

# تحرير سوق العقار والحياسة غير الرسمية "خطر يهدد الملايين"

# تحرير سوق العقار والحياسة غير الرسمية "خطر يهدد الملايين"

الطبعة الأولى/سبتمبر 2016

تصميم: محمد جابر

المبادرة المصرية للحقوق الشخصية

14 شارع السراي الكبرى (فؤاد سراج الدين) - جاردن ستي، القاهرة.

تليفون و فاكس: 27960158 / 27960197 (202) +

www.eipr.org - eipr@eipr.org

جميع حقوق الطبع والنشر لهذه المطبوعة محفوظة

بموجب رخصة المشاع الإبداعي،

النسبة-بذات الرخصة، الإصدار 4.0

<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>

نستخدم الخط الأميري الحر [amirifont.org](http://amirifont.org)



كتب هذه الورقة يحيى شوكت الباحث في شئون العمران، وشارك في إعداد المادة كل من: حمدي خلف، ومحمد الكاشف، و صموئيل ثروت، وأحمد حسام، ومنار كامل. قام أشرف حسين مدير وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية بالمبادرة المصرية للحقوق الشخصية بالمراجعة الفنية، وقام الأستاذ أحمد الشبيني بالتدقيق اللغوي.

## جدول المحتويات

5	مقدمة .....
5	1. جذور الحيابة غير الرسمية: متاهة قانونية .....
8	2. إدارة أصول الهيئات المملوكة للدولة وتحرير سوق العقار .....
11	3. إدارة الأصول والحيابة غير الرسمية: استغلال الفجوة الربعية .....
14	4. آليات الإخلاء: أن تضع القواعد لنفسك .....
19	الخلاصة والتوصيات: منح المصريين حياة آمنة وضبط سوق العقارات .....
20	المراجع .....

## مقدمة

في المناخ التشريعي المتبلس المصاحب للنظم السلطوية، قامت الدولة المصرية بالتشجيع على تسليع الأرض والعقار من خلال تشيكة من السياسات التي حررت السوق، فرفعت الأسعار في بعض الأماكن حتى 16 ضعفاً على مدار العقد الماضي وحده. وكانت محصلة التسليع بقيادة الدولة، بالتوازي مع الحيابة غير الرسمية التي يلجأ إليها معظم المصريين، هي تعرض مجتمعات عديدة للاستغلال على يد هيئات حكومية وشبه حكومية تدعي لنفسها ملكية الأرض.

وتسعى هذه الورقة، من خلال ثلاث دعاوى قضائية مختلفة رفعتها المبادرة المصرية للمحقوق الشخصية خلال الأعوام الأربعة الماضية، للبرهنة على وجود نمط من الارتباط الايجابي بين التسليع بقيادة الدولة وبين الحيابة غير الرسمية. تستعرض دراسات الحالة لجوء الجهات الرسمية إلى أساليب الطرد والإخلاء المباشر، مثل أوامر الإخلاء، وقرارات المصادرة، وتزوير العقود. كما تمت الاستعانة بأساليب غير مباشرة وغير رسمية للإخلاء القسري، مثل قطع الكهرباء والمياه، إضافة إلى تخويف بعض الشاغلين وتعذيبهم.

تبين الورقة أيضاً أن العديد من حالات الإخلاء القسري تمت، أو تم الشروع فيها، لدوافع تبدو في الظاهر اجتماعية، من قبيل «تطوير المناطق غير الآمنة»، و«المصلحة العامة»، أو بمجرد وسم الشاغلين بأنهم «مغتصبون» أو «واضعو يد».

### 1. جذور الحيابة غير الرسمية: متاهة قانونية

كشفت دراسة أجريت في 1997 عن أن 92% من العقارات المصرية غير مسجلة، ويستحيل تسجيل معظمها نتيجة لسنوات طويلة من اللارسمية.<sup>1</sup> في معظم الحالات لم يتم السعي إلى تقنين وضع الحائر رسمياً بسبب الخطوات المعقدة والطويلة اللازمة لتسجيل العقارات، والتي قد تتضمن 77 إجراءً بيروقراطياً، ويستغرق إتمامها 6-14 عاماً.<sup>2</sup> أشارت الدراسة أيضاً إلى وجود تسعة أنماط إسكانية، قسمتها إلى فئتين: مبانٍ حيازتها غير رسمية الأصل، ومبانٍ حيازتها رسمية الأصل، ولكن مع مرور الزمن أصبحت غير رسمية (الشكل 1).

وعلى الرغم من زعم البعض أن شاغلي المساكن بحيازة غير رسمية ليسوا جميعاً معرضين على الدوام لخطر الإخلاء، بما أن التواطؤ بين الشاغلين وبعض المسؤولين الرئيسيين قد أدى إلى نوع من أنواع التغاضي،<sup>3</sup> إلا أن لارسمية الحيابة سهلت على الجهات الحكومية طرد السكان من أي عقار وقتما اعتبرت الطرد في مصلحتها، وحيثما تقلص رد الفعل الشعبي. وتذكر التقديرات أن ما يزيد على 42,000 أسرة مصرية تم إعادة توطينها على مدار السنوات الخمس عشرة الماضية بسبب ما يسمى بمشروعات التطوير الحضري وحدها.<sup>4</sup> ويرقى القسم الأكبر

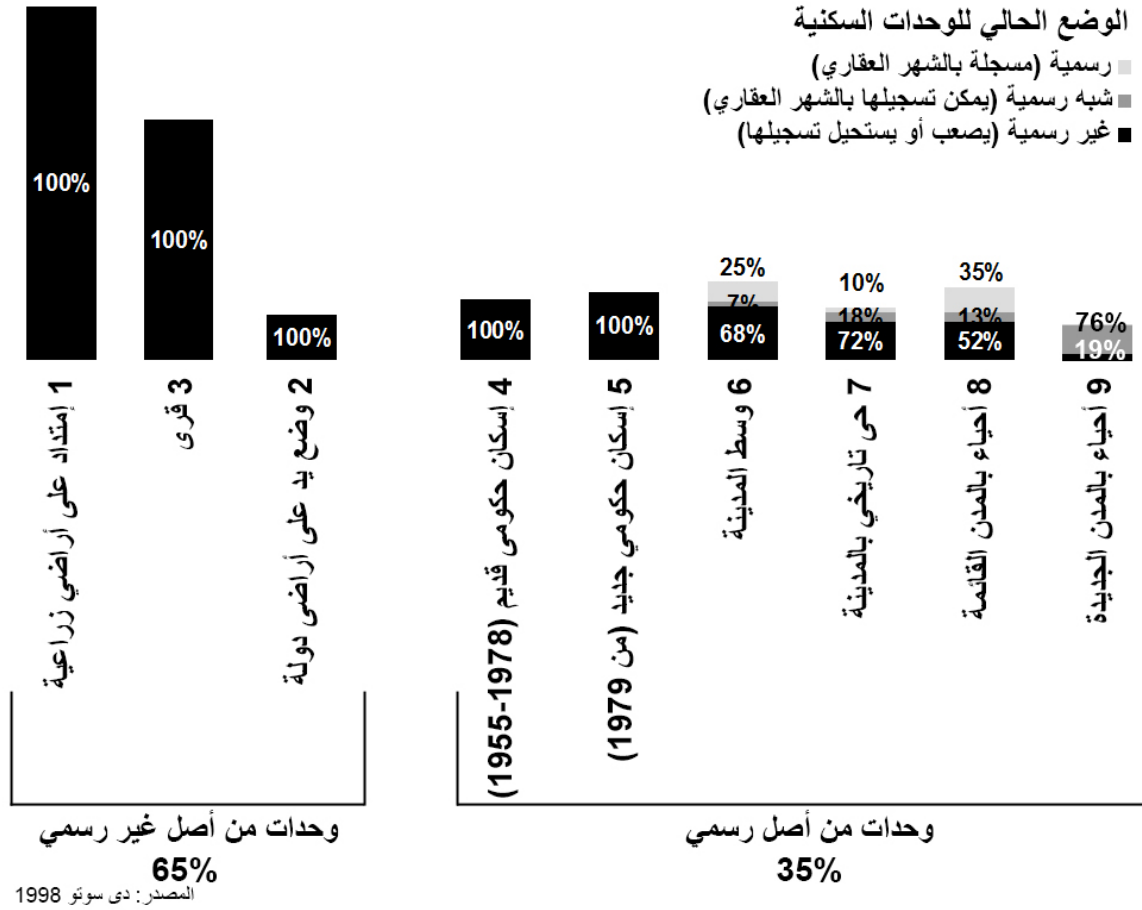
(Hernando DeSoto, Dead Capital and the Poor in Egypt. (ECES/ILD, 1998 - 1

2- المصدر السابق.

