

موقف المركز الوطني لحقوق الإنسان من مسودة القانون المعدل لقانون الملكية العقارية

لسنة (2026) في ضوء المعايير الدولية والالتزامات الوطنية

أولاً: الأساس القانوني للموقف

يصدر هذا الموقف استناداً إلى أحكام قانون المركز الوطني لحقوق الإنسان رقم 51 لسنة 2006 وتعديلاته، ولا سيما الاختصاص المقرر للمركز في مراجعة التشريعات الوطنية وبيان مدى توافقها مع الدستور والمعايير الدولية لحقوق الإنسان وتقديم التوصيات بشأنها، وفي إطار دوره في تعزيز وحماية حقوق الإنسان وترسيخ سيادة القانون.

ثانياً: أهم ملامح مسودة القانون

يلاحظ المركز أن مسودة القانون تضمنت جملة من التعديلات ذات الطابع الإجرائي والاستثماري، من أبرزها:

- تبسيط إجراءات إزالة الشبوع وتخفيف الأعباء المالية والزمينية على الشركاء (المواد: 2، 4، 35، 36، 96، 97، 103، 104، 106، 111، 120، 152، 153، 158، 202، 219).
- تعزيز البيئة الاستثمارية العقارية من خلال تنظيم البيع على الخريطة وتوسيع أدوات التطوير العقاري (المواد: 142، 144، 145، 146، 149).
- التحول نحو الرقمنة واعتماد الإجراءات الإلكترونية في التسجيل والتوثيق (المواد: 198، 203، 213).
- تعديل شرط الإجماع إلى أغلبية (3/4) في بعض إجراءات القسمة (المادتان 107 و108 من القانون الأصلي).
- تعزيز الرقابة القضائية على إجراءات إزالة الشبوع وتقارير الخبرة (المادة 190).

-

ثالثاً: التقييم الحقوقي للمركز

يرى المركز أن المسودة تعكس توجهاً تشريعياً نحو رفع الكفاءة الإجرائية وتحفيز الاستثمار العقاري، وهو توجه مشروع من حيث المبدأ، إلا أن ذلك يجب ألا يتم على حساب الضمانات الجوهرية لحقوق الإنسان، وعلى رأسها الحق في الملكية.

1- الجوانب الإيجابية

- تبسيط الإجراءات يسهم في الحد من النزاعات وإطالة أمد التقاضي.
- الرقمنة تعزز الشفافية وسهولة الوصول إلى المعلومات العقارية.
- إخضاع إجراءات إزالة الشيوخ لرقابة قضائية يعزز ضمانات المحاكمة العادلة.

2- مواطن القلق الحقوقي

أ. حماية حقوق الشركاء الأقلية

يلاحظ المركز أن تعديل شرط الإجماع إلى أغلبية (3/4) قد يؤدي إلى:

فرض إرادة الأغلبية على الأقلية

الإضرار بحقوق الشركاء الأضعف (خاصة الورثة أو الغائبين)

وعليه يؤكد المركز على ضرورة:

إقرار ضمانات قانونية صريحة لحماية الأقلية

تمكينهم من الطعن القضائي الفعال

اشتراط تحقق العدالة والإنصاف في نتائج القسمة

الضمانات الإجرائية في إزالة الشبوع

رغم النص على الرقابة القضائية، إلا أن فعالية هذه الرقابة تتوقف على:

استقلالية الخبرة الفنية ووضوح معايير التقييم

ويوصي المركز بـ:

وضع ضوابط دقيقة لتقارير الخبرة لتعزيز رقابة القضاء الموضوعية وليس الشكلية

ج. التحول الرقمي وضمان عدم الإقصاء

يرحب المركز بالتحول الرقمي، إلا أنه يحذر من:

احتمال إقصاء الفئات الأقل قدرة على الوصول الرقمي ويؤكد على ضرورة الإبقاء على قنوات تقليدية

موازية وضمان العدالة في الوصول للخدمات العقارية

د. توثيق وإدارة السجلات العقارية

يشدد المركز على أهمية:

أرشفة وتبويب جميع الإجراءات العقارية (الإلكترونية والورقية) لضمان سلامة السجل العقاري باعتباره

ركيزة الأمن القانوني للملكية

رابعاً: مدى توافق المسودة مع المعايير الدولية

تؤكد المعايير الدولية ذات الصلة، وعلى وجه الخصوص:

- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان (المادة 17): حق التملك وحظر الحرمان التعسفي من الملكية
- العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية: ضمانات المحاكمة العادلة في النزاعات
- العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية: الحق في السكن الملائم والحماية من الإخلاء التعسفي

المبادئ الطوعية للحوكمة المسؤولة لحيازة الأراضي:

الشفافية وتوثيق الملكية وحماية الحقوق

معايير البنك الدولي لإدارة الأراضي:

وضوح السجل العقاري وذلك لتبسيط الإجراءات وتعزيز الأمن القانوني

خامساً: الخلاصة والتوصيات

يؤكد المركز أن مسودة القانون تمثل خطوة إيجابية نحو تحديث الإطار التشريعي للعقار، إلا أن تحقيق أهدافها الاقتصادية يجب أن يتم ضمن إطار يحترم الضمانات الدستورية والدولية لحق الملكية.

وعليه يوصي المركز بـ:

1. تضمين نصوص صريحة تكفل حماية الشركاء الأقلية.
2. تعزيز الرقابة القضائية الفعلية على إجراءات إزالة الشبوع.
3. ضمان العدالة في التقييم والتعويض في جميع الحالات.
4. تطوير نظام رقمي شامل مع ضمان عدم الإقصاء.
5. تعزيز موثوقية السجل العقاري بما يحقق الأمن القانوني والاستقرار التشريعي