

تأملات في دستورية العقارية

أ/ أحمد أمين فؤاد

## تأملات في دستورية العقارية

- لا بد لنا قبل أن نتطرق للموضوع أن نحدد نقاط أساسية تتعلق بحقوق المواطن الدستورية قبل الدولة ، لنرى هل أدت الدولة دورها والتزاماتها الدستورية قبل مواطنيها أم قصرت فيها والى اى مدى ؟ وما حق المواطن على الدولة في حالة هذا التقصير؟ وإذا حل محلها وتحمل عنها كليا أو جزئيا فهل تكافؤه أم تعاقبه ؟
- ونتناول في هذه العجالة الحقوق الدستورية الحياتية الأساسية الضرورية للمواطن قبل الدولة والتي تتمثل في توفير الدولة لمواطنيها حياه كريمة تتمثل في : عمل يدر دخلا مناسباً يغنيه .. وسكنا يليق بأدميته وأويه .. وتوفير الضرورات الحياتية من مأكلا ومشرب وملبس يستره ويكفيه .. وتعلما يرفع قدره ويعليه .. ورعاية صحية ترعاه في مرضه وتشفيه .. وتأمين ومعاشات في كهولته يحفظ عليه كرامته ويرضيه .
- وقبل أن نتناول هذه الحقوق الدستورية للمواطن أورد ابتداء بعض المؤشرات الاقتصادية ذات الدلالة لنستطرد منها لواقع هذه الحقوق:  
معدل البطالة ارتفع إلى ما يجاوز الـ ١٢%

الدين العام المحلي ارتفع الي ٧٦١.٦ مليار جنيه في عام ٢٠٠٩

ووفق بيانات الجهاز المركزي للمحاسبات فإن فوائد الدين المحلي (الداخلي) بلغت ٣ أمثال ما يوجه للاستثمار في نهاية ديسمبر ٢٠٠٧ .

الدين الخارجي بلغ ٣١.٥ مليار دولار في نهاية ديسمبر ٢٠٠٩

التضخم تعدت نسبته الرسمية الـ ٢٤% خلال عام ٢٠٠٨ وانخفض في بداية

عام ٢٠٠٩ ثم عاود الارتفاع إلى ما يقرب من ١٥%.

وارتفاع الأسعار يلتهم ويغتال دخول ومدخرات الأفراد ويقضم ظهر المواطنين ، فوفق بيان الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء في يوليو ٢٠٠٨ ارتفعت أسعار الأرز بمقدار ٢٥.٦% والمكرونه ٣٢% والدواجن ٢٩% والألبان ٣٨% والجبن ٤١.١% والزيد البلدي ٧١.١% والعدس ٨١.١% فضلا عن أسعار الاسمنت والحديد التي تعدت الـ ١٠٠% .

فالساسة الزراعية ومنذ أكثر من ٣٠ عاما لم تشهد اى جديد لتغطية الاحتياجات المتزايدة وتحقيق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي .

والساسة الصناعية أطاحت بها سياسات الخصخصة والتي سمحت بشراء الأجانب لاستثمارات قائمة واستنزاف الاحتياطي النقدي الاجنبي في تحويلات أرباح هذه الاحتكارات ومضاربات الأموال الساخنة بالبورصة بدلا من إنشاء صناعات جديدة تحدث من الصناعة وتضيف إلى قدراتها وتطور من امكاناتها.

هذا فضلا عن تخفيض الجنيه المصري منذ عام ٢٠٠٣ بمقولة تحرير سعر الصرف والارتباط بالخارج وتأثير ذلك على ارتفاع التضخم وانفلاته والرفع الجنوني لأسعار السلع والخدمات أضف إلى ذلك فشل الحكومة في تفعيل آليات للسيطرة على السوق.

انعكاس ذلك على معدل الادخار وانخفاضه وعلى فائدة الإيداعات لدى البنوك حيث أصبحت الفائدة سلبية تصل إلى ١٤-١٨% تلتهم مدخرات ودخول المواطنين حيث معدل التضخم أكثر من ٢٤% والفائدة تتراوح بين ٥-٩.٢٥% ، وارتفع عجز الموازنة من ١% في ٢٠٠٣ الى نحو ٧% من الناتج المحلي الاجمالي ، والحكومة اقترضت في عام ٢٠٠٧ من البنوك ٢٢٠.٣ مليار جنيه لتغطية عجز الموازنة.

