

الحق في الملكية الخاصة في الدستور المصري

ما هو الحق في الملكية؟

عندما يتعلق الأمر بالملكية الفردية، فإن كل شخص لديه مفهوم محدد عن ما يعنيه. هذا المبدأ منصوص عليه في المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، الذي يعلن: "كل فرد له الحق في الملكية الخاصة، بمفرده أو بالاشتراك مع آخرين. لا يجوز حرمان أي فرد مما يملكه بصورة تعسفية" بيد أن التطبيق العملي للحق في الملكية أكثر تعقيداً. إن القوانين والأنظمة في معظم البلدان تعمل على حماية الحق في الملكية، ولكنها أيضاً تمكن الحكومات، في ظل ظروف معينة، أن تقوم بنزع الملكية الخاصة. كما أن الحق في الملكية يزداد تعقيداً عندما يتعارض الحق في الملكية الخاصة مع المنفعة العامة أو المصالح الجماعية للمجتمع ككل (الوظيفة الاجتماعية للملكية).

تأثير الحق في الملكية على حياتنا اليومية

الإسكان غير الرسمي و تأمين الحياة

تؤثر الحياة غير الآمنة على جزء كبير من المصريين حيث أن 44% من الوحدات السكنية مقامة على أراضي ذات حياة غير مؤمنة، على الرغم من أنهم قد يمتلكون الوحدة السكنية نفسها¹. ولا تضمن الحكومة المصرية الحق في الملكية بالنسبة للمقيمين في المناطق غير الرسمية، والحكومة لم تقم بتجهيزهم من بيوتهم وأعمالهم في معظم الأحيان وذلك ببساطة لأنه سيكون من المستحيل القيام بعملية تهجير شاملة للملايين الذين يعيشون في المناطق العشوائية. مع ذلك، وعندما تكون هناك مصالح متضاربة بالنسبة للأراضي، عادة من قبل المطورين الأثرياء أو المخططين الحكوميين، تسارع الحكومة بتهجير السكان. والسكان عرضة لمنازعات تستنزف الطاقات ولعمليات الإخلاء المحتملة عندما لا يكون لديهم أي سند قانوني.

يرتبط الحق في الملكية الخاصة بالعديد من الحقوق الأخرى للمدينة. عندما لا يكون لدى سكان المناطق العشوائية سند ملكية قانوني فإنهم عادة ما يحرموا من الحقوق الأخرى مثل الحق في الخدمات العامة والمرافق. إن الحكومة المصرية لا تقدم خدمات كافية مثل البنية التحتية للمياه وللصرف الصحي، والكهرباء، فضلاً عن الخدمات الصحية والتعليمية لسكان المناطق العشوائية لأنه ليس لديهم الحياة القانونية، مما يجبر السكان على دفع تكاليف تلك الخدمات من القطاع الخاص أو تقديم الرشاوي للحصول على هذه الخدمات العامة. لمعرفة المزيد عن الحياة الآمنة في المناطق غير الرسمية، يرجى قراءة الحق في المسكن اللائق.

الاستثمار في المجتمعات المحلية

الحق في الملكية الخاصة يزيد من مقدرة السكان المحليين على تقديم المزيد من الاستثمارات في مجتمعاتهم لتحسين منازلهم والحياة المجتمعية مثلاً، وأيضاً في الأسواق المحلية والمشاريع التجارية أو الصناعية. إن سكان المناطق التاريخية في القاهرة، مثل عرب يسار يواجهون صعوبات لعدة سنوات للحصول على تصاريح لترميم منازلهم وأماكن عملهم على الرغم من أن لديهم تأمين الحياة. إن إدارة المنطقة وزارة الآثار يفرضاً تطبيق قرار إيقاف أي بناء أو ترميم في المنطقة بسبب أهميتها التاريخية وموقعها داخل إطار الحرم الفاصل المحيط بالقلعة. وقد أظهرت دراسة أجريت في عام 2012 أن 65% من السكان الذين رغبوا في تحسين منازلهم قائلين بأنهم يعانون مشاكل قانونية وإدارية، مما أدى إلى تدهور حالة المباني بمنازل المواطنين في المنطقة. إن عدم القدرة على ترميم المنازل المتداعية وعلى ضمان سلامة المباني نتج عنه الانهيارات المتكررة للمنازل مما يتسبب في إصابات وخسائر في الأرواح ويحدث سيناريو مشابه أيضاً في المناطق التي يوجد فيها قضايا نزاع على الملكية مثل ماسبيرو وبولاق أبو العلاء.

