

الوضع القانوني لسوق العقارية في مرحلة الانفتاح التجاري الحالية

«الأمناء» كتب/ د. شيخ بن سالم

بإناض:

إن التخطيط الحضري السليم للمدن تتم بموجبه عملية البناء وفق معايير تخطيطية فنية وجمالية تنظمها تشريعات تهدف إلى خلق بيئة قانونية سليمة ترسي دعائم مستقبل الحكم الرشيد، وكذلك تسهم في عملية مكافحة الفقر والمجاعة والمرض والاحتباس الحراري من خلال خلق مستويات سكنية حضرية تتوفر فيها شروط ومقومات بيئة صحية وجمالية وتشريعية منظمة.

حيث وفي عالمنا اليوم فإن الحكومات عاكفة على إعداد قوانين حديثة وتعد الدراسات وتعقد الندوات والمؤتمرات وتوقع الاتفاقيات للحد من العشوائيات، ونقص العشوائيات ليس في عملية العمارة والبناء فقط، بل في عدم وجود قوانين ضامنة للملكية وسلامة التخطيط والبناء والوثائق، وكذلك حول المناخ والبيئة...

ومن أجل تحقيق ذلك اعتبرت تلك التوجهات التي يسعى العالم إلى تحقيقها بوضع برنامج تنبأه أغلب دول العالم، وفي العالم الثالث من خلال البنك الدولي وكمنظومة حزمة إجرائية مكتملة لأجل تطبيقها في العمارة وبناء الأرض، وتعتبر المسؤولية القانونية والدولية لكل دولة على مقدار ما لديها من مساحة ومدن تقع على سطح قشرة الأرض، ومنها بلدان التي ازدادت أهمية السوق العقارية فيها في الوقت الراهن متزامنة مع عملية الانفتاح التجاري غير المسيطر عليه وغير المقنن من قبل السلطات المحلية والمركزية وذلك بسبب الحرب الحالية القائمة، وكذلك عدم اتباع نهج صارم لا هواده فيه ولا تساهل حول عملية تطبيق القوانين.

ولهذا فإن الكثير من المتعاملين في سوق العقار لا يخضعون انفسهم اليوم إلى أي شروط او ضوابط تشريعية تحكم السوق العقارية (الرخوة soft state) وخاصة في محافظات الجنوب وهي العاصمة عدن ولحج وعق والمكلا وسيئون، وكذلك في محافظة مأرب اليمنية، مهد الحضارات السبئية العريقة من قبل الحكومة المركزية والسلطات المحلية على غرار ما هو معمول به في بقية دول الإقليم والبلدان المطلة على البحر الأحمر المقابل للبلاد التي تطبق وبقوة القوانين المتعلقة بالأرض والتخطيط والبناء وتسجيل الملكية.

واليوم في السوق نلاحظ تعدد نماذج وصور الاستثمار العقاري مع عدم وضوح الرؤية الفقهية والقانونية لها.

كل هذا النمو يتم على حساب الأراضي البيضاء المملوكة للدولة، خاصة في مناطق النمو المستقبلي أو على حساب مساحات المناطق الصناعية الثقيلة والمتوسطة والخفيفة، وكذلك مساحات الأراضي الأثرية والسياحية والساحل والبحر والجزر والصحراء والغابات والأودية والسهول والأراضي الزراعية، كما ما نشاهد اليوم من تلالش لأراضي زراعية خاصة في دلتا تبن، ودلتا أبين ولحج والغوش، حيث تغيب السياسة التخطيطية للدولة وسياسة البناء والعمارة، وشل دور المؤسسات الإدارية القانونية للأسف الشديد، إلا أن هذا المجال من الاستثمار يقام على عنصر المغامرة ونسبة الرسك (risk) فيه كبيرة لعدة أسباب أهمها:

عدم وجود وثائق تثبت الملكية الهادئة السليمة أي أن هذه الأعمال الاستثمارية العقارية التجارية تقام على مستندات هشّة وعلى عنصر المغامرة والاستقواء، وخطورتها هذه لم تنتن ولم تحد من جشع المتاجرين بالأراضي والعقارات مع زيادة حاجة الناس للسكن، فقد أصبحت العقارات هي إحدى طرق الاستثمار الناجحة من وجهة نظر المتهنين لهذه التجارة والتي تحقق ربح مجزي سريع، بل وتعتبر من الأعمال التجارية وأكثرها انتشاراً نظراً لما يمثله العقار من أهمية في حياة المجتمع، وهو من الناحية النظرية الاقتصادية والقانونية تعتبره العلوم المجال الاستثماري الأكثر أمناً، لكن في بلادنا هو عمل أكثر «أمناً» عند بعض التجار وخاصة من لديهم قبائل قوية تهيمن على الأرض، وكذلك التخطيط بل وتصدر تراخيص البناء وتحل محل الدولة وتقوم بدورها.

