



الثروة العقارية والتسجيل العيني – منظور معلوماتي

د. خالد درباله*
ورقة العمل رقم ١٩٣
مايو ٢٠١٨

ملخص

الهدف من البحث هو إلقاء الضوء على الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية وحركات تداول الملكية المرتبطة بهذا المكون من بيع وشراء المفرد العمراني (المنقول العقاري) وذلك بهدف وضع إطار عملي (قابل للتنفيذ) لتفعيل هذه الثروة داخل منظومة النشاط الاقتصادي للدولة عن طريق تطوير آليات تسجيلها بما يسمح بوضع نظام لمراقبة حركات إنشاء وتداول ملكية الثروة العقارية بمصر وبالتالي تحويل هذه الحركات من نشاط اقتصادي غير منظور (لا يمكن قياسه وتقييمه وتوجيهه) إلى نشاط اقتصادي منظور (قابل للقياس والتقييم والتوجيه) ومن ثم تحصيل الإيرادات السيادية للدولة والواجب تحصيلها من هذه الثروة سواء كانت رسوما أم ضرائب، حيث إنه حتى تاريخه لا توجد آليات محددة أو رؤية واضحة لدى الدولة عن كيفية تفعيل هذه الثروة الطائلة في منظومة النشاط الاقتصادي المصري بما يعود بالنفع على الأداء الاقتصادي للدولة ككل. واعتمد البحث على النتائج المستخلصة من بيانات حصر وتقدير الثروة العقارية بناء على قانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والذي قام على المنظومة التي تم بناؤها للحصر والتقدير. وتنتهي الدراسة بوضع إطار ومقترح لتنفيذ آلية مميكنة للتسجيل العقاري بما يحقق الأهداف المرجوة منه بشقيه الرقابي على حركة إنشاء وتداول الثروة العقارية والاقتصادي بتفعيل هذه الثروة داخل منظومة النشاط الاقتصادي بما ينعكس على أدائه ككل.

Abstract

This study sheds light on real estate wealth and property ownership transfer in Egypt, including sale and purchase of real estate. The aim is to establish a practical framework for integrating real-estate wealth in economic activity by developing a registration mechanism for monitoring the transfer of real-estate ownership. The objective is to turn ownership transfers from being an invisible economic activity (that is, not measurable, evaluated or directed) to a measurable economic activity that can be evaluated and directed. Consequently, the State will be able to generate revenue from such wealth, either in the form of taxes or duties. To date, there have been no specific mechanisms or clear vision in Egypt on how to integrate this huge wealth in economic activity. The study is based on inventory data and estimation of real estate wealth according to law 196/2008. The study concludes with a proposed framework for implementing an automated mechanism for real estate registration, to achieve the objectives of monitoring the ownership transfer of real estate wealth and integrating it in economic activity, which will positively reflect on overall economic performance.

مقدمة عامة

تنبهت كثير من الدول المتقدمة لأهمية الثروة العقارية كأحد أهم الأصول الواجب استغلالها وتفعيلها لتعظيم العائد على استغلال هذه الأصول، لذلك عملت هذه الدول على وضع آليات لتفعيل قيمة الثروة العقارية بالدولة داخل منظومة النشاط الاقتصادي المنظور – القابل للقياس والتقييم والتوجيه – وذلك كما أشرنا بهدف تعظيم العائد على استغلال الأصول وزيادة الموارد السيادية للدولة وبالتالي زيادة الناتج المحلي الإجمالي بالإضافة إلى ضبط إيقاع النشاط الاقتصادي المرتبط بالثروة العقارية.

ويعد تسجيل وحدات الثروة العقارية وتسجيل حلقات التداول التي تتم على هذه الثروة وما يستتبعه من تحصيل الرسوم المقررة عليها من الأهمية أن توليه الدولة اهتماما خاصا، مع العلم أن عمليات التسجيل يمكن من خلالها دراسة معدلات دوران الملكية لهذه الثروة بهدف متابعة عمليات المضاربة على الثروة وجنى الأرباح الرأسمالية التي لا بد من إخضاعها لقانون ضرائب الدخل وضرائب التصرفات العقارية.

ويهدف هذا البحث إلى وصف المشاكل المرتبطة بتسجيل المكون العمراني في جمهورية مصر العربية ووضع آليات تنفيذية يمكن من خلالها تفعيل التسجيل العقاري وبالتالي دمج هذه الثروة في منظومة النشاط الاقتصادي المنظور للدولة مما ينعكس إيجابا على كفاءة أدائه.

ويتناول هذا البحث الثروة العقارية من المنظور البياني الوصفي، خاصة الملكية وتداولها في القطاعات المختلفة مثلا بين القطاع العائلي والقطاعات الأخرى، ثم يتناول البحث أهمية تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي من خلال تسجيلها عينيا، بعدها يتطرق البحث إلى مشاكل التسجيل العيني في الوضع القائم، وأخيرا يقدم البحث آلية تنفيذية لإعادة هيكلة التسجيل العيني كاملا مع استحداث كيانات جديدة لضمان الاستفادة القصوى من آلية التسجيل العيني الجديدة وبما له من مردود إيجابي على كافة الأصعدة سواء اقتصاديا أم تخطيطيا أم تنظيميا أم اجتماعيا. وأخيرا، يضع البحث مجموعة من مؤشرات قياس كفاءة الأداء لضبط إيقاع منظومة التسجيل العيني للعقارات.

الباب الأول - الثروة العقارية

يهتم هذا الجزء من البحث بدراسة الثروة العقارية في جمهورية مصر العربية من المنظور البياني ودراسة محاور البيانات للثروة العقارية وبناء النموذج المعلوماتي المستنبط من هذه المحاور البيانية بالإضافة إلى دراسة طبيعة وحجم الإيرادات السيادية الواجب تحصيلها من الثروة العقارية وحجم التحديات التي تواجه تفعيل الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية داخل النشاط الاقتصادي الرسمي والمنظور للدولة.

ويغطي هذا الباب من البحث الجوانب التالية:

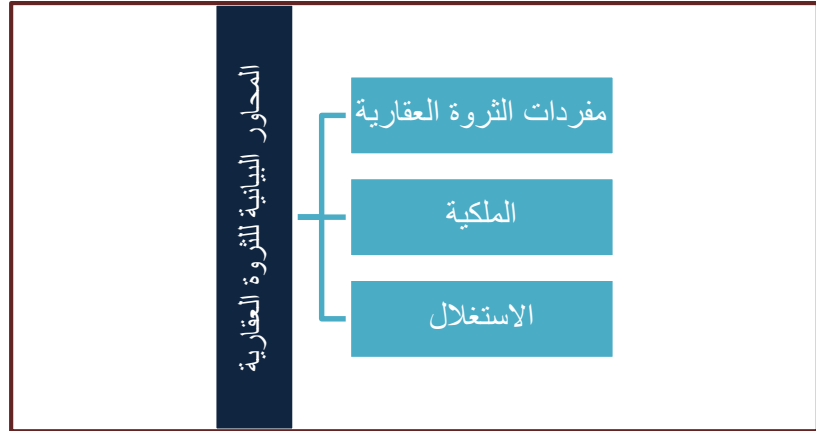
- المحددات المعرفية للكتلة العمرانية – المحاور البيانية لتوصيف الثروة العقارية؛

- النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية؛
- تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة.

المحددات المعرفية للكثلة العمرانية – المحاور البيانية لتوصيف الثروة العقارية

في عام ٢٠٠٨، عند صدور قانون الضريبة العقارية – قانون رقم ١٩٦ وتعديلاته – قامت وزارة المالية ممثلة في مصلحة الضرائب العقارية بالبدء في بناء قاعدة بيانات الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية وذلك بهدف حصر الثروة العقارية بمصر وتقديرها ماليا لأغراض فرض الضريبة العقارية. وقد قام الباحث ببناء قاعدة بيانات الثروة العقارية من المنظور المعلوماتي والذي يخدم أهداف التخطيط القومي وعلاج الفقر المعلوماتي الناتج عن عدم توافر بيانات مدققة (كمية ونوعية) عن حجم الثروة العقارية بمصر.

وفي هذا الباب، سنقوم بعرض مبسط لعناصر الوصف البياني لمفردات الثروة العقارية وإيضاح أهمية هذا الوصف البياني (الوصف باستخدام البيانات) لأي مفرد عمراني والربط بين المحاور البيانية لاستخلاص العلاقات المعلوماتية المركبة والتي تدعم آلية اتخاذ القرار في هذا القطاع خاصة القرارات الاقتصادية. ويعتمد الوصف البياني للثروة العقارية (شكل رقم ١) على ثلاثة محاور رئيسية وهي:



1- محور مفردات الثروة العقارية

2- محور الملكية

3- محور الاستغلال

وفيما يلي، سنقوم بشرح مبسط لكل محور بياني وأهميته المعلوماتية ثم شرح العلاقة البيانية بين المحاور الثلاثة.

محور مفردات الثروة العقارية

وهو محور بياني يهتم أساسا بدراسة المفردات العمرانية – كمكون عمراني – بمعنى هل هذا المفرد عبارة عن شقة سكنية أم فيلا منفصلة أم وحدة تجارية أم وحدة صناعية، وقد قامت الدولة المصرية من خلال مصلحة الضرائب العقارية بوضع الإطار العام لأنواع المفردات العمرانية للحصر العام للثروة العقارية كما في جدول رقم (١)، هذا بالإضافة إلى دراسة البيانات المرتبطة بهذا المفرد العمراني ككل على سبيل المثال:

- 1- موقع المفرد العمراني (سواء في التنظيم المحلي "العنوان" أم في التنظيم الشرطي "القسم والشياخة" أم في الموقع الجغرافي "كإحداثيات العقار على الخرائط طبقا للنظام المساحي العالمي UTM").
- 2- اسم التجمع السكني إن وجد لهذا المفرد العمراني – هل هذا المفرد داخل نطاق تجمع سكني خاص (كمبوند) أم داخل النطاق الإداري للمدينة.
- 3- مساحة المفرد العمراني – وهي المساحة الكلية للمفرد العمراني شاملا حقوق المنفعة العامة.
- 4- القيمة السوقية للمفرد العمراني – وهي قيمة تداول للملكية لهذا المفرد العمراني ويتم تقديرها بمعلومية الإيجار السنوي للوحدة أو بالتقدير الجماعي للثروة العقارية على نطاق عمراني معين.
- 5- القيمة الرأسمالية للمفرد العمراني – وهي طبقا لقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والخاص بالضريبة العقارية تعادل ٦٠% من القيمة السوقية للمفرد العمراني.
- 6- القيمة الإيجارية السنوية للمفرد العمراني – وطبقا لقانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ والخاص بالضريبة العقارية تعادل ٣% من القيمة الرأسمالية للمفرد العمراني.
- 7- وبيانات أخرى متعددة طبقا لطبيعة استخدام هذا المفرد العمراني.

وإذا نظرنا إلى هذا المحور البياني، نجد أننا نستطيع استخلاص مجموعة من التقارير النوعية عن التركيبة العمرانية في نطاق إداري/تنظيمي/جغرافي ما داخل جمهورية مصر العربية، فعلى سبيل المثال التركيبة العمرانية (الأنماط العمرانية المتاحة في حيز إداري/جغرافي معين) – الكثافة العمرانية (عدد الوحدات في نطاق إداري/جغرافي معين) مقارنة بمساحة الحيز الإداري (مساحة الأرض الكلية للنطاق الإداري)، فمثلا بعد حصر المناطق الإدارية بجمهورية مصر العربية وجد أن هناك عدد ٤١ كيلو متر بمناطق عمرانية داخل أزمة إدارية مختلفة (وهو الزمام الإداري التابع للتقسيم الشرطي في المناطق الحضرية بمحافظة الجمهورية المختلفة) وتتعدى الكثافة عمرانية بهذه المناطق ٥٠٠٠ (خمسة آلاف عقار في الكيلو متر المربع (جدول رقم ٢) وهو مؤشر يعكس خطورة الوضع القائم حاليا في هذه المناطق العمرانية لأنه ببساطة إذا ما طبقنا المؤشر القياسي لعدد الوحدات بكل عقار، نجد أن هذه المناطق تتجاوز ٣٥٠٠٠ (خمسة وثلاثون ألف وحدة سكنية)، وطبقا للمؤشر الديموغرافي فإن هذه المناطق لا تقل الكثافة السكانية بها عن ١٧٥٠٠٠ (مائة خمسة وسبعون ألف نسمة) تعيش في حيز الكيلو متر المربع فقط.

والجدول رقم (٣) يوضح أمثلة للتركيبة العمرانية في بعض النُطق الجغرافية التي تم حصرها فعلا بجمهورية مصر العربية وفق المعطيات السابق الإشارة إليها.

ويعد هذا المحور البياني من الأهمية القصوى في توفير نموذج معلوماتي متكامل لمتخذ القرار يمكن البناء عليه في عمليات التخطيط القومي في كافة القطاعات الخدمية – مثلا النطاق الإداري لقسم شرطة المرج مدرج عليه ٦٤,٦٥٩ عقار، وهذا يعنى حوالي ٤٥٠ ألف وحدة عقارية تقريبا، في حين أن النطاق الإداري لمصر الجديدة به ٥٧٥٧ عقار، أي حوالي ٤٠ ألف وحدة عقارية تقريبا. والسؤال هو: هل القوة الأمنية المطلوبة في قسم شرطة المرج تساوي كما ونوعا القوة الأمنية المطلوبة في قسم شرطة مصر الجديدة؟ ولنتترك الإجابة للقارئ ليتخيل أهمية هذا النموذج المعلوماتي الناتج من محور مفردات الثروة العقارية في أعمال التخطيط القومي والاستراتيجي في كافة الخدمات من تعليم وصحة ومياه شرب وضمان اجتماعي وخلافه، والذي يمكن أن يتم بناؤه على هذه الثروة من المعلومات التي يستطيع أن يوفرها هذا المحور البياني.