الفجوة بين المصروفات والإيرادات كالاتي (بالمليون جنيه)

البيان	مشروع موازنة ٢٠٠٩/٢٠٠٨	موازنة ٢٠٠٨/٢٠٠٧	متوقع
مصروفات التشغيل	٣٤٠٩١٢.٤	٢٤٤٠٦١.٤	٢٧٢٢١٣.١
الإيرادات المتاحة	٢٧٥٧٩٤.٩	١٨٧٢٣٨.٦	٢١١٩١٥.٨
العجز النقدي للموازنة	٦٥١١٧.٥	٥٦٨٢٢.٧	٦٠٢١٧.٣
صافي حيازة الأصول المالية	٢٦٧٤.٣	١٩٤٦.٤	٣٤٦.٣
العجز الكلي	٦٧٧٩١.٨	٥٨٧٦٩.١	٦٠٥٦٣.٧
الناتج المحلي الاجمالي	١٠٠٨.٠٠٠	٨٤٦.٨٠٠	٨٧٠.٠٠٠

نسبه العجز النقدي إلى الناتج المحلي الاجمالي ٦.٤%

نسبه العجز الكلي إلى الناتج المحلي الاجمالي ٦.٧%

وارتفاع معدل الفقر واعتراف الحكومة على لسان وزير التخطيط بها في ٢٠٠٩/١٢/٣ بارتفاع معدل الفقر من ١٩% إلى ٢١% من عدد سكان مصر .  
وحقيقة معدل الفقر اكبر من ذلك حيث يقرر تقرير التنمية البشرية للأمم المتحدة ارتفاع نسبه الفقر بمصر إلى ٢٩.٣% وتراجع مركز مصر إلى المركز ١١٩ من ١٧٤ دولة ، وذلك نتيجة السياسات الاقتصادية التي لا تعمل على تحقيق مبدأ عدالة التوزيع للثروة وعوائدها حيث ٢٠% يملكون ٨٠% من الثروة والدخل.

زاد عدد العاطلين وارتفعت البطالة من ٨.٩% في عام ٢٠٠٨/٢٠٠٧ إلى ٩.٤% في عام ٢٠٠٩/٢٠٠٨ .

- الانخفاض المتوالي لقيمة الجنيه المصري أمام الدولار والعملات الأجنبية الأخرى وما تبع ذلك من موجات تضخم وارتفاع للأسعار تآكلت معه القدرة الشرائية للجنيه المصري وبالتالي للدخول والمدخرات.

فبعد أن كان الجنيه المصري في الخمسينات يساوى ٣.٢ دولار أصبح الدولار الواحد اليوم يساوى ٥.٦٢ جنيه مصري!! كما تظهر الأرقام التالية تطور قيمة الجنيه حيث يتواصل انخفاضه من ٣.٤٤ جنيه للدولار عام ٩٩ إلى ٧ جنيه عام ٢٠٠٤ إلى ٥.٦٢ مايو ٢٠١٠.

عام ١٩٩٩	٣.٤٤ جنيه للدولار
عام ٢٠٠٠	٣.٦٥ جنيه للدولار
يناير ٢٠٠١	٣.٨٥ جنيه للدولار
ديسمبر ٢٠٠١	٤.٥٠ جنيه للدولار
يناير ٢٠٠٢	٤.٥٢٢٠٠٢ جنيه للدولار
ديسمبر ٢٠٠٣	٦.٥٠ جنيه للدولار
ديسمبر ٢٠٠٤	٧.٠٠ جنيه للدولار
يناير ٢٠٠٥	٥.٨٣٢٠٠٥ جنيه للدولار
يناير ٢٠٠٦	٥.٧٧٢٠٠٦ جنيه للدولار
نوفمبر ٢٠٠٧	٥.٤٨ جنيه للدولار
ديسمبر ٢٠٠٨	٥.٥٣ جنيه للدولار
ديسمبر ٢٠٠٩	٥.٥ جنيه للدولار
مايو ٢٠١٠	٥.٦٢ جنيه للدولار

- والمصيبة أن الدولار نفسه قيمته منخفضة أمام العملات الأخرى بنسبه تصل إلى ٤٠% مما يزيد تدهور قيمة الجنيه أمام العملات الأجنبية الأخرى بهذه النسبة أيضا وأكثر منها.

