



# جدوى القيمة السوقية كمعيار للتعويض العادل لنزاع الملكيات في القاهرة التاريخية

(إطار عمل مقترح لتقدير خسائر ومخاطر نزاع الملكية)

مشروع بحثي عن حوكمة الأراضي في المنطقة العربية

أحمد طارق الاحول و عمر عصام القوصي

## جدوى القيمة السوقية كميّار للتعوّض العادل لنزع الملكيات في القاهرة التاريخية: إطار عمل مقترح لتقدير خسائر ومخاطر نزع الملكية

حقوق النشر © برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (مؤئل الأمم المتحدة)، ٢٠٢٢.

يمكن إعادة استخدام هذا البحث كلياً أو جزئياً وبأى شكل لأغراض الخدمات التعليمية أو غير الهادفة للربح دون إذن خاص من صاحب حقوق الطبع والنشر ، بشرط أن تتم الإشارة إلى المصدر. لا يجوز استخدام هذا المنشور بغرض إعادة البيع أو لأى غرض تجاري آخر على الإطلاق دون إذن كتابي مسبق من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية.

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (مؤئل الأمم المتحدة)

صندوق بريد: ٣٠٠٣٠ GPO نيروبي ، كينيا

هاتف: ٢٠٤٢ ٧٦٢ ٣١٢٠ +

فاكس: ٢٠٤٢ ٧٦٢ ٣٤٧٧ +

[www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

### إخلاء مسؤولية

إن التسميات المستخدمة وطريقة عرض المواد في هذا المنشور لا تعني التعبير عن أي رأي كان من جانب الأمانة العامة للأمم المتحدة بشأن الوضع القانوني لأي بلد أو إقليم أو مدينة أو منطقة أو لسلطاتها ، أو فيما يتعلق بتعيين حدودها أو تخومها، أو فيما يتعلق بنظامها الاقتصادي أو درجة تطورها. كما لا تعكس التحليلات والاستنتاجات والتوصيات الواردة في التقرير بالضرورة آراء برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية أو مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية أو الدول الأعضاء فيه.

**مدير المهام:** دعاء الشريف و أومبريتا تميرا

**الكاتب الرئيسي:** أحمد طارق اللحول وعمر عصام القوصي

**المراجعة:** دعاء الشريف

**التحرير:** هبة فكري، بتول ابراهيم

**التصميم:** كوتنتت خانة لخدمات التسويق وإدارة العلاقات العامة

**الغلاف:** عمر الشعراوي (٢٠٢٠) من موقع أنسبلاش (Unsplash). القاهرة، مصر

**الرباعة:** الوزارة الاتحادية الألمانية للتعاون الاقتصادي والتنمية

### حول هذا البحث

صندوق الابتكار البحثي - تم تطوير هذه الورقة البحثية كجزء من صندوق الابتكار البحثي التابع لمبادرة الأراضي العربية، حيث تمت مخاطبة الطلاب والمهنيين الشباب المتخصصين في مجال الأراضي من المنطقة العربية والمهتمين بإجراء البحوث حول الموضوعات المتعلقة بإدارة الأراضي. أطلقت مبادرة الأراضي العربية صندوق الابتكار البحثي في يوليو/حزيران ٢٠٢٠، بقيادة مؤئل الأمم المتحدة والشبكة الدولية لأدوات الأراضي وبدعم مالي من الوزارة الاتحادية للتعاون الاقتصادي والتنمية في ألمانيا. أدار شريك الشبكة الدولية لأدوات الأراضي، معهد التدريب والدراسات الحضرية ومقره القاهرة، مصر، الإصدار الأول من صندوق الابتكار البحثي، إذ تم تقييم أكثر من ثمانين اقتراحاً بحثياً وتم اختيار سبعة عشر مقترحاً لتطويره، وذلك بدعم من مجموعة من كبار المراجعين من شبكة مبادرة الأراضي العربية.

الشبكة الدولية لأدوات الأراضي ومبادرة الأراضي العربية - تعد الشبكة الدولية لأدوات الأراضي اتحاداً متعدد القطاعات من الشركاء الدوليين الملتزمين بزيادة الوضوعية إلى الأراضي وأمن الحياة للجميع، مع التركيز على الفقراء والنساء والشباب. يشمل شركاء الشبكة منظمات المجتمع المدني الدولية الريفية والحضرية، ومؤسسات البحث والتدريب، والمنظمات التناثية والمتعددة الأطراف، والهيئات المهنية الدولية. في عام ٢٠١٦، أطلق شركاء الشبكة الدولية لأدوات الأراضي، بقيادة مؤئل الأمم المتحدة والبنك الدولي، مبادرة الأراضي العربية لتعزيز المساواة في الوصول إلى الأرض والسلام والاستقرار والنمو الاقتصادي في المنطقة العربية من خلال الحوكمة الرشيدة للأراضي والأنظمة الشفافة والفعالة وميسورة التكلفة لإدارة الأراضي. تهدف المبادرة إلى تمكين الرائدتين في مجال الأراضي في المنطقة العربية من خلال تنمية القدرات وزيادة التعاون وتعزيز الابتكار والتعلم ومشاركة أفضل الممارسات. كما تدعم تنفيذ أدوات ونهوج الأراضي المستجيبة للنوع الاجتماعي والملائمة للغرض على المستويين الوطني والمحلي. إن صندوق الابتكار البحثي هو أحد مسارات عمل مبادرة الأراضي العربية.

لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة الوثائق المرجعية، أو زيارة [www.glt.net](http://www.glt.net) أو مراسلة [unhabitat-glt@un.org](mailto:unhabitat-glt@un.org).

## قائمة المحتويات

٥	قائمة الأشكال
٥	قائمة الجداول
٦	الملخص التنفيذي
٨	المقدمة
٨	الخلفية والأساس المنطقي
٨	إشكالية البحث
٨	أهداف البحث
٩	الأسئلة البحثية
٩	الإطار النظري
١٠	أدوات البحث
١٠	المنهجية
١١	العينة
١٢	الفصل الأول: مراجعة الأدبيات
١٢	١.١. الجزء الأول: مراجعة الأدبيات العالمية
١٢	١.١.١. الملكية
١٣	٢.١.١. نزع الملكية والمنفعة العامة
١٤	٣.١.١. التعويضات
١٧	٤.١.١. القيم
٢١	٢.١. الجزء الثاني: مراجعة القوانين واللوائح المصرية المنظمة لعملية نزع الملكية والتعويض
٢٢	١.٢.١. الملكية
٢٣	٢.٢.١. نزع الملكية والمنفعة العامة
٢٥	٣.٢.١. التعويضات
٢٦	٤.٢.١. القيم
٢٧	الفصل الثاني: الإطار النظري المقترح لتقدير التعويضات بسبب نزع الملكية
٢٧	١.٢. النقاط الهامة التي تناولتها الأطر العالمية التي تمت دراستها
٢٩	٢.٢. الإطار النظري المقترح للتعويض العادل في القاهرة التاريخية
٣٠	١.٢.٢. مصداقية صفة النفع العام
٣٠	٢.٢.٢. ضمان الشفافية والمشاركة في عملية نزع الملكية
٣٠	٣.٢.٢. التعويض العادل لكل أصحاب الحيازة باختلاف أنواعها
٣٠	٤.٢.٢. التعويض العادل الشامل لكل المجتمع المحلي
٣٠	٥.٢.٢. من يستحق التعويض؟
٣٠	٦.٢.٢. أي أضرار ومخاطر تستحق التعويض؟
٣٠	٧.٢.٢. أي أشكال التعويض أكثر ملائمة؟
٣١	٨.٢.٢. كيفية تحديد قيمة التعويض
٣٢	الفصل الثالث: الدراسة الميدانية
٣٢	١.٣. الدراسة الميدانية
٣٧	٢.٣. تطبيق الإطار النظري المقترح على الواقع المصري
٣٧	١.٣.٣. مصداقية صفة النفع العام
٣٨	٢.٣.٣. الشفافية والمشاركة لعملية نزع الملكية
٣٨	٣.٣.٣. التعويض العادل الشامل لكل المجتمع المحلي
٣٩	٤.٣.٣. من يستحق التعويض؟
٣٩	٥.٣.٣. أي أضرار أو مخاطر تستحق التعويض؟
٤٠	٦.٣.٣. أي أشكال التعويض أكثر ملائمة؟

## قائمة المحتويات

٤١	٧.٢.٣. كيفية تحديد قيمة التعويض
٤٢	الفصل الرابع: الإطار المطور ليتناسب مع الواقع المصري
٤٣	١.٤. الإطار النظري المطور لتقدير قيمة التعويض العادل لحالات نزع الملكية للمنفعة العامة في القاهرة التاريخية
٤٤	٢.٤. التوصيات
٤٤	٣.٤. الخطوات المستقبلية
٤٥	المراجع
٤٩	الملحقات
٤٩	ملحق ١: قائمة بالخبراء الذين تمت مقابلتهم
٥٠	ملحق ٢: الأسئلة الاسترشادية الخاصة بمقابلات الخبراء
٥٢	ملحق ٣: قائمة بمقابلات السكان الذين تمت مقابلتهم
٥٣	ملحق ٤: الأسئلة الاسترشادية الخاصة بمقابلات السكان



## قائمة الأشكال

- شكل ١: الإطار النظري للبحث. ٩.....
- شكل ٢: منهجية البحث. ١.....
- شكل ٣: تصنيف عام لأنواع الحيازات في المدن. ١٣.....
- شكل ٤: أطراف الاستحواذ القسري. ١٦.....
- شكل ٥: تصنيفات القيم التراثية وطرق تقديرها. ١٩.....
- شكل ٦: معدل استقرار الحيازة (نسبة من عدد الوحدات). ٢٢.....
- شكل ٧: الجدول الزمني لإجراءات قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١ لسنة ١٩٩٠ وتعديلاته. ٢٤.....
- شكل ٨: خريطة لحدود للقاهرة التاريخية موضح عليها المشروعات الحالية والمقترحة أو المعلن عنها والتي يصاحبها نزع للملكية وتستلزم التعويض. ٣٥.....
- شكل ٩: منطقة تل العقارب (روضة السيدة) - إعادة التسيكين في المنطقة نفسها. ٣٦.....
- شكل ١٠: منطقة قلعة الكباش - إعادة التسيكين في منطقة أخرى. ٣٦.....
- شكل ١١: منطقة الخطابة - منطقة مهددة بالإزالة. ٣٧.....



## قائمة الجداول

- جدول ١: الموائيق والاتفاقيات والإعلانات الدولية الملزمة وغير الملزمة التي تتناول موضوع تغير الحيازات. ١٥.....
- جدول ٢: مثال للاعتبارات البيئية والاجتماعية. ٢.....
- جدول ٣: النقاط الأساسية في الأطر المختلفة لتقدير تعويضات نزع الملكية. ٢٩.....
- جدول ٤: النقاط الأساسية للإطار المقترح لتقدير التعويض العادل لنزع الملكية في القاهرة التاريخية. ٣.....
- جدول ٥: المشروعات والقرارات التي صاحبها نزع ملكية وتعويض خلال العشر سنوات الأخيرة في القاهرة التاريخية. ٣٢.....
- جدول ٦: المشروعات الحالية والمقترحة داخل القاهرة التاريخية والتي يصاحبها نزع للملكية وقد تستلزم التعويض. ٣٣.....
- جدول ٧: النقاط الأساسية في الإطار النظري المطور لتقدير قيمة التعويض العادل لحالات نزع الملكية للمنفعة العامة في القاهرة التاريخية. ٤٣.....



مدرجة؛ وبالتالي يمكن القول إنها الأكثر تعقيداً من حيث النسيج العمراني وطبقات التاريخ. وقد تم تسجيلها بسبب معالمها التاريخية المميزة، وكذلك مركزها التاريخي الذي لا يزال نسيجه العمراني التقليدي يستخدم كمستقر لمجتمع بشري حي، شاهداً على الأهمية التاريخية والسياسية والاستراتيجية والفكرية والتجارية المميزة للقاهرة (مشروع الإحياء العمراني للقاهرة التاريخية ٢٠١٠-٢٠١٢).

تعاني القاهرة التاريخية من مجموعة من المشكلات المترابطة الناتجة عن عوامل مختلفة مثل البنية التحتية المتداعية والتحول العمراني غير المنضبط ونقص الخدمات، بالإضافة إلى الضغوط الاجتماعية والاقتصادية. ولكن أي محاولة لتعديل تلك الأوضاع أو تحسين البيئة العمرانية لا يمكن أن تكون على حساب القيمة التاريخية للمنطقة أو تضرر كونها مجتمعاً بشرياً حياً غنياً بالتراث المادي وغير المادي. تعاني بعض المناطق - والتي تركز عليها مشروعات التطوير الحالية - غالباً من التداعي العمراني وقد يكون السبيل لتطويرها هو إخلاء بعض المباني وهدمها، ولكن يجب ضمان عدم المساس بالقيم التاريخية والتراثية المادية وغير المادية للمنطقة والسكان كجزء لا يتجزأ من نسيج المدينة القديمة.

و في سبيل تحقيق ذلك تمت أولاً مراجعة عامة للأدبيات المنشورة دولياً فيما يخص نزع الملكية والتعويض عنها ومقارنة الطرق المستخدمة دولياً عن طريق مراجعة الدساتير والقوانين الدولية المختلفة فيما يخص نزع الملكية والتعويض عنها وأيضاً الموثائق وأطر العمل الدولية للتعرف على أحدث الطرق والوسائل المستخدمة لتحديد الأضرار والمخاطر التي تنتج عن نزع الملكية وأيضاً طرق تحديد قيمتها وطرق التعويض عن هذه المخاطر والأضرار. الخطوة الثانية كانت مراجعة القوانين واللوائح المصرية المنظمة لهذه العملية والتعرف على المسارات والإجراءات المنظمة لعملية نزع الملكية والتعويض عنها.

بإتمام الخطوتين السابقتين تم التعرف على الفجوات بين التشريع والإجراءات المصرية والاتجاهات الحديثة المقترحة من المنظمات الدولية المطبقة في بعض الدول. وتمت صياغتها في شكل إطار عمل مبدئي يضمن التعويض العادل لأصحاب الحقوق بشكل مناسب لحالة القاهرة التاريخية. الخطوة الرابعة كانت التعرف بشكل عملي وميداني على الممارسات الحالية والمتبعة في مشروعات التطوير المختلفة في القاهرة.

التاريخية، ولتحقيق ذلك تم إجراء مقابلات مع الخبراء المختصين بالموضوع سواء من الناحية القانونية أو الاجرائية أو الحقوقية أو الفنية بالإضافة إلى إجراء مقابلات مع الجهات الحكومية التي تتولى تنفيذ نزع الملكية. تمت أيضاً زيارة مناطق مشروعات التطوير المناطق التي تم فيها نقل السكان وإجراء مقابلات معهم.

من مخرجات المرحلة السابقة، تم تدقيق الإطار المبدئي ليتناسب مع الممارسات الحالية والمعوقات التي تواجه

في ظل تركيز الدولة على مشروعات التطوير العمراني في المدن الجديدة خلال الأعوام الخمسة الماضية، صاحب هذا التطوير تغيير عمراني في المناطق الداخلية في القاهرة. يؤثر اثنان من المشروعات القومية الكبرى بشكل مباشر في القاهرة التاريخية وهما مشروع تطوير القاهرة التاريخية ومشروع تطوير العشوائيات (مختار، ٢٠٢٠). غالباً ما يصاحب هذا التطوير نزع ملكيات السكان الحاليين وتعويضهم مقابل إخلائهم المناطق قيد التطوير. خاصة وأن الدولة تعتمد في الغالب على منهج إعادة البناء في المشروعات داخل القاهرة التاريخية. إجراءات إخلاء السكان ونزع الملكيات عادة ما تثير النقاشات بين مؤيد و معارض و تثير أيضاً المشكلات مع السكان المتخوفين من الخطوة وتأثيرها على حياتهم الاجتماعية والاقتصادية. فنرى العديد من قضايا المطالبة بالتعويضات أو إعادة تقدير التعويضات من سكان تلك المناطق. أيضاً بعض القرارات والتصريحات من رئيس الدولة ورئيس الوزراء في يونيو ٢٠٢٠ بمنع البناء في عواصم المدن لمدة ٦ أشهر ودراسة منع إصدار تراخيص البناء إلا في إطار المشروعات القومية توجه النظر نحو التعويضات الملائمة لمثل هذه القرارات.

بينما تم تنظيم نزع الملكيات بالقانون المصري منذ أكثر من سبعين عاماً، إلا أن التطورات السريعة خلال السنوات القليلة الماضية أظهرت الحاجة لإعادة النظر في الإجراءات وطرق تعويض المتضررين عن ملكياتهم. تم إقرار القانون الحالي لنزع الملكيات سنة ١٩٩٠ ولكن لم تظهر اللائحة التنفيذية له إلا سنة ٢٠١٩، وعمل البرلمان المصري على تعديل مواده مرتين خلال السنتين السابقتين. هذا يظهر أهمية الموضوع في الوقت الحالي أكثر من السنوات السابقة.

يعتمد القانون بشكل كامل على القيمة السوقية - المنصوص عليها في الدستور - كمعيار لتحديد التعويض العادل، ولكن من خلال مراجعة سريعة لأدبيات التعويض في حالات نزع الملكية فهناك العديد من الخسائر والمخاطر التي لا تعوض عنها القيمة السوقية للعقار. سيتناول البحث الجوانب المختلفة للمخاطر وأنواعها وكيفية تقدير وتعويض عن كل منها.

بمراجعة الجوانب المختلفة للتعويض يظهر تساؤل آخر وهو التكلفة الحقيقية لمشروعات التطوير داخل القاهرة التاريخية والتي في هذه الحالة نتوقع زيادتها عن التكلفة الحالية. تساعد زيادة التكلفة على إعادة النظر في نوعية المشروعات المقترحة وإعادة تقييم جدواها في ظل اختلال التوازن بين التكلفة والعائد.

يهتم البحث بمنطقة القاهرة التاريخية وبخاصة في مناطق ذات قيمة تاريخية وتراثية، وتعد إحدى مواقع التراث العالمي حيث قامت منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة (اليونسكو) عام ١٩٧٩ بإدراج القاهرة التاريخية بنسجها العمراني لإحدى ممتلكات التراث العالمي، وتعد القاهرة التاريخية واحدة من أوائل المدن التاريخية التي تم إدراجها في قائمة التراث العالمي وتعتبر أكبر منطقة حضرية

يحكم نزع الملكية والتعويض عنها غير متشابهين في الإجراءات مما يؤدي إلى تخطيط في التطبيق. ثانياً، إن التشريعات الحالية لا تحقق التعويض العادل أو حتى الكافي لضمان الاستقرار المجتمعي أو السياسي مما يجبر الدولة على اتخاذ بعض الإجراءات الإضافية مثل زيادة التعويض أو استحداث تعويضات لا ينص عليها القانون أو تعويض شريحة أكبر من التي يحدها القانون لمستحقي التعويضات فقط لضمان الاستقرار المجتمعي والسياسي و تفادي الاعتراضات. هذه الأجراءات الإضافية دليل على قصور التشريع ولكنها غير كافية لتحقيق التعويض العادل.

رابعاً: يواجه تحقيق التعويض العادل العديد من المعوقات التي يصعب تغييرها في المدى القصير مثل ضعف الكفاءة المؤسسية للجهات الحكومية في ضمان تطبيق التشريعات والإجراءات بصورة سليمة، وضعف الكفاءة والخبرة وبخاصة فيما يخص التعويض عن القيم الاجتماعية غير السوقية للجهات المسؤولة عن تقدير التعويضات، وغياب الوعي بشكل عام عن الأضرار المصاحبة لنزع الملكية واقتصار فهم التعويض عن الممتلكات السابقة من الجهات الحكومية والمجتمع بشكل عام.

خامساً: الإجراءات المصاحبة لنزع الملكية والتعويض غالباً ما يكون تأثيرها أكثر شدة على المتضررين، والقنوات الشرعية للاعتراض على قرارات نزع الملكية أو التعويض غير موجودة أو تكلفتها كبيرة. أيضاً ترتبط الإجراءات المصاحبة ارتباطاً شديداً بالأداء العام للإجراءات الحكومية في مصر وما يصاحبها من بيروقراطية والآثار المترتبة على مركزية اتخاذ القرارات والوضع العام للمشاركة الشعبية في اتخاذ القرارات.

التطبيق على أرض الواقع، وأخيراً الخروج بالتوصيات فيما يخص تطبيق الإطار المقترح والخطوات المستقبلية.

تتلخص أهم نتائج البحث في النقاط التالية :

أولاً: الإجراءات والأدلة الإرشادية الدولية غير قابلة للتطبيق بشكل مباشر في الحالة المصرية لخصوصية الأوضاع المحلية واختلافها عن ما قد يكون في دول أخرى، خصوصاً في النقاط المتعلقة باختلاف أنواع الحياة والأسباب التاريخية لذلك وتوافر البيانات والمعلومات وقوة العلاقات الاجتماعية والأوضاع الاقتصادية فيما يخص تكلفة الوصول لتعويض عادل والأوضاع السياسية فيما يخص الشفافية والخلفات الداخلية.

ثانياً: الفجوة بين التشريع والإجراءات المحلية المصرية والإجراءات الدولية كبير. فنجد أن الإجراءات المصرية لم يتم تحديثها طوال فترة ٢٥ سنة منذ عام ١٩٩٠ إلا مؤخراً عام ٢٠٢٠؛ والتعديل غير جوهري ولا يؤدي لزيادة الضمانات الاجتماعية أو تفصيل الإجراءات بما يضمن التعويض العادل إلا بزيادة قيمة التعويض ٢٠٪ عن ذي قبل وهو ما يعكس في الحقيقة قصور القانون السابق في ضمان التعويض العادل لمستحقيه. أيضاً التشريعات المصرية غير واضحة ويوجد أكثر من تشريع يحكم نزع الملكية والتعويض عنها غير متشابهين في الإجراءات مما يؤدي إلى تخطيط في التطبيق.

ثالثاً: تختلف الممارسات المحلية على أرض الواقع اختلافاً كبيراً عن التشريعات المحلية المنظمة للعملية لسببين: الأول، هو عدم وضوح التشريع ووجود أكثر من تشريع

## الخلفية والأساس المنطقي

التاريخية واحدة من أوائل المدن التاريخية التي تم إدراجها في قائمة التراث العالمي وتعتبر أكبر منطقة حضرية مدرجة، وبالتالي يمكن القول إنها الأكثر تعقيداً من حيث النسيج العمراني وطبقات التاريخ. وقد تم تسجيلها بسبب معالمها التاريخية المميزة، وكذلك مركزها التاريخي الذي لا يزال نسيجه العمراني التقليدي يستخدم كمستقر لمجتمع بشري حي، شاهداً على الأهمية التاريخية والسياسية والاستراتيجية والفكرية والتجارية المميزة للقاهرة (مشروع الإحياء العمراني للقاهرة التاريخية ٢٠١٠-٢٠١٢).

تعاني القاهرة التاريخية من مجموعة من المشكلات المتراكمة الناتجة عن عوامل مختلفة مثل البنية التحتية المتداعية والتحول العمراني غير المنضبط ونقص الخدمات، بالإضافة إلى الضغوط الاجتماعية والاقتصادية. ولكن أي محاولة لتعديل تلك الأوضاع أو تحسين البيئة العمرانية لا يمكن أن تكون على حساب القيمة التاريخية للمنطقة أو تضر بكونها مجتمعاً بشرياً حياً غنياً بالتراث المادي وغير المادي. تعاني بعض المناطق - والتي تركز عليها مشروعات التطوير الحالية - غالباً من التداعي العمراني وقد يكون السبيل لتطويرها هو إخلاء بعض المباني وهدمها، ولكن يجب ضمان عدم المساس بالقيم التاريخية والتراثية المادية وغير المادية للمنطقة والسكان كجزء لا يتجزأ من نسيج المدينة القديمة.

## إشكالية البحث

تتركز إشكالية البحث في العلاقة المتضادة بين جهود الدولة المتزايدة واهتمامها بتطوير القاهرة التاريخية وبين مدى كفاءة التشريعات والممارسات الحالية التي توفر تحقيق التعويض العادل نتيجة نزع الملكيات المصاحب لمشروعات التطوير. وإن كانت جهود الدولة للتطوير تعكس اهتمام الدولة بالأوضاع العمرانية والمعيشية فإن هناك قصور واضح في قيمة التعويضات الحالية والإجراءات المصاحبة لها مما يؤدي لنتائج عكسية على الأوضاع العمرانية والسكانية للسكان الذين تم تعويضهم. وبما أن الأصل هو سعي الدولة للتطوير بهدف جلب النفع العام فكان لابد من تقييم كفاءة آليات التعويض الحالية في تحقيق التعويض العادل لضمان النفع العام بصورته الأشمل. يهتم البحث بتعويضات نزع الملكية بمفهومها الأشمل، وبالتالي يتناول البحث دراسة كل حالات تعويض نزع الملكيات والحقوق المترتبة عليه.

## أهداف البحث

- تقييم أداء القيمة السوقية كمعيار لتقدير التعويض العادل
- دراسة وتحديد الأضرار والمخاطر المختلفة لنزع الملكيات في القاهرة التاريخية اقتراح إطار عمل لتقدير قيمة التعويض العادل لنزع الملكية في القاهرة التاريخية

في ظل تركيز الدولة على مشروعات التطوير العمراني في المدن الجديدة خلال الأعوام الخمسة الماضية، صاحب هذا التطوير تغيير عمراني في المناطق الداخلية في القاهرة. يؤثر اثنان من المشروعات القومية الكبرى بشكل مباشر في القاهرة التاريخية وهما مشروع تطوير القاهرة التاريخية ومشروع تطوير العشوائيات (مختار، ٢٠٢٠). غالباً ما يصاحب هذا التطوير نزع ملكيات السكان الحاليين وتعويضهم مقابل إخلائهم للمناطق قيد التطوير. خاصة وأن الدولة تعتمد في الغالب على منهج إعادة البناء في المشروعات داخل القاهرة التاريخية. إجراءات إخلاء السكان ونزع الملكيات عادة ما تثير النقاشات بين مؤيد ومعارض وتثير أيضاً المشكلات مع السكان المتخوفين من الخطوة وتأثيرها على حياتهم الاجتماعية والاقتصادية. فنرى العديد من قضايا المطالبة بالتعويضات أو إعادة تقدير التعويضات من سكان تلك المناطق. أيضاً بعض القرارات والتصريحات من رئيس الدولة ورئيس الوزراء في يونيو ٢٠٢٠ بمنع البناء في عواصم المدن لمدة ٦ أشهر ودراسة منع إصدار تراخيص البناء إلا في إطار المشروعات القومية توجه النظر نحو التعويضات الملائمة لمثل هذه القرارات.