أغلب المشاريع تتم بموجب مخططات يعملها مهندسين حديثي التخرج لا تتوفر في هذه السكتشات أي شروط فنية وبيئية وقانونية، ولم تعدها وتعمدها وتصادق عليها سلطات التخطيط في الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني بحكم أنها الجهاز الإداري للدولة الوحيد المناط به موضوع الأرض والتخطيط الحضري بالبلاد.

غياب رؤية الحكومات المتعاقبة في برامجها التي تقدمها لنيل الثقة من خلال هيئة الاستثمار ووزارة الصناعة ووزارة الزراعة وهيئة الآثار والسياحة والثقافة والمساحة الجيولوجية والغرفة التجارية وكليات الهندسة في عدن والمكلا، وكليات الحقوق في عدن والمكلا،

وعدم تبنيها مؤتمرات وندوات هندسية وبيئية وقانونية توعوية ولا تسأل حتى لتقدم رؤيا للمستقبل كلاً في مجال اختصاصه، حتى تبلورها الحكومة في خططها الخمسية وفي البرنامج الاستثماري للدولة مثلاً لكل خمس سنوات في مجال الأرض والمدن والتخطيط والبناء والسوق العقارية.

أغلب المستثمرين ينحصر دورهم في بيع القطع ذات الكثافة البنائية والسكانية وترك البنية التحتية لتحملها المجالس المحلية من موارد مال الشعب المحلي. كما أن مناخ الحرب وهجرة ما تبقى من الدولة وغياب أجهزة الدولة التطوعية الرقابية والتنفيذية جعل السوق العقارية تشهد طفرة لرأس مال قابلها طفرة اقتصادية وسكانية لبعض الرموز التي سدت فراغ الدولة.

كما أن الحركة السكانية والنزوح والهجرة الداخلية وعودة الآلاف من الأسر من المهجر نتيجة فرض رسوم المقابل المالي على المرافقين لهم، لعبت دوراً رئيسياً في رفع زيادة الطلب، ما استلزم بناء عدد كبير من العقارات على غفلة من الدولة ومن الزمن خارج المستر بلان والمخطط العام لهذه المدن التي أعدت إلى عام 2025م من قبل شركة هارلو البريطانية عام 2005م بتمويل من البنك الدولي، بل أن ما يجري اليوم قد تعدتها في التوسع إلى ما كان متوقع عام 2050م باعتقادي.

وأيضاً لم يرافق ذلك التوسع وتعدد المخططات ونشوء الأحياء السكنية الجديدة في تلك المدن أي توسع في البنية التحتية التحتية مثل الكهرباء والمياه والصرف الصحي ومرافق الترفيه والتعليم والصحة والإدارة والبلدية والنظافة والنشرطة والأمن وكل الأجهزة، وما يتطلب ذلك من خدمات باستثناء القلة من المستثمرين بغض النظر من وجود كثير من الملاحظات على أنشطتهم إلا أنهم قد تكفلوا بالبنية التحتية على نفقتهم، وهم لا يتجاوزون الأربعة في العاصمة عدن.

ونوه هنا إلى أن أغلب من عملوا مخططات قد خططوا في مكاتب خاصة لا تتعدى صفيين متقابلين من الكتل الخرسانية التي تمثل كثافة بنائية لا يسمح بها أي تشريع في أي دولة، إلا أن من يعتقدون أنها مخططات عمرانية يتم إصدارها بشكل يومي بمكاتب خاصة فهي أعمال مخالفة لقواعد وأحكام قانون التخطيط الحضري رقم 20 لعام 1995م، ولائحته التنفيذية رقم 170 لعام 1997م وقانون البناء رقم 19 لعام 2002م ولائحته التنفيذية رقم 351 لعام 2008م، ولن نتطرق إلى موضوع الملكية هنا لأننا سنسهب في الحديث حوله. كما أن كل هذه الأعمال العقارية تتم بدون أي رقابة وبدون أي ضوابط قانونية، ولم يتم من خلالها دراسة تقسيمات الأرض التي حددها المخطط الهيكلية والعام لتلك المدن، وكذلك موضوع الأحياء النموذجية، أي الأراضي والعقارات ذات الملكيات المشتركة لأكثر من مالك في عقار واحد.

وعلى الواقع فإن التخطيط الحضري يعرف في أغلب قوانين العالم بأنه ذلك العمل الذي يجسد تمثيل هندسي على السورق ويعكس صورة الأرض وشكلها عند البناء، وتبيان للناس او للمشتريين المسائل الفنية

والقانونية والاقتصادية والفقهية، للوضع القانوني للأراضي والعقارات موضوع الاستهداف في هذه المدن.

ويرى بعض فقهاء القانون أن التخطيط الحضري هو استيفاء احتياجات المجتمع في «مكان ما وزمن ما»، أي أنه المفهوم الأشمل لتنسيق المدينة من النواحي الوظيفية والبصرية والاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية، في اطار خطة زمنية معينة مع مراعاة الامكانيات والمحددات الموجودة في المجتمع.