فقد كان تخفيض الحكومة للجنيه أمام الدولار في عام ٢٠٠٣ بنسبه ٦٠.٥%، فإذا أضفنا انخفاض الدولار أمام العملات الاجنبيه الأخرى بنسبه ٤٠% أصبحت حقيقة التخفيض الرسمي للجنيه المصري ١٠٥% فإذا أضفنا إلى ذلك التخفيض الحقيقي في قيمة الجنيه نتيجة انخفاض قدرته الشرائية في مواجهه موجات ارتفاع الأسعار التي صاحبت تخفيض الجنيه نجد أن حقيقة التخفيض لقيمة الجنيه تعدت ال ١٥٠% وهو ما يمثل اغتيال لدخول ومدخرات الأفراد وانخفاض دخولهم الحقيقية ومدخراتهم والنزول بها إلى مستويات من الفقر وعدم القدرة على مواجهه متطلبات المعيشة غير مسبوقة.

- **وفى صوصية العقار** أدت التطورات المذكورة إلى ارتفاع تكلفة الإسكان واختفى تدريجيا وتلاشى ما كان متعارفا عليه وساريا في الحقبات الماضية من تأجير للمساكن

- وحل محل الإيجار البيع للوحدات السكنية الأمر الذي أضاف أعباء ثقالا فوق كاهل المواطنين خاصة في مواجهه عجز حقيقي ومتزايد للحكومة في مواجهه أزمة الإسكان وتوفير السكن اللائم بل مجرد السكن للمواطن كحق من حقوقه الدستورية.
- وقد أدى هذا العجز من جانب الحكومة أن ألقى بعبء كبير ومتزايد على المواطنين لتوفير مسكن لهم خاصة في ظل احتكارات غير محكومة لمواد البناء وانفلات أسعار لأراضي البناء تشعلها الحكومة بمزادات غير مسبوقة بجانب ما يتحمله المواطن من أعباء قاصمه لظهره نتيجة أخطاء الحكومة في اداره اقتصاديات بلده مما أدى إلى تآكل دخله ومدخراته وارتفاع تكاليف المعيشة وارتفاع الأسعار في مواجهه انخفاض متزايد في الدخل الحقيقية .
  - وازدياد أعباء المواطن الأخرى نتيجة فشل الحكومة في التعليم وتحمل المواطنين العبء الحقيقي والخيالي والفائق القدر في توفير العملية التعليمية لأبنائهم عن طريق البديل وهو الدروس الخصوصية .
  - اضافة إلى الخدمات الصحية التي تدهور وتدنى مستواها وأصبحت تهديدا لحياه المرضى من المواطنين والأدهى أن تطلب وتفرض الحكومة رسوما إضافية على المواطنين .
  - اضافة إلى التأمينات والمعاشات الخاصة بالمواطنين والتي استولت على أموالها الحكومة وهي أموال خاصة واستخدمتها في مواجهه عجز الموازنة مما يهدد معاشات المواطنين واستقرارهم .
  - ارتفاع تكلفه الإسكان نتيجة التضخم والسياسات الاحتكارية الخاطئة أصبح مانعا من تحرك الساكن أو انتقاله وزاد عليه تحميله عبء توفير السكن لأبنائه نتيجة عجز الحكومة عن توفيره.
  - وأصبح مشتري العقار مضطرا للآتي:-
- أ-الحلول الاضطراري محل الدولة لتوفير السكن الشخصي لنفسه ولأسرته والذي عجزت الدولة عن توفيره رغم ما يحمله ذلك من أعباء قاصمه ومعاناة فائقة .

ب- الحلول الاضطراري محل الدولة لتوفير السكن للأبناء وهو ما يصل بالأعباء إلى ما لا يطاق.

ج-الادخار في أصول متزايدة القيمة في مواجهه تضخم تتآكل معه قيمة المدخرات وفي ضوء معدل سلبي للفائدة لا يحفظ للمدخرات قيمتها سواء الودائع بالبنوك وشهادات الادخار ودفاتر توفير البريد وذلك للحفاظ على قيمة مدخرات المواطنين في مواجهه التضخم وارتفاع الأسعار وزيادة الأعباء وتكاليف المعيشة بنسب تفوق أية عوائد تحققها ايداع هذه المدخرات في أوعية ادخارية متدنية العائد.