بينما تم تنظيم نزع الملكيات بالقانون المصري منذ أكثر من سبعين عاماً، إلا أن التطورات السريعة خلال السنوات القليلة الماضية أظهرت الحاجة لإعادة النظر في الإجراءات وطرق تعويض المتضررين عن ملكياتهم. تم إقرار القانون الحالي لنزع الملكيات سنة ١٩٩٠، ولكن لم تظهر اللائحة التنفيذية له إلا سنة ١٩٩٢. وعمل البرلمان المصري على تعديل مواده مرتين خلال السنتين السابقتين. هذا يظهر أهمية الموضوع في الوقت الحالي أكثر من السنوات السابقة.

يعتمد القانون بشكل كامل على القيمة السوقية - المنصوص عليها في الدستور - كمعيار لتحديد قيمة التعويض العادل، ولكن من خلال مراجعة سريعة لأدبيات التعويض في حالات نزع الملكية فهناك العديد من الخسائر والمخاطر التي لا تعوض عنها القيمة السوقية للعقار. سيتناول البحث الجوانب المختلفة للمخاطر وأنواعها وكيفية تقدير والتعويض عن كل منها.

بمراجعة الجوانب المختلفة للتعويض يظهر تساؤل آخر وهو التكلفة الحقيقية لمشروعات التطوير داخل القاهرة التاريخية والتي في هذه الحالة نتوقع زيادتها عن التكلفة الحالية. تساعد زيادة التكلفة على إعادة النظر في نوعية المشروعات المقترحة وإعادة تقييم جدواها في ظل اختلال التوازن بين التكلفة والعائد.

يهتم البحث بمنطقة القاهرة التاريخية وبخاصة في مناطق ذات قيمة تاريخية وتراثية، وتعد إحدى مواقع التراث العالمي حيث قامت منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة (اليونسكو) عام ١٩٧٩ بإدراج القاهرة التاريخية بنسجها العمراني لإحدى ممتلكات التراث العالمي، وتعد القاهرة



## الأسئلة البحثية

### سؤال رئيسي

ما مدى كفاءة القيمة السوقية كمعيار لتقدير التعويض العادل لخسائر / مخاطر نزع الملكية في القاهرة التاريخية؟

- ما أنواع وأحجام المخاطر الناتجة عن نزع الملكية بشكل فردي وجماعي؟

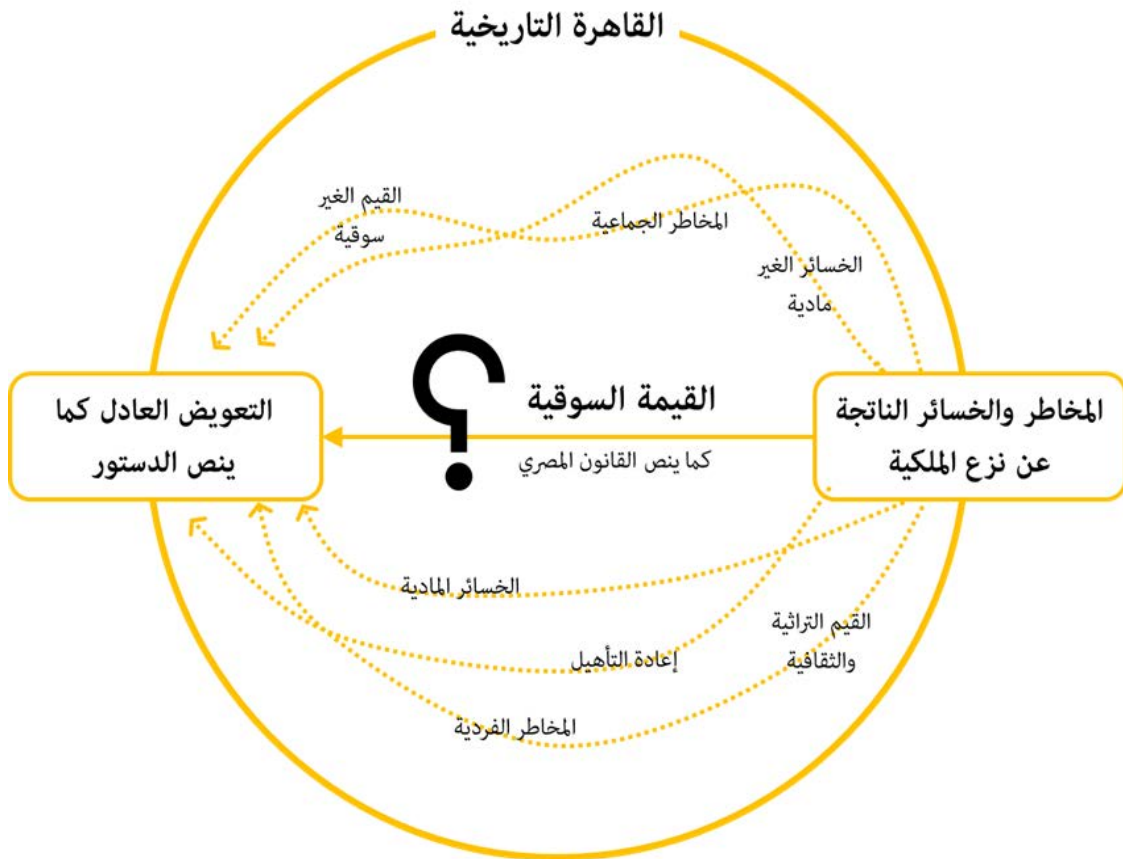
- ما أنواع وأحجام القيم غير السوقية بالنسبة للأفراد والمجتمع؟

- ما مدى كفاءة معايير وأدوات تحديد القيمة السوقية المستخدمة في القاهرة التاريخية؟

## الإطار النظري

يقوم الإطار النظري للبحث على دراسة القيمة السوقية كمعيار لتحقيق التعويض العادل عن المخاطر والخسائر الناتجة عن نزع الملكية كما يقوم بالتوازي على دراسة طرق تضمين الاعتبارات الأخرى مثل المخاطر الجماعية والفردية والخسائر المادية وغير المادية والقيم التراثية والثقافية وإعادة التأهيل وأي اعتبارات أخرى ضرورية لتحقيق التعويض العادل.

يوضح شكل رقم (١) الإطار النظري للبحث، كما يوضح شكل رقم (٢) منهجية البحث.



شكل ١: الإطار النظري للبحث.

## أدوات البحث

المسؤولة عن تنفيذ قرارات نزع الملكية بالإضافة إلى زيارات ميدانية ومقابلات مفتوحة مع سكان المناطق التي تمت بها مشروعات تطوير للتعرف على أنواع المخاطر والقيم، وتقدير حجم ضررها إن أمكن، في حالة الخسائر المادية غير السوقية مثلًا.

ستؤدي مرحلة مراجعة الأدبيات في البحث إلى إطار أولي لمؤشرات القيم والمخاطر في حالة نزع الملكية وإعادة التوسيع؛ ثم من خلال بحث مكتبي للدراسات والتقارير التي تناولت في السنين الأخيرة عمليات نزع الملكية ومخاطرها، سيتم مراجعة الإطار المقترح لمصر.

يتبع ذلك إجراء مقابلات مع خبراء ومسؤولين في الجهات

### المنهجية



أو إعادة توطين السكان داخلها أو خارجها. المناطق هي تل العقارب (روضة السيدة)، ماسيرو، قلعة الكيش، مصر القديمة والسيدة عائشة والجبانة الجنوبية (الإمام الشافعي) وقرافة الممالك ومناطق أيضاً في مرحلة التحضير لنزع الملكية مثل الحطابة وعرب اليسار.

تغطي المناطق المدروسة الآليات المختلفة للتعامل مع مشروعات التطوير داخل القاهرة التاريخية، وتتنوع بين مشروعات تطوير مناطق سكنية وعمراوية ومشروعات تطوير محاور حركة وطرق.

## العينة

يدرس البحث عدة مناطق داخل القاهرة التاريخية والمقصود بالقاهرة التاريخية هنا هو الحدود المقترحة من مشروع الإحياء العمراني للقاهرة التاريخية ونطاق حمايتها عام ٢٠١٢. وقد تم اختيار هذه الحدود باعتبارها الحدود الأشمل والأحدث وطبقاً لقرار اعتمادها من وزارة الآثار المصرية عام ٢٠١٢.

تشمل حالات الدراسة التي تم تناولها في البحث مناطق شهدت بعض الأراضي الواقعة داخلها عمليات نزع ملكية

### ١.١. الجزء الأول: مراجعة الأدبيات العالمية

#### ١.١.١. الملكية

##### تعريف الملكية/ الحيازة

يوحي المفهوم المطلق للملكية الخاصة بملكية الشخص لشيء، وحقه في منع الآخرين من العبث بهذا الشيء، أو في حالة الأراضي، الحق في الإقصاء، وبدون تحديد الاستعمالات غير المسموح بها لمالك الشيء، أو واجباته (كلاين وروبنسون، ٢٠١١). بينما سيطر في القرن العشرين اتجاهان نظريان في الولايات المتحدة، لإعادة تعريف الملكية؛ الأول، النظر للملكية أنها ملكية شخص مقابل باقي الناس في العموم، أي امتيازات مقابلهم لها علاقة بالشيء المملوك وحقوق لإقصائهم من استخدامه. الاتجاه الثاني المكمل، ينظر لها أنها حزمة من الحقوق، فهي مقيدة باستعمالات وحقوق وامتيازات معينة. تحاول هذه النظرية تفسير تدخل الدولة لتنظيم الملكية ووضع اتفاقات مجتمعية لحدودها (سميث، ٢٠١١).

وطبقاً لأنماط مختلفة متفق عليها مجتمعياً في الحقوق المعتادة لأنواع مختلفة من ملكيات الأراضي، قام باين (١٩٩٧) بوضع تصنيفات رئيسية لها ووضع تصنيفات فرعية داخل كل تصنيف. بناء على الصيغ المعتادة في الدول النامية. فيبدأ بشرح كيف أن الحيازة (tenure)، هي الوسيلة التي يتم بها التملك، أو تنظيم العلاقات بين الناس المنوطة باستخدام الأرض. حيث حقوق ملكية الأرض هي مصالح معترف بها للشخص أو لمجموعة من الأشخاص، لها علاقة بأرض ما أو تطويرها. وتمثل أنماط الحيازة كحقوق ملكية، جزء من تصور للحقوق بشكل عام في نظام اجتماعي ما، وتتنوع بتنوع النظام. فقسمها إلى حيازة عرفية وحيازة خاصة حديثة وحيازة عامة وحيازة مشتقة (كالتعاونيات وحق الانتفاع) ودينية ولارسمية وربحية (interest) كالرهن العقاري.

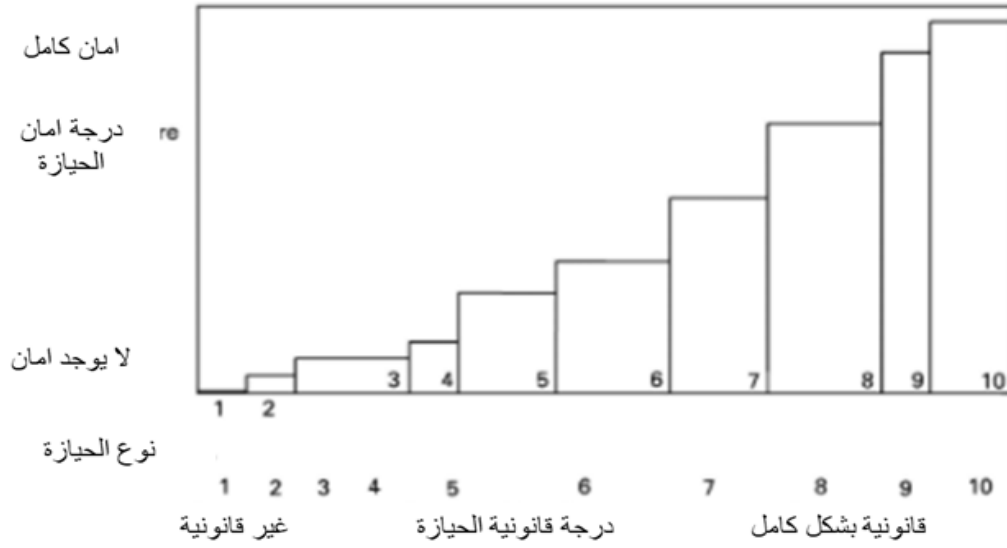
الملكية الخاصة الحديثة، ظهرت كرد على نظم حيازة الأراضي الإقطاعية، وعنت في القانون الفرنسي مع الثورة الفرنسية، الحرية المطلقة للتمتع والتخلص من الشيء، بما لا يتعارض مع القوانين والاشتراطات. وطبقاً لمدتها، تعتبر الحيازة الخاصة ملكية عقارية مطلقة، أو مؤقتة، كالإيجار وحق الانتفاع. وبينما كانت الحيازة الخاصة أساسية في تطور المجتمعات الغربية خلال القرنين الماضيين، المعتمدة على الفردية واقتصاد السوق كمحرك لاستعمالات الأراضي، تمثلت مشاكلها في صعوبة

وصول الطبقات الأفقر للسلع المطروحة في السوق، والتحكم في المصلحة العامة. في المقابل، تحقق الحيازة العامة أهداف المصلحة العامة، إما من خلال كون الدولة المالك المتحكم في حقوق الحيازة، أو في حيازة بعض الأراضي لأهداف بيئية أو بهدف المساواة، أو في احتفاظها بحق نزع الملكية للمنفعة العامة، والذي يعتبر موجوداً تقريباً في كل الدساتير التي تذكر الملكية الخاصة. والملكية العامة قد تعني أراض مملوكة للدولة لها حرية التصرف فيها أو أراض عامة غير قابلة للبيع لمشتري خاص. وبالنسبة للملكيات الجماعية أو التعاونية فقد تعني أن بعض حقوق الحيازة - كالتصرف - محصورة كحق جماعي وليس فردي، بينما حقوق الاستعمال أو الوصول قد تكون متاحة لأكثر من شخص. تحصل الحيازة العرفية على شرعيتها من الاعتراف الجماعي من مجتمع ما، وليس بالضرورة من الدولة، وعادة ما تخضع لقواعد مجتمعات ما قبل الحداثة (باين، ١٩٩٧).

##### لارسمية الحيازة

ترتبط اللارسمية في حيازة الأرض بتصور السكان للأمان وبأمانهم من الإخلاء. ولكن يشرح باين (٢٠٠١) كيف أن اللارسمية في الواقع تتدرج أنواعها، وتقع أنواع الحيازات على الأغلب غالباً في إحدى درجات ضعف الحيازة بين الرسمية واللارسمية. وحسب تحليله لأنماط الحيازة في الجنوب العالمي، يرتبط عنده أمان الحيازة بدرجة اللارسمية، فيفرق بين الحيازة بدون أي اتفاق، وبين الساكن والمالك في أرض غير قانونية الحيازة، وبين الأرض ذات حيازة قانونية لكن استعمال غير قانوني أو بناء غير مرخص. يوضح شكل (٣) درجات لارسمية الحيازة طبقاً لباين ودرجات أمانها.

وانتشر في التسعينات التوجه نحو تأمين حيازة العقارات اللارسمية، كوسيلة لتأمين المسكن، بناء على نظريات دي سوتو أن تأمين الحيازة يزيد من استثمار الأسر في المسكن وقدرتهم على التمويل، ويزيد من قدرة الحكومات على التحكم في أسواق الإسكان، وضرائبها وجعلها أكثر مساواة وفعالية. لكن، يغفل هذا التقسيم الفروقات في الأمان بحسب درجات اللارسمية، والتي تجعل من حيازة ما، درجة عالية من الأمان، قريبة من الحيازة الرسمية التامة، وتحفز السكان على الاستثمار فيها، بل أن إعطاء الحيازة لمناطق ذات أمان ضعيف يخطر بالإحلال الطبقي للسكان، حيث تزيد قيمة العقارات ويستغل أصحاب حيازة الأرض هذه الزيادة من خلال زيادة الإيجارات (باين، ٢٠٠١).



أنواع التملك كما توجد في العديد من المدن

1. ساكني ارضفة الشوارع
2. ساكني العشش (مستأجر)
3. ساكني العشش (مالك - غير منظم)
4. مستأجر في تقسيم غير رسمي
5. ساكني العشش (مالك - منظم)
6. مالك في تقسيم غير رسمي
7. مالك قانوني لمينى غير مرخص
8. مستأجر بعقد
9. عقد ايجار طويل الأمد
10. مالك قانوني

\*للتبسيط لم يتم ضم الحقوق العرفية ونظم التملك الإسلامية في الشكل

شكل ٣: تصنيف عام لأنواع الحيازات في المدن.  
المصدر: (باين، ٢٠٠١).

### ٢.١.١. نزع الملكية والمنفعة العامة

#### نزع الملكية

نزع الملكية هو قيام الدولة بالاستيلاء على عقار دون موافقة مالكيه (كيث، وآخرون، ٢٠٠٨) وتقريباً لا يوجد دستور يعترف بالملكية الخاصة إلا ويذكر قوة الدولة لنزع الملكية الخاصة في حالة وجود منفعة عامة تفوق منفعة الأفراد مستخدمي الأرض. حيث يعتبر وسيلة للدولة للتحكم في الأراضي والتنمية الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وجزء من نظام الملكية الخاصة. ولكن ظهرت مؤخراً على مستوى العالم حركات بالحماية من نزع الملكية، خاصة مع الأضرار التي تصيب الفقراء في الدول النامية نتيجة له. كثيراً ما تتعدى الأضرار المادية للعقار، ويرتبط ذلك بكون القوانين غالباً، لا تفرق بين من يسكن، أو يستخدم

#### السلسلة المتصلة لحقوق الأرض

وبناء على ما تم شرحه عن تعقيد أنظمة الحيازة وتنوع صورها ودرجات أمانها بشكل أكثر تنوعاً من ثنائية الرسمية واللا رسمية، تظهر الحاجة إلى فهم هذه الأنواع. ويساعد مدخل «السلسلة المتصلة لحقوق الأرض» في خلق تصور عن أشكال الحيازة المختلفة حسب الموقف على الأرض وحسب المدخل النظري. يعبر المدخل بمرونة عن علاقات حيازة العقار. ويمكن تطبيقه سواء مع اتجاه النظريات الحدائية التطورية الخطية، أو اتجاه النظريات شبكة المصالح، المبنية على فهم نظمي للحيازة، والتي تظهر العلاقات بين أصحاب المصلحة بعضهم ببعض، وبين العناصر البيئية بعضها ببعض. بناء عليه تم تطبيق المدخل بأشكال مختلفة ليعبر عن المعايير ذات الصلة في كل حالة لها علاقة بأنماط حيازة متنوعة (باري وأوغستينوس، ٢٠١٥).

أو له مصلحة في العقار، وبين من يملك العقار كأصل أو استثمار (أزويلا وهيريرا مارتين، ٢٠٠٩).

### المنفعة العامة

تختلف القوانين عالمياً في تعريف المنفعة العامة في حالة نزع الملكية، بين وضع استعمالات معينة تعتبر منفعة عامة، أو جعل المفهوم أوسع ويُرجع للقضاء للفصل في ماهية المنفعة العامة حسب الحالة (أزويلا وهيريرا مارتين، ٢٠٠٩). يعتبر المشروع بهدف النفع العام إذا كان يخدم العامة بشكل حقيقي ولذلك تعريف النفع العام مسألة مهمة جداً فيما يخص النزع والتعويض (فيرستابين وآخرون، ٢٠١٦). فيرتبط الفصل القضائي في كون مشروع ما محققاً للمنفعة العامة، وما يترتب عليه من الطعن على قرار نزع الملكية، بكون القانون يشتمل على تعريف للمنفعة العامة (فاو، ٢٠١٢) ومن أمثلة الدساتير التي تقدم تعريفاً للمنفعة العامة، دستور جنوب أفريقيا الذي يصفها بأنها «تضمن التزام البلاد بإصلاح الأراضي والإصلاح لتحقيق المساواة في الحصول على الموارد الطبيعية لجميع مواطني جنوب أفريقيا». ودستور البرازيل الذي يسمح بنزع الملكية للمنفعة العامة «في حالة وجود خطر عام وشيك» (تضامن، ٢٠١٤) ولا يوجد اتفاق عالمي عما يمثل تعريفاً للمنفعة العامة، فالموضوع محل نقاش واختلاف، ولكن ينطبق التعريف بأشكال مختلفة على الحالات التي تقوم فيها الدولة بنزع الملكية بالتراضي أو غصباً وإذا كانت تقوم بالنزع لتنتقل لها الملكية، أو لتنتقل الملكية إلى ملكية خاصة (لي، ٢٠١٨). فتبرير الحكومة لضرورة نزع الملكية من الممكن أن تكون مفهومة وواضحة في حالة مشروعات البنية الأساسية مثل المستشفيات والمدارس، ولكن يمكن أن تكون محل خلاف إذا كان النزع من أجل تنفيذ مشروع تجاري (شوارتز وآخرون، ٢٠١٨).

ومن التوصيات بخصوص مصداقية النفع العام، الضرورة والتناسب مع الضرر، بمعنى أن يكون نزع الملكية ضرورياً لتحقيق أهداف المشروع، ولا يمكن تحقيق الأهداف بأسلوب آخر. والتناسب مع الضرر بمعنى أن المنفعة

المستفادة تتناسب حجمها مع الضرر الموجود (لي، ٢٠١٨). وغالباً ما يتم الاعتماد على نظرية الموازنة بين المنافع والأضرار من قبل القضاء فيما يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة (الليودي وعمر، ٢٠١٧).

ولا يمكن فصل أضرار نزع الملكية، عن حقوق الملكية وأنماط الحياة، فالأخيرة ترتبط بضعف موقف المتضررين وعدم قدرتهم على المطالبة بما يرونه تعويضاً عادلاً (أزويلا وهيريرا مارتين، ٢٠٠٩). و يضمن تفصيل الإجراءات المصاحبة لنزع الملكية في القانون أن الاشخاص المتضررين أتاحت لهم الفرصة للمشاركة والتفاوض والطعن على قرار النزع. (فيرستابين وآخرون، ٢٠١٦).

### ٣.١.١. التعويضات

منطق التعويض هو إصلاح الأضرار القائمة من نزع الملكية، وإعادة ما أخذ من المتضررين لهم (سيرنيا، ٢٠٠٣) ويقوم الكثير من الخلاف حول قيمة التعويض المطلوب والعدل، وعمن هم مستحقون لهذا التعويض. وهناك توجه عالمي لربط التعويض بالقيمة السوقية، ولكن يدور النقاش أيضاً حول مرجعية تحديد قيمة الأصول، وتقنية حساب القيمة، وهما عاملان يؤثران بشكل كبير على تصور كم وكيف يكون التعويض العادل.

يأتي هذا الفكر من منطلق أن نزع الملكيات غالباً ما يؤثر بشكل مباشر على حقوق الإنسان المنصوص عليها بالدساتير والقوانين لكل دولة أو المواثيق الدولية مثل «الإعلان العالمي لحقوق الإنسان» الصادر عن الأمم المتحدة و«المبادئ الأساسية والمبادئ التوجيهية المتعلقة بعمليات الإخلاء والترحيل بدافع التنمية» الصادر عن مفوضية الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان.

يستعرض الجدول رقم (١) المواثيق والاتفاقيات والإعلانات الدولية التي تغطي تغيرات حيازة الأراضي سواء كانت ملزمة للدول أم غير ملزمة.

ملزم/ غير	المنظمة	عنوان الاتفاقية / الدليل	مصادقية النفع العام	سلامة الإجراءات المصاحبة	التعويض العادل
ملزم	ILO	ILO C169 - Indigenous and Tribal peoples convention			
ملزم	الأمم المتحدة	إعلان الأمم المتحدة بشأن حقوق الشعوب الأصلية			
ملزم	مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان - الأمم المتحدة	مبادئ توجيهية بشأن الأعمال التجارية وحقوق الإنسان			
ملزم	مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان - الأمم المتحدة	المبادئ الأساسية والمبادئ التوجيهية المتعلقة بعمليات الإخلاء والترحيل بدافع التنمية			
ملزم	لجنة الأمم المتحدة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية	التعليق العام رقم ٧: الحق في السكن اللائق - حالات إخلاء المساكن بالإكراه			
ملزم	لجنة الأمم المتحدة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية	التعليق العام رقم ٢٣: السكان الأصليين			
غير	لجنة الأمن الغذائي العالمي - التابعة للفاو	الخطوط التوجيهية الطوعية بشأن الحوكمة المسؤولة للحيازة - VGGT			
غير	الفاو	FAO land tenure study 10: compulsory acquisition of land and compensation			
غير	الفاو	Respecting free, prior and informed consent			
غير	الفاو	Governing Land for Women and Men			
غير	الاتحاد الإفريقي، بنك التنمية الإفريقي، UNECA	Guiding principles on large scale land-based investments in Africa			

جدول ١: المواثيق والاتفاقيات والإعلانات الدولية الملزمة وغير الملزمة التي تتناول موضوع تغير الحيازات. تعبر الألوان عن درجة تناول الوثيقة للمفاهيم التالية: مصادقية صفة النفع العام، سلامة الإجراءات المصاحبة، التعويض العادل. (درجات اللون الأزرق تعبر عن درجة شدة تناول المفهوم). المصدر: الباحثان عن (فيرستابين وآخرون، ٢٠١٦).