3- Marion Sejourne, "Inhabitants' Daily Practices to Obtain Legal Status for Their Homes and Security of Tenure: Egypt." In: Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East: Case Studies from Egypt, ed Myriam ABABSA, Baudouin DUPRET and Eric DENNIS. (American University in Cairo Press, 2012

4- بين عامي 1997 و2013 أدت خطط التطوير الحضري إلى إخلاء وتهجير 24,126 أسرة إلى خارج المدن، علاوة على إعادة تسكين 17,113 أسرة في مشروعات إسكانية حديثة البناء في أماكن سكناها الأصلية أو بالقرب منها. يحيى شوكت، "العدالة الاجتماعية والعمران: خريطة مصر" (وزارة إسكان الظل، 2013)، ص 83.

من عمليات إعادة التوطين هذه إلى مصافّ الإخلاء القسري، بما أنها لم تتم بأي قدر يذكر من المشاركة، بينما تم تهجير ما يزيد على نصف الحالات خارج المدينة.<sup>5</sup> ومع ذلك فإن هذه الأرقام لا تتضمن أشكالاً أخرى من الإخلاء، مثل تلك المتعلقة بقرارات نزع الملكية، أو حالات وضع اليد على أراضي مملوكة للدولة، أو تُحوّل حيازات رسمية إلى غير رسمية بفعل عدة عوامل تشمل تعقيدات الميراث، وتغيير القوانين أو المعاملات القانونية.



الشكل رقم ١

والحالات الثلاث التي تتضمنها هذه الدراسة جميعاً تمثل حيازات كانت في أولها رسمية وقانونية، لكنها تعتبر الآن غير رسمية، وهو النمط الأخطر بين نمطي الحيازة غير الرسمية لأنه يظهر مدى سهولة إهدار الحقوق التي يفترض أن الدولة تحميها دون استثناء (انظر جدول 1).

## رملة بولاق

في رملة بولاق كان السكان يضعون أيديهم على المكان بدون منازعات طوال 70 عاماً.<sup>6</sup> والقانون المدني يسمح بالحيازة المكتسبة للأراضي الخاصة غير المتنازع عليها لمدة 15 عاماً،<sup>7</sup> وهي في هذه الحالة أراضي تخص عائلتين من رجال الصناعة، هما: عائلة الكفراوي وعائلة

5- المصدر السابق.

6- بحسب الوثائق المقدمة إلى المحكمة والتي تبين حيازات استمرت من 50 إلى 70 عاماً. المحكمة الإدارية المصرية، دائرة 4، منطوق الحكم في القضية رقم 55949 لسنة 66 ق، 2013.

7- المادنان 968 و969 من القانون المدني 131 لسنة 1948.

العزاوي. إلا أن واضعي اليد لم يمشوا بجيازتهم إلى المحاكم لتقنينها، ربما لضعف الثقة بنظام المحاكم الذي من شأنه تكبيدهم وقتاً وأموالاً لا يملكونها، مع ارتفاع احتمالية عدم التوصل إلى حل أبداً.<sup>8</sup> لأنه، إذا كان التسجيل البسيط للعقارات الرسمية يستغرق عشرة أعوام في المتوسط، فكيف يستغرق تسجيل حيازة غير رسمية؟

## مثلث المنتزه

بالنسبة إلى الحالة الثانية فقد تم منح مزارعي عزبة العرب حق تملك أراضيهم في ضوء سياسات الإصلاح الزراعي في عهد الناصرية أو الاشتراكية العربية في خمسينيات القرن العشرين، التي أمت مساحات كبيرة من الملكيات الزراعية الخاصة بما فيها أراضي الأوقاف.<sup>9</sup> وقامت هيئة الإصلاح الزراعي بإعادة توزيع وقف الخديو إسماعيل في الإسكندرية على عدد من صغار الملاك، مع تسجيل معظم الأراضي في سجل الضرائب العقارية، رغم أن تسجيل بعضها لم يتم استكمالاً.<sup>10</sup> لكن في غضون عقد واحد أعيد إحياء الأوقاف، حيث نص القانون 80 لسنة 1971 على أن تقوم هيئة الإصلاح الزراعي برد جميع الأراضي إليها. وبعد عامين عمل القانون 42 لسنة 1973 على تعديل ذلك النص، مبيناً أن الأراضي التي لم يتم توزيعها على صغار الملاك هي وحدها التي سترد إلى الأوقاف. ومع ذلك فقد تجاهلت الأوقاف تعديل سنة 1973، وأعدت معظم أراضي وقف إسماعيل إلى اختصاصها الفعلي، ثم قامت في 1975 بإبطال جميع عقود الإيجار التملكي التي كانت هيئة الإصلاح الزراعي قد منحتها لمعظم المزارعين، مستبدلة بها عقود إيجار محدد المدة.<sup>11</sup>

## جدول 1: رؤية عامة للمجتمعات المحلية الثلاث التي تغطيها الدراسة

المجتمع المحلي	رملة بولاق، القاهرة	عزبة العرب، الإسكندرية	مستعمرة المحلة، الغربية
عدد الأسر	500+	234+	750+
الجهات الحكومية المتنازعة	محافظة القاهرة صندوق تطوير المناطق العشوائية	هيئة الأوقاف محافظة الإسكندرية، هيئة الإصلاح الزراعي، جمعيات إسكان تعاوني تتبع موظفي جهات حكومية	شركة مصر للغزل والنسيج، محافظة الغربية
مزاعم الشاغلين	وضع يد قانوني وإن لم يتم تقنينه لمدة تزيد على 90 عاماً، فوق أرض خاصة لمالك غائب	الأغلبية لديها عقود إيجار مع المالك الفعلي (الأوقاف)، مع أقلية من ذوي الملكية الخاصة بعد استكمال مدد الإيجار التملكي مع المالك (القانوني) (هيئة الإصلاح الزراعي)	ملكية مشتركة للوحدات المبنية بمعرفة صندوق الإسكان التابع لعمال مصر للغزل والنسيج، على أرض مملوكة لمحافظة الغربية، بالاتفاق مع المحافظة
مساحة الأرض (بالمتر المربع)	29,000	1,629,600	281,400
القيمة التقديرية للأرض ((مليار جنيه مصري	1,7	10,6	2,6

8- مقابلة مع أحمد حسام، محامي القضايا في المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، 1 ديسمبر 2014.

9- قانون الإصلاح الزراعي رقم 179 لسنة 1952 للأوقاف العامة، ورقم 44 لسنة 1962 للأوقاف الخاصة.

10- قرار هيئة الإصلاح الزراعي رقم 3 لسنة 1963، بتاريخ 18 ديسمبر 1963. المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، عزبة العرب/ مثلث المنتزه، تقرير داخلي (المبادرة المصرية، 2014).