محور الملكية

يعد هذا المحور البياني هو نطاق بحثنا هذا، حيث إن ملكية الثروة العقارية وحلقات التداول عليها تعد من الأنشطة الاقتصادية ذات الأهمية القصوى وذلك لما لها من مردود مباشر على الاقتصاد القومي للدولة. فحلقات تداول الملكية قد تتواتر بشكل سريع مما يؤدي إلى الوصول إلى مراحل المضاربة على الثروة العقارية وبالتالي قد نصل إلى معدلات تضخم غير مسبوقه قد تؤدي إلى انهيار السوق العقاري. ومن الجانب الآخر، قد تنحسر حلقات تداول الثروة العقارية بشكل حاد مما يؤدي إلى مرحلة متقدمة من مراحل الكساد، وبالتالي فإن دراسة الملكية العقارية وحلقات التداول عليها يعد من الأهمية بمكان لأسباب عدة منها وضع آليات الإنذار المبكر لحالات المضاربة والانحسار لتداول المفرد العقاري وبالتالي إحكام سيطرة الدولة على هذا القطاع الاقتصادي الهام وأيضا تحصيل الإيرادات السيادية للدولة من حالات التصرفات العقارية المختلفة، وذلك حتى يمكن إعادة توجيه هذا القطاع بالشكل السليم والذي فيه الصالح العام.

ويهتم هذا المحور البياني أساسا بدراسة القطاعات التي تستحوذ على ملكية الثروة العقارية المختلفة وحلقات التداول فيما بينها كما يلي:

- 1- القطاع العائلي متمثلا في الأفراد المصريين؛
- 2- القطاع الخاص متمثلا في الشركات والكيانات الاقتصادية سواء مصرية أم أجنبية أم مشتركة؛
- 3- الأجانب سواء أفراد أو هيئات دبلوماسية؛
- 4- القطاع الحكومي متمثلا في الجهاز الإداري للدولة؛
- 5- قطاع الأعمال العام – وهي الشركات المملوكة للدولة؛

ويهدف هذا المحور البياني إلى دراسة هيكل استحواذ كل قطاع من هذه القطاعات المختلفة على الثروة العقارية بجمهورية مصر العربية وفي نفس الوقت نسبه استحواذ كل عضو داخل كل قطاع خاصة القطاع العائلي مقارنة بحجم استحواذ القطاع على مستوى الدولة ككل.

وحتى نستطيع رصد حالات الملكية المختلفة وحلقات تداول هذه الملكية (نقل الملكية من يد لأخرى)، لابد وأن تكون هناك آلية ديناميكية لتسجيل هذه الملكية أو نقلها من يد لأخرى وهو ما تفتقره مصر حالياً، خصوصاً أن عمليات إثبات الملكية أو انتقالها من يد لأخرى مسئولية مصلحة الشهر العقاري – السجل العيني (وهو السجل الرسمي لإثبات المنقولات والتابع للشهر العقاري بوزارة العدل). إلا أن الأبواب الخلفية للإثبات خارج نطاق التسجيل العيني مثل دعاوى الصحة والنفاذ للعقود العرفية بين البائع والمشتري وسجلات إثبات الملكية داخل التجمعات السكنية الخاصة أو داخل أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة تعد كلها أبواباً خلفية لإثبات الملكية العقارية أو حلقات تداولها، وهنا تكمن صلب المشكلة الحقيقية، حيث إنه طبقاً لمعطيات الحصر العام للثروة العقارية والذي بدأ منذ عام ٢٠٠٩ حتى اليوم لم تستطع مصلحة الضرائب العقارية الوصول إلى بيانات شبه دقيقة عن الملكية العقارية بوضعها الحالي، إما لتشتتها (تشتتت عمليات إثبات الملكية) واعتماد المجتمع على المحررات العرفية أو لعدم وجود آلية محددة لربط هذه الملكية بالمجتمع العمراني الفعلي، وبالتالي الوصول إلى الملكية بالتحري المباشر والحصر من الواقع وما يستتبعها من دراسة مؤشرات تداول هذه الملكية. وفي هذا البحث سنقوم بدراسة مشاكل إثبات الملكية في جمهورية مصر العربية وآليات إثبات تداول هذه الملكية بشكل مستفيض والعائد المتوقع من توافر هذه المعلومات بشكل دقيق مع وضع تصور مقترح لعلاج جوانب القصور هذه.

محور الاستغلال

وهو محور بياني يهتم أساساً بدراسة عناصر استغلال الثروة العقارية وتقنيدها تبعاً لطبيعة أنشطة الاستغلال النوعي لهذه الثروة، كما يلي:

- 1- الاستغلال للأنشطة السكنية – سواء أكانت سكناً خاصاً أم سكناً ترفيهياً كما هو بمناطق الساحل الشمالي أو العين السخنة – أو أنشطة سكنية تجارية مثل الشقق المفروشة وشقق إيجارات القانون الجديد.
- 2- الاستغلال للأنشطة التجارية أو الإدارية (المقرات الإدارية للكيانات الاقتصادية) – سواء أكانت أنشطة اقتصادية رسمية أم أنشطة اقتصادية غير رسمية.
- 3- الاستغلال للأنشطة الصناعية – ويدخل فيها الورش الصناعية سواء أكانت تدار بشكل نشاط اقتصادي منظور أم غير منظور.
- 4- الاستغلال للأنشطة الفندقية.
- 5- الاستغلال للأنشطة الترفيهية.
- 6- الاستغلال للأنشطة الأخرى (تعليمي – صحي – ديني... إلخ).

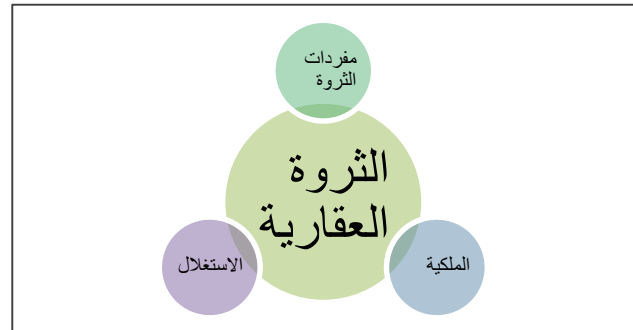
وبمعرفة طبيعة الاستغلال في نطاق عمراني معين يمكن تحديد نسب الاستغلال في هذه المناطق العمرانية وبالتالي تصنيفها هل هي مناطق تجارية أم سكنية أم صناعية ... وهكذا – إلا أن الدراسة الفعلية لطبيعة الاستغلال ينشأ عنها قياس حقيقي عن حجم الأنشطة الاقتصادية غير المنظورة في النطق العمرانية المختلفة وهو ما سنقوم بعرضه في المباحث التالية.

النموذج المعلوماتي المستنبط من المحاور البيانية

في المبحث السابق قمنا بشرح المحاور البيانية للثروة العقارية كما تم تحديدها في آليات الحصر الميداني للثروة العقارية في جمهورية مصر العربية، وقمنا بعرض أهمية المحور البياني في حد ذاته والمعلومات التي يمكن توفيرها من هذا المحور. أما في هذا المبحث كما في الشكل رقم (٢) فإننا سنقوم باستعراض النموذج المعلوماتي الذي يمكن استنباطه من ربط المحاور البيانية فيما بينها للوصول إلى معارف جديدة عن الثروة العقارية بهدف رصد وتحليل المجتمع العمراني ككل وتحليل أدائه ودراسة تأثيره على النشاط الاقتصادي، وأخيرا دراسة تأثير ديناميكية دوران الثروة العقارية (المدة الزمنية للاحتفاظ بالمكون العمراني) ومعدل تداول الثروة (انتقال الثروة من ملكية إلى أخرى) على أداء النشاط الاقتصادي ككل بالإضافة إلى تأثيره على البعد الاجتماعي بجمهورية مصر العربية.

ويهدف ربط كل محور بياني مرتبط بالثروة العقارية بالمحور الأساسي، وهو مفرد الثروة العقارية، إلى الخروج بنموذج معلوماتي يساعد متخذ القرار في بناء الجانب المعرفي اللازم لاتخاذ القرار سواء في قطاع الثروة العقارية أم في القطاعات الأخرى.

الشكل ٢: ربط المحاور البيانية



ربط المحور البياني الخاص بمفردات الثروة العقارية بالمحور البياني الخاص بالاستغلال

يعد هذا الربط بين مفرد الثروة العقارية وطبيعة نشاط الاستغلال لهذا المفرد من الأهمية بمكان لما له من تأثير معرفي مباشر في إعادة تنظيم الكتلة العمرانية وأيضاً تأثيره على كشف الأنشطة الاقتصادية غير الرسمية بالدولة – النشاط الاقتصادي غير المنظور.

وبهذا الربط بين المحورين البيانيين يمكن تحقيق الجانب المعرفي التالي:

1. توصيف الوضع الحقيقي لطبيعة استغلال الثروة العقارية،
2. تحديد أنشطة الاستغلال المختلفة التي تمارس في طبيعة مفرد عمراني مغاير لطبيعة نشاط الاستغلال – شقة سكنية (طبيعة النشاط سكني) تستغل في نشاط تجاري أو إداري،
3. كشف التشوهات الموجودة بالكتل العمرانية الناتجة عن نمو طبيعة استغلال مغايرة لطبيعة الكتلة العمرانية، مثلا منطقة باسوس (كتلة سكنية يتم استغلالها في أنشطة صناعية)،
4. كشف حجم الأنشطة الاقتصادية (غير السكنية) الموجودة فعليا مقارنة بحجم الأنشطة الاقتصادية المثبتة رسميا في نفس النطاق الإداري – قام الباحث بدراسة نسب الأنشطة الاقتصادية الرسمية من واقع سجلات مصلحة الضرائب المصرية الرسمية في مدينة نصر (قسم أول وثان إداريا) وكانت حوالي ٢٨٥٣٢ نشاط طبقا لسجلات عام ٢٠١٢ ودراسة الاستغلال في نفس النطاق الإداري من واقع الحصر الميداني، فوجد أنه ٤٢٣٤٢ نشاط تجاري أي بمعدل حوالي ٥٠% زيادة عن النشاط الرسمي والمنظور من قبل الدولة،
5. إعادة هيكلة التصنيف النوعي للمناطق حسب طبيعة الاستغلال الفعلي وليس الرسمي (طبقا لرخص إنشاء المكون العمراني)، وهذا يعني أننا قد نجد أن التصنيف الرسمي للمناطق العمراني يختلف كلياً عن التصنيف الحقيقي (من واقع الحصر الميداني) لنفس النطاق العمراني،
6. توفير معايير كمية/إحصائية عن طبيعة نشاط استغلال ما داخل كل نطاق عمراني ما.

ومما سبق يتضح أن ناتج ربط محور الاستغلال مع محور مفردات الثروة العقارية يؤدي إلى توفير إطار معلوماتي يساعد الدولة في إعادة تنظيم الكتلة العمرانية وأيضاً يساعد الدولة في كشف الأنشطة الاقتصادية غير الرسمية وهو ما له من مردود هام جداً لإعادة تفعيلها داخل منظومة النشاط الرسمي.

ربط المحور البياني الخاص بمفردات الثروة العقارية بالمحور البياني الخاص الملكية

يعد هذا الربط من أهم عناصر الحصر البياني على الإطلاق لما له من أهمية اقتصادية بالغة سيتناولها البحث لاحقاً بل إن البحث حقيقةً يقوم على وضع آليات متقدمة لإثبات الملكية الحالية وحالات نقلها إلى ملكية أخرى.

ويمكن تعريف ربط بيانات مفردات الثروة العقارية (كل مفرد عمراني) ببيان الملكية بأنه الربط المعني بتحديد بيان ملكية كل مفرد عمراني وتعديل بيان الملكية مع كل حركة نقل ملكية تتم على هذا المفرد العمراني، وذلك لبناء قاعدة بيانات المؤشرات الاقتصادية عن القطاع العمراني وتحديد ما يلي:

- 1- نسبة استحواذ كل قطاع من القطاعات على الثروة العقارية،
- 2- نسبة استحواذ أفراد القطاع العائلي على مفردات الثروة العقارية،
- 3- معدل دوران الثروة العقارية – المدة الزمنية للاحتفاظ بالمفرد العمراني قبل التصرف فيه،

4- معدل تداول الملكية – عمليات تداول الملكية داخل القطاع الواحد أو بين القطاعات المختلفة والتي تتم بنقل الملكية من يد لأخرى أو من قطاع لآخر، مثلاً قيام شركة تطوير عمراني ببيع وحدة داخل مجمع سكني (كمبوند) لشخص ما يعني تداول ملكية بين القطاع العائلي والقطاع الخاص،

5- حجم النشاط التجاري العقاري الناتج عن حركات البيع والشراء داخل القطاع العائلي وما يستتبعه من جني الأرباح الرأسمالية وتضخم الدخل (يعد هذا النشاط التجاري من أهم الأنشطة الاقتصادية غير المنظورة داخل الدولة لعدم وجود آليات محددة لنقل ملكية الثروة من يد لأخرى داخل القطاع العائلي أو بين القطاع الخاص والقطاع العائلي)،

6- معدل التضخم المتوقع في الأسعار نتيجة زيادة معدل دوران الثروة العقارية مما يؤدي إلى زيادة الطلب وبالتالي رفع الأسعار والتي قد تصل في بعض الأحيان إلى حد المضاربة وذلك لعدم وجود آليات للإنذار المبكر لكشف حالات التلاعب بالأسعار،

7- البعد الاجتماعي وتطبيق العدالة الاجتماعية ومدى تأثيرها بخروج شرائح من المجتمع من القدرة الشرائية أو الاستحواذ على الثروة العقارية ومدى تأثير هذه الشرائح اجتماعياً، ومدى مردود ذلك على الفئات العمرية في سن الزواج،

8- إثبات حركات التداول ونقل الملكيات يساعد الدولة على بناء مؤشر أسعار الثروة العقارية (Property Price Index) مما يساعد الدولة على الأخذ بقيادة السوق العقاري بل يعد ذلك نواة لإنشاء بورصة التداول العقاري.

