

حريق العتبة و تعديل قوانين الإيجارات



الخميس 12 مايو 2016 11:05 م

المستشار / عماد أبو هاشم :

فى الوقت الذى يبحث فيه النظام الحاكم فى مصر تعديل قوانين الإيجارات الاستثنائية التى تتناول تحديد القيمة الإيجارية للعين المؤجرة و يتمتع بموجبها المستأجر بنظام الامتداد القانونى لعقد الإيجار ترتفع ألسنة اللهب فى منطقة الرويعى بالعتبة ذات الأهمية التجارية الكبرى و الصقع الجغرافى باهظ الثمن معلنةً عن حريق القاهرة الثانى .

1. رفع القيمة الإيجارية للأماكن السكنية المؤجرة بموجبها بنسب متفاوتة باختلاف تاريخ السنة التى أبرم فيها عقد الإيجار ، وتُفرض نسب الزيادة هذه لمدة سبع سنوات ، بعدها : إما أن تستمر الزيادة سنويًا بنسبة معينة من آخر قيمة إيجارية أو يتم إخضاع العلاقة الإيجارية الناشئة عن تلك العقود لقواعد القانون المدنى

2. رفع نسب الزيادة السنوية فى القيمة الإيجارية للأماكن غير السكنية المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم 6 لسنة 1997 المعدل بالقانون رقم 14 لسنة 2001 ، و متفاوتة نسب الزيادة باختلاف تاريخ السنة التى أبرم فيها عقد الإيجار .

3. حظر الامتداد القانونى لعقود الإيجار إلا لمرءٍ واحدةٍ و لجيلٍ واحدٍ لأىٍّ من زوجة أو أولاد أو والدى المستأجر بشرط أن يكونوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك .

بالطبع فإن نسب الزيادة فى القيمة الإيجارية للأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية التى تقترحها تلك التعديلات لن تُرضى . بحالٍ من الأحوال . طموح ملاك العقارات الكائنة فى المناطق ذات الأهمية التجارية الكبرى أو الصقع الجغرافى باهظ الثمن مثل منطقة الرويعى بالعتبة التى تم إحراقها ؛ لأنها لا تتناسب . البتة . مع الأسعار السوقية للمتر المربع فى تلك المنطقة ، كما أنها لا تتناسب . أيضًا . مع القيمة الإيجارية السائدة للأعيان التى يتم تأجيرها بذات المنطقة وفقًا لقواعد القانون المدنى ، فضلًا عن أن التعديلات المقترحة ستسمح بامتداد عقود الإيجار إما لسبع سنواتٍ قادمةٍ و إما لمرءٍ واحدةٍ للمقيمين مع المستأجر من زوجته أو أولاده أو والديه بما يحول دون إخلاء الأعيان التى يمتلكونها من مستأجريها إلى أىٍّ من هذين الأجلين الذى سيصدر بأحدهما التعديل المُرتقب .

و على جانبٍ آخر فإن الباعة الجائلين بتلك المنطقة نظرًا لعدم التزامهم بأية نفقاتٍ تتعلق بإيجارٍ أو ضرائب أو رسومٍ من أى نوعٍ يعرضون سلخًا أرخص فى أسعارها من مثيلاتها التى تُباع بالمتاجر الأخرى ؛ الأمر الذى يدفع بمحدودى الدخل من شتى بقاع الجمهورية إلى التزود باحتياجاتهم الضرورية من السلع التى تباع لديهم ، كما أن أصحاب المتاجر الكائنة بتلك المنطقة . أيضًا . نظرًا لكثافة حجم عمليات البيع التى يقومون بها يوميًا فإنهم يُقدّمون على توفير معروضٍ سلعهم من خلال صفقاتٍ كبيرةٍ يكون سعر الوحدة فيها أقل نسبيًا من نظيرتها فى الصفقات التى يُبرمها التجار فى مناطقٍ أخرى بما يسمح لهم بعرضها بأسعارٍ أقل من مثيلاتها فى الأسواق و لاسيما أن القيمة الإيجارية للمتاجر التى يستأجرونها لا تُقارن بمثيلاتها بما يتيح لهم ميزةً تنافسيةً كبيرةً فى الأسواق المصرية .

يبدو أن مصالح أساطين التجارة فى مصر و ملاك العقارات فى العتبة و الموسيقى و باب الشعيرة قد تلاقت على كلمةٍ ضارٍ بينهم ، فأجمعوا كيدهم على حرق منطقة الرويعى بالعتبة ليتسنى للمسؤولين بمحافظة القاهرة إخلاء تلك المناطق تذرغًا بأسبابٍ واهيةٍ كما نقلت وسائل الإعلام ذلك عنهم ، والأرجح ألا يقتصر الإخلاء على الباعة الجائلين فحسب بل إنه يطال المستأجرين أيضًا ، فقد برروا ذلك بالصعوبات التى قابلها رجال الإطفاء فى الوصول إلى أماكن الحرائق بما يُفهم منه أنهم يخططون لإعادة تخطيط تلك المناطق برمتها .

و من جهةٍ أخرى فإن ملك العقارات التي تهدمت بفعل الحريق أو أصبحت غير صالحة للسكنى سيتسنى لهم إخلاؤها من قاطنيها لانتهااء عقود إيجارها قانوناً بهلاك الأعيان المؤجّرة فى حادثٍ تقول أجهزة الحكم فى الدولة : إنه يرجع إلى سببٍ أجنبىٍّ لا دخل لهم فيه .

فهل سيتكرر ذلك الحادث فى أماكن أخرى تتشابه ظروفها مع ما كان بمنطقة الرويعى بالعتبة فى القريب العاجل أم سيتريث المسئولون فى جمهورية الواق العربية إلى وقتٍ آخر تكون فيه جلود المصريين قد نسيت حريق الرويعى ؟

المقالات المنشورة تعبر عن رأي كاتبها فقط ولا تعبر بالضرورة عن رأي الموقع