11- نسخة من عقد إيجار حرته الأوقاف للزارعين. المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، عزبة العرب/ مثلث المنتزه، تقرير داخلي (المبادرة المصرية، 2014).

## مستعمرة المحلة

أما بالنسبة إلى الحالة الثالثة فقد كان العاملون بشركة مصر للغزل والنسيج يحصلون على شقة أو منزل صغير في مستعمرة المحلة، بتمويل من مخطط مشاركة العمال في أرباح شركات القطاع العام، تم العمل به في خمسينيات القرن العشرين بموجب الإصلاحات الاشتراكية، حيث تخصص نسبة من نصيب العمال في الأرباح لصندوق الإسكان.<sup>12</sup> فور إحالة الموظف إلى التقاعد، كانت شركة مصر للغزل والنسيج تصدر قرار طرد يقدمه الموظف إلى المجلس المحلي، فيحصل على واحدة من شقق المجلس على أساس الإيجار التليكي، بتمويل مشترك من صندوق إسكان العاملين ومحافظه الغربية. لكن شركة مصر للغزل والنسيج زعمت في أواخر تسعينيات القرن العشرين أن صندوق الإسكان أفلس، واليوم صار 750 من العاملين المتقاعدين وأسرهم، ممن تسلموا قرارات الطرد، بدون إسكان بديل ويواصلون شغل الوحدات الخاصة بالعاملين. وقد اعتبرت الشركة أن هؤلاء السكان بمثابة واضي يد، واستمرت في إصدار قرارات طرد كما واصلت المحاكم تأييد تلك القرارات رغم تقديم أدلة على عدم وجود مساكن بديلة، وتجاهل أية مزاعم بأن المساكن جاءت في الأصل من مخطط للملكية المشتركة، وليست ملكاً خالصاً لشركة مصر للغزل والنسيج.<sup>13</sup>

## 2. إدارة أصول الهيئات المملوكة للدولة وتحرير سوق العقار

في 1957 أقرت الدولة وجود نوعين منفصلين من الأراضي للدولة، وهما أراضي الدولة العامة وأراضي الدولة الخاصة، متيحة للهيئات الحكومية المتاجرة في الأخيرة والتعامل عليها.<sup>14</sup> وقد تم هذا في عهد النظام الاشتراكي العربي، حيث كانت الدولة تمتلك شركات، وقد سمح لهذه الشركات بالمتاجرة في أراضي الدولة والتعامل عليها. وهكذا أقر القانون أن أية أرض فضاء في مصر بدون مالك قانوني، خاص أو تابع للدولة، تعتبر مورداً عاماً تمتلكه الدولة ومن ثم فهي أرض خاصة للدولة.

وقد ترتب على هذا القانون عدد من الآثار التي مهدت الطريق للحالات الثلاث المقدمة في هذا البحث. الأثر الأول هو حظر اكتساب ملكية الأرض بالتقادم أو بالعرف أو غيرها. وهكذا فإن بعض المجتمعات المحلية، رغم انتفاعها بأرض فضاء بوضع اليد عليها طوال عقود، إلا أنه لا يجوز الاعتراف بحقوقها فيها إذا لم يكن وضع اليد قد تم قبل عام 1942 (قبل صدور القانون بخمسة عشر عاماً)، أو إذا لم تتوفر لديها سندات الملكية.

الأثر الثاني للقانون هو اكتساب الشركات والهيئات العامة القدرة على بيع أراضي الدولة الخاضعة ولايتها لتوليد الدخل لصالحها، بما أن أراضي الدولة الخاصة صارت تعتبر أصولاً اقتصادية يمكن بيعها، بينما لا يجوز بيع أراضي الدولة العامة، المتمثلة أساساً في الطرق والمجاري المائية (ولكن هناك استثناءات لهذه القاعدة أيضاً).

12- مقابلة مع محمد وادي، رئيس نقابة أصحاب المعاشات بالمحلة، 17 فبراير 2014. المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، مستعمرة المحلة، تقرير داخلي عن حالة (المبادرة المصرية 2014).

13- مقابلة مع صموئيل ثروت، محامي المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، الذي ترفع عن 33 من تلك الأسر اللطعن على أوامر الإخلاء، 17 فبراير 2014. المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، مستعمرة المحلة، تقرير داخلي عن حالة (المبادرة المصرية 2014).

14- القانون رقم 147 لسنة 1957 المعدل للمادة 970 من القانون المدني رقم 131 لسنة 1948.



ومع التحول من الاشتراكية العربية إلى الانفتاح الاقتصادي في النصف الثاني من سبعينيات القرن العشرين، إضافة إلى كون الحكومة المصرية أكبر ملاك الأراضي في البلاد بفضل العديد من الهيئات الحكومية، دأبت السياسات الحكومية على العمل في اتجاه تحرير سوق العقار لصالح رفع أسعار الأراضي والعقارات، ومن ثم تعزيز الدخل التي تحصل عليها الدولة من بيعها. لم يأت تحرير السوق كأثر جانبي أو نتيجة للإهمال، بل كان بالأحرى "قراراً واعياً من السلطات" كما يشير المحامي والمخطط العمراني بيتر ماركيز.<sup>15</sup>

ثم حدث تحول ثانٍ في اتجاه المزيد من تحرير السوق في 1996، حينما بدأت الحكومة في السماح للأجانب من أفراد وشركات بشراء الأرض والعقار في مصر، حيث تم تمرير القانون 230 لسنة 1996، الذي ألغى القانون شديد التقييد رقم 56 لسنة 1988، رغم أنه نصّ أيضاً على عدد من القيود تشمل حداً أقصى بواقع وحدتين لا تتجاوز كل منهما مساحة 4000 متر مربع. ويبدو أن القيود الجديدة ظلت تعتبر مفرطة التقييد، فعمل قرار رئيس الوزراء رقم 248 لسنة 2005 على إزالة القيود المفروضة على المساحة وعدد الوحدات في مناطق جغرافية معينة - وهي أساساً المناطق السياحية الساحلية على البحرين الأبيض والأحمر.

وبتشجيع من الدخل الناتج عن بيع الأراضي الساحلية، حيث خرج مزاد واحد فقط - بحصيلة صافية بلغت 1,2 مليار جنيه مصري،<sup>16</sup> المبلغ الذي كان علامة فارقة في ذلك الوقت، قام تعديل إضافي في 2007 برفع شبه تام للقيود الجغرافية المفروضة على تملك الأجانب للأراضي، فيما عدا سيناء.<sup>17</sup> وبين ليلة وضحاها تقريباً، قفزت أسعار الأراضي بمقدار 116% في "المدن الجديدة" حول القاهرة، بمعدل زيادة سنوية يثير الدوار، قدره 148% بين 2003 و2013.<sup>18</sup> في السنة المالية 2016/2015، أعلنت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وهي أكبر ملاك الأراضي العمرانية في مصر، التي تمتلك وتدير ما يسمى بالمدن الجديدة، عن عزمها على توليد 50 مليار جنيه مصري من بيع الأراضي فقط.<sup>19</sup>