المنفعة العامة

وفقاً للدستور المصري، فإن الدولة لها الحق في مصادرة الملكية الخاصة من أجل "المنفعة العامة" (الدستور المصري 2014، المادة 35). وهو شيء ليس غير عادي أن تطالب حكومة ما بهذا الحق (غالباً ما يشار إلي هذا الحق باسم الاستملاك) ومع ذلك، فإن عدم وجود قواعد عامة واضحة أو تعريف لما يشكل "المنفعة العامة" يترك فرصة للمصالح الخاصة أن تسود وللفساد أن يلعب دور. لا يوجد أي كيان حكومي محدد لديه السلطة لاتخاذ هذه القرارات، وليس هناك آلية شفافة لتعويض مالك العقار. غالباً ما يكون الذين يفقدون حقوقهم في الملكية من سكان المناطق ذات الدخل المنخفض وليس من سكان المناطق الثرية، مما يعزز سياسات الحكومة في التنمية العمرانية غير العادلة.

الحق في الملكية الخاصة والدستور المصري

إن الدستور المصري الذي تمت صياغته حديثاً 2014 مشابه جداً لدستور 2012 فيما يتعلق بحقوق الملكية الخاصة. فالمادة 33 من دستور 2014 تنص على أن "الدولة تحمي الملكية، وهي ثلاثة أنواع: الملكية العامة، والملكية الخاصة، والملكية التعاونية".

وتحمي المادة 35 حق ملاك العقارات في أن ينقلوا أصولهم إلى الورثة كما تحميهم من المصادرة إلا في الحالات التي يحددها القانون. ولكن على صعيد آخر، فإن هذه المادة تحمي حق الدولة في مصادرة الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة:

الملكية الخاصة مصونة، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون.

كما تمت مناقشتها سابقاً، فإن "المنفعة العامة" تركت بدون إيضاح أو قواعد عامة من الممكن أن تنظم من الذي يقرر ما الذي يشكل المنفعة العامة، ويترك أصحاب العقارات عرضة لإساءة استخدام هذه المادة، لا سيما في المناطق ذات الدخل المنخفض الموجودة في مواقع استراتيجية وذات قيمة تجارية عالية. ومما يؤسف له، فقد فشل الدستور في الاعتراف بالحقوق المتناقضة للملايين من المصريين الذين يعيشون في المناطق العشوائية وعلى الرغم من أن المادة 63 تحظر "التهجير القسري التعسفي"، فإنه لا يتناول أنواع أخرى من الإخلاء القسري.

أمثلة في دساتير دول أخرى

معظم الدساتير الوطنية تكفل الحق في الملكية في شكل أو آخر، ولكنها تحتفظ بحق الدولة في وضع قيود على الحق في الملكية أو في تجريد الأفراد من ممتلكاتهم طالما أنها ليست "تعسفية" أو إذا كانت تخدم "احتياج عام" دون تحديد ما هو هذا "الاحتياج العام" أو هذه "المنفعة العامة". إن اللغة المبهمة في بعض الدساتير، بما في ذلك الدستور المصري، تترك إمكانية انتهاك الحق في الملكية الخاصة. مع ذلك فإن عدد قليل من الدساتير الوطنية تستخدم لغة واضحة جداً لتجنب مثل هذه الانتهاكات.

إن دستور جنوب أفريقيا، على سبيل المثال، ينص على أنه "يجوز نزع الملكية فقط... لغرض عام أو في "المنفعة العامة" (المادة 25). كما أنه يحدد بوضوح ما هي المنفعة العامة: "المنفعة العامة تتضمن التزام البلاد لإصلاح الأراضي والإصلاح لتحقيق المساواة في الحصول على الموارد الطبيعية لجميع مواطني جنوب أفريقيا".