9- الدراسات الاقتصادية المرتبطة بمعدلات القيمة المضافة للقيمة الرأسمالية والتي تنشأ عنها القيمة السوقية والتي قد يؤدي ارتفاعها عن المستوى الحقيقي للأسعار إلى انهيار السوق العقاري وبالتالي دخول النشاط الاقتصادي ككل في دورة كساد اقتصادي - حيث إن انهيار سعر القيمة السوقية يؤدي إلى انهيار في النشاط الاقتصادي بمثلين، بمعنى أن انهيار ١٠% من القيمة السوقية تعني انهيار ٢٠% من النشاط الاقتصادي وذلك لانهايار ١٠% من حقوق الملكية وانهيار الثروة نفسها بنفس القيمة.

10- بناء المؤشرات الاقتصادية عن السوق العقاري، والتي تهدف إلى دراسة آليات العرض والقدرة الشرائية للقطاع العائلي أو القطاع الخاص من خلال مؤشر HOUSING AFFORDABILITY INDICATOR ومؤشر Commercial/Industrial Affordability Indicator

تحديات تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة

يختص هذا المبحث بدراسة العناصر الاقتصادية الواجب تحديدها داخل قطاع الثروة العقارية لتفعيلها في منظومة النشاط الاقتصادي الرسمي أو المنظور للدولة بل وآلياته، بمعنى مثلاً حالات البيع والشراء داخل قطاع الثروة العقارية والغير معلن عنها وبالتالي فهي تمثل في مجملها نشاطاً اقتصادياً ولكنه غير منظور، إذا كيف يمكن وضع آلية لتفعيلها داخل الاقتصاد المنظور للدولة.

ولمعرفة حجم وأهمية تفعيل الثروة العقارية داخل منظومة الاقتصاد الرسمي أو المنظور للدولة، فإننا نسوق بعض الأمثلة لعرض حجم تأثير تفعيل الثروة العقارية بكل تصرفاتها على الإيرادات السيادية الإجمالية للدولة. فمثلا تمثل الإيرادات السيادية على التصرفات العقارية نسبة ٣٥% من إجمالي الإيرادات الفيدرالية المتحصلة داخل الولايات المتحدة الأمريكية (طبقاً لتقرير مكتب الإحصاء الفيدرالي الأمريكي بتاريخ ٢٠١٠)، في حين تمثل نسبة ٤٨,٧% من إجمالي الإيرادات السيادية المحصلة بأستراليا (طبقاً لتقرير مكتب الإحصاء الأسترالي لعام ٢٠١٣-٢٠١٤). أما في مصر فهي تقل عن ١% من إجمالي الإيرادات السيادية المحصلة للدولة (وتمثل أساساً الحصيلة من الضرائب العقارية أما باقي الإيرادات السيادية الواجب تحصيلها من قطاع الثروة العقارية فهي شبه منعدمة). وحتى يستطيع القارئ الوقوف على حجم المشكلة بمصر، سنقوم بعرض حجم الضريبة العقارية المقدره كإيراد سيادي واجب التحقيق وبحكم أنه الإيراد السيادي الوحيد المفعّل داخل قطاع الثروة العقارية، وبيان ما تم تحصيله فعلاً حتى تاريخ كتابة سطور هذا البحث، مع العلم أن حصيلة الضريبة العقارية تمثل إيرادات من ضمن خمسة أنواع إيرادات سيادية واجبة التحصيل من قطاع الثروة العقارية، بل إنها تمثل أقل إيرادات حصيلة مقارنة بباقي الإيرادات السيادية الأخرى وذلك للطبيعة التشريعية وحجم الإعفاءات التي فرضها قانون الضريبة العقارية (قانون ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ وتعديلاته) والتي أدت إلى خفض الحصيلة الضريبية إلى هذا الحد. وقد تم حساب الضريبة العقارية في جمهورية مصر العربية وفق التقديرات التالية:

- 1- تم تقدير الثروة العقارية إجمالاً على مستوى جمهورية مصر العربية في عام ٢٠١٠ لعدد ٢١ مليون وحدة داخل الكتلة العمرانية **الحضرية** بجمهورية مصر العربية بقيمة ٣٣,٥ ترليون جنيه مصري.
- 2- قيمة الضريبة المفروضة على العقارات الخاضعة تمثل تقريباً ٠,٢١% من القيمة السوقية للعقار.
- 3- نسبة العقارات الخاضعة للضريبة العقارية تمثل ١٠% - ١٥% من إجمالي العقارات المبنية.
- 4- تمثل العقارات الخاضعة نسبة ٤٠% من إجمالي قيمة الثروة العقارية.
- 5- إذا ما فرضنا أن نسبة العقارات الخاضعة تمثل نفس حصتها من قيمة الثروة العقارية (أي أنها تمثل ١٠%- ١٥% من قيمة الثروة وذلك لأغراض الحيطه والحذر) نجد أن قيمة الضريبة الواجب تحصيلها هي حوالي ١٠,٥ مليار جنيه سنوياً وهو نفسه المستهدف من عام ٢٠١٠.
- 6- بعد سبع سنوات (حيث إن قيمة الثروة تضاعفت عدة مرات وتخطت حاجز الـ ١٠٠ ترليون جنيه مصري طبقاً للتقديرات الجديدة للثروة العقارية) قامت مصلحة الضرائب العقارية بتحصيل مبلغ ٢ مليار جنيه في موازنة ٢٠١٦-٢٠١٧ وهو أعلى حصيلة ضريبية تمت خلال التسع سنوات التي تم فيها إقرار قانون الضريبة العقارية.

هذا عن الضريبة العقارية فقط وهي الإيراد السيادي الوحيد المفعّل بشكل جزئي داخل قطاع الثروة العقارية، أما باقي الإيرادات السيادية فهي منصوص عليها قانوناً ولكنها غير مفعلة.

وحتى يمكن الوقوف على نسبة تقديرية إلى حجم الإيرادات السيادية المهذرة في هذا القطاع الحيوي، سنسوق المثال التالي لنوع آخر من الإيرادات السيادية وهو من ضمن الخمس إيرادات السيادية المطلوب تحقيقها، كما يلي:

1- تقوم التجمعات السكنية الخاصة مثل مدينة الرحاب ونظرائها بتحصيل رسوم قدرها من ٥-٧% من قيمة الوحدة كرسوم نقل ملكية نظير نقل ملكية الوحدة من مالك لآخر وبذلك تثبت الملكية الجديدة.

2- حجم التداول العقاري (التصرفات العقارية) كمتوسط عام يمثل ٥-١٠% سنويا من إجمالي مفردات الثروة العقارية كما وقيمة.

3- لأغراض الحيطة والحذر، إذا ما قمنا بحساب نفس المعدل السابق مع قيمة الثروة العقارية نجد أن وعاء حساب رسوم نقل الملكية يساوي حوالي ١,٦٥ ترليون جنيه مصري (٥% مضروبا في ٣٣ ترليون جنيه) في الحد الأدنى له وطبقا لتقديرات عام ٢٠١٠ - ويساوي ٥ ترليون جنيه طبقا لتقديرات عام ٢٠١٧ في الحد الأدنى له.

4- إذا ما قمنا بتطبيق نفس النسبة المقررة من التجمعات الخاصة على تسجيل نقل الملكية ولكن لصالح الخزنة العامة للدولة نجد أن قيمة الإيراد من هذا الرسم يساوي ٨٢,٥ مليار جنيه في الحد الأدنى للنسبة طبقا لتقدير ٢٠١٠ و ٢٥٠ مليار جنيه في الحد الأدنى للنسبة المقررة وطبقا لتقديرات ٢٠١٧.

ولنترك للقارئ تقدير حجم الإيراد السيادي المهذر نتيجة عدم تفعيل الثروة العقارية داخل منظومة النشاط الاقتصادي الرسمي والمنظور للدولة.

وحتى نستطيع علاج هذا الخلل لابد أولا من تحديد أنواع الإيرادات السيادية الواجب تحصيلها من قطاع الثروة العقارية حتى نستطيع تفعيل الثروة العقارية داخل النشاط الاقتصادي المنظور للدولة.

الإيرادات السيادية الواجب تحصيلها من قطاع الثروة العقارية

تختلف أنواع الإيرادات السيادية الواجب تحصيلها حال تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي تبعا لطبيعة التصرف العقاري في حد ذاته أو بمعنى أدق يجب علينا تحصيل أنواع الإيرادات التالية حتى نستطيع أن نقول إن التصرفات العقارية داخل قطاع الثروة العقارية قد تم تفعيلها في النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة وبالتالي تفعيل الثروة العقارية داخل منظومة النشاط الاقتصادي المنظور ككل، ويمكن توصيفها في خمسة أنواع من الإيرادات السيادية كما يلي:

1. رسوم تسجيل الوحدة بالسجل العيني - وهي رسوم تورد إلى الخزنة العامة للدولة عند القيام بتسجيل وحدة جديدة وتُصنّف كرسوم مقابل خدمات ويتم تحصيلها مباشرة داخل السجل العيني بالشهر العقاري بوزارة العدل.

2. رسوم نقل الملكية للوحدات المسجلة – وهي تثبت عمليات نقل الملكية من يد لأخرى سواء بالبيع والشراء أم بالإرث أم بالهبة وهي رسوم تورد إلى الخزينة العامة للدولة وتصنف كرسوم مقابل خدمات ويتم تحصيلها مباشرة داخل السجل العيني بالشهر العقاري بوزارة العدل.

3. ضريبة التصرفات العقارية (جني الأرباح الرأسمالية) – وتعني الفرق بين قيمة الوحدة وقت الشراء (عند تسجيلها) وقيمة الوحدة وقت بيعها (نقل ملكيتها) وهذا الفرق يخضع لضريبة يطلق عليها ضريبة التصرفات العقارية ويتم تحصيلها مباشرة من المنبع عند إثبات عملية البيع في الشهر العقاري وتورد إلى الخزينة العامة للدولة. وأيضا يتم تحصيلها بمعرفة السجل العيني بالشهر العقاري بوزارة العدل.

4. ضريبة الأرباح التجارية الناشئة عن حركات البيع المتكررة والتي يقوم بها أفراد القطاع العائلي وبدون وجود شكل تجارى رسمي – من المعروف أن القطاع العائلي في مصر يقوم بحركات بيع وشراء الثروة العقارية على نطاق واسع، هذه العمليات غير منظورة للدولة على الإطلاق، في حين أن أغلبها يمثل نشاطا تجاريا في بيع وشراء الثروة العقارية، أي بمعنى آخر تمثل نشاطا اقتصاديا غير منظور أو غير رسمي، لهذا فإن كشف حركات البيع المتكرر (التصرفات) التي ينفذها أفراد القطاع العائلي لابد من إخضاعها لضريبة الدخل وتحويل مسارها إلى مسار النشاط التجاري الذي يستحق ضريبة عن أرباح هذه العمليات التجارية. وهذه الضريبة يتم كشف الخاضعين لها من خلال التسجيل العيني (تكرار حركات التسجيل ونقل الملكية) ولكن التحصيل يتم من خلال مصلحة الضرائب المصرية لصالح الخزينة العامة للدولة.

5. ضريبة العقارات المبنية والقابلة للإشغال (الضريبة العقارية) – وهي الضريبة الناشئة عن الاستحواذ عن وحدة عقارية ويقوم السجل العيني بتوفير بيانات القيمة الحقيقية للبيع والشراء لهذه الوحدات، على أن تقوم مصلحة الضرائب العقارية بتقدير الضريبة وتحصيلها لصالح الخزينة العامة للدولة.

مما سبق يتضح لنا ما يلي:

- 1- إن دور التسجيل العيني بمصلحة الشهر العقاري هو دور محوري لا غنى عنه للوصول إلى الحصيلة العادلة للدولة من الإيرادات السيادية والتي تنشأ عن التصرفات العقارية.
- 2- إن دور التسجيل العيني لا يقف فقط عند حد تحصيل رسوم التسجيل ونقل الملكية بل يمتد إلى كشف ممارسات البيع والشراء التي يقوم بها القطاع العائلي بدون وجود نشاط تجاري رسمي وما يستتبعه من إخضاع هذه الممارسات إلى ضرائب الأرباح التجارية وإخضاع القائمين عليها لضريبة الدخل.
- 3- إن دور السجل العيني المعلوماتي يتضح جليا في كشف القيمة السوقية الحقيقية لمفردات الثروة العقارية كما تم تسجيلها وهو ما له عظيم الأثر في قيمة الضريبة العقارية المفروضة على العقارات المبنية.

4- إن دور السجل العيني المعلوماتي في توفير البيانات الإحصائية والمؤشرات الاقتصادية التي توفر آليات واضحة لمراقبة حركة التطور العمراني وكشف عميات المضاربة على الثروة العقارية ووضع آليات الإنذار المبكر لحالات التضخم والكساد المقبل عليها السوق العقاري بجمهورية مصر العربية.

5- إن التسجيل العيني هو الخطوة الأولى والتي تتبعها خطوات أخرى لضبط إيقاع السوق العقاري ومنها مثلا إنشاء بورصة التداول العقاري كما في بورصة الأوراق المالية والتي يتم فيها تنفيذ حركات البيع والشراء داخل مقصورة البورصة وتحت الآليات الرقابية من الدولة.