وإن كانت كل الوثائق السابق ذكرها ينقصها تفاصيل الإجراءات والممارسات التطبيقية والاكتفاء بذكر أن كل دولة مسؤولة أن تضع حزمة الإجراءات المناسبة لها، فإن هناك بعض الدلائل التنفيذية والاشتراطات المرجعية التي تصدرها بعض الهيئات مثل البنك الدولي وصندوق النقد الدولي (IFC) ومجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والاتحاد الدولي للمساكين (FIG) وشبكة أدوات الأرض العالمية (GLTN) شبكة حقوق الأرض والسكن (HLRN) وآخرين. بالإضافة للإجراءات المحلية لكل دولة.

فيما يلي ستم مناقشة أهم النقاط التي تؤثر في

هناك أيضاً وثيقتان تعتبران المرجعين الرئيسيين على مستوى العالم ومصدق عليهما من قبل ١٩٣ دولة. الوثيقتان صادرتان عن منظمة الأغذية والزراعة - التابعة للأمم المتحدة وهما غير ملزمتين، ولكنهما الأكثر انتشاراً واستخداماً فيما يخص تغيير الحيازة. الوثيقة الأولى هي «حيازة الأرض والتعويض الإجباري» (٢٠٠٩) وهي دليل المبادئ الأساسية الخاص بتغيرات حيازة الأرض. أما الوثيقة الأخرى هي «الخطوط التوجيهية للحيازة» (٢٠١٢) وهي دليل أكثر تفصيلاً فيما يخص الإجراءات الواجب اتباعها فيما يخص تغيير الملكية. بعض الوثائق الأخرى الدولية أو الإقليمية غير الملزمة توفر إطاراً عاماً للإجراءات التي يُنصح باتباعها.

التي ترجح أن النزاعات القانونية الخاصة بالتعويضات غالباً ما تنتهي لصالح مستحق التعويض وأنه في أغلب الأحوال تتم زيادة قيمة التعويض (نيوبل وآخرون، ٢٠١١؛ سينغ، ٢٠١٢؛ واهي وآخرون، ٢٠١٧؛ بناءً على راو، ٢٠١٩). يعكس ذلك ضرورة النظر في مناهج وطرق التعويض للتأكد من وصول التعويض العادل والمنصف لمستحقيه وتفادي النزاعات أو عدم العدالة التي تنشأ من الإجراءات المتبعة. عملية تحديد التعويض هي بالأخص معقدة وتستهلك الكثير من الوقت وغالباً ما تدير ظهرها لمن لا يملكون حيازة قانونية.

يوضح الشكل (٤) الأطراف المشاركة في عمليات نزع الملكية، وتشمل الأطراف الواقع عليها الضرر وتستحق التعويض أو أشخاص يقع عليها الضرر ولا تستحق التعويض. (فيتانين وآخرون، ٢٠١٠). استحقاق التعويض غالباً ما يُحدد بالحيازة القانونية للأموال. ولكن في الدول النامية حوالي ٧٪ من الحيازات هي حيازات غير قانونية (مؤئل الأمم المتحدة / الشبكة العالمية لوسائل استغلال الأراضي و المعهد الدولي لإعادة الإعمار الريفي، ٢٠١٢). لذلك يجب أن يتم اتباع وسائل مبتكرة تتناسب مع طبيعة الأسواق الناشئة. قام مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)<sup>٢</sup> وشبكة أدوات الأرض العالمية (GLTN)<sup>٣</sup> بتطوير أدلة إرشادية مخصصة للحيازات غير القانونية يمكن الرجوع إليها.

تشكيل إطار تقييم التعويضات من خلال تحليل المراجع والوثائق السابق ذكرها ومقارنتها في الجزء التالي بالطرق المتبعة في مصر.

### التعويض العادل

تنص الخطوط التوجيهية للحيازة (فاو، ٢٠١٢، ص. ٢٨)، على أنه «يجب أن تضمن الدول تقييماً عادلاً وتعويضاً سريعاً وفقاً للقانون الوطني». ويمكن تعريف التعويض العادل بأنه التعويض الذي يضمن أن الموقف المالي لكل الأطراف المتأثرة لا يتضرر (فيتانين وآخرون، ٢٠١٠). وبينما تنص معظم الدساتير والقوانين الخاصة بالدول على مبدأ التعويض العادل أو التعويض المنصف (أولانريل وآخرون، ٢٠١٧) فإن القيمة السوقية للممتلكات أو الأرض تبسيط مبالغ فيه لترجمة "العدل" و"الإنصاف".

وعلى الرغم من أن العدل والإنصاف هما مبدأ أساسيان فيما يتعلق بنزع الملكية والتعويض إلا أنهما ليسا المبدئين الوحيدين، وإنما هناك مبادئ هامة أخرى مثل مصداقية صفة النفع العام وسلامة الإجراءات المصاحبة للعملية بشكل عام. تعتبر هذه المبادئ شروطاً استباقية لعملية التعويض العادل ولا تصح بدونها.

### الحقوق الواجب التعويض عنها

هناك الكثير من الأدلة التجريبية من مختلف دول العالم

٢- مجلس معايير التقييم الدولية، ٢٠٠٣.

٣- مؤئل الأمم المتحدة / الشبكة الدولية لأدوات الأراضي، ٢٠١٨.



شكل ٤: أطراف الاستحواد القسري.  
المصدر: (فيتانين وآخرون، ٢٠١٠)، ترجمة الباحثين.



وتختلف نتيجة المفاوضات بين المجتمعات القوية والمجتمعات الأضعف. كما يشكل التعويض المالي عبئاً على مستحقي التعويض أحياناً لعدم اعتيادهم التعاملات المالية بمبالغ كبيرة و قد يؤدي ذلك لسوء صرف مبالغ التعويض أو ضياع جزء منها أو كلها. وعند التعويض العيني أو الأرض مقابل الأرض يجب أن تكون الأرض المعوض بها مساوية لنفس قيمة الأرض المنزوعة أي تمكن مالها من استخدامها لتوليد دخل مماثل للأرض المنزوعة.

يقترح سيرنيا (٢٠٠٣) النظر للتعويض كوسيلة لإعادة تأهيل المتضررين لحالة ما قبل الضرر، من خلال برامج تنمية إلى جانب التعويضات المالية، وأن هذا المدخل أشمل لرفع الضرر عن المتأثرين.

#### ٤.١.١. القيمة

##### القيمة السوقية للعقار

تنقسم قيمة العقار إلى قيمة رأس المال وقيمة العمالة وقيمة الأرض (إيكيرت وآخرون، ١٩٩٠). والأرض سلعة مركبة تضم حجم (مساحة وارتفاع قانونيين) واستعمال وموقع. وتتضمن قيمة الموقع توفير تكاليف التنقل بأنواعه، للعمل أو الخدمات الاجتماعية، والخدمات الموجودة في الأرض (سمولكا وجويتيا، ٢٠١٩). وتأثر الموقع بالعرض والطلب وأعلى استعمال ممكن، تشوبه مشوهات في شكل تحكيمات قانونية وسياسية، مثل تحديد المساحات وكثافات البناء، والتراخيص، وعوامل اجتماعية، وعوامل اقتصادية مثل المضاربة العقارية (إيكيرت وآخرون، ١٩٩٠).

وبناء على المعلومات المتاحة يمكن استخدام المدخل المناسب لمعرفة قيمة الأرض. ويشمل المدخل الأول أنه في حالة توافر قدر من عمليات البيع التي يمكن مقارنتها بالعقار المطلوب، يمكن استخدام أحد أساليب مقارنة قيمة العقار، حيث قيمة العقار تساوي قيمة عقار (أو أكثر مقارن) مع إضافة أو طرح التعديلات والاختلافات بين العقارات. أما المدخل الثاني يعتمد على وجود معلومات عن الدخول الممكنة من قطعة أرض (من خلال إيجار لأنشطة تجارية أو زراعية مثلاً)، ويتم التقدير من خلال نظام قيمة رأس المال (رسملة الدخل)، حيث يتم حساب الدخل مطروحاً منه مصاريف التشغيل ومقسوماً على معدل الفائدة.

أما المدخل الثالث فيعتمد على حساب القيمة الباقية للأرض، ويتم ذلك من خلال حساب القيمة الكاملة لعقار ما إما عبر مقارنة الأسعار أو رسملة الدخل، وطرح قيمة الإضافات والتحسينات على قيمة الأرض. ويتم المدخل الرابع لحساب قيمة عقار من خلال حساب قيمة الأرض ثم إضافة قيمة التحسينات عليها (إيكيرت وآخرون، ١٩٩٠). المدخل الخامس، مدخل القيمة الاستثمارية أو قيمة أعلى استخدام، لا يتم حسابه بناء على الاستخدام الحالي للأرض ولكن على افتراض أن الأرض مستخدمة استخداماً استثمارياً يدر أعلى عائد ممكن بشرط أن تسمح التنظيمات وقوانين التخطيط العمراني بهذا الاستخدام على الأرض المراد حساب قيمتها.

إن ملكية الحياة أمر معقد، والاتجاه العام الحالي هو الاعتراف بالملكيات العرفية وغير القانونية من خلال السلسلة المتصلة لحقوق الأرض. بالإضافة إلى الحقوق الفردية الواجب التعويض عنها فهناك أيضاً حقوق جماعية يجب أن تؤخذ في الاعتبار وهي الحقوق التي يستفيد منها المجتمع بشكل عام وتمتد لدوائر أعم من مستحقي التعويض مثل الحقوق المتعلقة بتوفير الخدمات وحقوق الحفاظ على البيئة والتراث.

ينصح أيضاً بدمج قواعد وقوانين إعادة التأهيل أو إعادة التسيك بقانون نزع الملكيات. في دولة سريلانكا على سبيل المثال، تتيح السياسة القومية لإعادة التوطين غير الطوعي دفع أقل فئة من الدعم لمن ليس لهم الحق بالتعويضات فيما يسمى بمبدأ «استحقاق الحد الأدنى» (موئل الأمم المتحدة / الشبكة الدولية لأدوات الأراضي، ٢٠١٣).

##### بنود التعويض

تختلف بنود التعويض من بلد إلى آخر والثابت الوحيد هو قيمة العقار أو الأرض. بدراسة الدساتير والقوانين المختلفة (أولانربيل وآخرون، ٢٠١٧) تم الخروج بالقائمة التالية التي تشمل كل البنود للأضرار أو الخسائر الممكنة التعويض عنها:

- الأرض المنزوع ملكيتها
- المباني
- التحسينات
- انخفاض قيمة الجزء غير المنزوع إن وجد
- الازعاج أو اضطراب الظروف: مثل الاحتياج لتأجير مسكن بديل لفترة أو شراء احتياجات معينة نتيجة نزع الملكية
- القطع: وهي أي أضرار تحدث للأرض بسبب أخذ جزء منها. مثل بناء سور جديد أو بوابة جديدة أو ضرورة تعديل الطرق داخل الأرض
- الأذى النفسي: ويكون التعويض عن الارتباط بالمكان، أو المبنى لأسباب شخصية أو دينية أو روحية أو ثقافية
- التكاليف: تكلفة الإجراءات والأوراق الرسمية، حتى لو كان طلب الالتماس على القرار

##### مشكلات التعويض في صورته النقدية

يأخذ التعويض صوراً مختلفة منها النقدي والعيني. ميزة التعويض العيني أو مبدأ الأرض مقابل الأرض تكمن في تفادي المشكلات المتعلقة بالتعويض المادي. يشرح سيرنيا (٢٠٠٣) الأخطار المصاحبة للتعويض النقدي، حيث أنه غالباً لا يكفي لاستعادة الأصول المفقودة. تشمل تلك الأخطار تغير سعر الأرض في حالة زيادة الطلب المفاجئ، وإغفال تكاليف المعاملات المالية، وبدء عمليات الإنتاج والضغط التي تؤدي إلى اقتطاع أجزاء من التعويض النقدي بعيداً عن استرجاع الأصول. كما تتم عمليات التعويض من خلال مفاوضات بين المتضررين والحكومة،

وما عليها من منقولات، أو ماشية، أو اشجار، أو معدات، أو أصول. ومن الخسائر المادية، خسائر الانخفاض في الدخل والإيواء المؤقت والمسكن البديل وإعادة التوطين وتكلفة المواصلات.

**الخسائر غير المادية للضحايا:** وفيها يتم حساب تقدير قيمة الخسائر غير المادية مثل الصحة والأضرار النفسية وتشتيت الأسرة وفقدان المجتمع، بالإضافة إلى الاستثمار في البنية الأساسية والخدمات الصحية والتعليمية والحماية وأيضاً للموروثات. كما يتم تقدير قيمة الحياة والأقدمية والتهميش السياسي والاجتماعي.

**الخسائر المادية لغير الضحايا (الخسائر العامة):** ومنها حساب تكاليف استدعاء الشرطة والجيش والجرافات وممارسة القانون والمسؤولين.

**الخسائر غير المادية لغير الضحايا (متضمنة الخسائر الاجتماعية):** مثل الخسائر الاجتماعية والإخلال بالنظام المدني أو الشرعية السياسية.

#### القيمة التراثية

تبرز القيمة التراثية في المناطق التراثية سواء أكانت ثقافية أو بيئية، والتي ليست بالضرورة متطابقة مع القيمة السوقية للعقارات. فأولاً، غالباً ما تكون الأماكن التراثية حاملة لصفات البضائع العامة غير الممكن الاعتماد فيها على السوق، من حيث أنها غير إقصائية (مفتوحة) وغير تراحمية (استخدام شخص لها لا يقلل من قيمتها للآخرين)، بل إنه في بعض الحالات (كالموالد مثلاً) تزيد القيمة بزيادة استخدام الآخرين.

ثانياً، للمناطق التراثية قيم توصية، وهي قيم لأشخاص أن يبقى العنصر حتى وإن لم يستخدموه، ولكن يستخدمه آخرون أو أنهم قد يستخدموه في المستقبل. ورغم أن القيم الاستعمالية يمكن في بعض الحالات تسليعها في صور كالسياحة، إلا أن ذلك لا ينفي وجود القيم غير الاستعمالية وغير السوقية (بن مالكا وبوربا، ٢٠٢٠).

وثالثاً، كثيراً ما تكون القيم التراثية شخصية مختلفة بين الناس، ما يعيق تمثيلها في القيمة السوقية. تختلف رؤية ودلالة التراث للسكان عن الزائرين، وكيفية الاستفادة كل منهم من حقه في النفاذ إلى التراث. ما يؤدي إلى أهمية الدراسة الأنثروبولوجية والاثنوغرافية للمناطق التراثية لتقييم الدلالات الثقافية الخاصة بالمستخدمين (لو، ٢٠٢٠). وتختلف المنهجيات المستخدمة للتوصل للقيم والدلالات بين مرجعيات معرفية مختلفة (لو، ٢٠٢٠).

من جانب آخر، وسائل التقييم الاقتصادي الآن تتجاوز حدود التقييم السوقي لتحاول التقاط القيمة الاستعمالية التي يفشل السوق في تمثيلها. أساليب تقييم التفضيلات المستنبطة والتفضيلات المصراحة، تعتمد على إجابات من المستخدمين على أسئلة افتراضية مباشرة وغير مباشرة للوصول لتقييم التفضيلات غير السوقية

ورغم المداخل المختلفة لتقييم العقار، إلا أن عدم وجود سوق عقاري يصعب كثيراً حساب القيمة السوقية بشكل موضوعي. ومن المقترحات في حالات نزع الملكية، أن يتم التعويض على أساس تكلفة الاستبدال للأصول المزالة وليس على أساس القيمة السوقية (تاجليارينو، ٢٠١٧).

#### الأضرار والمخاطر

ونرى أن نتيجة ٧٥٪ من عمليات إعادة التوطين في العالم تسببت في إفقار المجتمعات التي تمت إعادة توطينها حتى مع وجود التعويض (سيرنيا، ٢٠٠٣). ويرجع ذلك إلى أن تقييم التعويض فقط حسب قيمة الأصول ونظيرها الاقتصادي يغفل خسائر غير مرئية للمتضررين، تتمثل في المنفعة التي يستطيعون استخلاصها من الأرض كوسيلة (ويترو وساترفيلد، ٢٠١٤) طبقاً لمفهوم عدالة الإمكانية، قدرة كل شخص على استعمال الموارد، للوصول لمنفعة، تختلف بين الناس (روبينز، ٢٠١٧)، خاصة إذا كانت قيمة الأرض بالنسبة لهم استعمالية وليست تبادلية (للاستثمار). كما تنص «الخطوط التوجيهية الطوعية بشأن الحوكمة المسؤولة» الصادرة عن الفاو على أهمية التعويض عن القيم غير السوقية، كالقيم الاجتماعية والثقافية والدينية والروحانية والبيئية (تاجليارينو، ٢٠١٧).

لذا فإن دراسة التعويض المناسب لإعادة تأهيل المتضررين من عمليات نزع الملكية تتوسع لتشمل أكثر من تعويض الأصول المفقودة (سيرنيا، ٢٠٠٣). ومن الأطر الموضوعية لتقييم هذه المخاطر، نموذج مخاطر الإفقار وإعادة البناء، والذي يشمل: انعدام الأرض، وضياع العمل، والتشرد، والتهميش، ونقص المأكل، وأضرار الصحة والموت، وضياع المشاع والخدمات، وضياع الروابط الاجتماعية.

فيما يخص الخسائر المعنوية، فإن أصحاب الحيازات في الهند يحصلون على زيادة بمقدار ٣٠٪ على قيمة التعويض عوضاً عن طبيعة النزع القسرية بحسب القانون لسنة ١٩٨٤؛ ولكن وفق القانون الجديد لسنة ٢٠١٣، تمت مراجعة هذه الزيادة وأصبحت تصل إلى ٢٠٪ من القيمة السوقية للعقار أو الأرض. (راو، ٢٠١٩).

يشير طاقم أدوات رصد حقوق الأرض والسكن (٢٠٢٠) الصادر عن شبكة حقوق الأرض والسكن - إلى المعاهدات الدولية التي تحكم نزع الملكية وتحمي حقوق المتضررين من عملية إعادة التوطين.

وقام التقرير بعمل مصفوفة تقييم الخسائر الناتجة عن إعادة التوطين لتشمل أربع أنواع من المخاطر: الخسائر المادية للضحايا، والخسائر غير المادية للضحايا، والخسائر المادية لغير الضحايا (الخسائر العامة)، والخسائر غير المادية لغير الضحايا (متضمنة الخسائر الاجتماعية). كالتالي:

**الخسائر المادية للضحايا:** وفيها يتم تقدير قيمة الخسائر المادية مثل المسكن وقطعة الأرض والبنية الأساسية

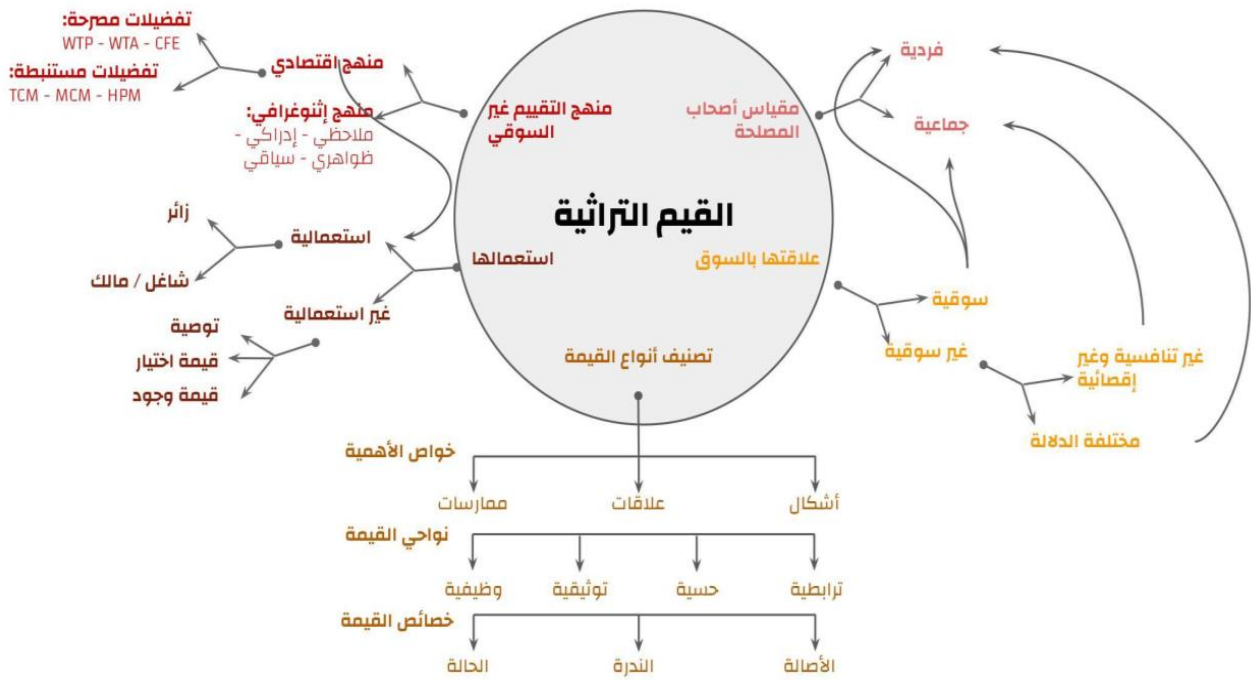
صنف، ثم تجميع وتوفيق القيم المختلفة.

ورغم أن هذه المنهجية من أكثر الطرق انتشاراً لتقييم التراث، إلا أن إعداد قوائم بالقيم التراثية المختلفة يسبب إقصاء بعض القيم. يقترح (فريدهايم وخلف، ٢٠١٦) بديلاً لمنهجيات القيم التراثية، يعتمد على ثلاث خطوات: تحديد عنصر التراث، ثم نواحي قيمته، ثم عوامل زيادة قيمته. أولاً، عنصر التراث أو «العنصر المتميز»، سواء في صورة «أشكال، أو علاقات، أو ممارسات»، بشكل يسهل تفسيره في سياقات وخلفيات ومحددات مختلفة. وثانياً، «نواحي للقيمة»، إما من الترابطية بين العنصر وشيء ما كبشر أو أماكن، أو من الحسية وعلاقتها بالإمتاع، أو من التوثيقية، أو من الوظيفية. وثالثاً، التحقق من مؤهلات القيمة: الندرة، والأصالة، وحالة العنصر.

وتفيد طرق التقييم في توضيح القيم الحالية والممكنة من العنصر التراثي، أو في إثراء تقدير الأثر التراثي، أو تقييم إمكانات تبديل القيم. ويوضح الشكل رقم (٥) تصنيفات القيم التراثية وطرق تقديرها.

(موراتو ومازانتي، ٢٠٠٢). ومن أساليب تقييم التفضيلات المصراحة: الاستعداد للدفع (WTP)، والاستعداد للقبول (بالتهور) (WTA)، وتعويض الإزالة (CFE)؛ بينما من أساليب تقييم التفضيلات المستنبطة: تقييم تكلفة الانتقال (TCM)، وطريقة التسعير الهيدونية المعتمدة على تأثير بعض القيم على أسعار العقارات، كما تشمل طريقة تقييم كلفة الصيانة. ولكن طرق التقييم المستنبطة يصعب أن تعبر عن قيم التوصية (بن مالكا وبوريا، ٢٠٠٢؛ موراتو ومازانتي، ٢٠٠٢).

من صعوبات تحديد القيمة التراثية غير السوقية سواء استعمالية أو غير استعمالية، تنوع مصادرها (جمالي، سياسي، علمي، ديني، ...)، والتداخل بينها، وتغير القيم بشكل مستمر حسب الظروف المحيطة، ما يجعل عملية تحديد القيمة التراثية عملية ديناميكية واجتماعية (مايسون، ٢٠٠٢). ثم يقترح مايسون (٢٠٠٢) منهجية القيم التراثية، والتي تعتمد أولاً على تصنيف أنواع القيم المستمدة من أحد عناصر التراث (تاريخية، رمزية، اجتماعية، ... الخ)، ثم على استراتيجيات تقدير قيمة كل



شكل ٥: تصنيفات القيم التراثية وطرق تقديرها.

قبل مؤسسات التنمية والاتفاقيات الدولية للإشارة إلى السياسات والمبادئ والإجراءات التنفيذية التي من شأنها تحديد التأثيرات البيئية والاجتماعية لمشروعات التنمية ومن ثم محاولة تفاديها أو تجنبها أو تقليل تأثيرها. الاعتبارات البيئية والاجتماعية أيضاً لها جانب إيجابي يهدف لمحاولة استغلال مشروع تنموي لتعظيم آثاره الإيجابية على البيئة والمجتمع (الصندوق العالمي للطبيعة، ٢٠١٥). إن كل منظمات التنمية الدولية لها الدليل الخاص بها للاعتبارات البيئية والاجتماعية والتي تقوم بتحديثها ومراجعتها دورياً. تتشابه الاعتبارات العامة التي حدتها المنظمات، ويكون دائماً التهجير القسري والاستحواذ الجبري على الأرض أحد هذه النقاط كما نرى في جدول رقم (٢).

**القيم الاجتماعية والبيئية**  
في حالة نزع الملكية، لا شك أن هناك تأثيرات اجتماعية مباشرة على المتضررين كما تمت مناقشتها في الجزء الخاص بالمخاطر. ولكن لكل مشروع تنموي بشكل عام ومشروعات نزع الملكية بشكل خاص تأثيرات بيئية واجتماعية على نطاق أوسع، ويمتد تأثيرها دوائر أوسع من دائرة التأثير المباشر، وقد تمتد لأجيال متعاقبة. فمثلاً، مشروع السد العالي ومع كل جوانبه الإيجابية إلا أن له تأثيرات بيئية وتأثيرات اجتماعية على أهل النوبة ممتدة حتى يومنا هذا بعد أكثر من ٥٠ عاماً.

