



جامعة الإسكندرية

كلية الحقوق

التنظيم القانوني للثروة العقارية وتداولها اقتصادياً
في سوق الإسكان

مقدمة من الباحث

وجيه أحمد كمال الصيرفي

لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق

من كلية الحقوق – جامعة الإسكندرية

تحت إشراف

الأستاذ الدكتور

محمد حامد دويدار

أستاذ الاقتصاد السياسي

كلية الحقوق

جامعة الإسكندرية

٢٠١٢

التنظيم القانونى للثروة العقارية وتداولها اقتصادياً فى سوق الاسكان

- تحتل قضية الاسكان فى مصر مرتبة متميزة فى قائمة الأولويات الاجتماعية والاقتصادية باعتبار أن المسكن الملائم يأتى فى مقدمة احتياجات الاسر الجديدة ، كما أنه يعتبر من مقومات شروط الحياة الكريمة لكل الاسر .

- وتهدف هذه الدراسة الى تتبع اثر التنظيم القانونى فى الثروة العقارية ، مع الاقتصار على الارض فى استخداماتها السكانية والمباني المعدة للسكن ، على نمط التداول السكنى للثروة فى سوق الاسكان ، اذا كان هذا النمط يحقق أو يعوق الاستخدام الكفاء لهذه الثروة ، خاصة فى اتجاه اشباع حاجة الغالبية من السكان للمسكن الملائم باعتبارة أحد الحاجات الاجتماعية الاساسية .

- قطاع الإسكان فى مصر يعد أحد القطاعات الاقتصادية التى يتكون منها الاقتصاد القومي ويكتسب أهمية خاصة لتلبيته إحدى الحاجات الإنسانية الاساسية من جهة ولمساهمته فى تعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية للاقتصاد الوطني من جهة أخرى .

- ترجع مشكلة الاسكان في مصر وتفاقمها عبر العقود الماضية لاسباب عدة بعضها اجتماعى كارتفاع معدلات النمو السكاني وزيادة الكثافة السكانية ومع سوء التوزيع الجغرافى للسكان ، والهجرة من الريف الى الحضر. كما ترجع الى اسباب اقتصادية كانهخفاض حجم الاستثمار المخصص للاسكان وزيادة أختلال هيكل توزيع الدخل وارتفاع نسب البطالة واتساع الفجوة بين العرض والطلب واسباب قانونية منها التسريعات والقوانين التى اصدرتها الدولة فى اعقاب قيام الثورة لتنظيم سوق الاسكان مما أدى الى اثار سلبية كبيرة بترجع استثمار القطاع الخاص فى مجال الاسكان المتوسط ومحدودى الدخل وتوجهها الى الاسكان الفاخر علاوة على الاحداث السياسية والحروب التى واجهتها البلاد وانعكاساتها على الوضع الاقتصادى وعودة العمالة المصرية المهاجرة من دول الخليج والعراق واسباب تخطيطية وادارية منها سياسات انشاء المدن الجديدة التى لم تحقق الاهداف الاولية فى سحب الزيادة السكانية من الوادى والدلتا وعدم انتقال العمالة الصناعية بالمدن الجديدة للاقامة بها لارتفاع اسعار الوحدات السكنية بالاضافة الى احادية خطة الامتداد العمرانى نحو مشروعات المدن الجديدة واستصلاح الاراضى والتنمية السياحية والصناعية .

- الثروة العقارية فى مصر خاملة بعيدة عن دائرة النشاط الاقتصادى للدولة لضعف النظام القانونى للملكية العقارية وعدم تسجيلها مما يتطلب إعادة النظر فى اجراءات التسجيل واصلاح الاطار القانونى لحقوق الملكية وتقنين اوضاع الملكيات العشوائية وارضى الدولة واعادة النظر فى نظام الشهر العقارى بادخال نظام السجلات العينية واعطاء الملكية ما تستحق من رعاية وحماية قانونية.

- قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و الاجهزة الحكومية بالدولة ببيع قطع الاراضى بالمدن الجديدة والقديمة بنظام المزايدة العلنية للاراضى ادى الى احتكار الشركات الكبرى لسوق الاراضى والمضاربة عليها مما انعكس على اثمان الاراضى نحو الارتفاع .
- الاجراءات الحالية في التنفيذ على العقارات وفقاً لقانون المرافعات تستغرق أوقات وإجراءات طويلة ومعقدة ومكلفه قد تمتد الى عشرات السنوات . ولم تعد تتناسب مع الاوضاع الاقتصادية والاجتماعية المعاصرة.
- التمويل العقارى في مصر يواجه العديد من الصعوبات التى تؤدى الى عدم فعالية دوره في توفير التمويل اللازم للمساعدة على حل مشكلة الاسكان بعدم مراعاة الاحتياجات الفعلية لمحدودى الدخل وارتفاع اسعار الفائدة والاقساط وتعقد اجراءات التسجيل وارتفاع تكلفتها علاوة على عدم اكتمال مشروعات البنية الاساسية في المدن الجديدة يضاف الى ذلك المشكلات التى أثارها قانون الضريبة العقارية رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ الموجبة لاعادة النظر لتلافي الانتقادات القانونية والدستورية .
- دراسة أوضاع سوق الإسكان فى محافظة الإسكندرية وخاصة سوق مواد البناء (حديد التسليح والاسمنت) أشارت الى وجود ممارسات احتكارية للشركات القائمة على عملية الإنتاج وإبرزت للانعكاسات السلبية لسيطرة الشركات الأجنبية على سوق الأسمنت بالإضافة الى طرح مشكلات تنازع الولاية بين الأجهزة الحكومية المختلفة على ملكية أراضى الدولة وإجراءات التقنين.