تحقيق/ أسامة حسن ساري

تسيب وإحلال البسطاء

يبيعون الأرض لأكثر من شخص.. ويزورون البصائر بمساعدة بعض الأمناء..

العقارات على الخرائط.

ثم يتغير الكلام ليرمي بالكرة إلى مرمى جهة أخرى ويحملها مسئولية تفاقم هذه الظاهرة، حيث يردف قائلاً:

(الإشكاليات التي تحدث في مختلف العقارات مثل البيع المتكرر، وليدة عشوائية السمسرة العقارية من قبل المكاتب غير المرخص لها من قبل المصلحة، او مثل بعض المواطنين الذين يعملون ((وسطاء)) سماسرة من داخل منازلهم بصفة غير رسمية، كذلك بعض مكاتب العقارات المتناثرة في الشوارع والتي لم تمنح تراخيص مزاولة مهنة الدلالة والسمسرة العقارية، وإنما تم فتحها بموجب تراخيص من مكاتب الأشغال العامة وفروعها، لفتح مكاتب عقارات لتأجير المنازل والشقق وبيعها فقط، أرجو التركيز على هذه المكاتب المرخصة من الأشغال العامة لأنها سببت لنا إشكاليات في بيع وشراء الأراضي).

الأمناء الشرعيون

وبالنسبة لقضايا البيع المتكرر التي تصل إلى المصلحة أكد الوزان أن المختصين في المصلحة يقومون بإسقاط الأرض المحددة في البصيرة على الخرائط فيكتشفون أنها بيعت لآخرين حسبما هي مسجلة لدى المصلحة، فيطلبون من صاحب البصيرة التوجه إلى المحكمة لحل مشكلته، فهم لا يستطيعون عمل شيء له..

وكان هذا الحديث يأخذ مجراه ثم انتقل إلى الأخ وكيل قطاع السجل العقاري ليؤكد ثانية أن أغلب القضايا التي تجيء إلى المصلحة هي قضايا بيع متكرر على شاكلة ٢١ قضية حدثت في عقارات مدينة الأصبحي، وما زالت إشكالاتها قائمة حتى اللحظة..

ويرمي بالمسئولية على جهة أخرى..

(نحن لا نقوم بعملية تحرير البصيرة، فهذه المهمة يؤديها الأمناء، وهم تابعون لوزارة العدل، وبالنسبة للأمناء الذين يتم دائماً إيجادهم كعنصر رئيسي في مخالفات بيع متكرر بيتم الرفع بهم إلى وزارة العدل لاتخاذ إجراءاتها..)

لبلوغ أكبر قدر من الوضوح والإنصاف في الحديث المشترك من قبل جميع الأطراف، أخفقت أكثر من مرة في محاولة الالتقاء ببعض الأمناء الشرعيين في منطقة الجراف وهبرة، وشعوب، بسبب عدم تواجدهم في مكاتبهم كما هو المفترض..

إنما تمكنت من التقاط بعض الخيوط من بعض العاملين في مكاتب الأمناء الذين أكدوا وجود عتمة في فهم الأمناء لاختصاصاتهم وضوابطها وتحدث الإشكالية في تزوير عقود بيع وشراء الأراضي وعقود النكاح لأشقاء عرب بفتيات يمنيات دون علم السلطات ودون موافقتها بسبب الإغراءات وجشع النفوس.

وبالتالي بسبب تدخل الأمناء في نطاق الاختصاصات المكانية لبعضهم البعض، إذ يقوم أمين شرعي في منطقة غرب المدينة بتحرير عقد (وثيقة- بصيرة) بيع أرض في منطقة شرق المدينة، وهكذا تحرر العقود المزورة، والمحاكم الابتدائية لا تتوخى الدقة والتحري في صحة العقد (الوثيقة) فتعمده، وأيضاً تقوم بتعميد وثائق شرعية محررة من قبل أمناء غير مرخص لهم من وزارة العدل..

مهام وشروط

الملاحظ أن بعض الأمناء الشرعيين، موضعهم بين أطراف هذه الظاهرة شديد الحساسية، ويتحملون الجزء الجسيم من المسئولية بسبب مخالفاتهم في تزوير العقود المختلفة والارتشاء، وعدم التزام الأمين الشرعي بشروط ومعايير قبوله واعتماده كأمين شرعي على منطقة كثافتها السكانية لا تقل عن خمسة آلاف نسمة في المدن، وألف وخمسمائة نسمة في الأرياف والتي وردت ضمن بنود اللائحة التكميلية التي صدر بها قرار وزير العدل رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠٠١م بشأن نظام قبول الأمناء، إضافة لما اشترطه قانون التوثيق وعقود المكتبات الشرعية في الأمين، أكدت اللائحة التكميلية أن من شروط قبول الأمين:

- أن يتمتع بالأمانة ويكون ملماً بالأحكام والمعاملات الشرعية وقوانينها مثل صيغ العقود..
- الأحوال الشخصية
- قوانين التوثيق والإثبات والرسوم والضرائب العقارية والسجل العقاري والمساحة وغيرها..
- المسائل الحسابية
- الخط والإملاء ..