يتم استخدام مصطلح الاعتبارات البيئية الاجتماعية (ESS) من

مثال للاعتبارات البيئية والاجتماعية	
الاعتبارات البيئية والاجتماعية للبنك الدولي (البنك الدولي، ٢٠١٧)	الاعتبارات البيئية والاجتماعية لمرفق البيئة العالمي (مرفق البيئة العالمية، ٢٠١٩)
١. تقدير وإدارة المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية	أ) التقديرات والإدارة والمراقبة البيئية والاجتماعية
٢. ظروف العمل والتوظيف	ب) المحاسبة والتظلم وحل النزاعات
٣. كفاءة استخدام الموارد ومنع وإدارة التلوث	ج) الحفاظ على التنوع البيولوجي والإدارة المستدامة للموارد الطبيعية الحية
٤. صحة وسلامة المجتمع	د) محددات استعمال الأراضي، والتهجير القسري
٥. الاستحواذ على الأرض، محددات استعمال الأراضي، والتهجير القسري	هـ) الشعوب الأصلية
٦. الحفاظ على التنوع البيولوجي والإدارة المستدامة للموارد الطبيعية الحية	و) التراث الثقافي
٧. الشعوب الأصلية	ز) كفاءة استخدام الموارد ومنع التلوث
٨. التراث الثقافي	ح) ظروف العمل والتوظيف
٩. الوساطة المالية	ط) صحة وسلامة وأمن المجتمع
١٠. إشراك أصحاب المصلحة وإعلامهم	

جدول ٢: مثال للاعتبارات البيئية والاجتماعية.

## ٢.١. الجزء الثاني: مراجعة القوانين واللوائح المصرية المنظمة لعملية نزع الملكية والتعويض

### ١.٢.١. الملكية

#### تطور مفهوم الملكية في مصر

يشرح القانون المدني المصري أنه «لمالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه. مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير. وملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها، علواً أو عمقاً. ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحته» (الوقائع المصرية، ١٩٤٨).

طبقاً للمادة ٣٣ من الدستور المصري (٢٠١٤)، فالملكية في مصر ثلاثة أنواع، خاصة وعامة وتعاونية. ولكن شوكت (٢٠١٣) يضع تقسيماً لأنماط حيازة الأراضي أكثر تفصيلاً؛ فالإلى جانب ملكية الأراضي الخاصة للأشخاص والشركات، يفرق بين أراضي الدولة الخاصة وأراضي الدولة المؤجرة والملكية العامة. فأراضي الدولة الخاصة، هي أراضي صحراوية خارج الزمام أو أراضي داخل الزمام تابعة لهيئات لم يتم تخصيصها، أو تم تخصيصها لهيئات استثمارية؛ ويمكن بيعها أو إيجارها، وحينها تصبح ملكية دولة مؤجرة. بينما الملكية العامة هي الأراضي المخصصة لخدمات أو نفع عام وغير مخصصة للبيع. إضافة إلى ذلك، يصنف حيازة وضع اليد أو التقادم المكسب للحيازة والأوقاف واليكر.

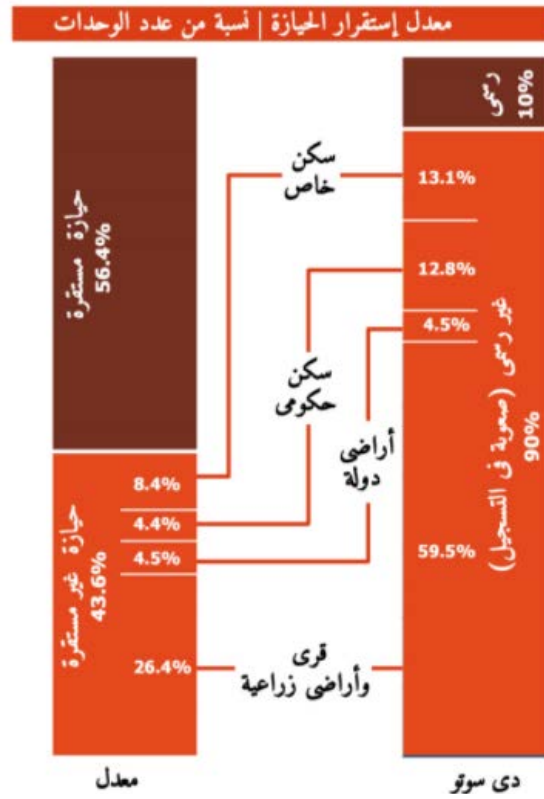
على الرغم من أن معظم المصريين يعيشون في عقارات بدون حيازة مسجلة (٩٠٪ حسب تقدير دي سوتو) (شوكت، ٢٠١٣)، إلا أن الحيازة تصل إلى مستويات متباينة من الرسمية، بناء على ممارسات موازية لأسلوب التسجيل الرسمي. يشترط القانون المصري أن تكون حيازة العقارات مسجلة حتى تكون قانونية، إلا أن عملية التسجيل معقدة

ومكلفة وغير واضحة، ما يجعل معظم العقارات الرسمية واللا رسمية في مصر غير مسجلة بهذه الطريقة. كما أن تسجيل عقار حالياً يعتمد على توفير سلسلة واضحة من عقود البيع غير المسجلة، تصل حتى آخر حيازة مسجلة، والتي قد تصل إلى عدة عقود، ويكون مستحيلاً في الكثير من الحالات. مع الوقت، قل تسجيل العقارات وأصبح النظام أقل فائدة. من ضمن الـ ٢٧٪ الرسمية من عقارات القاهرة، نسبة قليلة جداً لها تسجيل محدث (سيمز، ٢٠١٦).

النظام البديل هو نظام يعتمد في الأساس على العقود العرفية، وهي عقود بين طرفين، وبشهود، وبدون تسجيل. وفي الغالب تكفي هذه العقود، لكن أحياناً يتم دعم هذه العقود بدعوى صحة توقيع أو دعوى صحة ونفاذ في الشهر العقاري، وأحياناً يتم البيع في شكل توكيل مسجل في الشهر العقاري. هذه الطرق أقل تكلفة وتعقيداً من عملية التسجيل، ورغم أنها غير محصنة كلياً ضد التلاعب، إلا أنها الطرق الأساسية في المناطق الرسمية واللا رسمية، بل وحتى تبناه الشركات الاستثمارية والجهات الحكومية في عملية بيع العقارات الخاصة بها (سيمز، ٢٠١٦).

#### لرسمية الحيازة

في مصر، يُطلق لفظ عشوائيات على ثلاثة أنواع من المناطق، تقع تحت قانون نزع الملكية بغرض التطوير، دون تعريف مفصل للحيازة. بحسب قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، فالمناطق غير المخططة، هي المناطق المبنية بالمخالفة لقوانين التخطيط وعادة ما تكون خارج كردون المدينة. ولكنها ليست المناطق الوحيدة التي تقع تحت قانون نزع الملكية بغرض التطوير، فيضاف إليها مناطق إعادة التخطيط، والتي بحسب نفس القانون، هي المناطق المخططة، لكنها تفتقد إلى المرافق أو الأمان الإنشائي لغياب الصيانة أو المتابعة. والنوع الثالث هي المناطق غير الآمنة، والتي تفتقد للأمان والاستقرار، سواء بسبب عوامل إنشائية أو طبيعية أو التلوث أو لغموض الحيازة (شوكت، ٢٠١٣).



شكل ٦: معدل استقرار الحيازة (نسبة من عدد الوحدات).  
المصدر: شوكت (٢٠١٣) عن المعهد الدولي للحرية والديمقراطية (١٩٩٧).

الخاصة، حيث الملكية الخاصة ليست مطلقة للمالك يستعملها وبغيرها كيفما يشاء، كما في دستور ١٩٧١ الذي نص أنه «ينظم القانون وظيفتها [الملكية الخاصة] الاجتماعية في خدمة الاقتصاد القومي وفي إطار خطط التنمية دون انحراف واستغلال، ولا يجوز أن تتعارض في طرق استخدامها مع الخير العام للشعب» وفي دستور ٢٠١٤ أنه «تعمل الدولة على تحفيز القطاع الخاص لأداء مسؤوليته الاجتماعية في خدمة الاقتصاد الوطني والمجتمع». ويرى بعض الفقهاء القانونيين المصريين أن الملكية الخاصة وظيفة اجتماعية، عبارة عن صلاحيات للمالك نتيجة كونه فرداً اجتماعياً وليست امتيازات طبيعية، وأن عليه حسن استخدامها وتنميتها لصالح المجتمع؛ وإلا فإنه لا يستحق الحماية القانونية عليها. بينما يرى جزء آخر من الفقهاء وهم الأغلبية، أن الملكية الخاصة حق ذاتي له وظيفة اجتماعية، ناتجة من مبدأ التضامن الاجتماعي حيث يستحيل أن يعيش فرد في المجتمع بذاته ويكفي نفسه بنفسه، ومن مبدأ أن الملكية الخاصة نتاج لمساهمة المجتمع في إنشاء الملكية وحمايتها من أي اعتداء. وبناءً على مبدأ الوظيفة الاجتماعية يحق للدولة تنظيم الملكية الخاصة ونزعها في حالات الضرورة (سليم، ٢٠١٣).

وبينما صنف دي سوتو ٩٠٪ من العقارات كعقارات غير آمنة الحيازة - نظراً لعدم حصولها على أعلى درجات الحيازة رسمية (التسجيل في الشهر العقاري)، يشرح شوكت (٢٠١٣) كيف أن العديد من هذه العقارات لها أمان قوي في الحيازة، رغم عدم تسجيلها رسمياً، بسبب أمان حيازة الأرض، ومن هذا المنظور تقل نسبة العقارات غير مستقرة الحيازة إلى ٤٤٪.

أما عن تقنين حيازة الأرض غير الرسمية، فكان يسري قانونين في مصر؛ الأول هو قانون وضع اليد الذي كان يسري على أراضي الدولة الخاصة التي تم السكن عليها أو استزراعها لمدة ١٥ سنة متواصلة دون نزاع، ولكن تم إيقافه بقانون عام ١٩٥٨، إلا في حالات يحكم فيها القضاء (شوكت، ٢٠١٣). وبشكل مشابه، يوجد مبدأ التقادم المكسب للحيازة في القانون المدني الذي ينص على كسب الحيازة إذا وقعت على عقار أو منقول لمدة ١٥ سنة، ويسري ذلك على تقادم الحيازة على ملكية خاصة وليس ملكية أراضي دولة (الوقائع المصرية، ١٩٤٨).

### الوظيفة الاجتماعية للعقار

ظهر في الدساتير المصرية مفهوم الوظيفة للملكية

## ٢.٢.١. نزع الملكية والمنفعة العامة

الموحد، الذي يحكم إجراءات الإخلاء، والتعويض للشاغلين فقط بغض النظر عن الحيازات (الجريدة الرسمية، ٢٠٠٨).

### نزع الملكية

لا ينظم قانون نزع الملكية المصري الحالي تعويضاً لأصحاب الحقوق المتفرعة من حق الملكية، كحق الانتفاع أو الإيجار، وإنما يكتفي بتعويض الملكية، رغم أن قوانين مصرية سابقة لنزع الملكية (١٨٩٦ و ١٩٠٦ و ١٩٠٧) تطرقت لهذه الحقوق وأقرت لهم التعويض (الليودي وعمر، ٢٠١٧). إلى جانب إقرار ذلك في القانون الفرنسي والتوصية بذلك في السلسلة الممتدة لحقوق الأرض.

والجهات الحكومية المعنية بتعويض الشاغلين بوحدة بديلة هي الإدارة العامة للتسكين التابعة للمحافظة. بينما الجهات المعنية بتنفيذ خطط نزع الملكية في المحافظة وتعويض نزع الملكية هي إدارة نزع الملكية والتحسين التابعة لمديرية الإسكان في المحافظة (محافظة القاهرة، ٢٠١٨)، إلى جانب ما ينصه قانون نزع الملكية (الجريدة الرسمية، ١٩٩٠) من تشكيل لجنة تشمل هيئة المساحة وتشكلها وزارة الموارد المائية والري.

لكن في المقابل، - في حالات إعلان مناطق إعادة تخطيط، والذي يتضمن عند الحاجة نزع الملكية - يذكر قانون البناء حق الشاغلين في التعويض، والأمر ذاته في حالات المناطق غير المخططة (الجريدة الرسمية، ٢٠٠٨) ويترتب على عدم اعتبار الحقوق العينية، عدم اعتبار حالات إخلاء العقارات للخطورة نزاعاً للملكية، حيث يعتبر الإخلاء في حالة مباني آيلة للسقوط، إجراءً متبعاً من المحافظة وإدارتها دون الحاجة للرجوع لقانون نزع الملكية، إنما طبقاً لقانون البناء

يشرح الشكل (٧) كيف ينظم قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١ لسنة ١٩٩٠ وتعديلاته خطوات عملية نزع الملكية، والتعويض، والطعن عليه؛ والجهات المنوطة بقرار وإجراءات نزع الملكية وكل نوع من أصحاب الحقوق المنصوص عليهم. يقسم الشكل خطوات تنفيذ القرار طبقاً للشهور منذ إعلان قرار المنفعة العامة.

		قرار المنفعة العامة		تحديد قيمة العويض	اداء المبالغ لاصحابها					
الجهة	الخطوات الإجرائية	الشهر الأول	الشهر الثاني	الشهر الثالث	الشهر الرابع	الشهر الخامس	الشهر السادس	الشهر السابع	الشهر الثامن	الشهر التاسع
	اعداد مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه موضح بما قيمة التعويض المبدئي و رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع وللعقارات اللازمة له	قبل القرار								
الجهة طالبة نزع الملكية	إيداع التعويض بحساب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية	العويض المبدئي	العويض الكامل						تعويض إضافي عن التأخير بفوائدها	
	الحق في الطعن على تقدير العويض أمام المحكمة الابتدائية							الطعن على تقدير العويض	عدم جواز الطعن	
	حق في دخول الأراضي لاجراء العمليات الفنية والمساحية	حق في دخول الأراضي								
الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية	حصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر لزومها للمنفعة العامة	اعلان	حصر العقارات والمنشآت							
	اعداد كشوف العوار و خطاب يعلم الوصول			اعداد كشوف العويضات						
	بوجوب الاخلاء مدة أقصاها خمسة أشهر				الاخلاء					
	حق الاعتراض على البيانات الواردة الى للجهة القائمة				الاعتراض			تقديم جميع المستندات المؤيدة للاعتراض	يسقط حق الاعتراض	
الملك وأصحاب الحقوق المنزوع ملكيتهم	الطعن على القرار الذي يصدر في الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية						ستين يوما من تاريخ اعلانهم بالقرار			
	الحق في الطعن على تقدير العويض أمام المحكمة الابتدائية							الطعن على تقدير العويض	عدم جواز الطعن	
	توقيع أصحاب العقارات والحقوق على نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة							التوقيع الطوعي والتسجيل بالشهر العقاري	يصدر بنزع ملكيتها قرار من الوزير المختص خلال ثلاث سنوات من قرار المنفعة العامة	القرار كأن لم يكن بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها

شكل ٧: الجدول الزمني لإجراءات قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١ لسنة ١٩٩٠ وتعديلاته.



حق إزالة ما يقع من تعديلات على أملاك الدولة بالطريق الإداري [موقع مشروع التطوير، وهذه مصلحة عامة لا ريب فيها، إلا أن القرار يكون قد ضحى بمصلحة عامة أخرى، تتمثل في وجوب تشريد عدد كبير من المواطنين بأسرهم ومنقولاتهم ومتعلقاتهم].

يؤدي قرار نزع الملكية والإجراءات المصاحبة له في النهاية إلى الإخلاء الإداري لصالح الجهة الطالبة لنزع الملكية. يفرق شوكت (٢٠١٣) بين الإخلاء الإداري (القانوني)، والإخلاء القسري بدون سند قانوني، كما يضع تصنيفاً ثالثاً وهو الإخلاء غير المباشر، الذي يعتبره تلعباً بالقانون من خلال قرارات منع الترميم أو منع إعادة البناء، مثلاً في حرم الأثر.

### ٣.٢.١. التعويضات

#### التعويض العادل

ويشترط مع نزع الملكية التعويض العادل، وحق المالك الذي يتم تعويضه الطعن في قيمة التعويض وليس في قرار نزع الملكية (الجريدة الرسمية، ١٩٩٠). لكن وحسب القانون، لا يتم انتظار الطعون المقدمة واستيفائها قبل نزع الملكية (شوكت، ٢٠١٣). وحسب التعديلات لقانون نزع الملكية (١٩٩٠ لسنة ١٨٧) المتضمنة في القانون ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠، فُسر التعويض العادل بالقيمة السوقية للعقار مع إضافة ٢٠٪ منها. لا يفسر القانون القيمة السوقية أو إجراءات تقديرها، وإنما نجد تفسيراً لإضافة الـ ٢٠٪ لتكون "بمناوبة تعويض معنوي لمستحق التعويض عن نزع الملكية قسراً إذ إنه لا يملك حق رفض قرار نزع الملكية إذا أراد الاحتفاظ بعقاره" كما ورد في تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإدارة المحلية ومكاتب لجان الخطة والموازنة والمرافق العامة والتعمير والشؤون الدستورية والتشريعية<sup>٥</sup> بما يتوافق - بحسب وصف تقرير اللجنة - مع التشريعات الحديثة.

كما يغيب عن القانون في مصر بعض المعايير المطلوبة، مثل التعامل مع تعقد الحيابة، حيث يتعامل فقط مع المالك الظاهر للعقار، وهو منطبق يصعب تطبيقه على حالات مركبة من الحيابة، كما يشتمل القانون على منهجية الإخطار، ولكن لا يوجد فيه منهجية للمشاركة والتشاور (وانج، ٢٠١٧). ومن العوامل الأخرى المؤثرة على تطبيق نزع الملكية للمنفعة العامة، غياب الإطار المؤسسي الموحد لعمليات نزع الملكية، وغياب وجود أسس موحدة للتقييم، والاعتماد على العقود العرفية، وإقصاء بعض أصحاب المصلحة، وكون عمليات التعويض طويلة ومكلفة (وانج، ٢٠١٧). أما عن صورة التعويض، فينص قانون ١٨٠ لسنة

### المنفعة العامة

يحدد القانون المصري ضوابط وحقوق الملكية الخاصة في نص المادة ٣٥ والتي تنص على «الملكية الخاصة مصونة [...] ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون». وهو القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ ولائحته التنفيذية الصادرة سنة ١٩٩٠. لا يقدم الدستور أو القانون ولائحته التنفيذية شرحاً لمعنى المنفعة العامة واكتفى بذكر أنواع المشروعات التي يمكن اعتبارها منفعة عامة (وانج، ٢٠١٧). وتشمل القائمة مشروعات محددة حسب القانون مثل مشروعات الخدمات العامة كالطرق والتوسعة والصرف، وكذلك مشروعات لأغراض التطوير، أو حماية الآثار (شوكت، ٢٠١٣)؛ كما تمت إضافة المشروعات التجارية إلى المشروعات التي ينطبق عليها المنفعة العامة بقرار من رئاسة مجلس الوزراء (الجريدة الرسمية، ٢٠١٠). يطبق نزع الملكية بغرض التطوير في حالات مناطق إعادة التخطيط، والمناطق غير المخططة، والمناطق غير الآمنة (شوكت، ٢٠١٣). وبغرض حماية الآثار، يتيح القانون ١١٧ لسنة ١٩٨٣ لوزارة الآثار تسجيل عقار كآثر، وبالتالي تحديد أساليب التصرف فيه، وحتى نزع ملكيته للمجلس الأعلى للآثار (جوهانسن وآخرون، ٢٠٠٩)، كما يتيح القانون نزع ملكية حرم الأثر.

ونلاحظ مما سبق أن المشرع المصري يميل إلى منح جهة الإدارة سلطة واسعة في تقرير المنفعة العامة (اللبودي وعمر، ٢٠١٧). كما يوضح تقرير رئيس مجلس الدولة المصري خلال مشاركته في المؤتمر الثالث لرؤساء المحاكم الإدارية المعقود في بيروت عام ٢٠١٣<sup>٤</sup>: «أن عدم تحديد تعريف محدد للمنفعة العامة يثير العديد من الانحرافات من جانب السلطة، فترك مفهوم المنفعة العامة فضفاضاً بهذا الشكل يترك المجال واسعاً لجهة الإدارة لاختيار نزع الملكية في أي مشروع تراه مناسباً». ويقترح التقرير رقابة القضاء على توافر شرط المنفعة العامة. الجدير بالذكر أنه أثناء إعداد القانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ تمت صياغة مادة لتشكيل وتحديد أعمال لجنة فنية لدراسة أهمية وجدية المشروع المراد تنفيذه<sup>٥</sup> ولكنها لم تظهر في النص النهائي للقانون. كان الهدف من المادة كما ذكر التقرير هو «التحقق من جدية وأهمية المشروع المراد تنفيذه ومدى الحاجة الفعلية للعقارات المراد نزع ملكيتها، مع إتاحة الفرصة أمام القاعدة الشعبية وذوي الشأن في المنطقة المراد تنفيذ مشروع بها لإبداء ملاحظاتهم حياله». ولم يطبق القضاء المصري نظرية الموازنة بين المنافع والأضرار إلا مؤخراً في حكم لمحكمة القضاء الإداري في ١٥ مارس ١٩٨٤<sup>٦</sup> في موضوع مشابه. فكان حكم المحكمة أنه «إذا كان للجهة الإدارية

٤- ورقة العمل المقدمة من الوفد المصري المشارك في المؤتمر الثالث لرؤساء المحاكم الإدارية المعقود ببيروت - لبنان في الفترة من ١٦ إلى ١٨ ديسمبر ٢٠١٣ برئاسة معالي السيد المستشار / رئيس مجلس الدولة المصري في موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة.

٥- مادة ٣ من تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الإسكان والمرافق العامة والتعمير، والزراعة، والإدارة المحلية والتنظيمات الشعبية عن مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين. (المطابع الاميرية، ٢٠١٨).

٦- حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ١٦٨١ لسنة ٣٨ ق.

٧- تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإدارة المحلية ومكاتب لجان الخطة والموازنة والمرافق العامة والتعمير والشؤون الدستورية والتشريعية عن مشروع قانون مقدم من الحكومة بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - نوفمبر ٢٠١٧.

١٩٩٠ بعد آخر تعديل له في سنة ٢٠٢٠ على أن التعويض يمكن أن يكون مادياً أو عينياً. سابقاً، أتاح القانون أن يكون جزء من التعويض عينياً والباقي مادياً.

#### ٤.٢.١. القيم

##### القيمة السوقية للعقار

فيما يخص القانون المصري، فهو لم يقدم تفسير لإجراءات أو شروط تحديد القيمة السوقية، ولكن حدد تشكيل اللجنة المسؤولة عن ذلك والتي لا تشترط بالضرورة وجود خبير مقيم عقاري. وبخصوص إجراءات وأساسيات التقييم، قامت الهيئة العامة للرقابة المالية بإصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري (الوقائع المصرية، ٢٠١٥) وألزمت به المقيمين العقاريين والشركات الخاصة المساهمة عند تقييم الأصول العقارية بهذه المعايير، ولكن لم تلزم الجهات الحكومية بالاعتماد عليها في أعمالها. تتماشى المعايير المعلنة من قبل الهيئة إلى حد كبير مع المعايير الدولية، ولكنها تفتقد معايير خاصة بالحالة المصرية.

##### الأضرار والمخاطر

وقامت عدة دراسات في مصر بتقييم آثار الإفكار على المجتمعات المصرية التي تتم إعادة توطينها، وشملت الأسباب زيادة تكاليف الإيجار، وزيادة تكلفة المواصلات أو عدم توافرها، مما يؤثر على إمكانية الوصول للعمل أو الخدمات الدراسة، أو عدم توافر فرص العمل أو الأسواق المناسبة لمنتجات المواطنين المنقولين (توكل، ٢٠٢٠).

##### القيم التراثية والبيئية

ينص الدستور المصري على أنه «تراث مصر الحضاري والثقافي، المادي والمعنوي، بجميع تنوعاته ومراحلها الكبرى، المصرية القديمة، والقبطية، والإسلامية، ثروة قومية وإنسانية، تلتزم الدولة بالحفاظ عليه وصيانته» (دستور ٢٠١٤). أما فيما يخص القيم الاجتماعية البيئية الواجب الحفاظ عليها، فإن القانون المصري يلزم المشروعات حسب نوعها وحجمها بعمل الدراسات البيئية اللازمة وتسليم استمارات تقييم الأثر البيئي للمشروع حسب الإجراءات المنصوص عليها في قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤.

## الفصل الثاني: الإطار النظري المقترح لتقدير التعويضات بسبب نزع الملكية

### ١.٢. النقاط الهامة التي تناولتها الأطر العالمية التي تمت دراستها

يستعرض هذا الجزء أهم النقاط التي يجب أن يتناولها الإطار المقترح لتقدير التعويضات بسبب نزع الملكية والتي تم استنباطها من دراسة مقارنة للأطر العالمية المختلفة<sup>٨</sup> وتم تنظيمها لجزئين، جزء خاص بالشروط الاستباقية لعملية التعويض، وجزء خاص بعملية التعويض نفسها تبعاً لتقسيم (فيرستابين وآخرون، ٢٠١٦) باعتباره الأكثر توضيحاً للجوانب النظرية في عملية تقدير التعويضات. بمقارنة النقاط التي تناولتها الأطر المختلفة، تم تحديد النقاط الأساسية التي يجب أن يتناولها الإطار المقترح لتقدير التعويض العادل بسبب نزع الملكية في القاهرة التاريخية، كما هو موضح في الجدول (٣). موضح باللون الأحمر النقاط التي تكررت في أكثر من ثلثي المراجع التي تمت دراستها.