لكن بينما تم تخصيص الأراضي، ومعظمها أراضي فضاء صحراوية مملوكة للدولة، لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بغرض تطويرها فحسب، فإن بعض الهيئات الأخرى التابعة للدولة والتي يفترض فيها القيام بأنشطة أخرى غير الاستثمار العقاري، مثل تقديم الخدمات أو استصلاح الأراضي أو تصنيع المنتجات، سعت إلى تسليح الأراضي الخاضعة لولايتها، وهي أراض يسكنها ملايين المصريين. وتحت إلهام سياسات التكيف الهيكلي التي روج لها صندوق النقد الدولي والبنك الدولي في تسعينيات القرن العشرين، انطلقت تلك الهيئات في نوبة سعار باسم "إدارة الأصول"، بغرض رفع قيمة الهيئات قبل خصصتها، أو استخدام الأصول كضمانات لقروض مصرفية. والآن، بنسبة عجز في الموازنة العامة تتجاوز الـ10%، وفي ما يمكن اعتباره أحد التحركات الأكثر تنسيقاً لسد عجز الإنفاق الحكومي، وافق مجلس الوزراء في هدوء على تشكيل "لجنة لخصر أصول الدولة غير المستغلة" في أكتوبر الماضي، بهدف "إنشاء قاعدة بيانات بأصول الدولة غير المستغلة في الوزارات والمحافظات والهيئات والجهات التابعة لها ووضع خطة لاستغلالها بالشكل الذي يحقق أقصى عائد ممكن لها".<sup>20</sup> وقد ظهرت اللجنة في الوقت الذي كانت فيه العديد من الهيئات الحكومية قد بدأت بالفعل في بناء قواعد بيانات خاصة بها، بما فيها وزارة

American University of Beirut. City Debates 2015 Closing Conversation. 06.03 2015 -15

16- دعوى لإلغاء مزايمة سيدي عبد الرحمن، الوفد، 6 مارس 2011 <http://www.masress.com/alwafd/21397>

17- قرار رئيس الوزراء رقم 350 لسنة 2007.

18- سوق العقارات غير المنظم في مصر... أزمة القدرة على تحمل التكاليف، يجي شوكت، مدى مصر 1 يونيو 2015 <http://tinyurl.com/gubxj7x>

19- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، "وزير الإسكان: العاصمة الإدارية الجديدة لن تكلف الدولة مليماً واحداً... وطرح أراضي بـ50 مليار جنيه العام المقبل"، 29 سبتمبر 2014، <http://www.newcities.gov.eg/dispNews.aspx?ID=970> (تم الولوج في 7 يناير 2016).

20- قرار رئيس الوزراء رقم 2589 لسنة 2015.

الموارد المائية والري،<sup>21</sup> والوحدات المحلية مثل محافظة المنيا،<sup>22</sup> أو هيئات تابعة للحكومة مثل اتحاد الإذاعة والتلفزيون الذي يقع مقره الرئيسي في منطقة متميزة مطلة على نيل القاهرة.<sup>23</sup>

وأنشأت العديد من الجهات المملوكة للدولة إدارات متخصصة في الاستثمار العقاري، لاستغلال مساحات الأراضي الكبيرة المملوكة لها. تتضمن تلك الشركات التابعة للشركة قابضة للصوامع والمطاحن والمخابز،<sup>24</sup> وهيئة سكك حديد مصر، التي أشارت إلى أكثر من 45 ألف فدان تنوي "إعادة استغلالها"،<sup>25</sup> لتوليد 400 مليون جنيه مصري في العام الجاري وحده،<sup>26</sup> وبنك التنمية والائتمان الزراعي الذي يحتكم في أصول بنحو 4 مليارات جنيه مصري.<sup>27</sup> وقد كان للبنك الدولي دور في إنشاء بعض تلك الشركات، بينما طالب صراحة بحصر كامل لجميع الأراضي التابعة لهيئة النقل العام في القاهرة، كشرط لتقديم قرض لها.<sup>28</sup>

وفي خضم استماتة الحكومة على توليد السيولة النقدية، مضت إدارة الأصول في طريق أشد تطرفاً، فهناك تعديل للائحة اتحاد الإذاعة والتلفزيون اقترحت وزارة التخطيط، من شأنه أن يغير الطبيعة القانونية لأراضي الدولة الخاضعة لولاية الاتحاد من أراضي دولة عامة، بما أن الاتحاد لم يكن يوماً شركة قابضة، إلى أراضي دولة خاصة، يمكن بيعها للمستثمرين.<sup>29</sup> وهذا التغيير غير مسبوق حتى الآن، وإذا تم تمريره فسوف يكون أول تطبيق لدستور 2014، الذي أسقط النص على الوظيفة الاجتماعية للأرض، وهو تطبيق خطر من شأنه أن يتيح بيع جميع الأراضي المخصصة للنفع العام، أو التي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة، للمستثمرين والمضاربين العقاريين.

21- المصري اليوم، "بدء حصر أملاك الري في المحافظات"، المصري اليوم، 3 مارس 2015، <http://www.almasryalyoum.com/news/details/669418> (تم الولوج في 28 مارس 2016).

22- الشروق، "محافظ المنيا: حصر أراضي أملاك الدولة وتشكيل لجان للاستخدام الأمثل لها"، الشروق، 3 سبتمبر 2015، <http://www.shorouknews.com/news/view.aspx?cdate=30092015&id=e4c1b572-8278-46ce-84e4-2a71ecf566d5> (تم الولوج في 28 مارس 2016).

23- أخبار البورصة، "المالية: لجنة لحصر وتقييم أراضي الإذاعة والتلفزيون غير المستغلة"، أخبار البورصة، 25 أغسطس 2014، <http://tinyurl.com/jnrz4sm> (تم الولوج في 28 مارس 2016).

24- المال، "المطاحن تراهن على الاستثمار العقاري"، المال، 1 سبتمبر 2015، <http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=244618#.VeXlveyE> aKA (تم الولوج في 8 يناير 2016).

25- أخبار اليوم، "وزير النقل يصدر قراراً بإعادة استغلال 190 مليون متر مربع للسكة الحديد"، أخبار اليوم، 27 أغسطس 2013، <http://tinyurl.com/gmdkbo3> (تم الولوج في 28 مارس 2016).

26- المال، "المصرية تطرح مشروعات سكنية بـ400 مليون جنيه"، المال، 15 ديسمبر 2015، <http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=261259> (تم الولوج في 28 مارس 2016).

27- المال، "الائتمان الزراعي يطلق شركة لإدارة الأصول"، المال، 21 مارس 2016، <http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=275573> (تم الولوج في 28 مارس 2016).

28- المال، "البنك الدولي يطلب حصرًا بأراضي النقل العام قبل إقراضها 20 مليون دولار"، المال، 10 فبراير 2013، <http://www.almalnews.com/Pages/StoryDetails.aspx?ID=34162> (تم الولوج في 28 مارس 2016).

29- صدى البلد، "انفراد.. الحكومة تسمح لماسبيرو ببيع أصوله لتسديد مديونياته وأموال التلفزيون تتحول إلى ملكية خاصة وليست ملكًا للدولة"، صدى البلد، 13 مايو 2015، <http://www.el-balad.com/1531946> (تم الولوج في 28 مارس 2016).

### 3. إدارة الأصول والحياسة غير الرسمية: استغلال الفجوة الريفية

عندما يكون جزء كبير من الأصول التي تديرها الدولة، وبخاصة الأصول المتسمة بغموض الحياسة القانونية والواقعة في مناطق متميزة من المدينة، فإن تهديد الملايين بالإخلاء يصبح خطراً داهماً.



شكل 2: تصوّر لكورنيش روض الفرج وبولاق في خطة القاهرة 2050. ولا يوجد من هذا التصور الآن سوى أبراج نایل سيتي على اليمين، وخلفها رملة بولاق.