وقد تم منذ عام ١٩٧٧م وحتى اليوم الترخيص لأربعمائة أمين شرعي في أمانة العاصمة من قبل وزارة العدل، والأحياء منهم حالياً ٣٥٠ أميناً شرعياً.

وبهذا الصدد يؤكد لنا الأخ إبراهيم المنصور مدير إدارة الأمناء بوزارة العدل أن شروط ومعايير قبول الأمين لو توفرت فعلاً في الأمناء الشرعيين فإن ذلك سيحد من ظاهرة البيع المتكرر وتزوير عقود البيع والشراء لأراضٍ غير موجودة..

إضافة إلى أهمية التزامهم بالمهام المنوطة بهم والمحددة في اللوائح، والمتمثلة في عقد المكتبات الشرعية سواء بيع وشراء أو نكاح وطلاق أو تحرير وكالات، وأن يلتزم باختصاصه المكاني في حدود منطقته..

اعتداء من المحكمة

القانون بالفعل نظم هذه المسائل ووضع لها ضوابط، لكن إدارة الأمناء بوزارة العدل، لا تخلو بين آونة وأخرى من وجود مواطنين يشكون الأمناء إلى المختصين بالإدارة، بأن الأمين الفلاني يزور عقوداً أو حجز بصيرة فلان لغرض ابتزازه.

وإدارة الأمناء في هذه الحالة، كما أوضح مديرها، لا تتدخل في هذه القضايا مباشرة، بل تحيلها إلى المحكمة الاستئنافية، وهي بدورها تحيلها إلى المحاكم الابتدائية، وفي حالة ثبوت التزوير وإدانة الأمين بذلك بحكم شرعي، يتم سحب الترخيص منه من قبل لجنة تأديب الأمناء وترشيح أمين غيره.. فيما تتولى النيابة مهمتها، لأن التزوير جريمة جسيمة حدد القانون عقوبتها الصارمة..

وخلال السنوات القليلة الماضية صدرت حوالي ٤-٥ أحكام قضائية ضد بعض الأمناء المخالفين في أمانة العاصمة، وواحد في محافظة لحج..

ومنها قضايا تزوير عقود أراضي، وأخرى شجار بين أمينين، بسبب تدخل أحدهم في نطاق اختصاص الآخر.

ومسألة تدخل الأمناء في نطاق اختصاص بعضهم البعض يقول عنها الأخ إبراهيم المنصور أنها سبب مشاكل الأراضي، بسبب ذهاب السماسرة الذين يعبثون بالأراضي في مناطقهم إلى أمين في منطقة أخرى، ليحرر لهم البصائر مقابل شيء من المال، لأن الأمين الذي في منطقتهم ملم بوضع الأرض ومن المتصرف فيها وإن كانت قد بيعت مسبقاً.

أو يكون الذي يحرر البصائر أميناً غير مرخص له، إذ دائماً ما يأتي إلى إدارة الأمناء أمين مرخص له يشكو آخر غير مرخص له يحرر عقودا شرعية والمحكمة تعمد هذه العقود..

والمحكمة بهذا السلوك غير المتحرى فيه تخلق أزمة بين الأمناء، ربما أزمة ثقة تنحرف بهم إلى طريق آخر..

ومدير إدارة الأمناء وصف هذا بالاعتداء من قبل المحكمة على الأمين نفسه.. داعياً المحاكم إلى الالتزام بعدم تعميد أي عقد مكاتبة شرعية ما لم يكن محرراً من قبل أمين مرخص له.

للتوخي

في الجانب الآخر من ضفة هذه الظاهرة تظل بعض مكاتب الخدمات العقارية سائبة في الشوارع والقيعان تعبث بحقوق وممتلكات الآخرين.. دون رقيب أو رادع، أو أي توجه مسئول يحمي هذه الممتلكات قبل ضياعها، وانسياق أصحابها وراء أحلام يصورها لهم سماسرة كي يسلبوهم مدخراتهم..

من ناحية أخرى يظل المواطن مسئولاً عن نفسه بشكل رئيسي، حيث أن أقل قدر من الفهم والذكاء الذي ساعد المواطن على جمع المال والتفكير في استثماره، لا شك سيساعده على أن يكون متعاوناً مع نفسه، ويسلك بتعاملاته ورغباته في طرق غير ملتوية..

وقد ثبت لنا أن كثيراً من قضايا المواطنين مع سماسرة الأراضي هو نتيجة الجشع والبحث عن ((أراضي عرطات)) بأقل سعر، رغم علمهم بالكامل بأسعار الأراضي في العاصمة وغيرها من المحافظات..

مصلحة المساحة والسجل العقاري لن ترفض إسقاط أي عقار على الخرائط الموجودة لديها، للتأكد من سلامته وصلاحيته للبيع والشراء..

لماذا لا يتوجه المواطن إلى المصلحة؟.. والمصلحة هي الأخرى لم لا تقوم بعمليات توعوية للمواطنين، وتبين لهم أسماء مكاتب الخدمات العقارية التي يجب التعامل معها؟ !.