والسؤال الذي يطرح نفسه بقوة، إذاً لماذا لم يتم تفعيل السجل العيني لوضع حلول لهذه المشاكل وتفعيل السوق العقاري داخل منظومة النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة؟

قبل الإجابة عن هذا السؤال لابد أن نعرض طبيعة التحديات التي تواجه تفعيل الثروة العقارية داخل النشاط الاقتصادي المنظور أو الرسمي للدولة. وتتلخص هذه التحديات فيما يلي:

1- إن الاستثمار في السوق العقاري المصري في الأجل القصير أو المتوسط أو الطويل يعد من أكثر الأسواق الواعدة في هذا المجال وبالتالي فإنه يمثل فرصا للاستثمار الواعد للقطاع العائلي في مصر وهو قطاع متخوف بطبيعته من الظهور ضريبيا أو رسميا.

2- إن آليات إنشاء المكون العقاري في جمهورية مصر العربية لا تلزم المطور (سواء شركة أم فرد) بالإفصاح عن مصادر الدخل المستخدمة في أعمال التطوير - فإن كان هذا جائزا بالنسبة للمطورين العقاريين من الشركات لكنه بالطبع يفتح باب الاستثمار في هذا القطاع من الأموال مجهولة المصدر والتي لا ترغب في الظهور ضريبيا أو التي ترغب في تبيض هذه الأموال.

3- تعدد جهات أو وسائل إثبات الملكية العرفية في مصر بخلاف السجل العيني، فمثلا هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تقوم بإثبات الملكية لديها وإثبات حركات تداول الملكية بسجلاتها إذا رغب المالك في ذلك (وتقوم بتحصيل مقابل للتسجيل لا يدخل الخزانة العامة للدولة لأنها هيئة اقتصادية مستقلة)، وفي نفس الوقت تقوم شركات التطوير العقاري بفتح سجلات لتسجيل الملكية وتداولها (وتقوم بتحصيل مقابل لتداول الملكية يعادل من 5% - 7% من قيمة الوحدة داخل التجمعات السكنية الخاصة التي تخضع لإدارتها)، وأخيرا لجوء الكثير من مالكي الوحدات العقارية إلى رفع دعاوى صحة ونفاذ على عقود البيع العرفية في حالة الوحدات التي تباع داخل المدن وغير خاضعة لسيطرة التجمعات العمرانية الجديدة أو غير موجودة داخل التجمعات السكنية الخاصة التابعة للمطورين العقاريين.

4- شروط البدء في عملية التسجيل بالشهر العقاري وهو إثبات ملكية وتسجيل الأرض المقام عليها العقار وهو أمر غير جائز في المجتمعات العمرانية الجديدة التابعة للهيئة حيث إن لوائحها تمنع تملك المطور العقاري الأرض إلا بعد إتمام أعمال التطوير عليها بالكامل حتى تقوم بإصدار شهادة الإنجاز والتي تعني نقل ملكية الأرض

المسجلة للمطور العقاري، وبالتالي فإن جميع وحدات مدينة الرحاب مثلا لا يمكن تسجيلها لهذا السبب وفي حدود علمنا لم تصدر شهادة الإنجاز لأي مطور عقاري عن أي تجمع سكنى حتى تاريخ كتابة سطور هذا البحث.

5- الطبيعة الأيدلوجية للشعب المصري والقطاع العائلي على وجه الخصوص والتي تهتم بالاحتفاظ بالثروة العقارية وتعددها ومما لا يرغب في ظهورها ضريبيا.

6- نتيجة عدم وجود آليات التدقيق في مصادر الأموال التي تتم بها حركات البيع والشراء في السوق العقاري نجد أن السوق العقاري المصري سوق مناسب جدا لاستثمار الأموال مجهولة المصدر في بيع وشراء الثروة العقارية (مثلا أموال الفساد والتجارة غير المشروعة كتجارة الآثار) والتي يمكن اخفائها في وحدات الثروة العقارية دون الظهور الضريبي العلني ودون إثباتها رسميا في الدولة بل إثباتها بالطرق الخفية الأخرى كما أشرنا سابقا.

7- إذا ما أضفنا على كل ما سبق طول مدة إجراءات التسجيل العيني وعدم تطويرها وارتباطها بإجراءات مصالح حكومية أخرى مثل هيئة المساحة المصرية، نجد إجماع كثيرا من ملاك الوحدات العقارية عن إثباتها بالسجل العيني.

8- إن الثقافة المصرية ترتبط أساسا بإثبات الملكية لهدفين وهما الإرث للخلف أو التصرف بالبيع لذلك فإن اثبات الملكية بالطرق الخفية واستخدام المحررات العرفية جائز قانونا لنقل الحيازة.

9- لا توجد في القطاع العائلي المصري ثقافة الاقتراض بموجب رهن عقاري والذي يستلزم تسجيل الوحدات بالسجل العيني، وبالتالي يمكن أن يكون العقار المثبت ملكيته سلعة قابله للرهن الحيازي نظير قرض مالي كما في حكم القروض مقابل ودائع لدى البنوك.

هذه التحديات يمكن تلافيها تماما إذا ما قررت الدولة وضع حد لهذا الترهل في آليات التسجيل العيني خصوصا أن آلية التسجيل العيني بمصلحة الشهر العقاري تحتاج إلى إعادة هيكلة كاملة على مستوى الإجراءات ومستوى التشريعات المقيدة لهذه الإجراءات.

الباب الثاني – السجل العيني

يهتم هذا الجزء من البحث بدراسة التسجيل العيني العقاري في جمهورية مصر العربية – الوضع الحالي – وآليات تسجيل الممتلكات العقارية بالشهر العقاري التابع لوزارة العدل ودراسة المشاكل التي تعوق تفعيل دور التسجيل العيني للعقارات بجمهورية مصر العربية وبالتالي تعيق تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة.

ويغطي هذا الباب من البحث الجوانب التالية:

- السجل العيني – نشأته وتاريخه
- آلية تسجيل الممتلكات العقارية

• جوانب القصور في آلية التسجيل العقاري

السجل العيني – نشأته وتاريخه

لاحت فكرة إدخال نظام السجل العيني في الإقليم المصري عام ١٩٠٢، حيث قامت الحكومة المصرية بتقديم مشروعين إلى اللجنة التشريعية الدولية بهدف إصلاح نظام الشهر، حيث كان المشروع الأول يهدف إلى توحيد جهات الشهر وسجلاته، واستهدف المشروع الثاني إدخال نظام السجل العيني بمصر أسوة بمعظم دول العالم، وقد مكثت هذه اللجنة سنتين في دراسة هذين المشروعين وأدخلت عليهما بعض التعديلات وجعلتهما صالحين للتطبيق وأقرتهما سنة ١٩٠٤ لكنهما لم يصدرا وظلا حبيسي الأدرج وظل الأمر على ذلك حتى عم الشعور بمسيس الحاجة إلى إصلاح نظام التسجيل سنة ١٩٢٠ مما دعا إلى تشكيل لجنة أخرى لبحث موضوع السجل العيني، فأقرت مشروع الإصلاح سالف الذكر، وأوضحت أن إدخال نظام السجل العيني يتطلب توافر أمرين:

الأمر الأول: إعادة مسح البلاد لتحديد العقارات تحديدا دقيقا،

الأمر الثاني: تحديد الموقف القانوني لهذه العقارات.

وتمهيدا للإصلاح المنتظر والمأمول وقتها الذي يتضمن إدخال نظام السجل العيني، وصدور قانون التسجيل المزدوج رقمي (١٨، ١٩) لسنة ١٩٢٣، ثم أعقبه صدور القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري، إلى أن صدر القرار بقانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العيني، وبالرغم من ذلك كله لم تنجح الحكومة المصرية في تعميم نظام السجل العيني حتى الآن.

وعليه، فإن نظام الشهر العقاري المصري يعد نظاما قانونيا مزدوجا، بحيث يسري عليه نظام السجل العيني في بعض الأقسام المساحية، في حين يبقى نظام الشهر الشخصي مطبقا في البعض الآخر. ولكل من النظامين أدوات وأساليب مختلفة و متميزة بخلاف ما لحقهما من مميزات و عيوب تخص كل منهما على حدة، لا مجال لتناولهما الآن.

وقد أنشئت مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، والتي يتبعها السجل العيني بموجب القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦، وهو العام الذي أنشئ فيه الشهر العقاري جنبا إلى جنب مع إنشاء أعرق المؤسسات القضائية ألا وهو مجلس الدولة المصري في عهد الملك فاروق وحكومة التكنوقراط إسماعيل صدقي باشا وتحت رعاية واهتمام وإصرار وزير العدل المصري في ذلك الوقت المستشار محمد كامل مرسي باشا ومجهوده وأفكاره العظيمة لتطوير منظومة العدالة بمصر وقتها في إنشاء هذين الكيانين مجلس الدولة والشهر العقاري والتوثيق وفقا للنظام الفرنسي خلال عام ١٩٤٦.

ويشمل نظام التسجيل العقاري المقرر قانونا بمصر وفقا لقانون ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ كلا من نظام الشهر الشخصي، ونظام السجل العيني.

والشهر العقاري هو نظام قانوني تثبت به الحقوق العينية العقارية ويتيح للكافة العلم بالموقف القانوني للعقار. ولعل هذا هو الحد الأدنى المتفق عليه من دور الشهر العقاري في الأنظمة القانونية وهذا هو واقع نظام الشهر العقاري في مصر، حيث إنه فضلا عن دوره في إتاحة العلم بالموقف القانوني للعقار فإن الشهر العقاري شرط للاحتجاج بالحق العيني في مواجهه الغير، وشرط لانتقال الحق العيني ونشأته وزواله واكتسابه بين أطرافه وفي مواجهة الغير، وبذلك فإن هذا التعريف يستوعب معنى نظام الشهر في ظل كل من نظام الشهر الشخصي والسجل العيني، بيد أن المشرع لم يترك تعريف السجل العيني للفقهاء أو القضاء، ولكن قام هو بتعريفه في المادة (١) من قانون السجل العيني رقم (١٤٢) لسنة ١٩٦٤ بأنه "مجموعة الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به."

ويعد النظام القانوني للتسجيل العيني حديثا نسبيا للتسجيل العقاري، وهو النظام القانوني المنتشر تقريبا بجميع دول العالم، والذي يتخذ من العقارات ذاتها أساسا له، بحيث يفرد لكل وحدة عقارية صحيفة يدرج فيها بيانات العقار والمتعاملين عليه والحقوق المتعلقة به.

ولا يزال النظام القانوني المصري بشأن التسجيل العقاري في طور التحول من نظام الشهر الشخصي (وهو شهر ملكية الأفراد) إلى نظام السجل العيني، حيث يتم تطبيق النظام الأخير بشكل تدريجي على الأقسام التي يحددها وزير العدل وفقا للمادة الثانية من قانون إصدار قانون السجل العيني.

آلية تسجيل الممتلكات العقارية

في هذا المبحث، نقوم بعرض آلية تسجيل الممتلكات العقارية بوضعها الحالي في السجل العيني مع الأخذ في الاعتبار أن جوانب القصور التي تشوب عملية التسجيل سيتم شرحها في المبحث التالي.

والحقيقة أننا لن نقوم بعرض الشكل الإجرائي لآلية التسجيل العيني للعقارات ولكننا سنعرض فقط أهم المحددات الرئيسية في عملية التسجيل العيني للعقارات والتي قد تساعدنا في فهم وضع هذا السجل حاليا.

وتتوقف عملية التسجيل العيني للعقارات على مجموعة من المحددات الرئيسية وهي:

- إثبات الملكية المسجلة للأرض المقام عليها العقار، وهي شرط أساس للتسجيل خصوصا إثبات أن العقار ليس مبنيا على أراضي ملك الدولة.
- إثبات ملكية البائع للعقار – الوحدة العقارية – من واقع السجل العيني، فإذا كان البائع غير مسجلا كمالك للعقار وكان العقار مسجلا باسم مالك آخر فلا بد من تتبع حلقات التداول العرفي على العقار حتى الوصول إلى حلقة البائع الحالي حتى تُجاز عملية التسجيل.

- إذا كان العقار أو الوحدة العقارية غير مسجلة من الأساس فإن هذا يسلك طريق إجرائي آخر يعتمد فيه على أولوية طلب التسجيل.
 - الحقوق العينية الأصلية أو التبعية على العقار كالرهن الحيازي جزء من إجراءات التسجيل حيث لا يمكن إقرار قبول تسجيل ملكية بالنقل الرضائي وهي في نفس الوقت موضوعة تحت رهن حيازي لطرف ثالث.
 - كشف التحديد المساحي للعقار من جهة الهيئة المصرية العامة للمساحة وبهدف تغطية الجانب الهندسي المساحي من عملية التسجيل شاملا حقوق الارتفاق المرتبطة بالعقار أو بالوحدة العقارية.
- من العرض السابق يتضح لنا ما يلي:

1. إن السجل العيني يتعامل مع العقار بعد طور التكوين، أي أن العقار تام التكوين وقابل للتداول.
2. إن آلية التسجيل العيني للعقارات تغطي الجانب القانوني والجانب المساحي كجانب هندسي للعقار.
3. إن الجانب التنظيمي للعقار (والمقصود به تنظيم عملية البناء أو الحد من مخالفات البناء) خارج عن إطار السجل العيني بوضعه الحالي حيث إنه سجل إثبات ملكية فقط.
4. إن الجانب المعماري للعقار يدخل في نطاق الجانب الوصفي للعقار فقط وذلك في كشف التحديد المساحي دون التطرق إلى اتساقه مع المخططات العمرانية الحضرية للمدينة محل العقار.
5. إن آلية التسجيل بوضعها الحالي تهدف إلى الشرح الهندسي للمكون العقاري وإثبات قانونية تسجيله أي تحويل المحرر العرفي للملكية (العقد بين البائع والمشتري) إلى عقد رسمي معترف به من الدولة وذلك للهدف الرئيسي الذي أنشئ من أجله السجل العيني وهو ضمان الحقوق وإثبات الموقف القانوني للعقار في مواجهة الغير.