المصدر: الهيئة العامة للتخطيط العمراني

#### رملة بولاق

تحاول خطة القاهرة 2052/2050، التي تهدف إلى Gentrification<sup>30</sup> المناطق الأكثر وعداً بالربح في القاهرة، والتي وضعها الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالتعاون مع محافظة القاهرة، تحاول التبرج من الازدهار العقاري الذي حفزته الدولة في سنوات الألفينيات، حيث ارتفعت أسعار الأراضي في المناطق المسماة بالتميزة والمطلّة على النيل في قلب القاهرة، بواقع 44% سنوياً على مدار عقد كامل.<sup>31</sup> وتضمن خطة التنمية العمرانية لروض الفرج،<sup>32</sup> كجزء من خطة القاهرة 2052/2050، "هدم العشش غير الآمنة" وإعادة تسكين المقيمين برملة بولاق بثلاثة مناطق بها وهي كابش، وخلف أركيديا، ونایل تاورز، في مشروعات إسكانية في المدن الجديدة خارج القاهرة، أو تقديم تعويضات إليهم (شكل 2).<sup>33</sup> وبحسب رئيس سابق لصندوق تطوير العشوائيات فإن مشروع رملة بولاق كفيل بجلب 600 مليون جنيه.<sup>34</sup>

30- Gentrification يشير إلى عملية يتم بموجبها استيلاء طبقات غنية على مناطق سكنية فقيرة أو عشوائية مغيرا من طبيعتها تحت زعم التطوير الحضري والارتقاء بمستوى المنطقة.

31- بحسب محافظ القاهرة جلال السعيد فإن قطعة الأرض المباعة في 2005 بسعر 8000 جنيه مصري للتر مربع، تقدر قيمتها بـ40,000 جنيه مصري للتر مربع في 2014. انظر أخبار البورصة، "القاهرة تخطط لإعادة حكر أبو دومة إلى الخريطة الاستثمارية للمحافظة"، 26 أغسطس 2014، <http://tinyurl.com/oc9l3tk> (تم الولوج في 8 يناير 2016).

32- قرار محافظ القاهرة رقم 7901 لسنة 2009.

33- أخبار مصر، الوزير: "لجان لحصر العقارات التي تشكل خطورة على بولاق"، أخبار مصر، 2 يناير 2011، <http://www.masress.com/egynews/112015> (تم الولوج في 8 يناير 2016).

34- أخبار البورصة، "صندوق تطوير العشوائيات يبدأ تطوير رملة بولاق"، 6 إبريل 2013، <http://tinyurl.com/zvrju3d> (تم الولوج في 7 يناير 2016).

## مثلث المنتزه

مع توسع النمو الحضري على حساب المناطق الزراعية، تحولت مساحات كبيرة من أراضي الأوقاف الزراعية إلى أراضي مباني عالية القيمة، ما جعل من طرد المزارعين وبيع الأرض أو تطويرها العقاري نشاطاً مربحاً. وكان مزارعو عزبة العرب يستأجرون الفدان عادة في مقابل 2000 جنيه مصري في السنة، الذي يدر على الأوقاف مبلغاً زهيداً قدره 600 ألف جنيه مصري سنوياً عن قطعة الأرض المسماة بمثلث المنتزه، التي تبلغ مساحتها 300 فدان والتي لا تمتلكها الأوقاف قانونياً. لكن في مخطط مشبوه لتقاسم الأرباح بين الأوقاف ومحافظة الإسكندرية،<sup>35</sup> صار من حق الأخيرة تسلم ثلث مساحة المثلث في مقابل وضع مخطط إعادة تقسيم الأرض ضمن كوردون المدينة، وإخلاء السكان، وهدم أية مباني قائمة عليها، وتزويد التقسيمات الجديدة بالمرافق (شكل 3)، بينما تريح الأوقاف نحو 6 مليارات جنيه مصري.<sup>36</sup> وقد شكل رئيس الجمهورية أخيراً لجنة خاصة لحصر وتعزيز أملاك الأوقاف،<sup>37</sup> والتي تهدف إلى وضع خطة لاستثمار وتسليع أصول تقدر بـ50 مليار جنيه مصري.<sup>38</sup>



شكل 3: إعلان على الصفحة الأولى نشرته الأوقاف ويطالب رئيس الجمهورية بالتدخل في إخلاء سكان بعض أراضي مثلث المنتزه. في أعلى اليمين صورة للتخطيط الحضري المقترح. الجمهورية، 11 نوفمبر 2014

35- بروتوكول التعاون بين وزارة الأوقاف ومحافظة الإسكندرية 3/696، 31 يناير 2008. وثيقة داخلية من وزارة الأوقاف. المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، "عزبة العرب/ مثلث المنتزه، تقرير داخلي، (المبادرة المصرية 2014).

36- زعمت الأوقاف أن ثمن الأرض يقدر بأكثر من 9 مليارات جنيه مصري، ونشرت إعلاناً على الصفحة الأولى في صحيفة الجمهورية يناشد الرئيس المصري تنفيذ أوامر الإخلاء في قطعة أرض مثلث المنتزه، لأن محافظة الإسكندرية بطيئة التحرك. "استغاثة رقم 2"، الجمهورية، 11 نوفمبر 2014. انظر أيضاً شكل 3.

37- قرار رئيس الجمهورية رقم 300 لسنة 2016

38- اليوم السابع، "لجنة حصر ممتلكات الأوقاف تناقش استثمار أصول بقيمة 50 مليار جنيه"، اليوم السابع، 14 يوليو 2016 <http://tinyurl.com/jyuumol>

## مستعمرة المحلة

منذ صدور القانون رقم 203 لسنة 1991 على خلفية سياسات التكيف والإصلاح الهيكلي التي روج لها صندوق النقد الدولي والبنك الدولي، شرعت الحكومة في خصخصة الشركات المملوكة للدولة، بأسعار متدنية في العديد من الحالات. أخفقت أولى محاولات خصخصة شركة مصر للغزل والنسيج في 2004 نظراً إلى احتجاج العمال.<sup>39</sup> لكن تدهور الإنتاج وارتفاع الديون، الناتجين عن غياب الاستثمار في الشركة، أديا أخيراً بالشركة القابضة للقطن والغزل والنسيج، التي تملك شركة مصر للغزل والنسيج، إلى تعزيز عوائد عن طريق استشاريين دوليين في إعادة الهيكلة، وحصر الأصول.<sup>40</sup> ولم تكن خصخصة مصر للغزل والنسيج أفضل السبل للتحرك بينما يقيم مئات الأشخاص بأصولها، وهذا لعله يفسر قيامها بهدم المنازل التي تمكنت من إخلائها بدلاً من إعادة تخصيصها لعمال جدد (شكل 3). لكن إذا لم تكن مصر للغزل والنسيج تمتلك الأرض، فكيف تترجح منها؟ في 2009 ظهرت في الصحافة خطة تطوير مشترك تقضي بأن تقوم الشركة ومحافظة الغربية ببناء 5,448 وحدة إسكان تجارية على أرض المستعمرة،<sup>41</sup> في مشروع تقدر قيمته بـ1,6 مليار جنيه مصري.

## الفجوة الربعية

في المجتمعات الثلاثة كانت هناك "فجوة ربعية" كبيرة بين ما قد نتكبدته الهيئات الحكومية لإخلاء السكان، والقيمة السوقية للأرض. ولم تكن هذه الفجوة ممكنة إلا بفضل وضع الحيازة العشوائية (شكل 4). في مفاوضات مع سكان رملة بولاق، عرض المسؤولون دفع مبالغ تصل إلى 2000 جنيه مصري للمتر المربع، مقارنة بقيمة سوقية تقدر بـ50 ألف جنيه.<sup>42</sup> في مثلث المنتزه، وافق بعض السكان على بيع أراضيهم في مقابل 143 جنيهاً مصرياً للمتر المربع، رغم أن الأوقاف باعت قطعاً مماثلة بالمزاد في مقابل 3000 جنيه مصري للمتر.<sup>43</sup> وما يدعو إلى العجب أن المطورين العقاريين العاملين في المنطقة يبيعون الأرض بسعر 10,000 جنيه مصري للمتر المربع، ما يثير الشكوك في حدوث تلاعب في المزادات الحكومية بغرض خفض التقييم لصالح المطورين العقاريين الذين يشترون الأرض منها.