في هذا الفصل سيتم عرض الإطار النظري المقترح لتقدير التعويضات بسبب نزع الملكية وهو مخرج لما تمت دراسته من الأطر المختلفة لتقدير التعويضات بسبب نزع الملكية والتي تم عرضها في الفصل السابق. هناك بعض العوامل المشتركة لنجاح أي إطار لتقدير التعويضات والتي تعتبر الركيزة الأساسية للإطار المقترح من الباحثين.

- المبادئ الأساسية لنجاح أي إطار لتقدير التعويضات هي: التكامل مع المعايير والمواثيق الدولية الخاصة بتغير الحياة
- سهولة استخدامه من كافة الأطراف المشاركة في عملية التعويض
- التكامل مع القوانين والأطر الحالية للتعويض وعدم مخالفته للقوانين المحلية
- الشمولية لكافة التفاصيل والإجراءات اللازمة للتعويض وأنواع الحيازات

٨- الأطر والدراسات المختلفة التي تمت مراجعتها للوصول إلى أهم النقاط التي يجب أن يتناولها الإطار النظري المقترح:

شبكة حقوق الأرض والسكن، ٢٠١٢.

البنك الدولي، ٢٠١٧.

فاو، ٢٠١٢.

كيث، وآخرون، ٢٠٠٨.

مؤئل الأمم المتحدة / الشبكة العالمية لوسائل استغلال الأراضي و المعهد الدولي لإعادة الإعمار الريفي، ٢٠١٢؛ مؤئل الأمم المتحدة / الشبكة الدولية / الشبكة الدولية لأدوات الأراضي، ٢٠١٣؛ مؤئل الأمم المتحدة / الشبكة الدولية لأدوات الأراضي، 2018.

المعهد الدولي للبيئة والتنمية - شوارتز وآخرون ٢٠١٨.

معهد بنك التنمية الآسيوي - راو، ٢٠١٩.

أولانربيل وآخرون، ٢٠١٧.

فيرستابين وآخرون، ٢٠١٦.

الاتحاد الدولي للمساكين - فيتانين وآخرون، ٢٠١٠.

مجلس معايير التقييم الدولية، ٢٠٠٣.



وأيضاً الحديث عن حقوق المجتمعات القبلية غير وارد وإن كان وارداً في مصر. فيما يلي استعراض للنقاط الأساسية والإجراءات الواجب اتباعها لتقدير التعويض العادل بسبب نزع الملكية في القاهرة التاريخية.

ويُلخص الجدول (٤) النقاط التي تناولها الإطار النظري المقترح لتقدير التعويض العادل في القاهرة التاريخية وأسباب اختيار تلك النقاط، ويتبعه تفصيل لأجزاء الإطار.

### ٣.٢. الإطار النظري المقترح للتعويض العادل في القاهرة التاريخية

بدراسة الأطر المختلفة، تمت صياغة الإطار النظري المقترح للتعويض العادل من خلال التركيز على النقاط ذات الأهمية والصلة من الجدول السابق مع مراعاة تناسبها وأهميتها مع الواقع المصري عامة وفي القاهرة التاريخية خاصة.

فمثلاً، الحديث عن حقوق السكان الأصليين غير وارد،

ملاحظات	النقاط الأساسية True Price & Univ. of Groningen, 2016	الجوانب المختلفة للعملية
غياب تعريف المنفعة العامة واي وسيلة لقياسها يعتبر عائق أساسي لعملية التعويض العادل وله اولوية في القاهرة التاريخية حيث ان معظم القرارات تكون بهدف تحقيق "اقصي" استفادة من قيمة المنطقة	التعريف الضرورة وتناسيها مع الضرر تقليل التأثير كلما أمكن المساواة	مصدقية صفة النفع العام
بسبب عدم كفاءة القوانين والإجراءات في مصر في توفير تعويضات عادلة وبسبب تسارع وتيرة نزع الملكيات في السنوات الأخيرة، يجب ان تكون العملية تشاركية وتضمن الشفافية للتغلب على ازمة فقدان الثقة في عدالة العملية ككل.	المشاركة في التقييم مفاوضات حرة ومتوازنة الحق في الاستئناف والطعن البرنامج الزمني التأثيرات الاجتماعية والثقافية الحق في الاستشارة الحق في منح الموافقة الحرة والمسبقة والمستنيرة وحجبتها بناء القدرات والمساعدة التعامل مع تغيير الخطط التعامل مع النزاعات التأثيرات البيئية	الشروط الاستباقية ضمان الشفافية والمشاركة في عملية نزع الملكية
الحيازات في القاهرة التاريخية معقدة جدا ويجب التعامل مع تعقيدها بحساسية شديدة لضمان عدم ضياع حقوق السكان وبالتالي كل أنواع الحيازات يجب ان تؤخذ في الاعتبار.	تحديد أصحاب حقوق الحيازة المشروعة الجانب الغير الرسمية لسلسلة حقوق الأراضي أصحاب حقوق الانتفاع وضع اليد	التعويض العادل لكل اصحاب الحيازة باختلاف أنواعها
بسبب الطبيعة الاجتماعية للقاهرة التاريخية من عائلات ممتدة وسكن اكثر من اسرة من نفس العائلة نفس المبني فمراعات وصول التعويضات للنساء من العائلات ضروري جدا خصوصا بسبب اختلاف طبيعة ونمط الإسكان في المناطق التي يتم فيها إعادة التوسين	شمولية النوع الاجتماعي الشمولية لكل أطراف المجتمع	التعويض العادل الشامل لكل المجتمع المحلي
عدم وجود سجلات هي مشكلة عامة في مصر وخصوصا المناطق التاريخية والحقوق العرفية لجماعة معينة لمنطقة هي مشهد متكرر في القاهرة التاريخية	الحقوق الجماعية عدم وجود سجلات تاريخية أرض متنازع عليها الجوانب الإجرائية	من يستحق التعويض
القيم الغير سوقية تعتبر القيم الحاكمة في القاهرة التاريخية فعمليات البيع والشراء غير رانجة خصوصا في المناطق السكنية. الخسائر الانتقالية في بعض الأحيان تكون سبب رئيسي في تدهور الحالة المعيشية لمدة طويلة	القيم الغير سوقية خسائر انتقالية التعويضات عن المخالفات الماضية إعادة الشيء لأصله أو التحسين	اي اضرار ومخاطر تستحق التعويض
التعويض المادي الحالي شبه غير مجدي لعدم وجود فرص في القاهرة التاريخية لشراء مساكن بديلة وللصعوبة البالغة التي يواجهها السكان في إدارة المبالغ النقدية. فكرة التحسين المكافئ لسبل العيش الحالية وتحسين جودة الحياه بشكل عام هي الأنسب في حالة الدراسة	الأرض مقابل الأرض والتعويض المادي مقابل الأرض المخاطر المتعلقة بالتعويضات النقدية التحسين المكافئ لسبل العيش أرض ذات قيمة متساوية فوائد المشروع الأسهم القابضة المتابعة	اي أشكال التعويض أكثر ملائمة
قيمة التعويض الحالية في مصر هزيلة جدا وتعتمد على الأصول المادية (المباني) فقط. الأصول غير الملموسة تعتبر هي أساس سبل المعيشة بالنسبة لسكان القاهرة التاريخية	تقييم الأصول غير الملموسة عدم وجود أسواق نشطة للأراضي تعويض عن التأخير تقييم الأصول الملموسة التمويل عملية التقييم	كيفية تحديد قيمة التعويض

نقاط متكررة في الأطر التي تم دراستها وذات صلة بالإطار المقترح للقاهرة التاريخية

نقاط متكررة في الأطر التي تم دراستها وغير ذات صلة بالإطار المقترح للقاهرة التاريخية

نقاط غير متكررة في الأطر التي تم دراستها ولكنها ذات مناسبة للإطار المقترح للقاهرة التاريخية

### ١.٢.٢. ا. مصادقية صفة النفع العام

### ٥.٢.٢. هـ. من يستحق التعويض؟

الإجابة عن سؤال من يستحق التعويض مرتبطة بالحقوق التي يمتلكها الأفراد. التعويض في الأصل يكون عن الحقوق والامتيازات التي يتم نزعها. في حالة القاهرة التاريخية، تختلف أنواع الملكيات والحيازات، وجزء كبير منها غير رسمي. يجب أن يتم النظر في الحقوق والامتيازات بغض النظر عن رسميتها، و يكون التعويض مكافئاً لحجم ونوع الحقوق الخاصة بكل فرد. لا يجب استبعاد أصحاب الحيازات غير الرسمية، وإنما تعويضهم من مبدأ «استحقاق الحد الأدنى»، ويمكن أن يساهم في ذلك ربط قانون نزع الملكية بالتشريع المنظم لإعادة التأهيل.

تفسر «السلسلة المتصلة بحقوق الأرض» اختلاف درجات الحيازات، وتسهل عملية التعامل معها حسب درجتها من الحيازة الرسمية إلى الحيازة الرسمية المستقرة.

يجب أن يفسر القانون بشكل أكبر صفة النفع العام، وعلى أي أساس يتم إصدارها، والطرق الممكنة للطعن بها باعتبارها نقطة خلافية. يمكن الاعتماد على مبدأ حساب التكلفة، والعائد وبالتالي تحديد إذا كان للمشروع فائدة عامة تتناسب مع التكلفة التي يتحملها المجتمع.

الحالة في مصر: لا يوجد مرجع قانوني للمنفعة العامة ولا مجال للطعن على الرغم من صياغة مادة لتنظيم إعلان صفة النفع العام خلال إعداد قانون نزع الملكية رقم ١ لسنة ١٩٩٠، إلا أن المادة لم تظهر في نص القانون النهائي<sup>٩</sup>. لا يلزم القانون القيام بدراسة جدوى لأضرار المشروع.

### ٢.٢.٢. ضمان الشفافية والمشاركة في عملية نزع الملكية

### ٦.٢.٢. أ. أي أضرار ومخاطر تستحق التعويض؟

يجب أن يشمل التعويض القيم غير السوقية مثل القيم الاجتماعية والثقافية والدينية والبيئية، فهي غالباً ما يتم تجاهلها. في حالة القاهرة التاريخية، القيمة التراثية والثقافية هي الأبرز ويجب الاهتمام بالتعويض عنها.

يمكن تقسيم الأضرار إلى أضرار تخص من تم نزع الملكية منه، وأضرار أخرى تخص المجتمع بشكل عام والمجتمع المحيط بشكل خاص. تتضمن الأضرار الخاصة بالشخص الذي تم نزع الملكية منه التعويض عن الأرض والمبنى والتحسينات وأي تكلفة اضطر الشخص إلى تحملها نتيجة النزاع سواء للانتقال خارج المنطقة مؤقتاً أو إعادة تهيئة ما تبقى من أملاكه، وتتضمن أيضاً التعويض عن الانزعاج والأذى النفسي من عملية النزع القسري.

فيما يخص المجتمع المحيط أو المجتمع بشكل عام، هناك أضرار مباشرة غالباً ما تقع على المجتمع المحيط من إزعاج، أو انخفاض قيمة الأرض، أو العقار، أو تكلفة الانزعاج من عملية النزع أو التطوير، أو أي تكلفة يتحملوها بسبب تغير الحيازات. أما المجتمع بشكل عام، فيجب أن يُعوض عما خسره من تكاليف مصاحبة لعملية الهدم أو خسارة ممتلكات مجتمعية خلال عملية النزع أو التطوير. على سبيل المثال، القيم التراثية والأشجار.

يتضمن (طاقم أدوات رصد حقوق الأرض والسكن، ٢٠٢٠) الصادر عن شبكة حقوق الأرض والسكن رصد وشرح كامل للخسائر وكيفية تقييمها.

### ٧.٢.٢. أ. أي أشكال التعويض أكثر ملائمة؟

في حالة القاهرة التاريخية، يتم التعويض - كما تراه الجهات الرسمية - بثلاث طرق: إما التعويض المادي، أو بعقار في

يجب أن تكون عملية نزع الملكيات عملية تشاركية وتتميز بالشفافية فهي في الأصل تهدف للنفع العام وبالتالي أي مشاركة من المجتمع يجب تشجيعها لضمان شفافية العملية.

يجب أن ينص التشريع على دراسة وحصر المجتمع وبلغه واستشارته قبل البدء بعملية النزع. يؤدي الانفراد بقرارات نزع الملكية إلى نشوء خلافات واشتباكات ناتجة عن مقاومة قرار النزع، وقد تؤدي لتأخر المشروعات المقترحة. يؤثر ذلك بالسلب بشكل عام، ويؤدي لارتفاع التكلفة المصاحبة لقرار النزع.

### ٣.٢.٢. ج. التعويض العادل لكل أصحاب الحيازة باختلاف أنواعها

يجب الأخذ في الاعتبار كافة أنواع الحيازة المعترف بها محلياً حتى وإن كانت غير رسمية أو غير مسجلة. غالباً ما يكون عدم التسجيل ناتجاً عن صعوبة العملية وارتفاع التكاليف المصاحبة لها. تعاني القاهرة التاريخية من مشكلات تحديد الملكية ويجب أخذ ذلك في الاعتبار.

### ٤.٢.٢. د. التعويض العادل الشامل لكل المجتمع المحلي

للوصول إلى تعويض عادل، يجب أن تكون عملية التقييم أيضاً عادلة. يتم ذلك عن طريق تحديد الحقوق الخاصة بكل فرد في المجتمع، والاعتراف بالحقوق الضمنية في السكن والأنشطة. تظهر أهمية هذه النقطة فيما يتعلق بحقوق السيدات. في المجتمعات مثل القاهرة التاريخية، يكون رب الأسرة مسؤولاً عن المعاملات الرسمية، وقد تضيع حقوق السيدات في التملك خلال عملية توزيع التعويض وخاصةً المادي. تعتبر هذه النقطة من أكثر النقاط إهمالاً في عملية نزع الملكيات والتعويض على الرغم من الخسائر الشديدة التي تنتج عنها.

٩- تقرير اللجنة المشتركة لمشروع قانون مقدم لتعديل قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

شخص واحد في تقرير مصير العائلة (كبير العائلة) في حالة سكن العائلة الممتدة، وفي هذه الحالة يرتفع خطر ضياع بعض الحقوق خاصة النساء وصغار السن.

### ٨.٢.٢. كيفية تحديد قيمة التعويض

لا يجب الاعتماد فقط على القيمة السوقية كطريقة للتقييم، ولكن يجب استخدام طرق أكثر ملائمة للواقع المجتمعي للقاهرة التاريخية. لأسباب قانونية واجتماعية، الشروط المبدئية لتقدير القيمة السوقية تكاد تكون منعدمة في القاهرة التاريخية. فلا توجد سجلات توثق عمليات البيع والشراء، والسوق لا يعتبر مفتوحاً بسبب القوانين والاشتراطات المختلفة التي تحد من إتاحة الأملاك للبيع، بالإضافة لوجود أنشطة كثيرة ليس لها صفة قانونية سليمة.

يمكن مفاهيم أخرى مثل: نموذج تكلفة الاستبدال، ورسملة الدخل وآخرين وينصح بالطرق التشاركية المبتكرة التي تلائم القاهرة التاريخية وتتغلب على عدم توفر معلومات رسمية. يمكن مراجعة دليل شبكة أدوات الأرض العالمية (موئل الأمم المتحدة / الشبكة الدولية لأدوات الأراضي، ٢٠١٨) الخاص بـ «تقييم الأراضي غير المسجلة» للاطلاع على الحلول الأخرى.

منطقة أخرى، وغالباً ما تكون ضمن مشروعات الإسكان الحكومي جديدة الإيجار لمدة معينة، ثم الرجوع للمنطقة نفسها مرة أخرى مع دفع ثمن التحسينات والتطوير التي قامت به الحكومة.

في وضع القاهرة التاريخية، وبالنظر لأنماط الإسكان فيها من عائلات ممتدة، يجب أن يكون هناك أولويات لتعويض الرجوع للمكان نفسه كأولوية أولى وتقديم الدعم طوال فترة الابتعاد.

الأولوية الثانية، في حالة تعذر الرجوع، يتم اللجوء إلى التعويض بوحدة أو أرض مماثلة، مع تقديم الدعم لضمان الاستقرار في الموقع الجديد وأن مصادر كسب الرزق لم تتأثر.

يُستبعد التعويض المادي أو يتم الاعتماد عليه في أضيق الحدود وذلك عند صعوبة إيجاد وحدة أو أرض مماثلة المنزوعة بغض النظر عن سعرها. أيضاً. يكون التعويض المادي غير مناسب لأن مستحقي التعويض غالباً ليس لديهم أي خبرة في البيع والشراء، أو إدارة مبلغ مالي ضخم؛ وفي معظم الأحوال لا يتم استغلاله لاستعادة مصادر كسب الرزق السابقة.

تظهر مشكلة أخرى من التعويض المادي وهي تحكم

كممثل للجهات نازعة الملكية، والخبراء في التقييم، والخبراء العمرانيين المهتمين بدراسة المنطقة التي تم نزع ملكيتها.

- القسم الثاني: يغطي وجهة نظر السكان الواقع عليهم نزع الملكية. وفي هذا الصدد تمت زيارة ثلاث مناطق مختلفة تم فيها أو مخطط أن يتم فيها نزع الملكية والتعويض بإحدى الصور التي ينظمها القانون. رُوِيَ في اختيار المناطق أن تغطي حالات مختلفة من نزع الملكية والتعويضات.

الجدول التالي (5) يوضح المشروعات والقرارات التي صاحبها نزع ملكية وتعويض خلال العشر سنوات الأخيرة في القاهرة التاريخية والمناطق المرتبطة بها، وكان قد تم اختيار بعض هذه المناطق لزيارتها إجراء مقابلات مع السكان.

في هذا الفصل سيتم توضيح الدراسة الميدانية التي قام بها الباحثان ودراسة حالات نزع الملكية التي تمت لأسباب مختلفة وتم أيضاً تعويضها بطرق مختلفة. الهدف من الدراسة الميدانية هو التعرف بصورة أدق وأقرب على عملية نزع الملكية والتعويض والإجراءات المصاحبة لهما بهدف تطوير الإطار النظري المقترح في الفصل الثاني ليتناسب مع الواقع المحلي لمناطق الدراسة.

### ١.٣. الدراسة الميدانية

- القسم الأول: وهو المقابلات مع الخبراء، وفي هذا الصدد قام الباحثان بإجراء ٩ مقابلات مطولة مع الخبراء بنظام الأسئلة الاسترشادية. تمت تغطية الجهات الحكومية

التعويض على أرض الواقع	استحقاق التعويض حسب القانون	أمثلة	الحالة
ملاك: تم التعويض الشاغلين: تم التعويض	الملاك: يستحق الشاغلين: غير واضح	محور الحضارات - محور الفردوس	نزع ملكية للمنفعة العامة لبناء الطرق تابع لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة (١٠ لسنة ١٩٩٠)
ملاك: تم التعويض الشاغلين: تم التعويض	ملاك: يستحق الشاغلين: يستحق	عرب اليسار والحطابة (قراران لم ينفذا وتم إلغاؤهما) - تل العقارب - الطيبي - المواردي - ماسبيرو - عين الصيرة ومجرى العيون	إعادة تخطيط تابع لقانون البناء ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ملاك: غير معلوم الشاغلين: تم التعويض	ملاك: غير واضح الشاغلين: غير واضح	ميدان السيدة عائشة - قلعة الكباش - كوبري السيدة عائشة	بدون قرار / غير واضح
ملاك: لم يتم حتى نشر البحث الشاغلين: لم يتم حتى نشر البحث	ملاك: يستحق الشاغلين: غير واضح	مشروع تطوير القاهرة التاريخية (درب اللبانة - جامع الحاكم - باب زويلة)	مناطق تطوير تابع للتعديل المستقبلي في قانون البناء ١١٩ لسنة ٢٠٠٨
ملاك: غير معلوم الشاغلين: غير معلوم	ملاك: يستحق الشاغلين: غير واضح	بيت الرزاز	نزع ملكية منشأ أثري غير آيل للسقوط تابع لقانون التنسيق الحضاري (١٤٤ لسنة ٢٠٠٦)
ملاك: لا يستحق الشاغلين: لا يستحق	ملاك: لا يستحق الشاغلين: لا يستحق	صفي الدين جوهر - مشهد كلثم - وكالة وسبيل نفيسة البيضاء - قبة الأميرة طولبية - بيت السحيمي - مسجد قوصون - مسجد محمود الكردي - قبة الأميرة أم أنوك - ...	منع بناء في حرم الأثر بدون تصريح (بدون تعويض) تابع لقانون حماية الآثار (١١٧ لسنة ١٩٨٣)

جدول ٥: المشروعات والقرارات التي صاحبها نزع ملكية وتعويض خلال العشر سنوات الأخيرة في القاهرة التاريخية.



- منطقة قلعة الكباش: تمت إزالتها بالفعل، ومعظم السكان تم تسكينهم في مناطق مختلفة (مدينة بدر، الأسمرات)، وتم تدارك ذلك بإجراء مقابلات مع بعض السكان الذين مازالوا يعيشون أو يعملون في شوارع مجاورة للمباني التي تمت إزالتها أو بإجراء مقابلات مع سكان المباني المجاورة للمباني التي تمت إزالتها.

- منطقة تل العقارب (روضة السيدة): تم إجراء عدد محدود من المقابلات لعدم رغبة السكان وتخوفهم من التحدث عن المشروع وتفاصيله.

ويوضح الجدول (٦) المشروعات الحالية والمقترحة داخل القاهرة التاريخية والتي يصاحبها نزع للملكية وقد تستلزم التعويض، ويوضح الشكل (٨) مواقع المناطق التي تم اختيارها للدراسة الميدانية بالنسبة إلى خريطة القاهرة التاريخية.

المناطق التي تم اختيارها للزيارات الميدانية هي الحطابة وقلعة الكباش وتل العقارب. تمثل الحطابة منطقة مهددة بالإزالة، ومنطقة قلعة الكباش، والتي تمت بالفعل إزالتها وتعويض السكان بوحدة سكنية في مناطق أخرى ومبالغ مالية، ومنطقة تل العقارب، والتي تم تعويض السكان بوحدة سكنية بنفس المنطقة. الهدف من الاختيار هو محاولة تغطية كل الحالات الممكنة لنزع الملكية والتعويض عنها.

تم جمع معلومات حول حالات الدراسة بمراجعة المعلومات المتوفرة في المصادر الرسمية أو أبحاث سابقة، ثم عن طريق إجراء مقابلات مع السكان أو السكان المتواجدين حالياً في المنطقة. بشكل عام، تم إجراء ٢٠ مقابلة، ولكنهم غير موزعين على المناطق بشكل متساوٍ للأسباب التالية:

١- بعد الانتهاء من العمل الميداني ومسودة البحث وتحديداً في منتصف مارس ٢٠٢١ أعلن رئيس الوزراء عدم وجود نية لهدم منطقة الحطابة.

مواقع مشروعات التطوير الحالية والتي يصاحبها نزع ملكية وتستلزم التعويض	مواقع مشروعات التطوير المقترحة أو المعلن عنها والتي يصاحبها نزع ملكية وتستلزم التعويض
١ . منطقة ماسبيرو	١٣ . منطقة مسجد الحاكم
٢ . منطقة تل العقارب	١٤ . منطقة مسجد الحسين
٣ . منطقة قلعة الكباش	١٥ . منطقة باب زويلة
٤ . منطقة الطيبي	١٦ . منطقة الحطابة
٥ . منطقة المواردي	١٧ . منطقة درب اللبانة
٦ . منطقة ميدان السيدة عائشة	١٨ . منطقة عرب اليسار
٧ . منطقة المدابغ	١٩ . منطقة الجبانة الجنوبية
٨ . منطقة عزبة أبو قرن	
٩ . منطقة عين الحياة	
١٠ . منطقة الجبانة الجنوبية	
١١ . شارع الخيالة	
١٢ . شارع صلاح سالم وقرافة المماليك	

جدول ٦: المشروعات الحالية والمقترحة داخل القاهرة التاريخية والتي يصاحبها نزع للملكية وقد تستلزم التعويض.

خطورة داهمة ولن يتم رجوع السكان إليها أو إعادة تطويرها كمنطقة سكنية. لذلك تم تعويض السكان الشاغلين للوحدات بوحدات سكنية في حي الأسمرات ومدينة بدر في وحدات مفروشة بنظام الإيجار. أما بالنسبة لملاك الأراضي فمن المقرر تعويضهم بسعر الأرض، ولكن حتى وقت كتابة البحث لم يتم تعويضهم.