لكن في واقع مجتمعنا فإن فئة المضاربين يعتبرون هذا

النوع من التجارة هي من المسائل أو من المستجدات التي طرأت على حياة المجتمع شأنها شأن تجارة العملة في تلك المدن المذكورة التي توسع فيها نشاط الأعمال العقارية،



وهذا كله وبكل تأكيد سيولد الكثير من التعقيدات في المعاملات العقارية في المستقبل، خاصة اذا ما قامت الدولة بأجهزة رقابية وقضائية قوية، وفي الوقت الراهن نرى أن تقوم الدولة بإعادة بناء السجل العقاري وبناء الى جانبه جهاز السجل المساحي (Cadastre) وتعديل قانون التوثيق الحالي والسجل العقاري واصدار قانون خاص بالسجل المساحي والخارطة المساحية لأن هذه الأمور القانونية أصبحت ضرورة ملحة لضمان حقوق الكل في المستقبل.

والمثل الحي قائم اليوم وخاصة في المنطقة الحرة التي صارت مدينة تقام داخل مدينة عدن وكأنها الفاتيكان، وتركت قيادة المنطقة الحرة دون حماية أمنية لموظفيها وارضائها التي خرجت عن سيطرة الحكومة والسلطات المحلية والمنطقة الحرة وهذه من المؤشرات الخطيرة التي تنذر بوقوع كثير من الكوارث على المدى القريب والبعيد، بما في ذلك جوانب الحيابة والملكية الهادئة وذلك لعدم توفر أبسط شروط وضوابط واحكام قانون الملكية والتخطيط الحضري وغياب نسيان قانون البناء وقانون حماية البيئة والمساحات الخضراء، وعدم العمل بذلك على ضوء المخططات الهيكلية العامة للمدن التي تسبق المخططات التفصيلية (وحدات الجوار).

إعلان تحذيري

حذرت جمعية «ريدان التعاونية الزراعية متعددة الأغراض» الواقعة جنوب

غرب منطقة بئر أحمد من أي بيع أو شراء في الأرض الخاصة بالجمعية، مؤكدة بأنها ملك من أملاك أعضاء الجمعية وموثقة بعقود رسمية جماعية منذ العام 1992م وحتى يومنا هذا من قبل الاتحاد التعاوني الزراعي وعقارات أراضي الدولة ومرسمة برسوم مدفوعة سنوياً منذ ذلك الوقت وحتى اليوم إلى مكتب الشؤون الاجتماعية وعقارات الدولة والاتحاد التعاوني الزراعي.

وقال رئيس جمعية «ريدان التعاونية الزراعية متعددة الأغراض» العميد/ محمد سالم بن نجيل: «تحذر جمعية (ريدان التعاونية الزراعية متعددة الأغراض) جنوب غرب منطقة بئر أحمد ثلاثة ونص كيلو متر، والمقدرة بحدود ستمائة وعشرة فدان، ووفقاً لحدودها المعروفة والمشيدة بسوم ترابي كل أرض الجمعية منذ عام ١٩٩٢، تحذر من أي بيع أو شراء في هذه الأرض». مشيراً إلى أن تلك «هي من أملاك أعضاء الجمعية وموثقة بعقود رسمية جماعية من منذ عام 1992م، وحتى يومنا هذا من قبل الاتحاد التعاوني الزراعي وعقارات أراضي الدولة ومرسمة برسوم مدفوعة سنوياً منذ ذلك الوقت وحتى اليوم إلى مكتب الشؤون الاجتماعية وعقارات الدولة والاتحاد التعاوني الزراعي».

وأضاف العميد محمد سالم بن نجيل: «أي شراء أو بيع في هذه الأرض يعتبر باطلاً، وغير شرعي، ويتحمل المشتري والبائع أي نتائج في البيع والشراء في أرض مملوكة للجمعية وموثقة توثيقاً رسمياً من مختلف الجهات ذات العلاقة».

وتابع: «ومن يدعي أي ملكية أو يريد الشراء في الأرض المذكورة عليه التوجه إلى عقارات الدولة ومكتب الشؤون الاجتماعية والاتحاد التعاوني الزراعي ليتأكد من صحة وثائق الجمعية أو يتوجه إلى القضاء قبل أن يُقدم على أي تصرف في أرض الجمعية المذكورة». واختتم حديثه قائلاً: «وهذا تحذير نوجهه إلى الجميع».

الجدير ذكره أن الدولة كانت قد منحت أعضاء (جمعية ريدان التعاونية الزراعية متعددة الأغراض) الأرض الواقعة في بئر أحمد بالعاصمة عدن في عام 1992م.

صادر عن رئيس جمعية ريدان التعاونية الزراعية متعددة الأغراض

منطقة بئر أحمد - العاصمة عدن