الدستور البرازيلي واحد من أكثر الدساتير شمولية من حيث حماية حقوق الملكية. إن المادة 170 من الدستور البرازيلي تجعل الملكية الخاصة واحدة من المبادئ العامة للنظام الاقتصادي الوطني. وتكفل المادة 5 الحق في الملكية كحق أساسي لجميع البرازيليين والأجانب المقيمين في البلاد. ومع ذلك فإن المادة 5 من الدستور البرازيلي تسمح لسلطات الدولة أن تستخدم الملكية الخاصة فقط "في حالة وجود خطر عام وشيك" وفي المقابل يترك الدستور المصري الباب مفتوحاً أمام إمكانية الإخلاء القسري ولا يضع شروط محكمة حول هذه السياسة المدمرة للدولة.

الأهم من ذلك أن الدستور البرازيلي يسمح لسكان المناطق الحضرية العشوائية والأراضي الريفية الحصول على الحيازة القانونية لمنازلهم وأراضيهم في ظل ظروف معينة. وتحدد المادة 183 الشروط اللازمة للحصول على الملكية القانونية في المناطق الحضرية:

إن الفرد الذي يستحوذ على قطعة أرض في منطقة حضرية مساحتها حتى مائتين وخمسين متراً مربعاً، لمدة خمس سنوات متصلة و بدون معارضة ويقوم باستخدامها كمنزل له أو لعائلته، يجوز له الحصول على ملكيتها، شريطة أن لا يكن يمتلك أي ممتلكات غيرها في المناطق الحضرية أو الريفية.

كما توضح المادة 191 من الذي يمكنه أن يحصل على الملكية القانونية للأرض الريفية:

إن الفرد الذي لا يكون لديه ممتلكات في المناطق الريفية أو الحضرية، لكنه يستحوذ على قطعة من الأرض في حيز المناطق الريفية مساحتها لا تتجاوز خمسين هكتاراً لمدة خمس سنوات متصلة، وبدون معارضة، ويجعلها مثمرة من خلال جهوده أو جهود عائلته، ولديه مسكن في قطعة الأرض هذه، يجوز له الحصول على ملكية الأرض.

وعلى العكس من ذلك فإن الدستور المصري صامت عن حق سكان المناطق العشوائية في الحصول على الملكية القانونية للأرض، وحتى لو كانوا يعيشون عليها لمدة سنوات.

نحو دستور أفضل

يتجاهل الدستور المصري مشكلة المستوطنات العشوائية أو يعتمد عليها من خلال استخدام لغة مبهمه. إنه يعترف بالحق في الملكية، ولكنه أيضاً يتيح لسلطات الدولة أن تبرر بعض أشكال إخلاء المساكن بالإكراه بصورة قانونية. وبالإضافة إلى ذلك، فإنه لا يساعد سكان المناطق العشوائية الحصول على سند ملكية لمنازلهم، كما فعلت بعض الدساتير الأخرى بطرق مبتكرة.

الدستور يمكن استخدامه لتعزيز الحق في الملكية في بلد ما، وتسهيل الاستثمار الخاص والعام وأيضاً لتشجيع المساواة في توفير المزيد من الخدمات العامة في المناطق الحضرية وتضييق فجوة التفاوت العام. ويمكن تؤخذ المبادئ الأساسية التالية في الاعتبار:

- تقييد ممارسات الشخصيات البارزة من خلال وضع تعريف واضح لما يشكل "المنفعة العامة" والكيان المنوط به أن يعلن ذلك.
- إرساء مسار واضح المعالم للمواطنين الذين يعيشون في المناطق العشوائية لتحقيق حقهم في الملكية الخاصة.

1. شوكت، يحيى (2013). "العدالة الاجتماعية وال عمران - خريطة مصر" مدونة وزارة الإسكان الظل

الصورة المختارة من صفحة أنقذوا الإسكندرية على فيسبوك. منشورة للعامة.

اقرأ أيضاً



المسكن الملائم
الحق في المسكن الملائم
بالدستور المصري



الحق في بيئة مستدامة في
الدستور المصري



الحق في تخطيط وإدارة
المدينة في الدستور المصري



ما الذي نتعلمه من عملية
الإخلاء القسري بعزبة
النخل؟

Published on March 23, 2014

Tweet Share 0 G+ 2