#### منطقة الحطابة - منطقة مهددة بالإزالة

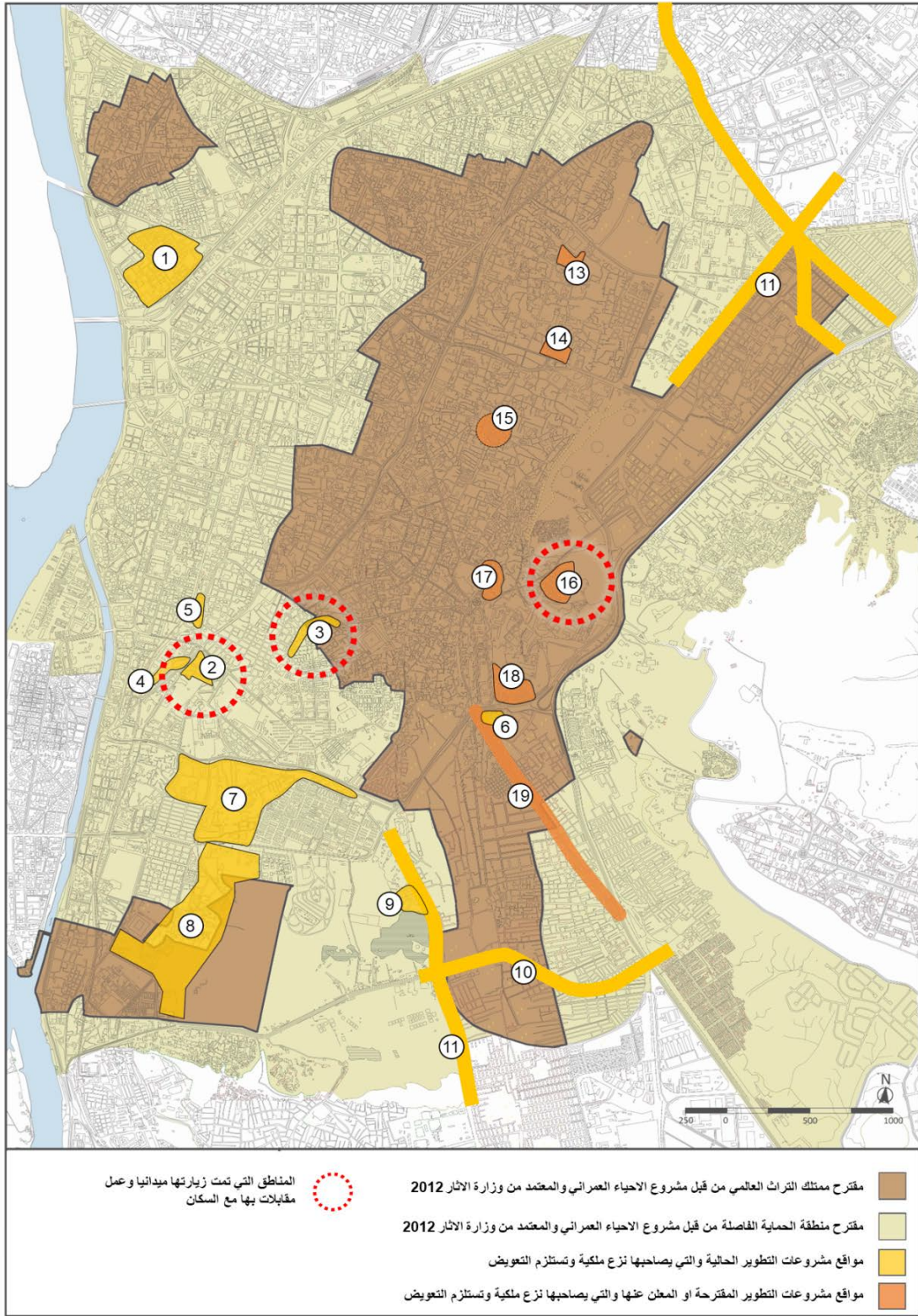
تقع منطقة الحطابة في حي الخليفة في جوار السور الشمالي لقلعة صلاح الدين الأيوبي. المنطقة تم تصنيفها كمنطقة خطورة من الدرجة الثانية، بدأت محافظة القاهرة بالفعل سنة ٢٠٢٠ بتنفيذ إجراءات الحصر وهي أول خطوة في إجراءات الإخلاء والإزالة. ولكن بعد زيارة رئيس الوزراء للقاهرة التاريخية وإعلان مشروع تطوير القاهرة التاريخية، تم الإعلان في مارس ٢٠٢١ عن أنه لا يوجد هناك نية لإزالة المنطقة وهناك مشروع تطوير المنطقة ضمن خطة الحكومة.

#### منطقة تل العقارب (روضة السيدة) - إعادة التسيكين في المنطقة نفسها

تقع منطقة تل العقارب (روضة السيدة حالياً) في حي السيدة زينب على امتداد شارع السد وداخل نطاق منطقة الحماية الفاصلة للقاهرة التاريخية. تمت إزالة المنطقة بالكامل وتعويض السكان مؤقتاً مقابل الإيجار في أي منطقة أخرى، وبعد الانتهاء من بناء المشروع تم رجوع السكان للمنطقة نفسها. استُخدمت الوحدات الأخرى الشاغرة لاحقاً لتسكين سكان المنطقة المقابلة (الطبيبي) وذلك لإنشاء مشروع روضة السيدة ٢. السكان المعاد تسكينهم في المنطقة نفسها عادوا بنظام الإيجار ومتوسط الإيجار ٤٠٠ جنيه شهرياً في وحدات مفروشة من وزارة الإسكان.

#### منطقة قلعة الكباش - إعادة التسيكين في منطقة أخرى

منطقة قلعة الكباش تقع في حي السيدة زينب بامتداد شارع عبد المجيد اللبان، وتم نزع ملكيتها لأنها منطقة



شكل ٨: خريطة لحدود القاهرة التاريخية موضع عليها المشروعات الحالية والمقترحة أو المعلن عنها والتي يملكها نزح للملكية وتستلزم التعويض.  
المصدر: الباحثان استناداً إلى (مشروع الإحياء العمراني للقاهرة التاريخية، ٢٠١٠-٢٠١٢).



أعلى اليمين: المنطقة حالياً (بعد التطوير) - (المصدر: الوفد - البوابة الالكترونية)  
أسفل اليمين: المنطقة قبل الإزالة- (المصدر: صندوق تطوير العشوائيات)  
اليسار: حدود المنطقة (صندوق تطوير العشوائيات)

المساحة: ٥.٩ فدان  
عدد الأسر: ٤٤٥ أسرة  
تاريخ الإزالة: ٢٠١٥  
تاريخ التسكين: ٢٠١٩

شكل ٩ : منطقة تل العقارب (روضة السيدة) - إعادة التسكين في المنطقة نفسها.



أعلى اليمين: المنطقة حالياً (بعد التطوير) - (المصدر: محافظة القاهرة)  
أسفل اليمين: المنطقة قبل الإزالة - (المصدر: محافظة القاهرة)  
اليسار: حدود المنطقة (صندوق تطوير العشوائيات)

المساحة: ١.٧ فدان  
عدد الأسر: ٢٦٧ أسرة  
تاريخ الإزالة: ٢٠١٧

شكل ١٠ : منطقة قلعة الكيش - إعادة التسكين في منطقة أخرى.



أعلى اليمين: المنطقة حالياً - (المصدر: مبادرة الأثر لنا)  
أسفل اليمين: المنطقة حالياً - (المصدر: مبادرة الأثر لنا)  
اليسار: حدود المنطقة (صندوق تطوير العشوائيات)

المساحة: ١٠٠٥ فدان  
عدد الأسر: ٧٠٠ أسرة  
تاريخ الإزالة: ٢٠١٧

شكل ١١: منطقة الخطابة - منطقة مهددة بالإزالة.

## ٢.٣.٢. تطبيق الإطار النظري المقترح على الواقع المصري

### ١.٢.٣.١. مصادقية صفة النفع العام

رغم أن أنواع المنفعة العامة محصورة في قانون نزع الملكية، ويضيف إليها مجلس الوزراء. إلا أنه يتم تطبيق المنفعة العامة من خلال قوانين أخرى. تشمل المنفعة العامة في القاهرة التاريخية إما مشروعات طرق، وهي الوحيدة التابعة لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة (١٩٩٠ لسنة ١٩٩٠)، أو مشروعات إعادة تخطيط، أو إزالة الخطورة (تابعين لقانون البناء ١١٩ لسنة ٢٠٠٨)، أو نزع ملكية المباني ذات القيمة تراثية (طبقاً لقانون ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦)، أو منع التراخيص في حرم الأثر طبقاً لقانون حماية الآثار (١١٧ لسنة ١٩٨٣). وتم رصد حالتين لإزالة بدون قرار وهما، حالة ميدان السيدة عائشة، حيث لا تتضح المنفعة العامة منه ولم تصدر قرارات بالمنفعة العامة للطرق. كما ظهر في مقالات إخبارية أن الغرض بناء طريق، ولم يصدر أي قرار بإعادة التخطيط أو قرار بالإزالة، خاصة أنه تم مؤخراً تنفيذ مشروع ترميم وتجميل لواجهات الميدان من المحافظة (مقابلة م/ يحيى من إدارة نزع الملكية)؛ وحالة قلعة الكيش، التي كان من المفترض أن يصدر بها قرارات إزالة للمباني (مقابلات سكان قلعة الكيش) (مقابلة م/ يحيى من إدارة نزع الملكية) و(مقابلة م/ مروة من صندوق تطوير العشوائيات). ورغم وجود مشروعات تجارية استثمارية،

ورغم أن تعديلات مجلس الوزراء على قانون نزع الملكية تُدخل الاستخدامات التجارية في المنفعة العامة، إلا أنها كانت دائماً جزءاً من مشروع إعادة تخطيط. -والياً يتم تعديل قانون البناء، لتغيير تصنيفات المناطق التي يتم التعامل معها، فسيتم إلغاء تصنيف المناطق غير الآمنة وغير المخططة، وبدلاً من ذلك سيتم تصنيف مناطق التطوير العمراني، مع شرح لتصنيفها وإجراءات التعامل معها (مقابلة م/ مروة من صندوق تطوير العشوائيات).

في حالتي محور الحضارات ومحور الفردوس، صدر قرار بنزع الملكية للمنفعة العامة من أجل إنشاء الطرق والجسور (الكباري). في حالة قلعة الكيش، كان الدافع وراء الإخلاء هو خطورة مباني المنطقة لوجودها على حافة الجبل طبقاً لتوصيات اللجنة العلمية للمحافظة (فايز، ٢٠١٨)؛ لكن مع وجود ملكيات خاصة يتم تعويضها حسب قيمة الأرض (اليوم السابع). أما في حالة ماسبيرو تم إصدار قرار بنزع الملكية بغرض إعادة التخطيط، وفي القرار تم إصدار قرار بتعويض الملاك الظاهرين بقطعة أرض بعد التطوير لها نفس قيمة قطعة الأرض قبل التطوير (قرار نزع الملكية لماسبيرو)؛ وفي بقية المناطق التي خضعت لتطوير صدرت لها قرارات إعادة تخطيط. ورغم كون القرار من المنفعة العامة لا يتم الطعن فيه، إلا أنه صدر قرار مؤخراً من المحكمة الإدارية بإلغاء قرار إعادة تخطيط عرب اليسار، وحكم آخر بإلغاء قرار إزالة لمباني على أراضي دولة لصالح مشروع استثماري.

## ٢.٢.٣. الشفافية والمشاركة لعملية نزع الملكية

أما عن سير الإجراءات، فتتعدد الجهات الحاصلة على حق نزع الملكية وفقاً لقوانين متعددة بين وزارة الآثار والمجلس الأعلى للتخطيط ومجلس الوزراء (مقابلة يحيى شوكت). في حالات نزع الملكية، تقوم إدارة نزع الملكية في المحافظة أولاً بعمل تقدير مبدئي، ثم يصدر مجلس الوزراء قراراً وتقوم هيئة المساحة بالحصر، ويقدم الملاك إثباتات الملكية. أما في حالات إعادة التخطيط، فالقرار يصدر من المجلس الأعلى للتخطيط (إدارة نزع الملكية - مهندس يحيى زكريا علي). بينما في قلعة الكباش، كان الهدم بدون قرار نزع ملكية أو إعادة تخطيط، وتم تشكيل لجنتين واحدة للأخطار الجيولوجية والأخرى من مثنين محترفين لتقدير التعويض (إدارة نزع الملكية - مهندس يحيى زكريا علي). وتتم مرحلة التعويض والحصر من ٤ جهات: المساحة والإسكان والزراعة والضرائب العقارية (كامل الوزير - لقاء مع صدى البلد)، وفي بعض الحالات يتبع التعويض العيني صندوق تطوير العشوائيات، أو في حالات أخرى إدارات التسكين في المحافظات (مهندسة هبة من الصندوق) ثم يعتبر التعويض واصلًا عندما يصل للوحدة المحلية وليس لمستحق للتعويض (مقابلة يحيى شوكت)، فيتم إخطار الملاك الظاهرين، وإدارة الأملاك لا تنسق مع الشهر العقاري لتحديث الملكيات، وحسب آخر تعديل للقانون فالإخطار يشمل تعليق الإخطار على المبنى قبلها بـ ٣٠ يوماً (مقابلة يحيى شوكت). ومن مفاوضات تأخير الوقت، كون الضرائب تؤخر من التعويض حيث أن القانون يوجب خصم ديون الضرائب على العقارات قبل صرف التعويض، وتأخر مصلحة الضرائب في تقدير ذلك (مقابلة المثمن ابراهيم عارف) (تقرير اللجنة المشتركة لتعديل قانون نزع الملكية). مؤخراً، تم ضم مشروع تطوير القاهرة التاريخية لأعمال صندوق تطوير العشوائيات، وقد يكون ذلك بسبب سرعة الصندوق في التعامل و إلمامه بأوجه فنية أكثر من إدارات المحافظة (مقابلة م/ مروة من صندوق تطوير العشوائيات).

## ٣.٢.٣. التعويض العادل الشامل لكل المجتمع المحلي

تؤثر توازنات القوى في النظام الاجتماعي لمستحقي التعويض على وصول التعويض للأفراد. فيمكن أن يسيطر الرجال على التعويض من خلال استلام التعويضات بالنيابة عن أخواتهم مثلاً (مقابلة أمنية)، أو ألا يصل التعويض، أو لأن الفئات الأضعف مثل الأرامل أو الرجال كبار السن أو الأقلية الدينية المسيحية أو من ليس لهم من يدافع عن حقوقهم، فيمكن ألا يحصلوا على التعويض (مقابلة أمنية).

وتظهر قيمة التراث في القاهرة التاريخية ونواحيها كإحدى أهم القيم الجماعية المستحقة للمجتمع، فالمشروعات التي كانت مقررة في المناطق الموجودة على أطراف القاهرة التاريخية كالحطابة وعرب اليسار، تم التراجع عنها، حيث قام الصندوق بعمل ورشة عمل مع د. مي البراشي - أحد الخبراء المسؤولين عن مشروعات دراسة وتطوير في - والتي تم التوضيح فيها أن المنطقة لها طبيعة خاصة تستدعي تدخلات خاصة غير الآليات المعتادة

إن حقوق مستحقي التعويض من الشاغلين وإجراءاتها المرتبطة غير واضحة، وحسب لائحة داخلية لمحافظة القاهرة (مقابلة أمنية)، حيث تفاصيل إجراءات الملاك واضحة في قانون نزع الملكية؛ لكن للشاغلين ليست هناك قاعدة واضحة تغطي أنواع التعويض ومنطقه وطرق تقديره وميعاد تسليمه. فلا يتم التعامل مع كل المناطق بنفس الطريقة، في التعامل مع ماسبيرو، تم اتباع كل الإجراءات دون إغفال الحقوق (مقابلة أمنية)، وقد يكون ذلك لتنظيم السكان أو لتغيير الأهمية السياسية. برغم أن قانون البناء ينص على أنه في حالات إعادة التخطيط يتوجب على الدولة توفير سكن للشاغلين قبل التنفيذ، إلا أنه في مشروع إعادة تخطيط منطقة أبو السعود في مصر القديمة مثلاً، تأخر التسكين عن إخلاء السكان، وكان البديل هو إسكانهم في خيم مؤقتة في حديقة عامة بمقابل لليلة (مقابلة أمنية). وفي قلعة الكباش، لم يكن واضحاً للسكان اختيار المباني المقرر هدمها، حيث أن بعض المباني المجاورة تباينت في الهدم، وعلى حد علمهم، كانت هناك حالات رشوة (مقابلة ١ و ٢ و ٣) وفي قلعة الكباش) ولم يحصلوا على معلومات واضحة عن حدود الهدم التي أقرتها اللجنة العلمية، حيث تضاربت الأرقام بين ١٥ متراً في البداية لتصل إلى ٣٠ متراً بعد ذلك (مقابلة ٣ في قلعة الكباش)، ولا يتم التخيير أو النقاش معهم (مقابلة ١ و ٢ و ٣ في قلعة الكباش). وفي تل العقارب، تم ذكر احتمالية أن هناك شقق سكنية تم الحصول عليها بالرشاوي واحتجوا على ذلك برؤية سكان غير معروفين، وحصول شخص على أكثر من شقة (مقابلات تل العقارب)؛ كما ذكروا أن بعض السكان لم يحصلوا على شقق واستقروا في عشش بجانب المشروع. الحالة الوحيدة التي تم فيها إعلان مستحقي التعويض من الملاك بجداول في قرار إعادة تخطيط كانت في ماسبيرو (مقابلة يحيى شوكت).

وحسب المنطقة يمكن أن يخشى السكان من الاعتراض والمواجهة مع الجهات الحكومية، ويمكن أن يتم تفادي طريق الشكاوى والاستعاضة عنه بالعلاقات الشخصية مع المعارف أو النواب وذوي السلطة، وتم رصد حالة أسر في عين الصيرة قُدمت باسمهم شكاوى، فتم طردهم من بيوتهم بعدها. وفي رملة بولاق كان التهديد يدفع بعض السكان إلى التعامل بالتراضي (مقابلة أمنية)، والبعض الآخر كانوا على وعي بمدى الطعن وقاموا بالطعن في المدة المتاحة (مقابلة يحيى شوكت). ويرتبط الخوف من الاعتراض بوضع استخدام القوة الجبرية للشرطة مما يشكل حاجزاً للتفاهم والتواصل، خاصة إذا كان ذلك أول اتصال بين الجهات الحكومية والسكان (مقابلة ٢ في قلعة الكباش)، لدرجة أنه في حالة مستشفى ٥٧٣٥٧ قاموا بالاستعانة بقوة من الشرطة لطردهم السكان المجاورين حتى وإن لم يكن المستشفى جهة حكومية (مقابلة المثمن ابراهيم عارف). إلى جانب أن الشرطة والقسم على احتكاك قريب من السكان أكثر من الحي، فيتدخل ذلك في علاقتهم مع العائلات المحيطة إليهم في شكل عقود استثمارية مثلاً أو التعويض أولاً، والعائلات المكروهة من قبلهم فيتم تهميشهم مثلاً (مقابلة أمنية).

في القاهرة التاريخية وإن لم تكن خاصة، غير مسجلة، حيث إنها قديمة ويضطر الملاك لإثبات ملكياتهم من دار المحفوظات مثلًا (م/ مروة، صندوق تطوير العشوائيات).

ورغم أن تعويض الشاغلين غير واضح في قانون نزع الملكية، إلا أنه مُستحق، حتى أنه في تصريح لوزير النقل، يتم التعويض للشاغلين حتى البناء على أرض الدولة وحرم الطريق (كامل الوزير - لقاء مع صدى البلد)، و من مهام صندوق تطوير العشوائيات توفير السكن، حسب الدستور، والحق في السكن (م/مروة، صندوق تطوير العشوائيات). في قلعة الكباش، تم تعويض الشاغلين، وتم وعد الملاك بالتعويض لكنه تأخر ٣ سنوات حتى وقت البحث (مقابلة ١ و ٢ و ٣ و ٤ في قلعة الكباش). لكن يتم الاعتماد لإثبات استحقاق السكن على وثائق مثل البطاقة وشهادة الميلاد وفواتير الكهرباء أو عقود التمليك أو الإيجار إذا وجدت.

ومن الصعب التسكين بناء على العقود، حيث إن الكثير من الشاغلين يسكنون بلا عقود، لكن في نفس الوقت لا تمثل الوثائق البديلة أدق طريقة، إذ يمكن أن يكون أحد الشاغلين غير حائز على أي من الوثائق (مقابلة أمنية) (مقابلة صاحب محل في تل العقارب) (رئيس حي البساتين) (حي السيدة زينب - إدارة التسكين وسكرتير رئيس الحي) (مقابلات تل العقارب). وبينما لا يذكر قانوني البناء أو نزع الملكية شروطاً خاصة بدخل المستحقين، إلا أنه ذكر الحاجة إلى إثبات دخل من شاغلي أبو السعود (مقابلة أمنية)، وهي قاعدة تنطبق في حالة التقديم على الإسكان الاجتماعي (عامر، ٢٠٢٠). ولا يتم ذكر أصحاب النشاطات التجارية في أي من القوانين المتعلقة بالموضوع بشكل واضح، ويترتب عليه عدم اعتبار حقوق غير الشاغلين، من شاغلي المحلات، وأنواع الباعة الآخريين، المتجولين والثابتين غير الرسميين (مقابلة أمنية).

### ٥.٢.٣. أي أضرار أو مخاطر تستحق التعويض؟

لم تتم من قبل الصندوق دراسة وافية للتأثيرات الاجتماعية لإعادة التسكين، لكن بالخبرة والتواصل مع السكان تظهر المشاكل، وقلّة فرص العمل وتفكك العلاقات الاجتماعية (م/ مروة من الصندوق). ظهر ذلك في الأسمرات حيث إن أهل كل منطقة فضلوا العيش سوياً، وهو ما تم، وتجد الآن المناطق في الأسمرات مقسمة حسب المنطقة الأصلية (م/مروة من الصندوق). بينما يتم تفكيك ربط المجتمع في حالة نقل الناس إلى أماكن فيها مجتمعات أخرى مسيطرة، كنقل بعض سكان ماسبيرو إلى منطقة لعبة في الجزيرة، إذ يصعب على السكان التعايش مع المجتمعات الجديدة (مقابلة أمنية). وفي قلعة الكباش، تم ذكر كيف أن المجتمع مترابط بشكل يصعب على الكثير من القاطنين هجره «مثل السمك في المياه» (مقابلة ١ في قلعة الكباش) «اللي متربى في السيدة والبغالة والكباش أنت لما بتوديه أكتوبر انت بتدبحه» (مقابلة ٤ في قلعة الكباش)، حتى عند الانتقال إلى مناطق شعبية أخرى مثل دار السلام، لم يتمكن السكان من التأقلم مع الجيران وقرر العودة إلى السيدة زينب والمعيشة في

للتطوير للصندوق، فأوقفوا أعمالهم في هذه المناطق، حتى بعد صدور قرار إعادة التخطيط، فإنهم لا يقومون حالياً بالهدم فيها.

والمشروع القادم لتطوير القاهرة التاريخية نفسها قد أسند للصندوق، وهي منطقة ذات طبيعة خاصة. أليات الصندوق السابقة مرتبطة بالأمان والملكية واختيارات السكان، بينما في القاهرة التاريخية لابد أن نلتزم بمعايير واشتراطات أخرى، مثل الحفاظ على النسيج العمراني والتراث المادي وغير المادي حتى وإن لم يكن مسجلاً، وطرق التعامل مع إعادة البناء والهدم. والمناطق القادمة في هذا المشروع هي مناطق درب اللبانة ومسجد الحاكم وباب زويلة. و يتم تقييم المناطق التراثية من خلال تقييم القيم المعمارية والوظيفية والتاريخية ومقارنتها بدرجات الأصالة والتميز الصادرة عن اليونسكو، وهي قواعد خاصة بالمشروع وليست معممة، فلم يتم تطبيقها على الخطابة وعرب اليسار مثلًا. إلى جانب أن المشروع يشمل على دراسات تقييم أثر اجتماعي تشمل دراسة ديموغرافية واستبيان لعدد من الوحدات ودراسة للحرف. ويتم وضع كل الاشتراطات في مذكرة التفاهم الممضية مع الاستشاري للقيام بدراسة المشروع (م/مروة، صندوق تطوير العشوائيات).

### ٤.٢.٣. من يستحق التعويض؟

بالنسبة للملاك واضحي الملكية للأرض فاستحقاقهم المذكور في حالات تطبيق قانون نزع الملكية أو إعادة التخطيط. ففي ماسبيرو، تم تطبيق قرار نزع ملكية حيث كان فيها ملكيات خاصة كثيرة بمساحات كبيرة وصغيرة وبها تعديلات، بينما تل العقارب فهي أرض دولة. ملك الأراضي في ماسبيرو يتم تعويضهم، لكن يقل نصيب ملك المساحات الصغيرة بسبب خصم نسبة الطرق في المشروع، فيصبح التعويض مالياً بدلاً من أرض بديلة (م/مروة، صندوق تطوير العشوائيات). ولا يتم تعويض مالكي الوحدات المبنية على أراضي دولة، ولا تعويض الأدوار غير المرخصة (إدارة نزع الملكية - مهندس يحيى زكريا علي)، وبخاصة إذا لم يكونوا شاغليها، ففي حالة مالك أرض ومبانٍ مخالفة غير مشغولة، مثلًا لبقية العائلة والأولاد يتم تعويضه فقط عن الأرض (مقابلة ٥ في قلعة الكباش). ولا يتم تعويض أصحاب العقود غير المسجلة أو بدون حكم صحة ونفاذ (إدارة نزع الملكية - مهندس يحيى زكريا علي)، إذا لم يحز الشخص أوراقاً فلا يحق له المطالبة بتعويض عن الملكية (مقابلة ٢ في قلعة الكباش). وفي حالات الهدم للخطورة فقط لا يوجد نزع للملكية (إدارة نزع الملكية - مهندس يحيى زكريا علي)، ويمكن ألا يتم إعطاء الملاك في حالة الهدم لإزالة المبنى تعويضاً، حيث يطلب الحي من شاغلي البيت هدمه على حسابهم دون مساعدة (مقابلة ٤ في قلعة الكباش)، لكن في الوقت نفسه، سببت حقوق الملكية الخاصة للأراضي في حالة قلعة الكباش أزمة للمحافظة (الخلافاوي، ٢٠١٧). وبالنسبة للمشروع القادم لتطوير القاهرة التاريخية، يتم أيضاً دراسة الملكيات في المشروع، والمتوقع أن تكون الملكيات

الوجه الأول: الأمان من السرقات والبلطجة، حيث ذكر أحد سكان تل العقارب فائدة التأمين في استعادة المسروقات، خاصة وأن نظام التأمين المجتمعي القائم قبل التطوير قد اختفى. فقبل التطوير كان ارتباط السكان بالشارع قوي حيث المتواجدين في الشارع يراقبونه ويخطرهم السكان الآخريين بسهولة لقلة ارتفاعات المباني، ولقوة الروابط الاجتماعية بينهم، وتغير ذلك بتغير ارتفاعات المباني ولدخول سكان عدة مناطق معاً. كما يقلل الأمان من نشاطات البلطجة في هذه المرحلة من عمر المشروع، ومن تعاطي المخدرات، حيث كان أكثر انتشاراً في الشوارع قبل التطوير حيث كان يسهل الاختباء. في المقابل، تقييد السيطرة الأمنية القوية في المشروع حرية التعبير والتواصل حسب ملاحظتنا، حيث قمنا بسهولة بالمقابلات في قلعة الكباش، بينما في تل العقارب تمت ملاحظتنا من أفراد الأمان وسؤال أفراد المقابلات عن محتوى مقابلاتنا لهم (مقابلات تل العقارب).