د- تحميل المواطن ومدخراته في العقارات مخاطر وصعوبات عديدة وخاصة في حاله الرغبة في تسيلها أي تحقيق سيولتها بالبيع إلى نقد سائل لمواجهه أية التزامات سواء جارية أو طارئة ، فضلا عما يعترى قيمتها البيعية من انخفاض سواء بسبب القدم و/أو تغير الذوق المعماري و/أو ما يطرأ من تغييرات على المكان المقام به العقار أو الوقت الذي يريد فيه البيع مما ينعكس بالخفض للقيمة على العقار .

\* وفى هذا كله لا تكتفى الدولة بأنها تقاعست عن أداء دورها والتزاماتها الدستورية بتوفير

المسكن الملائم للمواطن بجانب العمل والمأكل والمشرب والملبس التي هي الضروريات الأساسية للحياة والتي كفلها له الدستور وحرص عليها، وإنما تعاقبه على تضحيته بمدخراته لمحاولته سد هذه الفجوة التي تزداد اتساعا في عجزها عن توفير هذا الحق الدستوري لمواطنيها .. وهو أمر في غاية الغرابة ينطبق عليه المثل الشعبي "لا منك ولا كفاية شرك".

● وتجدر الإشارة والتنويه إلى أن المدخر الذي يلجأ لشراء وحدات سكنية له ولأولاده في ظل تضخم حكومي مصنوع وتقاعس متردى ومرذول ، تجدر الإشارة إلى أن هذه المدخرات المستخدمة في الشراء قد تم محاسبته ضرائبيا عليها من ناحية واغتالتها الحكومة من ناحية أخرى بسياساتها النقدية والمالية من تخفيض للعملة وصل رسميا إلى ١٠٥% وتضخم وصل رسميا أيضا إلى ما يزيد عن ٢٤% وارتفاع أسعار وصل وفقا لأرقام الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء إلى ١٧٠% والى ارتفاع أسعار الوحدات السكنية أضعافا مضاعفة من ٢٠٠٠ جم في الستينات إلى مئات الألوف والملايين ، إلى فائدة سلبية على المدخرات حيث لا تتجاوز الفائدة ٩-١٠% في الوقت الذي يصل فيه معدل التضخم إلى ٢٤%.

● والنتيجة أن من يحاول أن يستثمر أو أن يدخر لنفسه ولأولاده في صورة وحدات سكنية أو عقار وهو استثمار مطلوب ومرغوب سواء على المستوى القومي أو على المستوى الفردي فهل يشجع ويحفز على ذلك أم يعاقب بأن تفرض عليه ضريبة على أموال ومدخرات سبق أن خضعت للضريبة وعلى استثمار يرفع عن كاهل الدولة عبء استثمارات حتمية لمواجهة زيادة السكان وحقوق المواطنين عليها من توفير سكن ملائم لهم.

● ماذا تريد الحكومة ؟ إلا يكفي أنها ابتلت المواطن بتضخم وصل إلى ٢٤% وارتفاع للأسعار وصل إلى ١٧٠% ؟ إلا يكفي اغتيال مدخرات ودخول المواطن وتخفيض عملته بنسبه زادت على ١٠٠% ؟

ألا يكفي الاستيلاء على أموال التأمينات ومدخرات ومعاشات العاملين وهى أموال خاصة وضمها على غير حق لأموال الخزانة؟

إلا يكفي الفشل في تقديم الخدمات التعليمية والصحية فضلا عن الإسكان وتحميل المواطنين من الأعباء مالا يطاق؟

وما حقنا يا مواطنين إزاء هذا الفشل والتقصير وكيف نأخذ حقنا من حكومة لا تكتفى بسوء نتائج أعمالها وإنما تتناول علينا بقهر وامتهان!!

وأعود فأكرر أن حق المواطن على الدولة أن تكف له عم يغنيه .. ومسكنا يأويه .. ومأك ومشربا وملبسا يستره ويكفيه .. وتعلما يرفع قدره ويعليه .. وعناية صحية ترعاه في مرضه وتشفيه .. ومعاشا في كهولته يحفظ عليه كرامته ويرضيه.

فإذا عجزت الدولة عن أن تحقق لهلك كليا أو جزئيا كما نرى ، وتحمل المواطن هذا العبء عن الدولة فإن لم تستطع أن تعاونه فلا أفد من أن تشجعه وتحفزة لا أن تعاقبه وتفرض عليه مزيدا من الأعباء بضرائب ما أنزل الله بها من سلطان!

أ/ أحمد أمين فؤاد