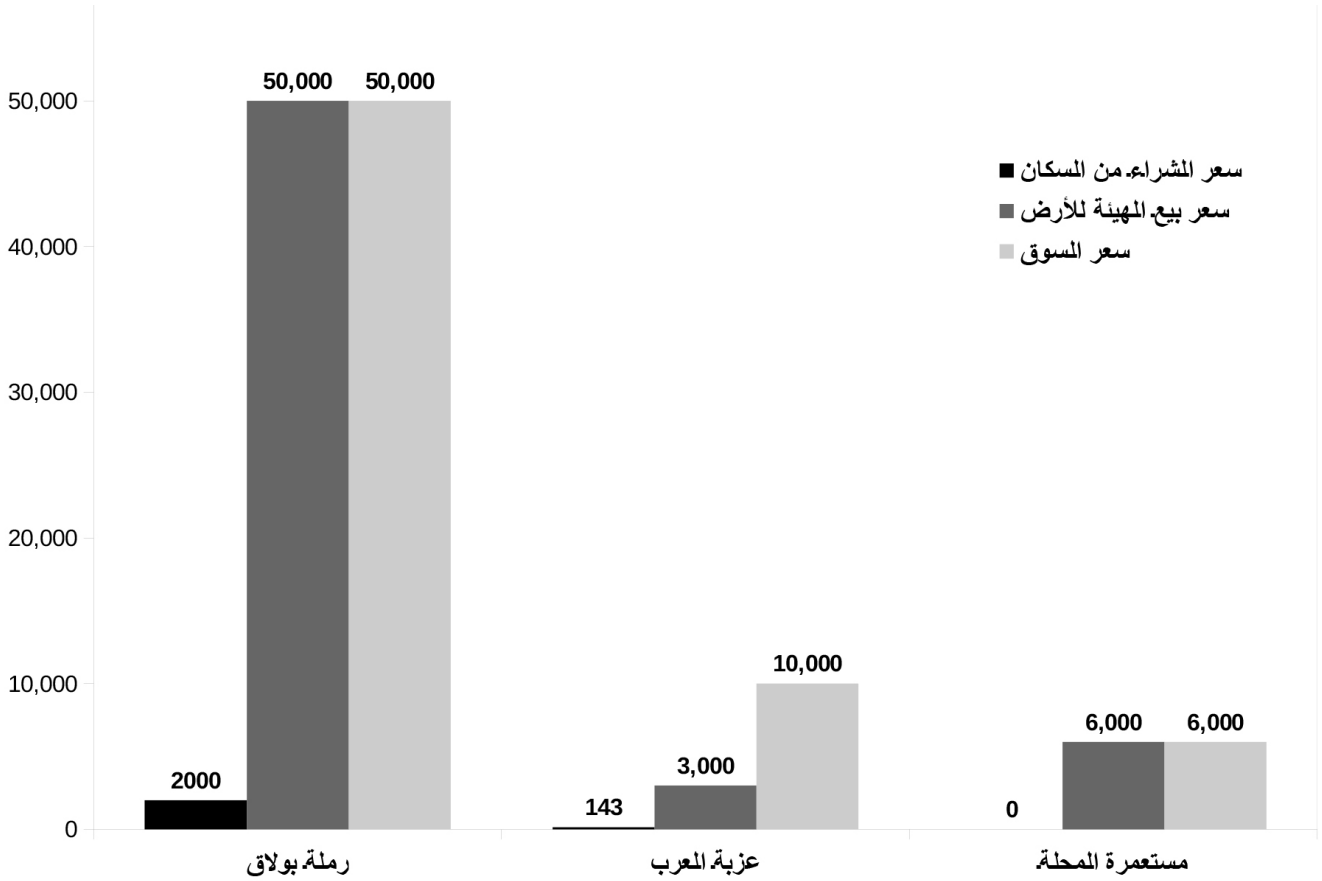
39- (Joel Beinin and Hossam El-Hamalawy, Egyptian Textile Workers Confront the New Economic Order. (MERIP 2007

Daily News Egypt, "Cotton Spinning and Weaving to pump EGP 150m investments into 8 subsidiaries", 13.09.2015, Accessed: -40 /05.01.2016 <http://www.dailynewsegypt.com/2015/09/13/cotton-spinning-and-weaving-to-pump-egp-150m-investments-into-8-subsiidiaries>

41- الأهرام، "مفاجأة بالمستندات: مساكن مدينة العمال بالحلة الكبرى أملاك دولة"، 23 نوفمبر 2009، <http://www.ahram.org.eg/Archive/2009/11/23/MHFZ1>، HTM (تم الولوج في 5 يناير 2016).

42- مقابلة مع أحمد حسام، محامي القضية في المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، 1 ديسمبر 2014.

43- المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، "عزبة العرب/ مثلث المنتزه"، تقرير داخلي عن حالة (المبادرة المصرية 2014)



شكل 4: الفجوة الربحية بين ما قد تدفعه الهيئات الحكومية لإخراج السكان، وقيمة بيع الأراضي للمستثمرين الخواص، والقيمة السوقية التقديرية للأرض (بالجنيه المصري لكل متر مربع)

## 4. آليات الإخلاء: أن تضع القواعد لنفسك

### أساليب قانونية للإخلاء

في الحالات الثلاث جميعاً، لجأت الهيئات الحكومية إلى وسائل الإخلاء القانونية، أو حاولت إخلاء السكان رغم ضعف أو انتفاء الأساس القانوني للإخلاء.

عند تأسيس صندوق تطوير المناطق العشوائية في 2009، تم إدخال تعديل على قانون نزع الملكية رقم 10 لسنة 1990 بحيث يتيح نزع ملكية الأراضي الخاصة إذا أقر صندوق تطوير المناطق العشوائية أن المنطقة غير آمنة، أي أن السكان معرضون لخطر الكوارث الطبيعية أو انهيار المباني أو التلوث أو الحيازة غير المستقرة.<sup>44</sup> أما إذا نشأ التجمع السكني على أرض مملوكة للدولة فمن الممكن إصدار قرار إخلاء من الجهة الإدارية. أصدر صندوق تطوير المناطق العشوائية أيضاً الخريطة القومية للمناطق غير الآمنة، التي أشارت إلى وجود أكثر من 212 ألف أسرة تعيش في تلك المناطق، ومنها 120 ألف أسرة تعيش بدون حيازة رسمية على أرض مملوكة للدولة.<sup>45</sup> ويبدو أن تلك السياسة

44- قرار رئيس الوزراء رقم 3096 لسنة 2009.

45- صندوق تطوير المناطق العشوائية 2011، الخريطة القومية للمناطق غير الآمنة، تقرير داخلي.

وضعت لصالح أي محافظ يرغب في التخلص من سكان العشش، حيث يمكن إصدار قرار إخلاء لهم، أو إصدار قرار بنزع الملكية إذا كانت الأرض خاصة.

وقد اتبع محافظ القاهرة السبيل الأخير عندما أصدر قرار الاستيلاء المؤقت رقم 8993 لسنة 2011، مستنداً إلى تقرير من صندوق تطوير المناطق العشوائية صنّف رملة بولاق على أنها "منطقة غير آمنة من الدرجة الثانية". ولولا محام حاضر البديهة، التقط القرار في الجريدة الرسمية، لما أمكن رفع دعوى الاستئناف على القرار.<sup>46</sup> وقد حكم في دعوى الاستئناف لصالح الأهالي في النهاية، على أسس فنية في معظمها، حيث وجد أن محافظة القاهرة لم تستوفي الإجراءات الشكلية لمصادرة الأرض.<sup>47</sup> لو كانت الإجراءات صحيحة، في أغلب الظن لتعذر كسب الاستئناف.

