

جباية المحليات تحاصر تسجيل العقارات بمطالبة تتجاوز مئة ألف جنيه لشقة واحدة



السبت 12 سبتمبر 2026 09:40 م

تكشف مطالبة مالك شقة بزهراء المعادي بسداد 100,375 جنيهًا تحت بند «مقابل التحسين» الوجه الآخر لوعود تيسير التسجيل العقاري، حين يصطدم الساعي لتوثيق ملكيته بفاتورة محلية ثقيلة وغير متوقعة

وتضع الشكوى التي نشرها موقع «الصفحة الأولى» الحكومة أمام سؤال مرجح: كيف تدعو المواطنين إلى تسجيل ممتلكاتهم، بينما تقف مطالبات مالية ضخمة في طريق استكمال الأوراق اللازمة، وفق رواية صاحب الشقة؟

فاتورة التحسين تفضح وعود التيسير

بحسب رواية المواطن ياسر ذهني، بدأت الرحلة بجمع مستندات الملكية والخرائط وإجراء الرفع المساحي وسداد تكاليفه، قبل مطالبته باستكمال أوراق إضافية، بينها شهادة التصرّفات العقارية واعتماد رخصة العقار من محافظة القاهرة

وعند طلب ختم أصل الرخصة، فوجئ بالمطالبة المالية التي تجاوزت مئة ألف جنيه، مؤكدًا أن المقابل جرى ربطه على شقته، وليس على العقار كاملًا، وهو جوهر اعتراضه على ضخامة العبء

وينسب التقرير المبلغ إلى إيصال صادر عن الإدارة العامة لنزع الملكية والتحسين، مستندًا إلى قرار محافظ القاهرة رقم 1895 لسنة 2021، ومخصصًا لصالح صندوق الخدمات والتنمية المحلية وفق المستندات التي عرضها

هنا لا يصح وصف المبلغ بأنه رسم تسجيل حصرًا؛ فالبلد المعلن هو «مقابل التحسين». لكن اختلاف الاسم المحاسبي لا يخفف أثره عندما يصبح، بحسب الشكوى، عقبة أمام إنهاء مستندات التسجيل

وكان وزير العدل آنذاك، عمر مروان، أعلن في مارس 2022 أن رسوم التسجيل تبدأ من 500 جنيه وتصل إلى 3900 جنيه؛ وهي رسوم لا ينبغي خلطها تلقائيًا بالمطالبات المحلية الأخرى

وتتمثل المشكلة السياسية في تسويق التيسير عبر رقم يخص جانبيًا من الإجراءات، بينما يحتاج المواطن إلى معرفة كلفة الرحلة كاملة؛ فخفض رسم عند شباك يفقد معناه إذا اعترضته مطالبة ضخمة عند آخر

وفي نقاش منفصل بشأن رسوم الأراضي، حذر المستشار هشام رجب، الخبير القانوني والتشريعي، في تصريحات نشرتها «المصري اليوم» خلال مايو 2026، من المساس بالحقوق المكتسبة والمراكز القانونية المستقرة عند فرض الأعباء

وأوضح رجب أن تقييم القرارات يتطلب الاطلاع على تفاصيلها، وأن تطبيقها بأثر رجعي يجب أن يظل استثناءً بضوابط صارمة؛ وهو تنبيه قانوني عام، وليس حكمًا على مطالبة شقة زهراء المعادي

ومن ثم، فإن الرد المسؤول لا يكون بترديد اسم القرار، بل بإظهار المستند الذي يحدد الواقعة المنشئة للاستحقاق، وطريقة توزيع المقابل، وأساس مطالبة صاحب هذه الشقة تحديدًا بالقيمة الواردة في الإيصال

تطوير المرافق ليس شيئًا مفتوحًا

تستند فكرة مقابل التحسين إلى استفادة العقار من أعمال المنفعة العامة وارتفاع قيمته بسببها، لكن الاعتراف بهذا المبدأ لا يمنح الإدارة تفويضًا مفتوحًا لفرض أي مبلغ دون تفسير قابل للمراجعة

وفي شرح قانوني نشره موقع نقابة المحامين المصرية، أوضح المحامي محمود حسن أن مقابل التحسين، وفق قانون 222 لسنة 1955، يساوي نصف الفرق بين تقدير قيمة العقار قبل التحسين وبعده

لذلك يصبح السؤال عن المشروع الذي أفاد الشقة، وتاريخ تنفيذه، وقيمتها قبل التحسين وبعده، ضرورة للمحاسبة لا ترقى قانونيًا؛ إذ لا يمكن مطالبة المواطن بالاعتناء بفاتورة لا يرى عناصر حسابها