يظهر تأثير التخطيط المتعمد أيضاً في استعمال السيدات للفرغ العام، حيث من المعتاد في القاهرة التاريخية وجود تدرج من الخصوصية في الشوارع والاستعمالات، وتمثل الدرجات الأصغر شيوفاً أكبر للاستعمالات الاجتماعية خاصة للسيدات والأطفال، لكن هذا التدرج لم يكن موجوداً في تل العقارب بهذا الشكل بعد التطوير، واستخدم السيدات والأطفال عدداً من الشوارع، خاصة وأن معظم المحلات مغلقة، مما ساعد على استخدامهم للفرغ حيث أنه غير مستخدم من المحلات، لكن بفتح المحلات، لن يوجد مكان للقاءات الاجتماعية في الشوارع (ملاحظات تل العقارب).

ترتبط الأضرار الانتقالية أيضاً بالوقت والوسائل المتاحة، في قلعة الكباش كان يتم بيع الأثاث القديم لبائعي الروبايكيا حيث أنهم كانوا أسرع من في المكان (مقابلة ١ في قلعة الكباش)، ويلزم تقييم أضرار فقدان الأصول عند الانتقال مثل الأثاث، رغم أنه تم ذكر أنه يتم تعويض الشاغلين عن أثاث شققهم بشكل كامل (مقابلة ١ و ٣ في قلعة الكباش).

وكان منهج الصندوق معتمداً على أنه عندما ظهرت المشاكل بدؤوا العمل عليها. حالياً، يقوم الصندوق بدراسة تقييم مخرجات مشروع الأسمرات بعد فترة، ودراسة للتغيرات والتدخلات الاجتماعية. ودراسة مثيلة لمنطقة الرزازات في بورسعيد (م/مروة من الصندوق).

### ٦.٢.٣. أي أشكال التعويض أكثر ملائمة؟

تشمل الخيارات للشاغليين: تعويض مالي، تعويض عيني (شقة) في نفس المكان إيجار أو إيجار تملكي، تعويض عيني (شقة) في مكان آخر (إعادة تسكين) إيجار أو إيجار تملكي (م/مروة من الصندوق). وللملاك تشمل: تعويض مالي أو عيني تملكي أو إيجار تملكي، أو حصص من المشروع. وعند التعويض بشقة يتم حسابها من تكلفة التعويض الاجتماعي (٤٠ ألف للغرفة) والمحاسبة على الفرق (إيهاب حنفي، صندوق تطوير العشوائيات)،

غرفة (مقابلة ٤ في قلعة الكباش) لكن هناك من يتأقلم خاصة وأن بعض القاطنين ينتقلون سوياً (مقابلة ١ في قلعة الكباش). كما ظهر ذلك في المرحلة الانتقالية لسكان تل العقارب الذين تم نقلهم لمساكن الأولى بالرعاية في ٦ أكتوبر؛ وذكروا العديد من المشاكل هناك، من البلطجة والجريمة، وربطوها بوجود مجموعات من أكثر من منطقة من القاهرة، ومن عدم وجود حياة في الشوارع خاصة في المساء، وبعدها عن الخدمات. بينما تم نقل بعض سكان الطيبي إلى تل العقارب وأخذ البعض الآخر قيمة إيجارية (مقابلات تل العقارب). إلى جانب ذلك، توجد حالة ارتباط بين بعض السكان والمناطق للذكريات وأماكن اللقاء واللعب والأنشطة الاجتماعية، وكيف تغيرت واختفت، حتى من السكان المجاورين للمناطق التي تمت إزالتها (مقابلة ٥ في قلعة الكباش).

كما ظهر أن بعض السكان قد فقدوا فرص عملهم، وبخاصة مع نقل السكن، وهي من الشكاوى الظاهرة المرتبطة بمصدر رزق السكان سواء في مكان ثابت كوصول لمكان وظيفة قريب أو مكان للعمل، أو اعتماد على وصول زبائن، أو لتجارة متجولة، أو ارتباط حرف بأماكن الخامات أو البيع القريبة. ويظهر كيف تدور الشكاوى حول أن المال والحياة كلها مرتبطة بالمكان (لقاء تلفزيوني مع مسؤولي الإسكان في حي السيدة زينب، ٢٠١٧).

وقام الصندوق في الأسمرات بعمل برامج للحرف وفرص العمل والمدارس الحرفية، وتم تكوين بعض المشروعات، وذلك بالتعاون مع القطاع الخاص، كما قام بمحاولة حل مشكلة صعوبة المواصلات وارتباطها بمناطق العمل من خلال التنسيق مع محافظة القاهرة لعمل ٥ خطوط "أتوبيس" إلى الميادين الرئيسية، وخط إلى منشية ناصر وخط إلى مصنع في العاشر من رمضان (م/مروة من الصندوق). وبالنسبة لقلعة الكباش، ساعد قربها من السيدة عائشة ومواصلاتها أن ينتقل إليها بعض السكان الذين كانوا يعملون فيها (مقابلة ١ في قلعة الكباش).

إلى جانب ذلك، تظهر في مناطق إعادة التسكين قلة الخدمات. كما في النهضة في البداية، لكن مع الوقت تم توفير خدمات من بائعين متجولين مثلاً (مقابلة ١ في قلعة الكباش)، وأحياناً يتم التعامل مع مشكلة نقل المدارس وقتياً حتى يسهل نقل الأطفال من المدارس لكنها صعبة في البداية (مقابلة ٣ في قلعة الكباش)، ولمشكلة رعاية الأطفال قام الصندوق في الأسمرات ببناء حضانه (م/مروة من الصندوق).

نقطة أخرى هي شكل الأمان، مثلما ظهر في المنطقة المطورة في تل العقارب خاصة تواجد قوي لأفراد الأمان الخاص والكاميرات، والسيطرة الأمنية من خلال الشوارع المستقيمة الواسعة نسبياً مقارنة مع الوضع قبل التطوير، مما يسهل على أفراد الأمان مراقبتها أكثر من الطرق الأصعب في الرؤية والمعتمدة على الالتفاف والتدرج في الخصوصية، ويظهر ذلك من خلال وجهين:



أنا أروح فين، هحاول آخذ قرض وأسد جزء وأشوف، وأنا مش لوحدي، كان عندنا بيوتنا وبقينا ماجرين».

المحلات التجارية في تل العقارب معظمها غير مباع، قيمتها كبيرة على السكان وعلى الربح من المنطقة، وهي تابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة التي مولت المشروع، وكلها مطروحة كوحدات للتملك لكن متاح فيها التقسيط (مقابلات تل العقارب). وبالنسبة لملائمة التعويض المالي، كانت إحدى الملاحظات أن السيدات أكثر كفاءة من الرجال في إدارة التعويض المالي، بدلاً من تضييعها (مقابلة أمنية).

### ٧.٢.٣. كيفية تحديد قيمة التعويض

هناك ثلاث طرق مستخدمة للتقييم: القيمة السوقية، وقيمة التكلفة، وعائد رأس المال (مقابلة المئمن ابراهيم عارف)، وزاد عليهم أبو الحسن نصار طريقة التقييم بالكم لمنطقة كاملة *Mass appraisal* (مقابلة أبو الحسن نصار). لكن بسبب عدم وجود سجلات كافية، فأحدى الطرق للوصول للقيمة السوقية تكون عن طريق المزادات، لكنها غير متاحة إلا عن طريق المعارف (مقابلة المئمن ابراهيم عارف). كما يتم خصم التكاليف المطلوبة للاستفادة من العقار مثل إخلاء مستأجري الإيجار القديم من قيمته (مقابلة المئمن ابراهيم عارف).

التعويضات المقدره من الجهات الحكومية عادة ما تكون أقل من القيم السوقية (مقابلة ابراهيم عارف)، وفي الكثير من الأحيان، تعتمد قيمة التعويض على المبالغ المتاحة لا على القيمة السوقية، حتى في حالات التقدير من الجهات غير الحكومية مثل مستشفى سرطان الأطفال ٥٧٣٥٧ (مقابلة المئمن ابراهيم عارف). ويسند قانون البناء مهام التقييم لمقيمين عقاريين في حالات نزع الملكية لتطوير مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة، لكن غير ذلك لا يستدعي مقيمين عقاريين معتمدين (مقابلة أبو الحسن نصار). وللبنك الدولي والمنظمات الدولية اشتراطات في التعويض تركز أكثر على جبر الضرر أكثر مما ينص عليه القانون المصري أو ما يتم على أرض الواقع. يتضح هذا الاختلاف في طريقة تحديد قيمة التعويضات والمبالغ المقررة بين مشروعات لنفس الجهة الحكومية المصرية في حال كان أحد المشروعات ممول محلياً والآخر ممول عن طريق إحدى الجهات المانحة مثل البنك الدولي. فمثلاً، يوجد اختلاف كبير في خطوات وشفافية ونتائج عملية تقييم التعويض الخاص بالخط الثالث والرابع لمترو الأنفاق ومشروع محور الفردوس رغم أن كلاهما يتم تنفيذه من خلال وزارة النقل (مقابلة يحيى شوكت).

وبناء عليه أحياناً يكون للشاغلين الخيار بين أنواع التعويض العيني أو المادي وأحياناً يتاح نوع واحد (إيهاب حنفي، صندوق تطوير العشوائيات). وتعتمد أنواع خيارات التعويض على درجة الأمان في المكان ونوع رسمية الحيازة وتفضيلات المستحقين (م/ مروة من الصندوق)، وكما شرحنا أيضاً على تنظيم المستحقين ومطالباتهم.

في قلعة الكباش، طلب البعض إعادة التسيكن في المكان، لكن لم يُطرح هذا الخيار بسبب قرار اللجنة الجيولوجية حول خطورة حواف الجبل (إدارة نزع الملكية في المحافظة). انتقل بعض السكان للأسمرات والبعض إلى مدينة بدر (مقابلة ٣ و٤ قلعة الكباش) والمسافة إلى بدر أبعد كثيراً وأصعب من الأسمرات (مقابلة ٣ في قلعة الكباش). ورجع بعض السكان إلى المنطقة (قلعة الكباش)، عن طريق بيع شققهم (بيع حق الإيجار بشكل غير رسمي)، وإيجار مكان في قلعة الكباش (مقابلة ٢ و٣ في قلعة الكباش). تلا ذلك المشروع، تل العقارب التي كان لها قرار بالتطوير قبل بقية مناطق إعادة التخطيط، وكذلك ماسبيرو. بقية المناطق التي تلت هذين المشروعين، لم يتم فيها التطوير في المكان وإنما إعادة التسيكن، حيث أن محافظة القاهرة لديها وحدات وأراضٍ مخصصة للتسيكن في الأسمرات وبدر (م. مروة من الصندوق).

قد تكون قيمة التعويض السكني بإيجار أعلى من قدرة الشاغلين على السداد، حسب مساحة الشقة يتراوح بين ٣٠٠ و٤٠٠ جنيهاً (مقابلة أمنية) (مقابلة شاغل شقة في تل العقارب)، ومصاريق الشقق الجديدة قد تكون أكثر من الاستطاعة، فمن سكان قلعة الكباش من لم يقدر على دفع التكاليف فطُرد بعد سنة ومات عندها. وآخرون يخشون الطرد بعد السنة الأولى، خاصة وأن الإيجار يزيد عليه تكلفة المرافق: الكهرباء والغاز والمياه (مقابلة ١ و٣ في قلعة الكباش). وبالمثل في تل العقارب، واجه العديد من السكان مشكلة في التكاليف الإيجارية الجديدة، ويتراكم المبلغ لكمية أكبر من قدرة الدفع مما يهدد السكان بالطرد، حيث كانوا يُعتبرون أصحاب بيوت ثم أصبحوا مؤجرين. و يحتاج الوضع لدراسة تفصيلية لقدرات السكان على السداد وتكاليف معيشتهم وطرق كسبها للتحقق من وضع القدرة على السداد. لكن من مؤشرات عدم القدرة على السداد موت السكان بعد الطرد أو محاولتهم الحصول على قرض (مقابلات تل العقارب). أحد سكان تل العقارب يسرد قصته، قائلاً «كنا عايشين في الزبالة، الواحد يقول اللي له واللي عليه، بس كنا بناكل ونشرب ومبسنستلفش كنا بنسلف. النضافة حلوة، بس أنا مش لاقى، أدفع كهربا وميه وغاز فوق إيجار ٤٠٠ جنيه، ومتراكم عليا ١٧ شهر بـ ٧٢ جنيه وجالى إنذار نهائي بالطرد، طب

ثالثاً: تختلف الممارسات المحلية على أرض الواقع اختلافاً كبيراً عن التشريعات المحلية المنظمة للعملية لسببين: الأول هو عدم وضوح التشريع ووجود أكثر من تشريع يحكم نزع الملكية والتعويض عنها غير متشابهين في الإجراءات مما يؤدي إلى تخط في التطبيق. ثانياً، إن التشريعات الحالية لا تحقق التعويض العادل ولا حتى الكافي لضمان الاستقرار المجتمعي أو السياسي مما يجبر الدولة على اتخاذ بعض الإجراءات الإضافية مثل زيادة التعويض أو استحداث تعويضات لا ينص عليها القانون أو تعويض شريحة أكبر من التي يحددها القانون من مستحقي تعويض فقط لضمان الاستقرار المجتمعي والسياسي وتفادي الاعتراضات. هذه الإجراءات الإضافية دليل على قصور التشريع، ولكنها غير كافية لتحقيق التعويض العادل.

رابعاً: يواجه تحقيق التعويض العادل العديد من المعوقات التي يصعب تغييرها في المدى القصير مثل ضعف الكفاءة المؤسسية لمعظم الجهات الحكومية لضمان تطبيق التشريعات والإجراءات بصورة سليمة، وضعف الكفاءة والخبرة وبخاصة فيما يخص التعويض عن القيم الاجتماعية غير السوقية للجهات المسؤولة عن تقدير التعويضات، وغياب الوعي بشكل عام عن الأضرار المصاحبة لنزع الملكية واقتصار فهم التعويض على الممتلكات السابقة من الجهات الحكومية والمجتمع بشكل عام.

خامساً: الإجراءات المصاحبة لنزع الملكية والتعويض غالباً ما يكون تأثيرها أكثر شدة على المتضررين، والقنوات الشرعية للاعتراض على قرارات نزع الملكية أو التعويض عنها غير موجودة أو تكلفتها كبيرة. أيضاً، ترتبط الإجراءات المصاحبة ارتباطاً شديداً بالأداء العام للإجراءات الحكومية في مصر وما يصاحبها من بيروقراطية والآثار المترتبة على مركزية اتخاذ القرارات والوضع العام للمشاركة الشعبية في اتخاذ القرارات.

من نتائج الدراسة التطبيقية ومقارنتها بدراسة الأدبيات تتضح الفجوة بين الأطر النظرية والتطبيق على أرض الواقع. فالقانون المصري لا يجاري التوصيات والإجراءات المقترحة من المنظمات الدولية وفي الوقت نفسه، لا يُطبق القانون بشكل حرفي في كل مشروعات التطوير وإن كان عدم الالتزام بالقانون يعود بالنفع على المتضررين في بعض الأحيان بسبب ضعف موقفهم القانوني.

وفيما يلي بعض أهم نقاط التي تستلزم تدقيق الإطار النظري المقترح:

أولاً: الإجراءات والأدلة الإرشادية الدولية غير قابلة للتطبيق بشكل مباشر في الحالة المصرية لخصوصية الأوضاع المحلية واختلافها عما قد يكون في دول أخرى، خصوصاً في النقاط المتعلقة باختلاف أنواع الحياة والأسباب التاريخية لذلك وتوافر البيانات والمعلومات وقوة العلاقات الاجتماعية والأوضاع الاقتصادية فيما يخص تكلفة الوصول لتعويض عادل، والأوضاع السياسية فيما يخص الشفافية والخلافات الداخلية.

ثانياً: الفجوة بين التشريع والإجراءات المحلية المصرية والإجراءات الدولية كبيرة. فنجد أن الإجراءات المصرية لم يتم تحديثها طوال فترة ٢٥ سنة منذ سنة ١٩٩٠ إلا مؤخراً عام ٢٠٢٠، والتعديل غير جوهري ولا يؤدي لزيادة الضمانات الاجتماعية أو تفصيل الإجراءات بما يضمن التعويض العادل إلا بزيادة قيمة التعويض ٢٠% عن ذي قبل وهو ما يعكس في الحقيقة قصور القانون السابق في ضمان التعويض العادل لمستحقيه. أيضاً، التشريعات المصرية غير واضحة ويوجد أكثر من تشريع يحكم نزع الملكية والتعويض عنها غير متشابهين في الإجراءات مما يؤدي إلى تخط في التطبيق.

٤.١.٤ . الإطار النظري المطور لتقدير قيمة التعويض العادل لحالات نزع الملكية للمنفعة العامة في القاهرة التاريخية

النقاط الأساسية	الجوانب المختلفة للعملية	
تحديد النفع العام بناء على تفسير واضح ومتفق عليه	مصدقية النفع العام	الشروط الاستباقية
إمكانية الطعن على صفة النفع العام		
تحديد وتثبيت قائمة المشروعات الممثلة للنفع العام		
الاعتماد على نظرية الموازنة بين المنافع والأضرار،		
عدم تقنين الأوضاع بعد مخالفة الإجراءات		
توضيح لكل القواعد الحاكمة لعملية النفع العام والنزع		
محاولة تفادي نزع الملكية واستخدامه في أضيق الحدود		
المشاركة الشعبية للمتضررين	ضمان الشفافية والمشاركة في عملية نزع الملكية	
مشاركة الخبراء في المشروعات التي تتقدم للنفع العام، وتُنشر تفاصيلها		
الإجراءات تبعد عن العنف		
مراقبة واسعة وملائمة من منظمات المجتمع المدني للحصر		
إعلان تفاصيل أعمال اللجان		
تقييم آثار بيئية وتراثية واجتماعية إلزامي ومعلن		
توفير خدمات استشارية قانونية مالية للمتضررين		
إعلان البرنامج الزمني للمشروع وجداول المستحقين	التعويض العادل الشامل لكل المجتمع المحلي	
استخدام قاعدة الاستيلاء في الحالات الطارئة فقط		
التأكد من صرف التعويض للمستحقين مقدما قبل الخلاء وليس فقط للجهة المنفذة		
إعطاء فرصة متساوية للمشاركة للفئات المهمشة		
الأخذ بالاعتبار بالنظام الاجتماعي وفرق القوة في المجتمع وتأثيرها		
يشمل التعويض أصحاب المصلحة غير مباشرين، ومفهوم المجتمع		
التأكد من تعويض كل أصحاب الحقوق المتفرعة عن الملكية، من الشاغلين		
الاعتراف بسلسلة الحقوق غير الرسمية	التعويض	
اضرار تراثية		
اضرار اجتماعية فردية وجماعية		
اضرار انتقالية		
إعادة التأهيل		
المشاركة في المشروع لكل أصحاب المصلحة وليس فقط أصحاب الحيازات الكبيرة		
اعتبار الحلول المدمجة		
منطق تعويض مبني على تغطية الأضرار	أي أشكال التعويض أكثر ملائمة؟	
عدم الضرر سبل المعيشة		
تقييم القيم غير السوقية من خلال طرق اقتصادية إثنوغرافية		
الاستخدام الأدوات المناسبة لتقدير الواقع المحلي للقيم السوقية (تقييم تشاركي)		
	كيفية تحديد قيمة التعويض	

جدول ٧: النقاط الأساسية في الإطار النظري المطور لتقدير قيمة التعويض العادل لحالات نزع الملكية للمنفعة العامة في القاهرة التاريخية.

## ٢.٤. التوصيات

تكون ملزمة لكل أعمال التقييم العقاري وتكون مناسبة لخصوصية الحالة المصرية

- ضرورة رفع كفاءة وتنظيم المقيمين العقاريين المعتمدين وتدريبهم على الاتجاهات الحديثة في التقييم بما يتناسب مع الحالة المصرية

- بسبب ارتفاع تكلفة عمليات التقييم السليمة وغالباً ارتفاع قيمة التعويض العادل عن طاقة الدولة لتمويله خصوصاً مع حجم المشروعات التي تنفذها حالياً والمشروعات المقترحة فيجب تجنب نزع الملكية أو تقليبه لأضيق الحدود وهو الحل لضمان عدم تحمل الدولة أعباء مالية إضافية.

- التوعية بحقوق المواطنين فيما يخص نزع الملكية وأيضاً التوعية بأهداف مشروعات النفع العام لمساعدة الناس على تقبل تلك المشروعات التي يمكن أن تُرى من وجهة نظر فردية ضارة، ولكنها تهدف للنفع العام للمجتمع.

- اتخاذ إعادة التسيكين الاضطراري كفرصة لتحسين سبل المعيشة للسكان المنزوعة ملكيتهم وربط نزع الملكية بمشروعات إعادة التوطين والتأهيل.

## ٣.٤. الخطوات المستقبلية

تحسن الخطوات البحثية التالية من اعتمادية هذا البحث والإطار الذي يقدمه وتحديثه وتشمل ما يلي:

- تطبيق الإطار باختباره على حالات دراسة، لقياس إمكانية تطبيق عناصره من جهة، وواقعيتها في ظل القانون الحالي أو إمكانية تعديله، وتحديد البيانات الموجودة والبيانات التي يسهل الوصول إليها من جهة، والموارد المطلوبة لتنفيذ العنصر من جهة أخرى.

- إجراء دراسة كمية لقياس تأثير العوامل المذكورة على المتضررين. من الأنواع المختلفة للنفع العام في القاهرة التاريخية، وفرق التأثير بين الملاك والشاغليين والأنشطة الأخرى غير السكنية.

- مراجعة تأثير مشروع القاهرة التاريخية المرتقب التابع لصندوق تطوير العشوائيات على الإجراءات المتبعة وإمكانيات تنفيذ عناصر الإطار كذلك على تغيير تصنيف مناطق التطوير في قانون البناء.

بما أن البحث يحاول اقتراح إطار نظري يضمن حق التعويض العادل للأضرار والمخاطر الناتجة عن نزع الملكية بكافة أشكالها، فهناك مجموعة من التوصيات الواجب أخذها في عين الاعتبار لضمان تحقيق الإطار النظري المقترح لغايته. بالإضافة لمحاولة الباحثين ضمان عدم تحول الإطار النظري لمجموعة أخرى من المقترحات صعبة التنفيذ أو المنفصلة عن أرض الواقع.

التوصيات الآتية اللازمة لتحقيق هذه الغاية:

- باعتبار أنه في معظم الأحوال تكون الأضرار الناتجة عن نزع الملكية وإعادة التوطين جسيمة وقد ينتج عنها اضطرابات وصلت في بعض الحالات إلى اشتباكات نتج عنها خسائر في الأرواح والممتلكات، فإن مسألة نزع الملكية يجب أن تُعامل بحساسية شديدة من قبل السلطة التنفيذية والبعد عن استخدامها كلما أمكن.

- تصنيف مشروعات التطوير بتصنيف مشابه لتصنيف المشروعات حسب التأثيرات البيئية بحيث تكون مشروعات التطوير التي تتطلب نزع ملكية في أعلى تصنيف وتتطلب إجراءات خاصة ودراسات مفصلة - منافعتها وأضرارها - ويشترط فيها المشاركة المجتمعية بشكل موسع عن باقي المشروعات.

- ضرورة رقابة المجتمع المدني والسلطة التشريعية لعمليات نزع الملكية والتعويض لأن الجهة التنفيذية تكون مسؤولة عن تنفيذ الإجراءات وفي الوقت نفسه الجهة الطالبة لنزع الملكية مما يجعل العملية عرضة للحياد عن الإجراءات العادلة.

- العمل على تطوير التشريعات الحاكمة لنزع الملكية والتعويض والتأكد من ضمان تعويض أصحاب الحقوق من مستأجرين ومنتفعين بشكل واضح في القانون وعرضه على الجمهور بشكل واسع قبل إقراره، وأن يغطي قانون نزع الملكية للنفع العام معظم حالات نزع الملكية بمختلف أسبابها.

- ضرورة نص القانون على موعد تسليم التعويضات والتأكد من تسليمها قبل الإخلاء.

- ضرورة إصدار اعتبارات وقواعد عامة للتقييم العقاري

أزويلا ، أ ، وهيريرا مارتين ، س. (٢٠٠٩). أخذ الأراضي حول العالم: الاتجاهات الدولية في نزع الملكية للمشاريع الحضرية والبنية التحتية. في: لال، س، ف، فريري، م، يوين، ب، راجاك، ر، هيلوين، ج.ج. (محررون) أسواق الأراضي الحضرية (ص ٣٦٢-٣٣٧). سبرينغر ، دورديخت.  
13\_9-8862-4020-1-978/https://doi.org/10.1007

البنك الدولي (٢٠١٧). الإطار البيئي والاجتماعي للبنك الدولي.

الجريدة الرسمية (٢٠١٨) قانون رقم ٢٤ لسنة ٢٠١٨ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - العدد رقم ١٦ مكرر (أ).

الجريدة الرسمية (٢٠١٠) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٦٤٤ لسنة ٢٠١٠ بغرض إنشاء المناطق التجارية إلى أعمال المنفعة العامة.

الجريدة الرسمية (٢٠٠٨) قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بإنشاء قانون البناء.

الجريدة الرسمية (١٩٩٠) قانون رقم ١ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة - العدد ٢٢ تابع.