ونخلص من هذا العرض إلى أن الشهر العقاري في الشق الخاص بالجانب العيني (السجل العيني) لم يطور أهدافه منذ نشأته حتى تاريخه، بل ظل حبيسا للهدف من إنشائه دون أي تغيير أو تطوير مما أدى إلى أنه عندما توافرت بدائل أخرى للمجتمع لإثبات الملكية العقارية – كما أشرنا سابقا – تم تهميش دور التسجيل العيني بالشهر العقاري داخل المجتمع العقاري.

جوانب القصور في آلية التسجيل العقاري

وحتى نستطيع توصيف الحل لابد من توصيف المشكلة أولا وتحليلها وتجريدها حتى نصل الى عصب الخلل في الموضوع وبالتالي يمكن تصميم الحل المناسب له طبقا لعوامل كثيرة منها فنية ومنها إجرائية واقتصادية وخلافة. ويهتم هذا المبحث بدراسة جوانب القصور في آلية التسجيل العقاري والتي أدت إلى ضعف دوره في المجتمع العمراني مما أثر سلبيا على مناحي عناصر اقتصادية جمة. وفيما يلي سنقوم بعرض جوانب القصور في آلية التسجيل العقاري في جمهورية مصر العربية من جوانب مختلفة.

أولاً - عدم تطور الهدف من عملية التسجيل العقاري

إن الهدف الأساسي الذي أنشئ من أجله السجل العيني هو إثبات الملكية العقارية وبالتالي تحويل المحرر العرفي بين البائع والمشتري إلى محرر رسمي. إلا أننا لا بد أن نتوقف أمام أمرين في غاية الأهمية هما:

- 1- أن الهدف من إثبات الملكية هو ضمان الحقوق القانونية للمالك وبالتالي إمكانية تصرفه فيها.
 - 2- ضمان الحقوق القانونية في الملكية وبالتالي نقلها بالإرث أو الهبة للأبناء وعدم منازعة الغير فيها.
- وبالتالي إذا ما توافرت آليات بديلة عن الشهر العقاري لإثبات هذه الحقوق وتم الاعتراد بها سواء في المنازعات القانونية للملكية أم في الإعلام الشرعي للورثة (التركة) أم في شأن البيوع، إذًا لماذا نلجأ إلى إجراءات التسجيل العيني طالما توافر البديل لها؟

ومن هنا ينشأ الجانب الرئيسي من جوانب القصور في آلية التسجيل العيني للعقارات بالشهر العقاري وهي وجود طرق إجرائية بديلة لآلية التسجيل في السجل العيني العقاري ومعترف بها قانونياً مع عدم وجود الصفة الإلزامية للتسجيل العيني الرسمي وذلك لاعتراف الدولة بالمحرر العرفي كأداة إثبات ملكية متناظراً مع المحرر الرسمي الصادر من السجل العيني.

وينشأ عن هذا الجانب من جوانب القصور ما يلي:

- 1- عدم/ضعف تسجيل مفردات الثروة العقارية في السجل العيني بالشهر العقاري،
- 2- إهدار الإيراد السيادي الناتج عن رسوم التسجيل عن العقارات،
- 3- إهدار الإيراد السيادي الناتج عن رسوم نقل الملكية والتي تتم عن العقارات المسجلة،
- 4- إهدار الإيراد السيادي الناتج عن ضريبة التصرفات العقارية والتي تتم عن عقارات مسجلة،
- 5- إهدار الإيراد السيادي الناتج عن ضريبة الدخل التي تنشأ عن تداول الملكية،
- 6- انهيار حصيلة الضريبة العقارية نتيجة لعدم وجود قاعدة بيانات أسعار سوقية رسمية يمكن الارتكاز عليها لبناء نموذج حقيقي للضريبة العقارية،
- 7- فقد مؤشر معدل دوران الملكية،
- 8- فقد مؤشر معدل تداول الملكية ونسب الاستحواذ وظهور الفجوات المجتمعية،
- 9- فقد مؤشر تحديد أسعار الثروة العقارية،
- 10- كافة المؤشرات الاقتصادية المرتبطة بدراسة التضخم في أسعار الثروة العقارية ومعدلات دورانها وخلافه.

وبمعنى آخر، بدون آلية حقيقة للتسجيل العقاري تفقد الدولة سيطرتها تماماً على السوق العقاري، وبالتالي لا يمكن تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي أو المنظور للدولة.

ثانيا- قصور الرؤية الشمولية في آلية التسجيل العقاري

تعتمد آلية التسجيل على إثبات المركز القانوني للملكية وصفة المالك في مواجهة الغير، أي أنها تهتم أساسا بالجانب القانوني في إثبات الملكية وفي نفس الوقت تهتم بوصف العين هندسيا من الجانب المساحي سواء بالقياسات المساحية للعين أم بالحقوق العينية كحقوق الارتفاق.

وبتحليل هذه الرؤية نجد أنها أغفلت شقين في غاية الأهمية وهما:

1- البعد المعماري للعقار محل التسجيل ونعني به اتساقه معماريا مع محيطه العمراني ومدى التزامه بالمخطط العمراني الحضري التفصيلي للمدينة محل العقار.

2- البعد التنظيمي للعقار محل التسجيل ونعني به التزامه بشروط وقواعد البناء التنظيمية في الحيز العمراني الواقع به العقار، وأيضا مدى التزامه بقواعد واشتراطات الأمن والسلامة القياسية وقواعد التصميم الهندسية القياسية للمرافق وخلافه وعدم مخالفتها.

وقد يتساءل البعض هل من دور الشهر العقاري ضمان سلامة هذين البعدين (المعماري والتنظيمي) للعقار محل التسجيل خصوصا أن الشهر العقاري وحدة من وحدات وزارة العدل؟

والحقيقة أن السؤال أجاب نفسه، بمعنى أن الدولة حينما قررت استحداث السجل العيني كان الهدف تنظيم ومراقبة تسجيل الملكية وإثباتها في مواجهة الغير، إذا كيف لهذه الآلية القانونية الرقابية أن تقبل تسجيل عقار يخالف اتساق المجتمع العمراني ويخالف اللوائح التنظيمية والتي أقرتها الدولة ذاتها.

ولقصور الرؤية الشمولية في آلية التسجيل العقاري نتج عنها ما يلي:

1- نمو مخالفات البناء بشكل يهدد المجتمع العمراني ككل، وخصوصا بعد ظهور النمو العمراني العشوائي داخل المدن.

2- فقدان الدولة السيطرة على مخالفات البناء نتيجة أن آليات كشف المخالفات حاليا هي من صميم عمل المحليات وهذا شق رقابي، وإن كان إصدار تراخيص البناء يعد في نفس الوقت جزءا أصيلا من عمل المحليات أيضا وهذا شق تنفيذي، وبالتالي فهي تملك وحدها زمام منح تراخيص تطوير المجتمع العمراني (بالبناء أم الهدم أم الإزالة)، وهذا يوضح للقارئ لماذا المجتمع العمراني في مصر بهذه العشوائية لأنه ببساطة يعبر عن عشوائية المحليات وفسادها.

3- تقوم وزارة الإسكان ممثلة في جهاز التخطيط الحضري بإصدار المخططات العمرانية الحضرية العامة والتفصيلية للمدن ولكن لا تلتزم وحدات الحكم المحلي بهذه المخططات العمرانية عند إصدار تراخيص البناء وبالتالي لا تتفق تراخيص البناء الممنوحة مع المخططات العمرانية التفصيلية الموضوعة من قبل الدولة.

4- نتيجة عدم وجود آليات تنظيمية وإلزامية بالدولة لتسجيل الثروة العقارية وعدم وجود آليات تسمح بمراقبة هذه الثروة في طور التكوين وإرشاد المواطنين عن حقوق امتلاكهم لهذه الثروة لمنع مخالفات البناء ومنع ظهور العشوائية العمرانية المعمارية أو الحد منها، نجد أن عمليات التصالح في مخالفات البناء تمر على أشدها والدولة مضطرة لذلك لسببين الأول اقتصادي وهو الحصول على إيراد سيادي مفقود والثاني اجتماعي لحماية الأسر التي قامت بشراء وحدات عقارية مخالفة وأقامت فيها ولا يوجد لها مسكن بديل.

والخلاصة هي أن عدم وجود آلية إلزامية للتسجيل العقاري تسمح بمراقبة الشكل المعماري والتنظيمي للعقار المزمع تسجيله ومدى اتساقه مع محيطه العمراني ضمن المخطط الحضري للمنطقة وعدم إنشائه لمخالفات بناء سمح بنمو مجتمعات عمرانية بطبيعة عشوائية على المستويين المعماري والتنظيمي.

ثالثا – طول مدة الإجراءات خاصة الإجراءات الهندسية

من الشائع عن آلية التسجيل في السجل العيني بالشهر العقاري هو طول مدة التسجيل الزمنية، وبسبب طول الإجراءات التي يتم اتباعها للتسجيل من الطبيعي أن تستمر عملية التسجيل وإثبات الملكية مدة قد تصل لعدة سنوات. ونخص بالذكر هنا آلية عمل الكشف المساحي والذي يبدأ بدخول هيئة المساحة كطرف هندسي أصيل في الدراسة المساحية للوحدة. ولا يخفى ذكرا أن طول المدة الزمنية لإجراءات التسجيل نتج عنها إجماع كثير من الملاك عن تسجيل ملكيتهم العقارية رسميا بل الاكتفاء بتسجيلها عرفيا أما بدعوى الصحة والنفاد أم في سجلات شركات التطوير العقاري أم في سجلات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكلها طرق بديلة عن تسجيل الملكية العقارية ولكنها كلها طرق عرفية وليست رسمية.

رابعا – عدم تسجيل الوحدة العقارية برقم قومي عقاري موحد

يعتمد التسجيل العيني حتى تاريخه على العنوان الوصفي للوحدة كما يتم قيده بالاتفاق العرفي الناقل للملكية وتأكيدها بكشف التحديد المساحي الصادر من الهيئة المصرية العامة للمساحة بهدف إتمام أعمال التسجيل العيني بشهر شخصي وليس عيني، وذلك بسبب أنه لا يوجد رقم قومي عقاري موحد لكل عقار تم تسجيله بل يتخذ عنوان العقار وكشفة المساحي كوسيلة لإثبات كينونة الوحدة العقارية بالرغم من أن العنوان الوصفي يختلف بين العقارات داخل المدن عن العقارات داخل زمام المجتمعات العمرانية الجديدة عن تلك المنشأة داخل تجمعات سكنية خاصة. لذلك فإن استنباط العنوان بناء على الهيكل الوصفي للعنوان الإداري لا يعد عملا دقيقا وذلك لتغير الأحوزة العمرانية بين المدن (في عام ٢٠٠٩ قامت الدولة بإنشاء محافظة حلوان ومحافظة ٦ أكتوبر وبالتالي دخلت منطقة التجمع الخامس بالكامل في الزمام الإداري لمحافظة حلوان في حين أنها سابقا كانت في محافظة القاهرة) بالإضافة إلى أن هيكل العنوان الإداري للوحدة يختلف بين المدن والتجمعات العمرانية والتجمعات السكنية الخاصة. وبالتالي تظهر الحاجة إلى توفير آلية جغرافية لتحديد موقع العقار جغرافيا وبالتالي ترقيمه مكانيا دون اللجوء إلى الترقيم اعتمادا على الحيز الإداري. ونتيجة لعدم وجود ترقيم قومي عقاري فإن هذا أدى إلى اعتماد الشهر الشخصي عن الشهر العيني وبفتح باب التلاعب في الملكية

المسجلة استنادا إلى أنها غير مدرجة برقم رئيسي موحد وعدم وجود توحيد للملكيات العقارية المرتبطة مكانيا مثلا داخل عقار واحد.

الخلاصة

يمكن أن نخلص مما سبق أن أوجه القصور يمكن تلخيصها فيما يلي:

- 1- عدم تطور الهدف من إنشاء السجل العيني كأداة رقابية من الدولة لإثبات الملكيات العقارية في حين تطورت احتياجات الدولة من وجود آلية متطورة للتسجيل العيني تسمح بمراقبة النشاط الاقتصادي العقاري.
- 2- عدم وجود الصفة الإلزامية القانونية من الدولة لإثبات الملكية العقارية أدى إلى فتح أبوابا خلفية لإثبات هذه الملكية مع اعتراف الدولة بها قانونيا.
- 3- عدم تطور إجراءات التسجيل وميكنتها بما يسمح بسرعة إنجاز التسجيل العيني خصوصا تدخل جهات حكومية أخرى في دورة عمل التسجيل العقاري حتى أن آخر إحصاء تقديري عام عن حجم العقارات المسجلة تماثل نسبة ٥% من إجمالي العقارات المبنية في جمهورية مصر العربية.
- 4- قصور الرؤية الشمولية للتسجيل العقاري وبالتالي سمح بنمو مخالفات معمارية وتنظيمية لا يستطيع التسجيل العقاري بوضعه الحالي اكتشافها أو حتى إثباتها.
- 5- عدم توافر رقم قومي عقاري جغرافي موحد على مستوى الدولة سمح بعدم نمو الشهر العيني وفتح أبوابا للتلاعب في الملكيات وقصور في إجراء أي دراسات إحصائية مجمعة عن العقارات المسجلة.

الباب الثالث - إعادة هيكلة منظومة التسجيل العقاري

يهتم هذا الجزء من البحث بدراسة وضع تصور مقترح لآلية التسجيل العقاري في جمهورية مصر العربية مع وضع إطار شامل لإعادة هيكلة منظومة السجل العيني شاملا مسؤولياتها وأهدافها ووضع إطار زمني لتنفيذها مع مراحل التنفيذ المختلفة بالإضافة إلى وضع مؤشرات قياس كفاءة أداء هذه المنظومة بهدف تفعيل الثروة العقارية في النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة.