ولا تثبت الرواية المنشورة وحدها أن التقدير مخالف للقانون، لكنها تفرض طلب الكشف عن أساسه؛ فوجود إيصال رسمي يثبت عملية مالية، ولا يغني عن بيان صحة الاستحقاق وعدالة توزيعه

وفي تصريحات لـ«المصري اليوم» خلال مايو 2026، اعتبر فتح الله فوزي، رئيس لجنة التطوير العقاري بجمعية رجال الأعمال المصريين، أن الإشكالية الأساسية تظهر عند تحميل التعاقدات السابقة أعباء لم تكن متوقعة

وأقر فوزي بحق الدولة في مقابل التحسين للأصول المستفيدة من تطوير البنية الأساسية، لكنه طالب بوضوح نطاق التطبيق الزمني، وعدم تحميل المشروعات السابقة رسومًا بأثر رجعي، مع توفير تسهيلات مناسبة

ويكشف هذا الموقف أن الاعتراض لا يلزم أن يكون رفضًا لتمويل الخدمات، وإنما رفضًا للمفاجأة المالية؛ فالدولة تستطيع تحصيل حقوقها دون تحويل تعامل المواطن معها إلى اختبار دائم لقدرته على الدفع

أما افتراض أن ارتفاع قيمة المسكن يعني توافر السيولة لدى صاحبه، فهو منطق قاصر؛ فقد ترتفع القيمة التقديرية للشقة بينما يظل دخل الأسرة ثابتًا، ولا تتحول الزيادة الدفترية إلى أموال جاهزة للسداد

والمطلوب أن تنشر المحافظة كشفًا مفهومًا يوضح أساس مبلغ 100,375 جنيهًا، وحصة الوحدة من التحسين، وسند ربط استكمال المستندات بالسداد؛ فالشفافية هنا اختبار لمشروعية الممارسة، وليست منحة تقدمها الإدارة للمواطن

الجباية تهدد الثقة في التسجيل

لا يقتصر خطر المطالبات المفاجئة على المبلغ نفسه؛ إذ يمكن أن تدفع من يسمع بتجربة مماثلة إلى تأجيل التسجيل، خشية الدخول في مسار لا يعرف نهايته المالية قبل أن يبدأها

وهكذا قد تصنع السياسة الحكومية نتيجة معاكسة لهدفها المعلن: بدل تشجيع توثيق الملكية، تزيد كلفة الاقتراب من المنظومة الرسمية، فيصبح البقاء خارجها أقل إزعاجًا للمواطن من محاولة استكمال إجراءاته داخلها

وفي سياق آخر يتعلق بأراضي المطورين، انتقد نجيب ساويرس، المستثمر العقاري ورئيس مجلس إدارة أورا للتطوير وقت التصريح، فرض رسوم بأثر رجعي، خلال مؤتمر عقاري في سبتمبر 2025، بحسب «المال».

وأوضح ساويرس أن المطور الذي باع وحداته بالفعل يواجه مشكلة تمويل الرسوم اللاحقة، وحذر من أثر القرارات المفاجئة على الثقة والاستثمار؛ وهي ملاحظات تخص سوق التطوير، لا تقييماً مباشراً لشكوى ذهني

ومع اختلاف المركز القانوني بين المطور وصاحب الشقة، يبقى الدرس الاقتصادي واضحًا: الالتزام المالي الذي يظهر بعد ترتيب التعاقدات والميزانيات يربك الحسابات، ويضعف قدرة الأفراد والشركات على التخطيط لتكاليدهم بثقة

ولا تحتاج الحكومة إلى حملة دعائية جديدة بقدر حاجتها إلى بيان تكلفة شامل قبل بدء المعاملة، يحدد كل جهة محصلة، وأساس كل مبلغ، والحالات التي يجوز فيها طلب مستندات إضافية

كما ينبغي إتاحة مراجعة مستقلة للتقديرات المتنازع عليها، وتوضيح إجراءات الاعتراض ومواعيده، وبحث الفصل بين استكمال التسجيل والنزاع المالي حيث يسمح القانون؛ حتى لا يتحول الاحتياج إلى الخدمة إلى وسيلة ضغط

وتظل معالجة شكوى زهراء المعادي اختبارًا عمليًا لهذه الوعود: نشر الحساب والرد على اعتراض المالك، ثم تصحيح أي خطأ يثبت، بدل الاكتفاء بإحالة المواطن بين الجهات وإغراقه في أسماء البنود

فالدولة التي تريد تسجيل العقارات عليها أن تجعل الطريق إلى التسجيل واضحًا ومحتمل التكلفة، لا أن تفتح الباب بشعار التيسير ثم تحاصره بالمطالبات؛ وإلا تحولت حماية الملكية إلى امتياز لمن يستطيع الدفع