الخلاوي، سيد (٣ أكتوبر ٢٠١٧)، «بالصور.. العاصمة تواصل جهودها لتطوير العشوائيات.. إزالة عقارات قلعة الكباش والمواردى.. نائب محافظ القاهرة: تشكيل لجنين لتحديد المباني الخطرة والآيلة للسقوط.. وصرف تعويض لأصحاب الملكيات الخاصة». اليوم السابع، تم الولوج إليه في ٢٦ يناير ٢٠٢١. الرابط:  
٣٤٨٦١٤٧/https://www.youm7.com/story/٢٠١٧/١٠٣٠١٠٣/بالصور-العاصمة-تواصل-جهودها-لتطوير-العشوائيات-إزالة-عقارات-قلعة-الكبش/٣٤٨٦١٤٧

الصندوق العالمي للطبيعة (٢٠١٥). الصندوق العالمي للطبيعة حول الضمانات البيئية والاجتماعية.  
https://www.worldwildlife.org/publications/wwf-on-environmental-and-social-safeguards-ess

اللبودي، أحمد صالح وعمر، منة (٢٠١٧) الحق في العمل.. حياة «تقرير عن حق الانتفاع والمنفعة العامة - قضية سوق البوهي نموذجاً»، المركز المصري للحقوق الاقتصادية والاجتماعية. تم الولوج إليه في ١٤ فبراير ٢٠٢١:  
https://ecesr.org/esdar/الحق-في-العمل-حياة-تقرير-عن-حق-الانتفاع/

الوقائع المصرية (١٩٤٨) القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بإصدار القانون المدني

الوقائع المصرية (٢٠١٥) قرار مجلس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري. العدد ١٣٠ (تابع)

الوقائع المصرية (٢٠١٩) اللائحة التنفيذية بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة. العدد ٣١ تابع (أ)

أولانريل ، أو. وآخرون (٢٠١٧). نحو التوحيد العالمي وتقييم التعويض المستدام لامتلاك الأراضي الإيجاري. مجلة التصميم والبيئة المبنية. عدد خاص: بيئة عمرانية صالحة للعيش. ٢٧-٣٧.  
https://doi.org/10.22452/jdbe.sp2017no1.3

إيكيرت، ج.ك، جلودمانز، ر.ج.، وألمي، ر. (محررون). (١٩٩٠). إدارة ترمين وتقييم الممتلكات. الرابطة الدولية لمسؤولي التقييم.

باري، م، وأوغستينوس، س. (٢٠١٥، مارس). استعارات الملكية ونظرية الملكية وإيصال السلسلة المتصلة لحقوق الأرض. في واشنطن العاصمة: تم إعداد ورقة للعرض في مؤتمر البنك الدولي لعام ٢٠١٥ بشأن الأرض والفقير، البنك الدولي - واشنطن العاصمة.

https://www.oicrf.org/-/property-metaphors-property-theory-and-the-continuum-of-land-rights

بن مالك، ر، وبوريا، واي. (٢٠٢٠). التعويض عن الإزالة: تقنية مبتكرة لتقييم القيمة النقدية لمواقع التراث الثقافي. مجلة السياحة التراثية ، ١٥(٢)، ص. ٢٢٨-٣١١.

1743873X.2019.1619746/https://doi.org/10.1080

- باين، ج. (٢٠١٠). خيارات سياسة حياة الأراضي الحضرية: العناوين أم الحقوق؟ *هابيتات إنترناشونال*، ٢٥ (٣)، ص. ٤١٥-٤٢٩. [https://doi.org/10.1016/S0197-5-00014\(01\)3975-https://doi.org/10.1016/S0197](https://doi.org/10.1016/S0197-5-00014(01)3975-https://doi.org/10.1016/S0197)
- باين، ج. ك. (١٩٩٧). *حياة الأراضي الحضرية وحقوق الملكية في البلدان النامية*. منشورات التكنولوجيا المتوسطة.
- تاجليارينو، ن. ك. (٢٠١٧). حالة الأطر القانونية الوطنية لتقييم التعويض عن الأراضي المصادرة: تحليل ما إذا كانت القوانين الوطنية في دولة / منطقة عبر آسيا وأفريقيا وأمريكا اللاتينية تتوافق مع المعايير الدولية بشأن تقييم التعويضات. *الأرض*، ٢٦ (٢)، ٣٧. <https://doi.org/10.3390/land6020037>
- توكل، ل. (٢٠٢٠). استعادة جوهر المدينة: التراكم الحضري، فائض (إعادة) الإنتاج والانضباط في القاهرة. *جيو فوروم*، ١٢٦: ص. ٤٢٠-٤٣٠. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2019.12.014>
- جوهانسن، أ.، محروس، م.، وغرافرسن، م. (٢٠٠٩). منازعات ملكية الأراضي في مصر. دراسة حالة عن التوترات حول دير أبو فانا في أيار ٨٠٠٠. تقرير عرب ويست.
- دستور مصر الصادر عام ٢٠١٤، تم الولوج إليه في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٠، الرابط: [https://www.constituteproject.org/constitution/Egypt\\_2014.pdf?lang=ar](https://www.constituteproject.org/constitution/Egypt_2014.pdf?lang=ar)
- راو، ج. (٢٠١٩). تصميم التعويض العادل للحياة الإجبارية للأرض: التقدير التجريبي لقيمة الأمل والضرر والتأثير السلبي لطائفة ملاك الأراضي على قيمة الأرض في بنغالور (الهند). ورقة عمل إي دي بي آي ٤٧. أ. طوكيو: معهد بنك التنمية الآسيوي. الرابط <https://www.adb.org/publications/designing-fair-compensation-compulsory-acquisition-land-india>
- روبنز، آي. (٢٠١٧). الرفاهية والحرية والعدالة الاجتماعية: إعادة النظر في نهج القدرة. ناشري الكتاب المفتوح.
- سليم، الهيثم عمر (٢٠١٣). عدالة التعويض عن نزع الملكية الخاصة والاستملاك للمنفعة العامة في القانونين المصري والبحريني. دار النهضة العربية
- سمولكا، م. أو.، وجويتيا، س. (٢٠١٩). أسواق الأراضي. *موسوعة وايلي بلاكويل للدراسات الحضرية والإقليمية*، ص. ٧-١. <https://doi.org/10.1002/eurs0176.9781118568446>
- سميث، ه. إي. (٢٠١١). الملكية ليست مجرد مجموعة من الحقوق. *إيكون جورنال واتش* ٨ (٣)، ص. ٢٧٩-٢٩١. <https://econjwatch.org/articles/property-is-not-just-a-bundle-of-rights>
- سيرنيا، م. (٢٠٠٣). نحو اقتصاديات جديدة لإعادة التوطين: نقد اجتماعي لمبدأ التعويض. *مجلة العلوم الاجتماعية الدولية*، ١٧ (٥)، ص. ٣٧-٤٥. <https://doi.org/10.1111/2451.5501004-1468>
- سيمز، د. (٢٠١٦). تأمين حياة الأراضي في مصر: من يحتاج إلى سندات الملكية؟ *متروبوليتيكس* ١٤ يونيو ٢٠١٦. URL: <https://metropolitix.org/Securing-Land-Tenure-in-Egypt-Who-Needs-Registered-Titles.html>
- شبكة حقوق الأرض والسكن (٢٠٢٠). طاقم أدوات رصد حقوق الأرض والسكن. تم الولوج إليه في ١٥ يوليو ٢٠٢٠، الرابط: <http://www.hlrn.org/toolkit/arabic/start.htm>
- شبكة حقوق الأرض والسكن (٢٠١٢). تحديد عواقب الإخلاء والتهجير القسريين.
- شوارتز، ب.، وآخرون (٢٠١٨). نحو تشريع عادل وفعال بشأن الحياة الإجبارية للأراضي في الكاميرون. *المعهد الدولي للبيئة والتنمية*. <https://www.iied.org/17450iied>

شوكت، يحيى (٢٠١٣) كتاب العدالة الاجتماعية والعمران: خريطة مصر. وزارة الإسكان الظل. تم الولوج إليه في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٠، الرابط:

[https://www.academia.edu/4975995/Al\\_Adala\\_Al\\_Ijtima\\_iya\\_Wal\\_Omran\\_Kharitat\\_Misr\\_Social\\_Justice\\_and\\_the\\_Built\\_Environment\\_A\\_Map\\_of\\_Egypt](https://www.academia.edu/4975995/Al_Adala_Al_Ijtima_iya_Wal_Omran_Kharitat_Misr_Social_Justice_and_the_Built_Environment_A_Map_of_Egypt)

عامر، سلامة (٢٩ نوفمبر، ٢٠٢٠). «إجراءات الحصول على وحدة سكنية بسبب الإخلاء الإداري أو الخطورة الداهمة». الوطن. تم الولوج إليه في ٢٥ فبراير ٢٠٢١. الرابط: <https://www.elwatannews.com/news/details/5079918>

فاو (٢٠١٢) الحوكمة المسؤولة لحيازة الأراضي ومصايد الأسماك والغابات في سياق الأمن الغذائي الوطني، منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة، روما. تم الولوج إليه في ١٦ ديسمبر ٢٠٢٠، الرابط [/http://www.fao.org/tenure/voluntary-guidelines/ar](http://www.fao.org/tenure/voluntary-guidelines/ar)

فايز، وأئل (٢٠ مارس، ٢٠١٨). «حي السيدة زينب: نقل ٢.٨ أسر من قلعة الكباش إلى الأسمرات». الوطن. تم الولوج إليه في ٢٣ فبراير ٢٠٢١. الرابط: <https://www.elwatannews.com/news/details/3187922>

فريدهايم، ل. هـ.، وخلف، م. (٢٠١٦). أهمية القيم: إعادة النظر في أنماط القيمة التراثية. *المجلة الدولية لدراسات التراث*، ٢٢(٦)، ص. ٤٦٦-٤٨١. <https://doi.org/10.1080/13527258.2016.1171247>

فيتانين، ك.، فالكنباخ، هـ.، ونوجا، ك. (٢٠١٠). توصيات الشراء والتعويض الإجباري للممارسة الجيدة. لجنة فيج ٩ - تميم وإدارة العقارات. منشور فيج رقم ٥٤. الاتحاد الدولي للمساحين، كوبنهاغن، الدنمارك.

فيرستابين، ل. وآخرون. (٢٠١٦). نحو بروتوكول للتعويض العادل في حالات التغييرات المشروعة في حيازة الأراضي: وثيقة مساهمة لعملية تشاركية. ترو برايس / جامعة جرونينجن. الرابط: <https://landportal.info/library/resources/towards-protocol-fair-compensation-cases-legitimate-land-tenure-changes>

كلاين، د. ب.، وروبنسون، ج. (٢٠١١). الملكية: هل هي حزمة حقوق؟ مقدمة لندوة عن الملكية. *إيكون جورنال واتش*، ٨(٣)، ص. ١٩٣. <https://econjwatch.org/articles/property-a-bundle-of-rights-prologue-to-the-property-symposium>

كيث، س.، وآخرون. (٢٠٠٨). حيازة الأرض الإجبارية والتعويض. تقرير مشروع. منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة، روما، إيطاليا. <http://www.fao.org/docrep/011/i0506e/i0506e00.htm>

لقاء تلفزيوني مع مسؤولي الإسكان بحي السيدة زينب (٢٠١٧) برنامج يوم جديد تم إذاعته من خلال القناة الأولى المصرية في ٢٠١٧. تم الولوج إليه في ١٠ ديسمبر ٢٠٢٠، الرابط: <https://www.youtube.com/watch?v=zELcgTiPOBI>

لو، س. م. (٢٠٠٢). *الأساليب الأثنوبولوجية - الإثنوغرافية لتقييم القيم الثقافية في الحفاظ على التراث في توري، ديلا، مارتا، (محرر) تقييم قيم التراث الثقافي. معهد جيتي للمحافظة (ص. ٣١-٤٩).*

لي، ل. (٢٠١٨) نحو بروتوكول بشأن التعويض العادل في حالات التغييرات المشروعة في حيازة الأراضي: وثيقة مساهمة لعملية تشاركية، *مجلة الحوكمة الصينية*، ٣(١)، ص. ١٢٤-١٢٧. DOI: 10.1080 / 23812346.2017.1417961

مايسون، ر. (٢٠٠٢). *تقييم القيم في تخطيط الحفظ: القضايا المنهجية والاختيارات.* في توري، ديلا، مارتا، (محرر) تقييم قيم التراث الثقافي. معهد جيتي للمحافظة (ص. ٥-٣).

مبادرة تضامن (٢٠١٤) الحق في الملكية الخاصة في الدستور المصري تم الولوج إليه في ١٥ يوليو ٢٠٢٠، الرابط: <http://www.tadamun.co/the-right-to-property-in-the-egyptian-constitution-a>

مجلس معايير التقييم الدولية (إيفسك). (٢٠١٣). المستند التقني للتقييم الدولي: التقييم في الأسواق الناشئة - ٣٤٧ لجنة معايير التقييم الدولية.

محافظة القاهرة. (٢٠١٨). البوابة الإلكترونية لمحافظة القاهرة. تم الولوج إليه في ٢٢ فبراير ٢٠٢١، الرابط: <http://www.cairo.gov.eg/ar/Pages/dywan.aspx?SubmID=4>

مختار، هند (٢٠٢٠، ٢٢ ديسمبر) رئيس الوزراء: تكليف رئاسي ببدء تطوير القاهرة التاريخية وتعويض الشاغلين. اليوم السابع. تم الولوج إليه في ١٠ ديسمبر ٢٠٢٠، الرابط:

<https://www.youm7.com/story/٢٠٢٠/١٢/٢٢/رئيس-الوزراء-تكليف-رئاسي-ببدء-تطوير-القاهرة-التاريخية-وتعويض-الشاغلين/١١٢٤٠٦١>  
مرفق البيئة العالمية (٢٠١٩). سياسة الضمانات البيئية والاجتماعية. مرفق البيئة العالمية.

مشروع الإحياء العمراني للقاهرة التاريخية (٢٠١٠ - ٢٠١٢). التقرير الأول لإنجازات منظمة اليونسكو - مركز التراث العالمي - إدارة مواقع التراث العالمي في مصر.

مؤئل الأمم المتحدة / الشبكة الدولية لأدوات الأراضي. (٢٠١٨). تقييم الأراضي غير المسجلة: دليل السياسات. برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية مؤئل الأمم المتحدة. <https://unhabitat.org/valuation-of-unregistered-lands-a-policy-guide>

مؤئل الأمم المتحدة / الشبكة الدولية لأدوات الأراضي. (٢٠١٣). ورقة العمل الأولى - عمليات الإخلاء والاستحواذ ونزع الملكية والتعويض: ممارسات ودراسة حالات مختارة. <https://gltn.net/download/working-paper-i-evictions-acquisition-expropriation-and-compensation>

مؤئل الأمم المتحدة / الشبكة الدولية لأدوات الأراضي و المعهد الدولي لإعادة الإعمار الريفي. (٢٠١٢). التعامل مع الأرض. أدوات مبتكرة لإدارة الأراضي وضمان الحيازة. نيروبي: مكتب الأمم المتحدة. <https://unhabitat.org/handling-land-innovative-tools-for-land-governance-and-secure-tenure>

موراتو، س.، ومازانتى، م. (٢٠١٢). التقييم الاقتصادي للتراث الثقافي: الأدلة والاتفاق. في توري، ديلا، مارتا، (محرر) تقييم قيم التراث الثقافي. معهد جيتي للمحافظة (ص. ٥٢ - ٧٦).

نابليون، محمد (٢٠٢٠، سبتمبر ١٥)، قانون جديد بتعديل بعض أحكام نزع الملكية للمنفعة العامة: إجراءات التعويض. الشروق، تم الولوج إليه في ١٠ ديسمبر ٢٠٢٠، الرابط:

<https://www.shorouknews.com/news/view.aspx?cdate=15092020&id=225ab458>

وانج، س. (٢٠١٧). مذكرة السياسات في مصر حول الاستحواذ العام على الأراضي والإصلاحات المؤسسية: تطبيق مبادئ الملكية البارزة (رقم ١١٦٢٤٥). البنك العالمي.

ويتز، ر.، وساترفيلد، ت. (٢٠١٤). الخسائر غير المرئية ومنطق تعويض إعادة التوطين. بيولوجي كونسيرفيشين، ٢٨(٥)، ص. ١٣٩٤-١٤.

<https://doi.org/10.1111/cobi.12283>



## ملحق ١: قائمة بالخبراء الذين تمت مقابلتهم

الاسم والمنصب	التخصص
مهندس/ ابو الحسن نصار رئيس المركز الاستشاري للخبراء العقاريين	خبير مقيم معتمد التقييم
أ. ابراهيم عارف رئيس مجلس إدارة عارف وشركاه للثمين	خبير مئمن معتمد
مهندسة/ أمنية خليل باحث عمراني مستقل	باحث عمراني
مهندس/ يحيى شوكت شريك مؤسس ومنسق الأبحاث - ا. طوبة	باحث عمراني
د. داليا وهدان أستاذ مساعد - جامعة النيل	الاجتماع العمراني وأنثروبولوجيا العمران
د. مي الابراشي مؤسسة ورئيسة مجلس إدارة جمعية الفكر العمراني (مجاورة)	الحفاظ وإدارة التراث
د. مروه احمد مدير إدارة التمويل الدولي والمحلي - صندوق تطوير العشوائيات	التخطيط والتطوير العمراني
د. إيهاب حنفي المنسق العام لصندوق تطوير العشوائيات	التخطيط والتطوير العمراني
أ. يحيى زكريا مدير إدارة نزع الملكية والتحسين - محافظة القاهرة	نزع الملكية

## ملحق ٢: الأسئلة الاسترشادية الخاصة بمقابلات الخبراء

### أسئلة ذات صلة بمصداقية النفع العام

- ما هي أنواع المنفعة العامة في القاهرة التاريخية؟ هل هناك مناطق تم نزع ملكيتها بهدف المنفعة العامة؟
- تاريخياً، هل هناك نزع ملكية في القاهرة التاريخية لإنشاء الطرق؟
- هل المناطق التي تمت إزالتها تم اعتبارها مناطق إعادة تخطيط أو مناطق غير مخططة أو مناطق غير آمنة أو حرم أثر؟
- هل يسمح القانون بالطعن على قرار المنفعة العامة وهل هناك سوابق لذلك؟ أم أن الطعن يكون فقط على قيمة التعويض والإجراءات؟
- ما هو تأثير عدم وجود تعريف واضح للمنفعة العامة؟ هل عدم وجود تعريف مفيد أم مضر؟
- هل صدور قرار المنفعة العامة مرتبط بتنفيذ نزع الملكية على أرض الواقع أم لا؟
- ما هو أسلوب دراسة تأثير منافع أو مضار مشروع ما قبل تنفيذه؟
- هل أسلوب التعامل يختلف من منطقة لأخرى ولماذا؟

### أسئلة ذات صلة بالإجراءات المصاحبة

- ما هي الطريقة المتبعة لتحديد مستحقي التعويض؟ من هم؟ من الذي لا يتم ضمه لمستحقي التعويض؟
- ما هي طريقة إيصال المعلومات أو الرد على استفسارات السكان؟ هل يستعين السكان بمحامين؟ هل هناك نية بعدم نشر معلومات مفصلة للمشروعات؟
- هل تتم اتفاقيات البيع بالتراضي؟ وما هي أنواع الضغوطات التي يمكن أن يتعرض لها السكان؟
- هل للسكان دور في التقييم؟ باعتبار عدم وجود سجلات للبيع والشراء، هل رأي السكان محايد؟
- هل هناك مجموعات أو فئات بعينها يتم تهميشها خلال العملية (السيدات أو أعضاء العائلات الأصغر سناً)؟
- هل هناك بناء لقدرات السكان يمكنهم من التعامل مع عملية نزع الملكية والتعويض أو إعادة التسيكين بهدف فهم التغيرات المتوقعة أو الرجوع لنفس مستوى المعيشة بعد إعادة التسيكين؟
- ما هي أبعاد وملازمات عمليات التفاوض مع السكان وأخذ رأيهم في إعادة التسيكين؟
- هل إجراءات النقل تتم قبل أم بعد الطعن على التعويض؟ هل تذكر قيام أحد السكان بالطعن على التعويض؟
- من المسؤول عن تحديد الجدول الزمني لعملية نزع الملكية وهل يتم إعلانه للسكان؟
- كيفية التعامل مع التغيير في الخطط؟
- كيفية التعامل مع النزاعات التي تنشأ؟
- هل دراسة الأثر البيئي شرط في كل المشروعات؟ وهل يتم إجراؤها فعلاً؟
- ما موقف دراسة الأثر الاجتماعي والثقافي؟ هل تم تطبيقها في إحدى المشروعات من قبل؟

### أسئلة ذات صلة بالتعويضات

- في حال وجود اعتبارات ثقافية تحتم التعامل مع نخبة معينة من المجتمع، كيف يتم الحفاظ على الحقوق المجتمعية بشكل عام؟
- ما هي طريقة التحقق من السجلات والمليكيات في ظل عدم وجود سندات ملكية؟
- هل يتم تعويض المخاطر الفردية غير المادية مثل العلاقات الاجتماعية والعلاقات الخاصة بالعمل؟
- هل يتم تعويض أضرار جماعية غير مادية مثل الأضرار على البيئة والتراث؟
- هل يتم تعويض أضرار أو تكلفة الانتقال؟
- هل هناك تقييم لوضع السكان قبل وبعد إعادة التسيكين أو نزع الملكية؟

- متي يتم استخدام طرق التعويض المختلفة (أرض مقابل أرض أو عقار مقابل عقار أو تعويض مادي) وعلى أي أساس؟
- هل هناك حالات لمشروعات تم فيها استخدام فكرة الأسهم القابضة للسكان؟
- هل هناك اتجاه لدعم مستوى معيشي مناسب للسكان بغض النظر عن قيمة التعويض؟
- كيفية تفادي مشكلات التعويض المادي وإدارة الأموال؟
- ما هي الطرق المختلفة لتحديد قيمة التعويض وأيها الأنسب (مقارنة الأسعار - رسملة الدخل - القيمة المتبقية للأرض والتحسينات)؟

ملحق ٣: قائمة بمقابلات السكان الذين تمت مقابلتهم

رقم المقابلة	من قام بإجراء المقابلة	مكان المقابلة	تاريخ المقابلة	خصائص الشخص الذي تم عمل المقابلة معه
١- أ	أحمد طارق الاحول وعمر القوصي	منطقة قلعة الكباش	٢١ فبراير ٢٠٢١	كان يسكن بالمنطقة وتم إعادة تسكينه العمر: ٥٥ - ٦٥ سنة
١- ب	أحمد طارق الاحول وعمر القوصي	منطقة قلعة الكباش	٢١ فبراير ٢٠٢١	كان يسكن بالمنطقة وتم إعادة تسكينه العمر: ٥٥ - ٦٥ سنة
١- ج	أحمد طارق الاحول وعمر القوصي	منطقة قلعة الكباش	٢١ فبراير ٢٠٢١	من سكان المنطقة العمر: ٤٠ - ٥٠ سنة
٢	أحمد طارق الاحول وعمر القوصي	منطقة قلعة الكباش	٢١ فبراير ٢٠٢١	سائق سيارة أجرة ومن سكان المنطقة العمر: ٢٥ - ٣٥ سنة
٣- أ	أحمد طارق الاحول وعمر القوصي	منطقة قلعة الكباش	٢١ فبراير ٢٠٢١	مالك ورشة نجارة بالمنطقة العمر: ٥٥ - ٦٥ سنة
٣- ب	أحمد طارق الاحول وعمر القوصي	منطقة قلعة الكباش	٢١ فبراير ٢٠٢١	يعمل بورشة نجارة بالمنطقة العمر: ٥٥ - ٦٥ سنة
٣- ج	أحمد طارق الاحول وعمر القوصي	منطقة قلعة الكباش	٢١ فبراير ٢٠٢١	يعمل بورشة نجارة بالمنطقة العمر: ٢٥ - ٣٥ سنة
٤	احمد طارق الاحول وعمر القوصي	منطقة قلعة الكباش	٢١ فبراير ٢٠٢١	سائق سيارة أجرة وكان يسكن بالمنطقة وتم إعادة تسكينه العمر: ٥٥ - ٦٥ سنة
٥	احمد طارق الاحول وعمر القوصي	منطقة قلعة الكباش	٢١ فبراير ٢٠٢١	من سكان المنطقة العمر: ٢٥ - ٣٥ سنة
٦	احمد طارق الاحول وعمر القوصي	روضة السيدة (تل العقارب)	٢٧ فبراير ٢٠٢١	من سكان المنطقة العمر: ٥٠ - ٦٠ سنة
٧	احمد طارق الاحول وعمر القوصي	روضة السيدة (تل العقارب)	٢٧ فبراير ٢٠٢١	من سكان المنطقة ومالك محل بيع ملابس العمر: ٤٠ - ٥٠ سنة

#### ملحق ٤: الأسئلة الاسترشادية الخاصة بمقابلات السكان

- مدة السكن في المنطقة
- هل كنت تسكن في الجزء الذي تم إزالته أو لك أقارب تم إخلاء أو هدم منازلهم؟
- ما هي طبيعة التعويضات التي تم تعويض السكان بها؟
- ما هي إجراءات تحديد مستحقي التعويض؟
- هل بالفعل تسلم السكان التعويضات؟
- هل يوجد آلية للتظلم سواء بمنع القرار أو طلب استحقاق تعويض أو طلب تعديل قيمة التعويض؟
- ما هي المدة بين إبلاغ السكان بضرورة إخلاء المباني والإخلاء الفعلي؟
- هل كان هناك موافقة من السكان على عملية الإخلاء أم اعتراض؟
- هل السكان بعد إعادة التسكين يشعرون بالرضا عن التعويض؟
- ما أسباب عدم الرضا أو الضرر المُسبَّب من عملية إعادة التسكين؟
- هل قام البعض بالعودة إلى المنطقة مرة أخرى بدلا من السكن في الإسكان البديل؟
- كيف كان يتم تحديد المباني التي ستتم إزالتها؟
- هل هناك فرق بين مالك الوحدة أو الشاغل في التعويض؟
- كيف تم تعويض المستأجرين؟