ويغطي هذا الباب من البحث الجوانب التالية:

- الإطار العام لإعادة الهيكلة شاملا المسؤوليات
- مؤشرات قياس كفاءة الأداء
- مراحل تنفيذ إعادة الهيكلة

الإطار العام لإعادة الهيكلة شاملا المسئوليات

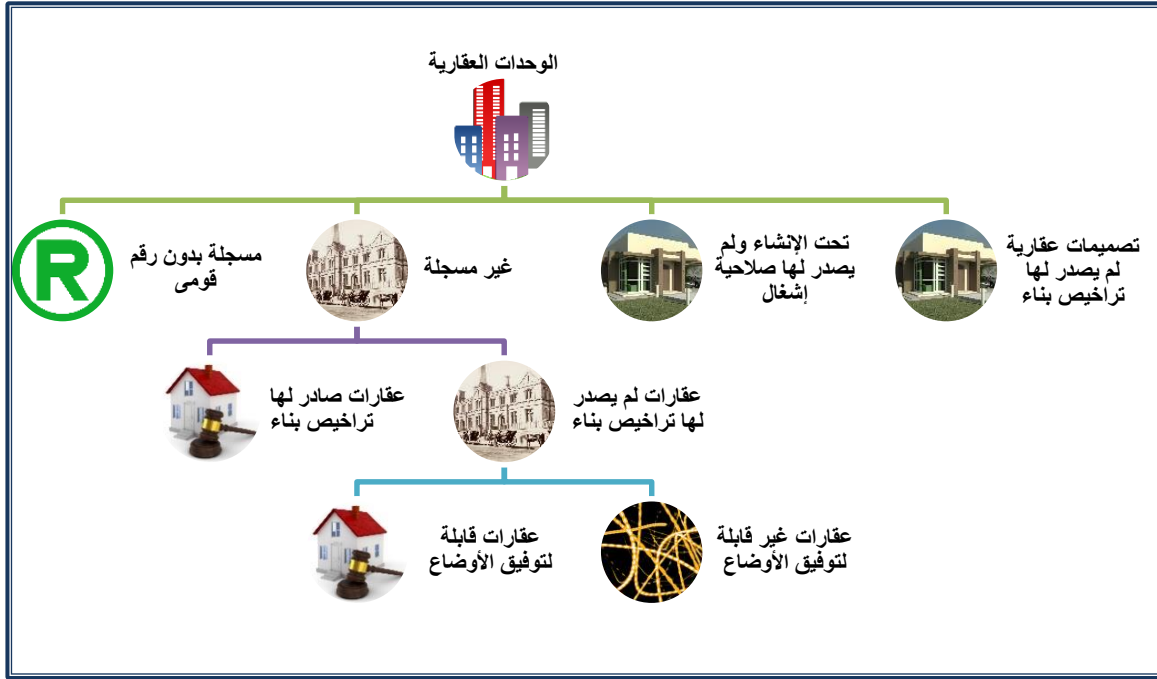
تعرضنا في المبحثين السابقين – المبحث الخاص بالثروة العقارية والمبحث الخاص بالتسجيل العيني – إلى أوجه القصور وعناصر الخلل في منظومة التسجيل العقاري حاليا في جمهورية مصر العربية، وكيف أن أوجه القصور في أداء هذه المنظومة قد أثر بشكل سلبي قوي على الاقتصاد المصري ككل سواء على مستوى تفعيل الثروة العقارية في منظومة النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة والتي تعني تحصيل الإيرادات السيادية من هذا القطاع الحيوي في الدولة أو على مستوى توافر البيانات والتي تغذى النموذج المعلوماتي للدولة بهدف دعم آلية اتخاذ القرار في قطاعات الدولة المرتبطة بهذا القطاع الاقتصادي الهام.

وحتى يتذكر القارئ أوجه القصور وعناصر الخلل سنوجزها فيما يلي:

- 1- وجود آلية متطورة للتسجيل العيني تسمح بمراقبة النشاط الاقتصادي العقاري وهي (زيادة موارد الدولة من الإيرادات السيادية – مراقبة النشاط الاقتصادي العقاري – المؤشرات الاقتصادية عن القطاع العقاري).
- 2- عدم وجود الصفة الإلزامية القانونية من الدولة لإثبات الملكية العقارية.
- 3- عدم تطور إجراءات التسجيل وميكنتها بما يسمح بسرعة إنجاز التسجيل العيني.
- 4- قصور الرؤية الشمولية للتسجيل العقاري (عدم توافر البعد التنظيمي المعماري في التسجيل – التسجيل بعد اكتمال إنشاء العين).
- 5- عدم توافر رقم قومي عقاري جغرافي موحد على مستوى الدولة.

ونرى أن الإطار العام لإعادة هيكلة السجل العيني يجب أن يعتمد على تصحيح أوجه الخلل في تفعيل منظومة التسجيل العيني العقاري وعلاج أوجه القصور التي تشوب أداء هذه المنظومة على نطاق المجتمع العمراني ككل. وحتى يمكن تفعيل آليات التسجيل العقاري بعد الانتهاء من إعادة الهيكلة، لابد أولا من دراسة الموقف القانوني للمجتمع العمراني من التسجيل ككل – بمعنى دراسة الموقف القانوني للوحدات العقارية من التسجيل، والشكل التالي (شكل رقم ٣) يوضح تحليل موقف التسجيل لجميع الوحدات العقارية على مستوى الجمهورية كما يلي:

الشكل ٣: موقف التسجيل للوحدات العقارية على مستوى الجمهورية



ومن الشكل السابق يتضح أن هناك ستة حالات لطبيعة المركز القانوني للعقار محل التسجيل وهي:

- 1- عقارات مسجلة سابقا ولكن يتبقى لها إصدار الرقم القومي العقاري.
- 2- عقارات غير مسجلة ولكن لديها تراخيص بناء.
- 3- عقارات غير مسجلة وليس لديها تراخيص بناء ولكن قابلة لتوفيق الأوضاع.
- 4- عقارات غير مسجلة وليس لديها تراخيص بناء ولكن غير قابلة لتوفيق الأوضاع.
- 5- عقارات صدر لها تراخيص بناء ولم يصدر لها شهادة صلاحية إشغال.
- 6- عقارات تم تقديم تصميماتها للحصول على تراخيص بناء.

وبناء عليه، نجد أن جميع المراكز القانونية قابلة للتسجيل عدا المركز القانوني رقم ٤ وهي العقارات المبنية بدون تراخيص وغير قابلة لتوفيق الأوضاع.

أما المركزان القانونيان رقم ٥ ورقم ٦ فهما للعقارات في طور التكوين، ويعدا ركيزة التجديد والهيكلية للتسجيل العيني بالوضع الجديد، حيث إن التسجيل مستقبلا سيبدأ مع بداية إصدار تراخيص بناء عقار، وهو ما سيرد شرحه لاحقا في هذا المبحث.

وحتى يتسنى بناء منظومة التسجيل العقاري العيني الجديدة فإنه لا بد من إعادة هيكلة التسجيل العقاري العيني القائم في جمهورية مصر العربية وفق العناصر الأربعة التالية:

- 1- إعادة الهيكلة الإدارية للمنظومة باستحداث كيانات جديدة (حكومية أو خاصة) او دمج كيانات قائمة.
 - 2- إعادة الهيكلة الإجرائية للمنظومة سواء باستحداث دورات عمل جديدة او إعادة هندسة دورات عمل قائمة، لحوكمة آلية التسجيل العيني مع الأخذ بعين الاعتبار تبسيط الإجراءات.
 - 3- التعديلات التشريعية المصاحبة لإعادة الهيكلة والتي تقضي على الأبواب الخلفية لإثبات الملكية وبتقنين مدة زمنية معينة من بعدها لن يعتد قانونا في إثبات الملكية إلا بالملكية المسجلة.
 - 4- بناء نموذج التكامل والترابط بين الأطراف المرتبطة في دورة التسجيل العقاري العيني.
- وفيما يلي سنقوم بشرح مبسط لكل عنصر من العناصر السابقة.

أولا – إعادة الهيكلة الإدارية – (بناء كيان قومي جديد للقيام بمسؤوليات محددة في دورة التسجيل العقاري)

إن السجل العيني بوضعه الحالي والتبعية لمصلحة الشهر العقاري بوزارة العدل قد حدد دوره في الشق القانوني لإثبات الملكية وترك التوصيف الهندسي للهيئة المصرية العامة للمساحة كما سبق وأن أشرنا مع اقتصار الدور الهندسي على الجانب المساحي للعقار محل التسجيل فقط دون النظر لأي اعتبارات أخرى. لذلك فإنه لإعادة الهيكلة لابد من إنشاء الكيانات القومية التالية وفق أي من البديلين التاليين:

البديل الأول: مفوضية (الهيئة العليا) التسجيل العقاري وتنظيم البناء – وهي مفوضية تابعة لرئيس مجلس

الوزراء مباشرة وترأس الكيانات الأربع الموضحة بالجدول التالي:

جدول ٤: الكيانات التابعة لمفوضية التسجيل العيني وتنظيم البناء

الكيان	مسئوليات الكيان
مرفق تنظيم إصدار تراخيص البناء	وهو المرفق المركزي المعني بإصدار تراخيص البناء وفق المخططات الحضارية التفصيلية للمدن وطبقا للكود القياسي المصري للتصميمات الهندسية بكل جوانبها شاملا الكهرباء والمرافق والألوان المعمارية وخلافة.
هيئة التسجيل العقاري العيني	وهي الهيئة المختصة بتتبع التسجيل العيني للعقار من وقت بداية تصميمه حتى إزالته وتتبع الملكيات المتداولة على هذا العقار.
البورصة العقارية	وهي بورصة للتداول العقاري بحيث تتم عمليات التداول العقاري داخل إطار المقصورة الرئيسية للبورصة وبموجب شركات سمسة معتمدة وللعقارات المسجلة فقط في هيئة التسجيل العيني. هذا الكيان الاقتصادي لن يتم تفعيله فوراً ولكن سيحتاج إلى بعض الوقت لاستيعاب المجتمع العقاري الفكرة بكل جوانبها.
المجموعة الاقتصادية العقارية	وهي المجموعة التي سنتولى أعمال تطوير واستخراج المؤشرات الاقتصادية عن السوق العقاري ككل وبناء النموذج الاقتصادي لتوفير آليات الإنذار المبكر عن حالات المضاربة أو الكساد في السوق العقاري المصري.

البديل الثاني – إنشاء نفس الكيانات السابقة ولكن ليست تحت هيكل إداري واحد وإنما ترتبط فيما بينها من خلال

قاعدة بيانات رقمية ودورات عمل مميكنة تكنولوجيا – وهذا البديل قد يواجه مخاطر التكامل والترابط بين الكيانات الحكومية ومشاكل توحيد قاعدة البيانات والإجراءات تحت هياكل إدارية مختلفة ومتعددة.

ثانيا – إعادة الهيكلة الإجرائية - بناء دورات عمل جديدة ومستحدثة لحوكمة آلية إصدار تراخيص البناء والتسجيل العيني والتداول العقاري

وهي كافة دورات العمل الإجرائية المرتبطة بآليات إصدار تراخيص البناء والتسجيل العقاري والتداول العقاري، حيث إن عملية التسجيل العقاري طبقاً للوضع الحالي تبدأ بعد انتهاء إنشاء المفرد العقاري وجاهزيته للتداول كما أشرنا سابقاً. لذلك، فإن إعادة الهيكلة تبدأ من تتبع العقار في كافة مراحل تكوينه حتى تمام اكتماله وإثبات التصرفات العقارية التي تمت عليه حتى قبل جاهزيته للإشغال (تمام اكتماله).

وبالتالي، فإن إعادة الهيكلة الإجرائية تشمل دورات العمل الإجرائية بالإضافة إلى استحداث إصدارات مستندات ووثائق رسمية جديدة، وسوف تغطي آلية إصدار تراخيص البناء والتسجيل العقاري والتداول العقاري، وذلك على النحو التالي:

تراخيص البناء

كما أشرنا سابقاً، إن التسجيل العقاري الحالي يبدأ بعد إنشاء المكون العقاري نفسه والبدء في تداوله، لذلك فإن إعادة الهيكلة لابد وأن تبدأ من نقطة إصدار تراخيص البناء حتى يمكن تتبع العقار في مراحل تكوينه حتى تمام اكتماله وفق المراحل الإجرائية الموضحة بالجدول رقم (٥) التالي:

جدول ٥: مراحل إصدار تراخيص البناء

المرحلة	وصف المرحلة
المرحلة الأولى	التصميمات الهندسية للعقار ومدى اتساقها مع المخططات الحضرية العمرانية للمنطقة محل العقار واستيفاء الطلبات التنظيمية والإدارية ووافقها مع الكود المصري للبناء.
المرحلة الثانية	الحصول على الرقم القومي العقاري واستيفاء الجانب المساحي للعقار (إنشاء كشف التحديد المساحي لكل وحدة بالعقار). هذه المرحلة تتم بمعرفة الهيئة المصرية العامة للمساحة.
المرحلة الثالثة	إصدار تراخيص البناء للعقار مشروطة باستلام وثائق تداول الوحدات (سيرد تفاصيلها لاحقاً).
المرحلة الرابعة	متابعة الحيود عن التصميمات واستخراج التقرير النهائي عن مدى مطابقة العقار للتصميمات.
المرحلة الخامسة	إصدار شهادة صلاحية العقار للإشغال.

