سابعاً : أسكـــــان

مدى سريان أحكام الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر والخاص بتمليك العقارات على القرى ، وبيان كيفية التعامل مع المواطنين شاغلي الوحدات السكنية منخفضة التكاليف التي أقامتها محافظة الوادي الجديد بقرى الوحدة المحلية لمركز الداخلة من خلال قرض أسكان عام ١٩٩٣/١٩٩٤ وما إذا كان يمكن معاملتهم بنظام التمليك أسوة بسكان المدن من عدمه ٠

استعرضت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة في ٢٠٠٤/١/١٤ نصا المادتين (١ ، ٣) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي وكذا نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ونصوص المادتان (٦٨ ، ٧٢) من ذات القانون ونص المادة الأولى من قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ والمواد (٣ ، ١٢ ، ٣٦) منه ونصوص المواد (الأولى والثانية والثالثة) من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الصادر بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهى أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها ٠

واستظهرت الجمعية العمومية أن المشرع في القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر لم يحدد نطاقاً مكانياً لسريانه فيما خلا أحكام الباب الأول منه الخاص (بإيجار الأماكن) فقد حددت المادة الأولى منه نطاق سريانه في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً ـ كأصل عام ـ وأجازت استثناء لوزير الإسكان مد العمل بأحكامه كلها أو بعضها على القرى ، تبعاً للظروف والمقتضيات التي تستلزم ذلك بناء على اقتراح المجلس المحلي للمحافظة ٠ وترتيباً على ذلك فإن باقي أحكام هذا القانون الأخرى ، والتي لم يتحدد نطاق سريانها بالمدن دون القرى تسري بذاتها على كافة مدن وقرى الجمهورية دون حاجة إلى صدور قرار من وزير الإسكان بذلك إعمالاً للقواعد العامة في تحديد النطاق المكاني لسريان القانون على جميع إقليم الدولة ما لم يحدد المشرع مكاناً معيناً لسريانه ٠ ومن ثم فإن الباب الرابع من هذا القانون وموضوعه (تمليك العقارات) يسري بذاته على جميع المدن والقرى دون الحاجة إلى صدور قرار من وزير الإسكان ، وذلك على خلاف الباب الأول المحدد نطاقه بالمدن دون القرى ، كما أن استمرار العمل بأحكامه لم يتأثر بصدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ في شأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب ، باعتبار أن القانون المذكور يقتصر مجال إعماله على الأماكن التي كانت خاضعة لأحكام الباب الأول الخاص بإيجار الأماكن دون باقي أحكام قانون إيجار الأماكن الأخرى ومن بينها الباب الرابع الخاص بتمليك العقارات٠

كما استبان للجمعية ، أن المشرع بمقتضى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ أنشأ صندوقاً لتمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالدولة للعمل على حل أزمة الإسكان وأوجد له

الشخصية الاعتبارية وجعل أمواله أموالاً عامة في ضوء مصادر تمويله التي تدخل فيها حصيلة بيع وإيجار ومقابل انتفاع العقارات المملوكة للحكومة داخل نطاق المدن والقرى على حد سواء ، وقد جاء قانون إيجار الأماكن المشار إليه مخصصاً الباب الرابع منه لتنظيم تمليك العقارات التي يرخص بها بعد بدء العمل بسريانه في المواد من ٦٨ إلى ٧٢ ، واقتصر في ذلك على وضع إطار عام يسمح للجهات الحكومية والقطاع العام والقطاع التعاوني وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد ، إنشاء المباني بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية ، في إطار القواعد العامة التي تكفل لكل مالك حرية التصرف في ملكة بمراعاة نسب التملك المنصوص عليها قانوناً والتي لا تسري على المساكن التي تقيمها أجهزة الدولة ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة ، وفيما عدا ذلك فقد أوردت المادة (٧٢) من هذا القانون حكماً خاصاً في شأن المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات وتم شغلها قبل تاريخ العمل بهذا القانون ، فقضت بتمليكها إلى مستأجريها مقابل سداد أجرة مخفضة لمدة خمسة عشر سنة وفقاً للقواعد والشروط والأوضاع التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء ، مستهدفاً من ذلك تقليص علاقات الإيجار القائمة بتحويلها من الإيجار إلى التمليك وقد تضمنت الأعمال التحضيرية للقانون أن لجنة الإسكان بمجلس الشعب ناقشت المادة المذكورة في ضوء التوجيهات التي أصدرها رئيس الجمهورية للحكومة بضرورة التدخل لحل أزمة الإسكان للتخفيف عن المواطنين محدودي الدخل ، وإيجاد الأداة التشريعية لتعديل العلاقات القائمة من الإيجار إلى التمليك ، وبالنسبة للوحدات التي ستقيمها الدولة مستقبلاً ، فسيتم تمليكها ابتداء دون الحاجة إلى وجود نص يقضي بذلك ، ولما كان ذلك ، فقد أصدر رئيس مجلس الوزراء قراره رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ منطوياً على ملحقين ، أولهما خاص بتنفيذ أحكام المادة (٧٢) من هذا القانون في إطار التفويض الممنوح له فيها بوضع القواعد الخاصة بتمليك المساكن التي أقامتها المحافظات وشغلت قبل ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بهذا القانون ، وثانيهما تضمن قواعد تمليك المحافظات للمساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها أو تقيمها وتشغل بعد تاريخ العمل بهذا القانون ، والتي أقرها مجلس الوزراء بجلسته المنعقدة في ١٩٧٧/٨/٢٤ وذلك على أساس تكلفة المباني دون حساب قيمة الأرض وسداد مقدمات تمليك بسيطة وباقي ثمنها على آجال طويلة ٠

وانتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى :
أولاً: سريان أحكام الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه على القرى ٠
ثانياً: سريان أحكام الملحق رقم (٢) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن قواعد تمليك المساكن الشعبية الاقتصادية على شاغلي الوحدات السكنية منخفضة التكاليف بقري مركز الداخلة بمحافظة الوادي الجديد ٠

(فتوى رقم ٤٣٩ بتاريخ ٢٠٠٤/٥/٣٠ ملف رقم ٢١٨/٢/٧)