد موقفه من هذا التعاقد 0 ويسرى هذا الأمر على كل ما يبني من إسكان جديد دون تدخل الدولة مادام عقد الايجار يتم تسجيله في الشهر العقاري ويحدد فيه قيمة الضريبة العقارية المناسبة للشرائح المختلفة للقيمة الايجارية حتى يشعر جميع مستويات الدخل المختلفة أنهم يساهمون بشكل أو بآخر في دفع حقوق الدولة عليهم حتى تستطيع أن تقدم الدعم الاسكاني لمن يستحقه وحتى يصبح هناك حافز جديد على العمل والانتاج لمواجهة الأعباء السكنية المتزايدة في المستقبل بدلا من هذا التراخي الذي أصاب فئات كثيرة من المجتمع بسبب إتمادها على الدولة في تهيئة مسكنها ومأكلها والوقوف معها في كل قضايا الاسكان 0

أما الظاهرة الثانية وهي تعقد العلاقة بين المالك والمستأجر فلا بد من إرجاع الأمور الى أصولها ذلك بان يكون العقد هو شريعة المتعاقدين وذلك بأسلوب مرحلي حتى يرجع سوق الاسكان الى طبيعته المتوازنة بين العرض والطلب 0 فليس من العدل تحديد نسب معينة لزيادة القيمة الايجارية للاسكان القديم بشكل جزافي تبعا لرؤية صاحب التقدير انخفاضا وارتفاعا دون أى سند علمي أو حسابي 0 الأمر الذي يزيد الجدل والنقاش الذي لم ينته ولن ينتهي بل ربما يزيد من الخلاف وتزيد بذلك الصراعات الطبقيه الأمر الذي لا تتحمله الدولة سياسيا وأمنيا 0 وإذا اختلفت الأطراف يكون الرجوع الى الأصول الشرعية هو الطريق الذي لا يستطيع أن يختلف عليه أحد وهنا يأتي تدخل المفتي لمحاولة حل الاشتباك بين المالك والمستأجر 0 وإذا حاولنا ارجاع الأمور الى أصولها نرجع الى العقود الأصلية قبل التخفيضات التي طرأت عليها 0 ثم نبدأ في تصعيد القيمة الايجارية الأساسية بنسب تتوافق مع معدلات التضخم على مدى السنوات السابقة للعقد ويتم ذلك في

معادلة بسيطة يمكن برمجتها بالحاسب الألى حتى يمكن تحديد القيمة الايجارية بسرعة عند تجديد العقد وتحريره من القيود التي حدت من فعاليته وشرعيته 0

وإذا افترضنا أن معدل التضخم السنوى هو 5% والقيمة الايجارية للوحدة السكنية قبل التخفيض عام 1960 كانت 10 جنيهات تصبح القيمة الايجارية عام 1991 أى بعد ثلاثين عاما حوالى 42ر5 جنيهه وهى قيمة تمثل 25% من دخل شهرى قدره 170 جنيهها كما تمثل 20% من دخل شهرى قدره 212ر5 جنيهه وهو يمثل المستوى المنخفض أو الأقل من المتوسط 0 ويعنى ذلك أن الزيادة فى القيمة الايجارية تدخل فى إطار الامكانيات المادية للغالبية العظمى من المجتمع 0 واذا كان المستأجر سوف يتحمل هذه الزيادة فان المالك خسّر فى المقابل حوالى 11500 جنيهه على مدى واحد وثلاثين عاما وهى قيمة فروق الايجارات الشهرية الثابته بخلاف حوالى 4500 جنيهه قيمة التخفيضات التى طرأت عليها أى بخسارة مجموعها حوالى 16000 جنيهه 0 من هذا المنطلق يستطيع الطرفان تقدير موقف كل منهما بعد عودة الأمور الى أصولها 0 باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين 0 وبعد ذلك يتم تجديد العقد وتسجيله على أن تحدد مدة الايجارات الجديدة بثلاث سنوات وهى الفترة التى قد يقدرها خبراء الاقتصاد لتوازن العرض والطلب ثم تصبح مدة العقد بعد ذلك عامين وبعد خمس سنوات تصبح مدة عقد الايجار سنة واحدة وتعود الأمور بعد ذلك الى طبيعتها 0 ويأخذ كل ذى حق حقه ويؤدى كل صاحب واجب واجبه المالك والمستأجر والدولة سواء فى الصيانة أو الاشراف . المالك يصون المرافق المشتركة والمستأجر المرافق الداخلية وذلك تبعاً لما تقره المعاملات الشرعية بعيداً عن الاجتهادات الشخصية أو الأهداف الحزبية أو السياسية 0 كدولة وسط يتحقق فيها العدل والتكافل الاجتماعى 0 لا شرقية ولا غربية لا يسارية ولا يمينية لا ضرر فيها ولا ضرار 0 بعد أن ثبت صدق هذا المنهج الذى يحدد موقفنا من التحولات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التى يشهدها العالم حالياً 0