التسجيل العقاري

وهو مجموعة الدورات الإجرائية لتسجيل العقار قبل البناء كوضع دائم لآلية التسجيل أو لعقار مكتمل البناء (كوضع مؤقت سينتهي بانتهاء تسجيل هذه العقارات القائمة)، ويتم التسجيل لجميع وحدات العقار بهدف تتبعه وتتبع التصرفات العقارية التي ستتم عليه، ويمر بمرحلتين إجرائيتين أساسيتين:

المرحلة الأولى – وهي مرحلة الوضع الدائم المستقر لآلية التسجيل وتبدأ بعد المرحلة الثانية من مراحل إصدار تراخيص البناء وقبل إصدار تراخيص البناء نفسه (المرحلة الثالثة) وتعتمد أساساً على تسجيل جميع وحدات الهيكل العمراني تماماً مثل ما تم تصميمه وأقرته كشوف التحديد المساحي الخاصة بجميع الوحدات. وتصدر عن كل وحدة من وحدات العقار وثيقة (صلاحية الوحدة للتداول) باسم مالك تراخيص البناء تفيد ملكيته لهذه الوحدة طبقاً للتصميم.

المرحلة الثانية – تبدأ بعد المرحلة الخامسة من مراحل إصدار تراخيص البناء مباشرة وهي مرحلة إصدار العقود المسجلة للوحدات وانتهاء العمل بوثيقة صلاحية الوحدة للتداول، وتصدر هذه العقود المسجلة بأخر ملكية مثبتة

على وثيقة صلاحية الوحدة للتداول م وإصدار العقود المسجلة للعقارات التي سيتم تسجيلها في الوضع المؤقت للتسجيل وهي العقارات المبنية والتي لم تسجل أو مسجلة بدون رقم قومي عقاري.

ملاحظة هامة

تعد الدورة الإجرائية لإصدار تراخيص البناء والدورة الإجرائية للتسجيل العقاري هما صلب عمل آلية التسجيل العقاري الجديدة للعقارات المخططة أو التي سيتم بناؤها مستقبلا كوضع دائم للتسجيل العقاري. أما العقارات القائمة أو المسجلة كما تم شرحه سلفا في الشكل رقم (٣) سيتم توفيق عمل هذه الدورات الإجرائية لتسجيل هذه العقارات كوضع مؤقت سينتهي بانتهاء أعمال تسجيلها. فمثلا العقارات المسجلة سلفا سوف يتم إصدار أرقام قومية عقارية لها مع تعديل إشهارها من شهر شخصي إلى شهر عيني حتى يتم إثبات تسجيلها طبقا لآلية التسجيل العقاري الجديدة.

التداول العقاري

وهو إثبات تداول الملكية للوحدات العقارية بين الأفراد أو الكيانات كما أشرنا سابقا، ويتم تطبيق مجموعة الدورات الإجرائية هذه على **العقارات المسجلة فقط** سواء أكانت في مراحل التكوين - العقار تحت الإنشاء - أم بعد الإنشاء ومشغولة، أي أن العقار صدر له شهادة صلاحية إشغال. وعليه، فإن التداول العقاري (نقل الملكية العقارية) يمر بمرحلتين:

المرحلة الأولى - يتم فيها نقل الملكية بموجب وثائق صلاحية الوحدة للتداول وقد يتم بتغيير الملكية مع حظر البيع إلا بعد الرجوع للمالك الأول في حالة عدم سداد كامل قيمة الوحدة، وأي شروط أخرى تضمن حماية حقوق الطرفين.

المرحلة الثانية - ويتم فيها نقل الملكية بموجب العقود المسجلة بالشروط والأحكام الواردة بها شاملا شروط السداد وأحكامه المتفق عليها بين الطرفين.

ثالثا - التعديلات التشريعية المصاحبة لإعادة هيكلة التسجيل العقاري العيني

وهي كافة التعديلات التشريعية التي تقضي على الأبواب الخلفية للتسجيل العيني والاعتداد بها قانونا في كافة المنازعات القضائية أمام الغير وهي:

- 1- عدم الاعتداد قانونا في المنازعات القضائية بالتسجيل بأي سجلات خارج سجلات هيئة التسجيل العقاري العيني.
- 2- تعديل شروط قبول دعاوى الصحة والنفاد عن عقود بيع الوحدات العقارية بحيث لا تقبل الدعاوى إلا بشرط أن يكون العقار مسجلا في هيئة التسجيل العقاري العيني فقط.
- 3- عدم قبول حصر الممتلكات في دعاوى إعلام الورثة إلا للعقارات المسجلة في هيئة التسجيل العقاري العيني فقط.

وجدير بالذكر أن هذه التعديلات لا بد من تقنينها بميقات زمني، بمعنى أنها تدخل حيز التنفيذ بعد سنتين مثلا

من تاريخ إقرارها من السلطة التشريعية.

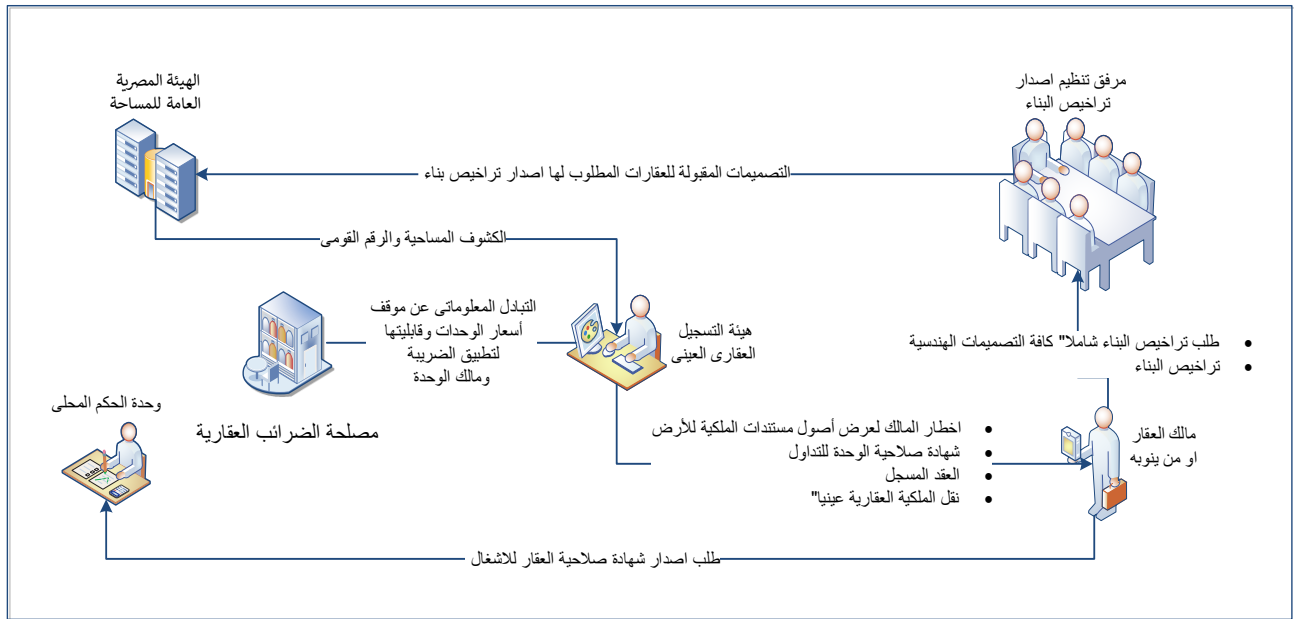
رابعا – بناء نموذج التكامل والترابط البياني والمعلوماتي بين الأطراف المرتبطة بآلية التسجيل العيني

حتى نستطيع شرح نموذج التكامل والترابط بشكل تفصيلي لا بد أولا من سرد الأطراف المرتبطة بآلية التسجيل العيني للعقارات بوضعها الجديد، وهي:

1. مالك العقار نفسه أو من ينوب عنه
2. مرفق تنظيم إصدار تراخيص البناء
3. هيئة التسجيل العقاري العيني
4. وحدات الحكم المحلي
5. الهيئة المصرية العامة للمساحة
6. مصلحة الضرائب العقارية (طرف مستفيد معلوماتيا).

الشكل رقم (٤) يوضح آلية العمل بين الأطراف المرتبطة والتي تحقق التكامل والترابط البياني والمعلوماتي للدولة:

الشكل ٤ : آلية العمل بين الأطراف المرتبطة



ويتضح من الشكل السابق أن آلية التكامل والترابط البياني والمعلوماتي بين الأطراف المرتبطة تتم على النحو

التالي:

- 1- يقوم المالك أو من ينوب عنه بتقديم طلب التراخيص مدعوماً بالمستندات إلى مرفق تنظيم البناء،
- 2- يقوم المرفق بدراسة الطلب واعتماده وإرساله إلى الهيئة المصرية العامة للمساحة،
- 3- تتولى المساحة دراسة الكشوف المساحية المقدمة واعتمادها وإصدار الرقم القومي وإرسال الملف إلى هيئة التسجيل العقاري العيني،
- 4- تقوم هيئة التسجيل العقاري بمطابقة مستندات ملكية الأرض وإصدار شهادات صلاحية الوحدة للتداول لكل وحدات العقار وإخطار المرفق،
- 5- يقوم المرفق بإصدار تراخيص البناء للعقار،
- 6- أى حركة بيع أو شراء تتم على العقار يتم إثباتها بموجب شهادة صلاحية الوحدة للتداول،
- 7- يقوم المالك بتقديم طلب إصدار شهادة صلاحية الإشغال إلى الحي التابع له،
- 8- يقوم الحي بدعوة المرفق والمساحة إلى لجنة إصدار شهادة صلاحية العقار للإشغال،
- 9- يصدر الحي شهادة الصلاحية بعد اعتماد اللجنة ويخطر التسجيل العيني،
- 10- يقوم التسجيل العيني بتحويل شهادات صلاحية الوحدة للتداول إلى عقود مسجلة،
- 11- حركات الإنشاء والبيع والشراء وإصدار العقود المسجلة على مدار حياة العقار يتم إخطار مصلحة الضرائب العقارية بها لتحديث الملكية ثم لمطابقة الأسعار المثبتة في حركة البيع مع ما تم تقديره لنفس الوحدة بمعرفة مصلحة الضرائب العقارية ولتحقيق الضريبة.

ومن هنا نجد أن التصميم الموضوع – **مع الأخذ في الاعتبار ميكنته إلكترونياً** – بهدف إعادة هيكلة التسجيل العيني قد أخذ في الاعتبار حل كافة أوجه القصور وعناصر الخلل في المنظومة القائمة بهدف إعادة تفعيل الثروة العقارية داخل منظومة النشاط الاقتصادي الرسمي للدولة ولتحقيق الدولة الإيرادات الواجب تحصيلها من هذا القطاع الاقتصادي الهام.

مؤشرات قياس كفاءة الأداء

تعتمد آلية قياس كفاءة الأداء على قياس جانب مخطط أو مستهدف بجانب محقق أو منفذ. فمثلاً، إذا كان المستهدف تحصيل إيرادات سنوياً بحجم معين فإن قياس كفاءة الأداء في هذا الشق يقاس بمدى تحقيق هذا المستهدف (أقل، أكبر، مساوٍ) ثم دراسة نسبة الانحراف الموجبة أو السالبة للوقوف على أسباب الخلل والتي قد تكون في آلية التحصيل الحالية أو التقاعس عن التحصيل أو في آلية حساب المستهدف نفسه. وبالتالي، فإن مؤشرات قياس كفاءة الأداء ما هي إلا مجموعة من المؤشرات الكمية والتي تهدف إلى قياس كفاءة أداء المنظومة مقارنة بما هو مستهدف تحقيقه منها، والحقيقة أنها قد تكون مؤشرات نوعية أيضاً، إلا أننا سنكتفي في هذا المبحث بالجانب الكمي فقط مع إشارة إلى بعض المؤشرات النوعية.

وحتى يمكن وضع مجموعة من المؤشرات الكمية لقياس كفاءة الأداء فإنه لا بد أولاً من دراسة كفاءة الأداء من منظور المنتفعين من هذه الخدمة (طالب الخدمة ومقدم الخدمة والمستفيد) حتى يمكن وضع هذه المؤشرات الكمية، مع اعتبار أن الحكومة المصرية أيضاً أحد هؤلاء المنتفعين من تقديم الخدمة. وحتى نستطيع قياس كفاءة أداء المنظومة فإنه لا بد أولاً من تحديد المنتفعين من هذه المنظومة وهم:

- 1- المالك أو من ينوب عنه (طالب الخدمة)
- 2- الدولة المصرية ممثلة في الحكومة المصرية (مقدم الخدمة)
- 3- مجتمع النشاط الاقتصادي في الدولة المصرية (المستفيد من الخدمة)

وبالتالي، فإن المؤشرات الكمية لقياس كفاءة أداء المنظومة يمكن تحديدها تبعاً لطبيعة المنتفع من المنظومة على النحو التالي:

أولاً - المؤشرات الكمية لقياس كفاءة الأداء من منظور طالب الخدمة:

بفرض التقنين الزمني لكل دورة عمل (أي تحديد المدة الزمنية لكل دورة عمل شاملاً الاستثناءات) فإنه يمكن تحديد مؤشرات قياس كفاءة الأداء على النحو التالي:

- 1- المدة الزمنية الفعلية لتنفيذ دورة عمل خدمة ما (تسجيل - نقل ملكية) كاملة، مقارنةً مع ما هو مخطط ومعلن سابقاً لدورة العمل هذه من قبل مقدم الخدمة.
- 2- الاتصال المباشر بين طالب الخدمة ومقدم الخدمة يكون مخطط زمنياً (تاريخ ووقت حضور).
- 3- مدى التزام مقدم الخدمة بتحقيق الاتصال مع طالب الخدمة في الزمن والوقت المعلن لذلك.