أما في حالتي مستعمرة المحلة وعزبة العرب فإن شركة مصر للغزل والنسيج وهيئة الأوقاف قامتا ببساطة باستغلال التشريعات الغامضة أو المتضاربة. استفادت شركة مصر للغزل والنسيج من تساهل المحاكم الابتدائية، وتعقيدات ترتيبات الحيابة مع محافظة الغربية، وغياب المعلومات التي تربط بين صندوق إسكان العاملين والشقق السكنية. ويبدو أن وزارة الأوقاف اعتمدت في المقام الأول على تواطؤ أو تساهل هيئة الإصلاح الزراعي، التي لم تستوفِ إجراءات تسجيل الحيازات الصغيرة المعاد توزيعها في الستينيات، علاوة على استغلال تعدد التشريعات المعدلة لقوانين الإصلاح الزراعي.

## أساليب غير قانونية للإخلاء

عندما لم تكفِ التحركات القانونية المباشرة لإخلاء السكان، في معظم الحالات لنجاح السكان في الطعن على القرارات أمام المحاكم، لجأت الجهات الحكومية إلى أساليب غير قانونية للإخلاء. فاستمرت محافظة القاهرة لوقت طويل في حظر تركيب شبكات المياه والصرف الصحي في الرملة، بحجة أنها منطقة عشوائية،<sup>48</sup> ما أدى إلى دفع عدد من السكان إلى هجرة المكان وتدنى أسعار وإيجارات المنطقة عن مثيلاتها. في مستعمرة المحلة رفضت شركة مصر للغزل والنسيج إصلاح مواسير المياه القديمة التي تسببت في تلوث مياه الشرب، مجبرة السكان على استخدام حنفيه عمومية أنشأتها جمعية خيرية ما يكبدهم مجهوداً إضافياً ومضيقاً للوقت (شكل 5).<sup>49</sup> في عزبة العرب يزعم المزارعون أن الأوقاف ردمت إحدى الترع، وحولت الصرف الصحي إلى عدد من قطع الأرض فدمرت المحاصيل المزروعة وأية فرصة لزراعة محاصيل جديدة،<sup>50</sup> ما كبدهم خسائر مالية

46- كانت المبادرة المصرية لحقوق الشخصية قد توكلت بالفعل عن 30 من الأشخاص الـ 50 المعتقلين في رملة بولاق، حيث كان أحمد حسام، المحامي بالمبادرة، على دراية بالمنطقة عندما لاحظ قرار نزع الملكية ولفت إليه انتباه سكانها. فتمكن السكان من رفع دعوى استئناف وربحها في النهاية. بيان صحفي للمبادرة المصرية لحقوق الشخصية، "القضاء الإداري ينتصر لأهالي الرملة"، 28 أغسطس 2013، <http://eipr.org/pressrelease/2013/08/28/1802>

47- المحكمة الإدارية المصرية، منطوق الحكم في القضية رقم 55949 لسنة 66 ق.

48- وزارة إسكان الظل، "بدل ما تشيلونا، طورونا!"، وثائقي قصير، 3 أكتوبر 2013، <https://www.youtube.com/watch?v=qrIAReY7XUI>

49- مقابلة مع محمد وادي، 17 فبراير 2014. المبادرة المصرية لحقوق الشخصية، مستعمرة المحلة، تقرير داخلي عن حالة، (المبادرة المصرية 2014).

50- مقابلة مع ك. ي. أحد مستأجري مثلث المنتزه، الإسكندرية، 8 يناير 2014، المبادرة المصرية لحقوق الشخصية، عزبة العرب/ مثلث المنتزه، تقرير داخلي عن حالة (المبادرة المصرية 2014).



شكل 5: سكان المستعمرة يستخدمون حنفية عمومية. المؤلف

ومع مقاومة السكان لأساليب التهجير و"التطفيش" غير المباشرة، لجأت الهيئات الحكومية إلى التهيب والعنف، من خلال شركاء عادةً ما يأتون من خارج تلك الهيئات.

شهدت أبراج نايل سيتي الملاصقة لرملة بولاق جريمة قام فيها أحد رجال الشرطة المتمركزين هناك بإطلاق النيران المميتة على أحد سكان رملة بولاق العزل، فأطلق شرارة أعمال شغب انتهت بالاعتقال الجماعي لـ 51 من شباب المنطقة في مدهامة تمت فجر اليوم التالي.<sup>51</sup> وقد استشهد حكم المحكمة الذي ألغى قرار الاستيلاء في رملة بولاق بعدد من الوقائع التي استغلت لترويع سكان رملة بولاق ودفعهم إلى بيع الأرض للشركة المالكة للأبراج الفاخرة المجاورة مقابل أسعار جائرة منذ 1997.<sup>52</sup> واشتملت تلك الوقائع على غياب التحقيق في إطلاق النيران المميتة على عمرو البني، من جانب رجل الشرطة، إضافة إلى عدة محاضر شكاوى بحق رجل شرطة آخر من المتمركزين في الأبراج بدعوى اختطافه لأطفال من رملة بولاق وتلفيق التهم لهم، ما دفع المحكمة إلى استنتاج تواطؤ محافظة القاهرة مع ملاك الأبراج في محاولة إخلاء السكان واستغلال الأرض لأغراض تجارية.

51- وتتهم المبادرة المصرية للحقوق الشخصية رجل الشرطة بالقتل في واقعة النايل سيتي، إيجبت إنديبندنت، 16 أغسطس 2012.

52- منطوق حكم المحكمة الإدارية المصرية في القضية رقم 55949 لسنة 66 ق.



والوضع في عزبة العرب لا يقل سوءاً. ففي 2009 تم العثور على جثة حسن شندي، الذي كان يقود مجموعة من العائلات المحتجة على بيع الأوقاف لأراضيهم لصالح عدد من التعاونيات الإسكانية التي أنشأها العاملون في بعض الهيئات الحكومية، تم العثور عليه مقتولاً في الحقل، وعلى ملابسه تحذير مكتوب.<sup>53</sup> جنت الأوقاف 100 مليون جنيه مصري من بيع أراضي المزارعين الواقعة ضمن قطعة المثلث الرئيسية، وعثر المحامون الذين يتولون القضية على عقود تبين بيع الأرض لثلاث تعاونيات إسكانية تتبع موظفين بأجهزة وزارة الداخلية.<sup>54</sup> وحينما لم يكفِ القتل لترويع المزارعين بحيث يتخلوا عن أرضهم، ثارت مزارع بلجوء الأوقاف إلى استئجار بلطجية للإقامة في عشش على الأرض ومنع المزارعين من تطهير التربة التي ردمتها الأوقاف لتعطيش المحاصيل.<sup>55</sup>

## 5. الخلاصة والتوصيات: ضبط سوق العقارات ومنح المصريين حيازة آمنة

يبدو أنه من الصعب تجاهل النمط الظاهر من إساءة استغلال الدولة وهيئاتها للتشريعات التي تحكم الحيازة. والحالات المعروضة ليست سوى عينة من تلك الإساءات التي يمكن، إذا مدت على استقامتها بحيث تغطي نطاق اختصاص تلك الهيئات، أن تشمل شريحة معتبرة من المصريين. فوزارة الأوقاف مثلاً تمتلك أراضي تضم 4000 قرية وعزبة،<sup>56</sup> أو نحو 15% من مجتمعات مصر الريفية، حيث تعيش نحو 1,5 مليون أسرة. وقد قام صندوق تطوير المناطق العشوائية بمصر أكثر من 400 منطقة غير آمنة يسكنها أكثر من 212,000 أسرة، تعتبر 120,000 أسرة منها من واضي اليد على أراضي الدولة.<sup>57</sup> كما أن شركة مصر للغزل والنسيج واحدة مما يقرب من 200 شركة تتبع القطاع العام ومطروحة للخصخصة، حيث يسكن الكثيرون بوحدات مخصصة للعاملين تملكها أو تديرها الشركات.