ثانياً - المؤشرات الكمية لقياس كفاءة الأداء من منظور مقدم الخدمة

يهتم مقدم الخدمة بالمنظور الاقتصادي كمجموعة مؤشرات قياس كفاءة الأداء الاقتصادي لمنظومة التسجيل العيني والمنظور القانوني - بحكم ولاية الأمر - كمجموعة مؤشرات قياس كفاءة الأداء القانوني للتسجيل العيني عامة، لذلك فإنه يمكن تحديد مؤشرات قياس كفاءة الأداء على النحو التالي:

- 1- حجم الإيرادات السيادية المحصلة من الرسوم (رسوم التسجيل ورسوم نقل الملكية) في سنة مالية كاملة مقارنة بما تم تحقيقه في آخر مستهدف قبل التطبيق الفعلي للمنظومة ثم آخر مستهدف للسنوات السابقة.
- 2- حجم الإيرادات السيادية المحصلة من الضرائب بأنواعها الثلاث (التصرفات - الدخل - العقارية) في سنة مالية كاملة مقارنة بما تم تحقيقه في آخر مستهدف قبل التطبيق الفعلي للمنظومة ثم آخر مستهدف للسنوات السابقة.
- 3- حجم مخالفات البناء المحققة بعد تطبيق المنظومة الجديدة مقارنةً بحجم مخالفات البناء قبل تطبيق المنظومة ومدى تأثير التطبيق الفعلي للمنظومة على خفض معدل مخالفات البناء.

- 4- حجم العقارات التي يتم تسجيلها سنويا مقارنا بحجم العقارات المسجلة في سنوات سابقة.
- 5- مؤشر التطابق الكمي والقيمي بين بيانات هيئة التسجيل العقاري العيني ومصلحة الضرائب العقارية – هذا المؤشر يوضح حجم العقارات غير المسجلة حتى تاريخه وقيمة هذه العقارات.
- 6- مدى التطابق السعري للوحدات وحجم الاختلاف بين القيمة السعرية للتداول والقيمة التقديرية لسعر نفس الوحدة بغرض حساب الضريبة.
- 7- مؤشر الحوكمة – حجم الوحدات التي يتم بناؤها وتداولها خارج نطاق المنظومة ككل مقارنةً بحجم الوحدات التي يتم بناؤها داخل إطار منظومة التسجيل العيني الجديدة. والمفترض أن مؤشر الحوكمة لا يتخطى حاجز الخمسة بالمائة من إجمالي الوحدات التي تم بناؤها بعد التطبيق الفعلي.

ثالثا - المؤشرات الكمية لقياس كفاءة الأداء من منظور المستفيد من الخدمة

يهتم المستفيد من الخدمة بالمنظور البياني / المعلوماتي كمجموعة مؤشرات قياس كفاءة الأداء الكلي للمنظومة – بمعنى مدى دقة المعلومات والحصول عليها في الزمن المناسب وتكاملها يعد مؤشرا هاما لقياس كفاءة المنظومة كنظام معلومات متكامل، وبالتالي فإن مؤشرات قياس كفاءة الأداء لنظام معلومات التسجيل العيني يمكن تحديدها على النحو التالي:

- 1- دقة المعلومات الناتجة عن المنظومة تعد مؤشرا لكفاءة الأداء – مثلا حجم العقارات المتاحة للتسجيل العقاري مقارنا بحجم العقارات الكلية بجمهورية مصر العربية.
 - 2- حجم المتاح من معلومات عن المجتمع العمراني يعد مؤشرا لكفاءة نظام معلومات التسجيل العيني ككل. وبالتالي فإن أي نقص في توافر هذه المعلومات يعد مؤشرا لضعف كفاءة أداء هذه المنظومة.
 - 3- الزمن المناسب للحصول على المعلومة يعد مؤشرا لقياس مدى كفاءة أداء النظام المعلوماتي.
 - 4- زمن الاستجابة للطلبات المعلوماتية الوقتية ومدى القدرة على تنفيذها يعد مؤشرا لكفاءة أداء نظام المعلومات خاصة وإن كانت تمثل معلومات متقاطعة مع جهات متعددة، مثلا إذا طلب معرفة عدد الوحدات المثبتة في نطاق جغرافي معين (محلية) وصدر عنها شهادات إشغال أو طلبات إصدار شهادة إشغال وتخضع قيما للضريبة العقارية وحجم المحصل منها ضريبيا.
- وجدير بالذكر أن مؤشرات قياس كفاءة أداء نظام المعلومات المتكامل سوف تعكس بشكل كامل أهمية التكامل والترابط بين وحدات الدولة المنوطة بالتسجيل العقاري العيني ككل.

مراحل تنفيذ إعادة الهيكلة

يمكن تحديد مراحل تنفيذ إعادة الهيكلة وفق المراحل التالية:

المرحلة الأولى: إصدار التعديلات التشريعية شاملا قانون مفوضية التسجيل العيني وتنظيم البناء وقواعد العمل بها والرخص الممنوحة منها لقيود الشركات العاملة في المجال العقاري.

المرحلة الثانية: إنشاء مفوضية التسجيل العيني والهيئات التابعة لها شاملا البورصة العقارية.

المرحلة الثالثة: اعتماد دورات العمل المقننة لإصدار تراخيص البناء والتسجيل العيني.

المرحلة الرابعة: اعتماد البنية التحتية التكنولوجية اللازمة لضمان دقة أداء عمل المنظومة.

المرحلة الخامسة: طرح رخص قيد مكاتب الاستشارات الهندسية وشركات التسجيل والسمسرة العقارية ونظام التقييم المركزي لأداء هذه الكيانات.

المرحلة السادسة: الحملة الإعلامية المصاحبة للتطبيق شاملا التوعية الإعلامية.

المرحلة السابعة: التطبيق المرحلي (لبعض المناطق) لإصدار تراخيص البناء وفق النظام الجديد والتسجيل العيني للعقارات القائمة شاملا الربط مع مصلحة الضرائب العقارية.

المرحلة الثامنة: التطبيق الكلي للمنظومة على مستوى الجمهورية وتفعيل البورصة العقارية والمؤشرات الاقتصادية.

تقدر المدة الزمنية المتوقعة لإتمام تسجيل كافة العقارات وانطلاق المنظومة بشكل كامل بعد تاريخ إتمام التعديلات التشريعية بمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد عن عشر سنوات.

جدول ١ : أنواع المفردات العمرانية

مسلسل	نوع الوحدة
١	شقة سكنية
٢	شقة بعماره (دوبليكس)
٣	فيلا منفصلة
٤	فيلا رباعية
٥	فيلا مزدوجة
٦	غرفة
٧	بدروم
٨	عوامة
٩	شاليه منفصل
١٠	مقر تجاري
١١	مقر إداري
١٢	مقر ترفيهي
١٣	دور عبادة
١٤	ملحق تركيبات ثابتة
١٥	منشأ خدمات بترولية
١٦	مباني حكومية خدمية
١٧	مقر صناعي
١٨	فندق
١٩	شالية متصل
٢٠	أبراج هاتف محمول
٢١	حوش (حظيرة)
٢٢	جراج
٢٣	أخرى (تحدد)

جدول ٢: المناطق العمرانية التي تتعدى كثافتها ٥٠٠٠ عقار في الكيلو متر المربع

#	المحافظة	عدد العقارات	الرقم القومي	التوزيع العقاري	قسم/ مركز الشرطة
١	الجيزة	8316	C-17-00٦	8316	قسم إمبابة
٢	القاهرة	7129	C-26-42٦	7129	قسم المرج
٣	القليوبية	6888	C-16-65٦	١٩٩	قسم أول شبرا الخيمة
				٦٦٨٩	قسم ثان شبرا الخيمة
٤	الجيزة	6812	C-07-84٦	٦٦٣٢	قسم بولاق الدكرور
				١٨٠	لا يوجد
٥	الجيزة	6694	C-16-09٦	٣٧٣	قسم الوراق
				٦٣٢١	قسم إمبابة
				٦٥٨١	قسم بولاق الدكرور
٦	أكتوبر	6581	C-07-15٦	٦٤١٦	قسم البساتين
٧	القاهرة	6416	C-18-51٦	٦٣٣٥	قسم الفيوم
٨	الفيوم	6335	D-75-35٥	٦٢٥٨	مركز القوصية
٩	أسيوط	6258	F-66-72٥	٦٢٠٥	قسم المرج
١٠	القاهرة	6205	C-26-32٦	٦١٥٣	مركز بلبليس
١١	الشرقية	6153	C-43-53٦	٦١٣٠	قسم أول شبرا الخيمة
١٢	القليوبية	6130	C-16-44٦	٦١٠٤	قسم أول شبرا الخيمة
١٣	القليوبية	6104	C-16-54٦		
١٤	الإسكندرية	6079	B-93-59٤	٤١٦٩	قسم أول الرمل
				١٩١٠	قسم ثان الرمل
١٥	الغربية	5973	B-07-71٦	١٢١٨	قسم أول المحلة الكبرى
				٤٧٥٥	قسم ثان المحلة الكبرى
١٦	أسيوط	5818	F-09-22٦	٥٨١٨	قسم أول أسيوط
١٧	الغربية	5541	B-07-72٦	١٧٥٨	قسم أول المحلة الكبرى
				٣٧٨٣	قسم ثان المحلة الكبرى
١٨	القاهرة	5531	C-18-52٦	٥٥٣١	قسم البساتين
١٩	القاهرة	5529	C-16-95٦	٥٥٢٩	قسم المطرية
٢٠	الجيزة	5468	C-08-90٦	١٢٧	قسم الجيزة
				٥٣٤١	قسم العمرانية
٢١	الإسكندرية	5451	B-94-50٤	٣٥٦٨	قسم أول الرمل
				١٨٨٣	قسم ثان الرمل

حي الشرايية	الساحل الشمالي	مدينة بورسعيد	مدينة العبور	مثلث المبرغني - الثورة - النزهة	الرحاب	المنطقة
56991	18695	169372	127860	1828	19042	شقة
	19265	397	3238	19	1793	فيلا
14620	689	3079	40	7		غرفة
50	2	60	609	17		بدروم
	3					عوامة
	31923	788				شاليه منفصل
10559	2964	29106	11406	201	696	مقر تجاري
155	761	3324	590	102	19	مقر إداري
10	102	76	21	1		مقر ترفيهي
68	107	118	111	1	3	دور عبادة
22	52	16	28	1	1	تركيبات ثابتة
10	21	99	188		5	مباني حكومية خدمية
		32				فنادق
		14	6	1		منشأة خدمات بترولية
50	107	698				مقر صناعي
1626	739		1866		6	أخرى (تحدد)
84168	74430	207179	145963	2178	21565	الإجمالي
3.51	361.78	48	70	0.5	12	المساحة كم ^٢
حي الشرايية	حصص النطاق الإداري للإسكانية ومرسى مطروح	بنون بورسعيد المنطقة الصناعية	حصص شرق العبور دون المنطقة الصناعية	المثلث الذي يربط شوارع المبرغني والثورة والنزهة	حصص الخمس مراحل الأولى فقط	ملاحظات

جدول المصطلحات المستخدمة في البحث

المصطلح	الوصف التعريفي للمصطلح
حلفاء التداول العرفي	هي حلقات تداول الملكية من يد لأخرى وتتم في إطار عقود عرفية غير مسجلة
تداول الثروة العقارية	تعني عملية نقل الثروة من ملكية إلى ملكية أخرى نتيجة البيع والشراء أو الهبات أو الإرث.
التسجيل العيني	هي عملية إثبات حركات التداول للملكيات بما في ذلك الثروة العقارية في السجل العقاري المخصص لهذا الغرض وهو بمثابة التوثيق الرسمي للملكية من الدولة وتحولها من ملكية عرفية إلى ملكية رسمية.
الثروة العقارية	كل بناء أو منشأ على قاعدة خرسانية أو ثابت فوق الأرض أو تحت الأرض يتم استغلاله في غرض ما ويدخل في ذلك المنشأ بالهياكل الحديدية كالمصانع والأراضي الفضاء التي تستغل في التخزين أو كجراج سيارات أو التركيبات الثابتة كالإعلانات أو محطات تقوية المحمول وخلافه.
السجل العيني	هو سجل إثبات الممتلكات العينية من العقارات والأراضي وخلافه.
الكتلة العمرانية	هي كتلة من العمران (كتلة من مفردات الثروة العقارية) في زمام إداري واحد مثل الكتلة العمرانية بمدينة الرحاب أو التجمع الخامس وقد يمكن توصيفها بطبيعة استغلالها مثلا الكتلة العمرانية السكنية.
محاور الثروة البيانية	هي محاور البيانات التي يتم من خلالها وصف الوضع القائم لأي مفرد عمراني (عقاري).
معدل دوران الثروة	يعني المدة الزمنية التي يحتفظ بها مالك المفرد العقاري قبل نقل تبعيته إلى ملكية أخرى سواء شخصية أو اعتبارية
مفرد الثروة العقارية	هو كل وحدة عقارية قابلة للتداول (بيع وشراء ونقل ملكية) في ذاتها مثل شقة سكنية أو محل أو مصنع أو مبنى إداري لشركة أو شاليه أو فيلا منفصلة
النطاق العمراني	هو نطاق مساحي/ جغرافي لكتلة عمرانية تحت الدراسة ويقاس بالكيلو متر المربع.
النشاط الاقتصادي غير المنظور	النشاط الاقتصادي الذي يحدث خارج نطاق الاقتصاد الرسمي للدولة والذي لا تقوم الدولة بقياسه وتقييمه وتوجيهه وفرض ضرائب عليه. وقد يكون نشاطا اقتصاديا ذا مردود إيجابي (له قيمة مضافة بالمجتمع) وقد يكون نشاطا اقتصاديا ذا مردود سلبي (مثل تجارة المخدرات والمضاربة على السلع والخدمات).