في الوقت نفسه كانت الحكومة تمنع في ترسيخ وتطوير وسائل إدارة أصولها، في محاولة لسد العجز المتفاقم في الموازنة. وربما يكون الآن قد تم الانتهاء من قاعدة بيانات للأراضي التي تديرها مختلف الجهات الحكومية، بمعلومات عن المساحات والمواقع والقيمة السوقية، والانتهاج كذلك من الخطط الاستثمارية لتلك الأراضي، سواء عن طريق بيعها أو الدخول في شراكة مع مستثمرين من القطاع الخاص بقيمة الأرض. وفي الحالتين سيتعرض كل ما هو موجود على الأرض للإزالة، لإفساح الطريق لتلك الاستثمارات الجديدة. والحكومة، بوصفها سلطة تنفيذية قامت تاريخياً بدور تشريعي كبير،<sup>58</sup> تسعى إلى إرساء سابقة جديدة في استغلال الأراضي التي تديرها، وتوسعة نطاق اختصاصها من حيث إعادة تعيين أراضي الدولة العامة كأراضي دولة خاصة.

53- اليوم السابع، "مقتل زعيم الفلاحين الراضين لبيع أراضيهم بالمنتزه"، اليوم السابع، 23 سبتمبر 2009، <http://www.youm7.com/story/0000/0/0/-/138702#.VpA10IJ-z3U>

54- نسخ من عقود بيع موقعة في 2008 لصالح جمعية الأمل للإسكان التعاوني، التي يرأسها لواء شرطة، وجمعية حسام للإسكان التعاوني التي يقع مقرها في مديرية أمن الإسكندرية، وجمعية مباحث الإسكندرية للإسكان التعاوني. المبادرة المصرية لحقوق الشخصية، عزبة العرب/ مثلث المنتزه، تقرير داخلي (المبادرة المصرية 2014).

55- مقابلة مع ك.ي.، أحد مستأجري مثلث المنتزه، الإسكندرية، 8 يناير 2014، المبادرة المصرية لحقوق الشخصية، عزبة العرب/ مثلث المنتزه، تقرير داخلي (المبادرة المصرية 2014).

56- الأهرام، "رئيس هيئة الأوقاف في حوار مع الأهرام: لا تصالح مع المتعدي على مال الوقف"، 10 يونيو 2011، <http://www.ahram.org.eg/archive/Reli-gious-thought/News/82855.aspx> (تم الولوج في 7 يناير 2016).

57- صندوق تطوير المناطق العشوائية، خريطة المناطق غير الآمنة 2011، تقرير داخلي.

58- TIMEP. "Legislation Tracker: A Constitutional Perspective", TIMEP n.d. Accessed: 10.01.2016 <http://timep.org/legislationtracker>

لذا أصبح من الحتمي على الدولة تطبيق الدستور وتنفيذ القانون لحماية ملايين الأسر من خطر الحيازة غير الرسمية وغير الآمنة، ومحاولات أجهزة الدولة جني الأرباح من سوق العقارات المنفلت على حساب هذه الأسر. فالوظيفة الاجتماعية للأرض، وبخاصة أراضي الدولة، تعلق الوظيفة الاستثمارية لها لسد عجز موازنات من المفترض أن غرضها أيضاً اجتماعي، فمن سخرية الأقدار أن يدفع الغلابة ثمن دعم الدولة لهم.

# توصيات:

## أولاً: وضع الدولة لبرنامج قومي للحيازة الآمنة

- تأسيس مجلس أعلى لأمن الحيازة يمثل أصحاب المصلحة ما بين المجلس القومي لحقوق الإنسان والقضاء الإداري وهيئة قضايا الدولة برئاسة الوزراء ومجلس النواب والمجتمع المدني ينسق البرنامج القومي للحيازة الآمنة.
- تقليص الفترات الزمنية للنزاعات القانونية الخاصة بالحيازة عن طريق التوسع في الدوائر القضائية الناطرة في مثل هذه القضايا ووضعها كأولوية قومية.
- وضع برنامج للإصلاح التشريعي لرفع الغموض وفض الاشتباك والتناقض عن تشريعات الأراضي والحيازة.
- فتح تحقيقات في تقاعس أجهزة الدولة في تنفيذ أحكام تعطي حقوقاً لأسر صاحبة حيازة أو التلاعب في أوراق الحيازة.
- الاعتراف بالحيازات غير الرسمية للاستخدامات الاجتماعية خلال خمس سنوات عن طريق إعطاء أصحاب الحيازات عدداً من الخيارات القانونية حسب طبيعة الأراضي القانونية ما بين العفو عن الإخلاء مع حق الانتفاع أو الملكية التعاونية أو الإيجار التمليكي.

## ثانياً: إرساء الدولة مبادئ الوظيفة الاجتماعية للأرض والعقار

- ضبط سوق الأراضي والعقارات من خلال تصميم الضرائب العقارية وضرائب التصرفات العقارية لتحفيز الاستثمارات الاجتماعية طويلة الأمد وتقليل المضاربات.
- وقف تسليع أراضي الدولة عن طريق بيع حق الانتفاع المشروط لأراضي الدولة الخاصة بدلاً من البيع النهائي غير المشروط.
- وضع سياسة عادلة لتوفير المسكن الملائم تضم نسب استغلال لأراضي الدولة والأراضي الخاصة لأغراض اجتماعية (إسكان، صحة، تعليم، خدمات) على مستوى المدن (الأحياء والشياخات) لضمان نفاذ الأسر من جميع فئات الدخل إلى جميع المناطق الجغرافية بالمدن.

## مراجع

- المحكمة الإدارية المصرية، الدائرة 4، منطوق الحكم في القضية رقم 55949 لسنة 66 ق، 2013.
- المبادرة المصرية للحقوق الشخصية
- -- عزبة العرب/ مثلث المنتزه، تقرير داخلي، المبادرة المصرية 2014.
- -- مستعمرة المحلة، تقرير داخلي، المبادرة المصرية 2014.
- صندوق تطوير المناطق العشوائية، الخريطة القومية للمناطق غير الآمنة، تقرير داخلي، 2011.
- وزارة إسكان الظل، "بدل ما تشيلونا، طورونا!"، فيلم وثائقي قصير، 2013. <https://www.youtube.com/watch?v=qrIAR-eY7XUI> (تم الولوج في 8 يناير 2016).
- يحيى شوكت، "العدالة الاجتماعية والعمران: خريطة مصر" (وزارة إسكان الظل، 2013). ص 83. [http://blog.shadowministyofhousing.org/p/blog-page\\_2887.html](http://blog.shadowministyofhousing.org/p/blog-page_2887.html)
- American University of Beirut. City Debates 2015 Closing Conversation. 03 06, 2015. <https://www.youtube.com/watch?v=FS630kcjJIQ> (accessed 01 10, 2016)
- Beinun, Joel, and Hossam El-Hamalawy. "Egyptian Textile Workers Confront the New Economic Order." (MERIP. 04 25, 2007. [http://www.merip.org/mero/mero032507#\[12\]](http://www.merip.org/mero/mero032507#[12]) (accessed 01 08, 2016)
- DeSoto, Hernando. "Dead Capital and the Poor in Egypt." ECES. 1998. <http://www.eces.org.eg/Publication.aspx?Id=184> (accessed 01 08, 2016)
- Sejourne, Marion. "Inhabitants' Daily Practices to Obtain Legal Status for Their Homes and Security of Tenure: Egypt." In Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East: Case Studies from Egypt,, by Myriam ABABSA, Baudouin DUPRET and Eric DENNIS. American University in Cairo Press, 2012
- TIMEP. Legislation Tracker: A Constitutional Perspective. n.d. . <http://timep.org/legislationtracker/> (accessed 01 10, 2016)