

## رئيس مصلحة أراضي وعقارات الدولة لـ (الثورة)

## مشاكل الأراضي كلما طالت جالها تعقدت!!

## الضرورة تستدعي تطوير التشريعات



لقاء/

عبد الواسع  
أحمد الحمدي

حجز الأرض أو التنازل بها لآخرين أو حتى بيعها حيث تطلب من المستثمر في بداية الأمر عندما يطلب قطعة أرض للاستثمار عليها ضمانات ودراسات صحيحة وواقعية لتلك المشاريع التي سيتقدمون بها للحصول على أرض لتنفيذها .. وبعد ذلك تمنح للمستثمرين وثائق مؤقتة تعتبر بمثابة محاضر تسليم مشروطة لفترة زمنية محددة ، فإذا قام المستثمر بتنفيذ نسبة أو جزء من مشروعه وأثبتت جديته ومصداقيته في التنفيذ تنتقل مع المستثمر للمرحلة الثانية وهي الحصول على وثيقة تأجير أو تملك ما لم فالمحضر يتضمن أنه من حق الدولة أن تسحب الأرض إن لم ينفذ المشروع الاستثماري خلال فترة زمنية معينة.

## المخططات

● الملاحظ أنه لا تزال هناك مخططات قديمة للمدن الرئيسية فهل هناك تفكير لدى قيادة المصلحة بالسعي نحو تطوير هذا الجانب؟

– الحقيقة أن المخططات تمثل جزءاً من المشكلة فهناك مخططات قديمة لم يتم تحديثها وهناك مخططات قديمة لم تراعى الحد الأدنى من المتطلبات العلمية للتخطيط كما يجب ، وحصول هذه المشكلة بدأت وزارة الأشغال بإعادة النظر في بعض المخططات القديمة وخاصة المخططات الهيكلية على مستوى المدن وإعادة النظر في بعض المخططات التفصيلية وإلغاء بعض التصرفات العشوائية على المخططات القديمة بالإضافة إلى أن البنك الدولي الآن في إطار مشروع تطوير مدن الموانئ بدأ يعمل في هذا الاتجاه في ثلاث مدن رئيسية هي: عدن- الحديدة- حضرموت ويقومون أيضاً بتحويل وتنفيذ عملية إعداد مخططات حديثة بهذه المدن الثلاث تحدد فيها استخدامات الأراضي ووصفها ونأمل أن يستمر العمل في هذا الجانب لكي توجد مخططات صحيحة وحديثة بدلاً من المخططات القديمة وبحيث تلبى المخططات الحديثة احتياجات البلد لسنوات قادمة وعلى أسس صحيحة.

## توزيع أراضٍ للشباب

● وجه فخامة الأخ رئيس الجمهورية بتوزيع قطع أراضٍ زراعية للشباب فما هي الخطوات التي قمت بها في هذا الجانب؟

– حقيقة تلقينا قرار مجلس الوزراء المنفذ للتوجيهات الكريمة من فخامة الأخ علي عبدالله صالح رئيس الجمهورية وهي توجيهات طيبة وقد عهدنا منه ذلك خاصة للشباب والعمل على دعمهم في مختلف الجوانب غير أن هذا الموضوع بحاجة إلى الدراسة والتأني بما يكفل عدم تنفيذ هذه التوجيهات بشكل عشوائي .. فعندما نتحدث عن أراضٍ للشباب أراضٍ زراعية تحديداً نأخذ في بالنا المعاناة الماثية التي تمر بها بلادنا وبالتالي عندما نطرح الموضوع في هذا يجب أن يكون لدينا دراسة بالتعاون مع الأجهزة المختصة وخاصة وزارتي المياه والزراعة لكي نحدد الأراضي والمناطق التي تتوفر فيها المياه وجدوى استصلاحها زراعياً بحيث نستطيع تحديد الأراضي المناسبة لاستصلاحها زراعياً وهل لها جدوى اقتصادية وما هي المناطق المستهدفة وهل نهدف إلى خلق تجمعات سكانية جديدة ونعرف أيضاً هل نستطيع في أراضٍ مجاورة لأراضٍ زراعية سابقة وإذا كان الاستصلاح على حساب من كان لديهم أراضٍ زراعية .. فتتضح هذا الموضوع بحاجة إلى دراسة ونحن في تواصل مع الوزارتين للبدء في تنفيذ هذه التوجيهات الكريمة بدون عشوائية.

ونطلب من وزارة الزراعة إذا كان لديها دراسات سابقة لنشرع في التنفيذ وإذا لم يكن هناك دراسات فنحن سنبدأ بمناقشة هذا الموضوع مع الجهات المعنية.

□ عدم تحديد الملكية العامة بشكل دقيق أوجد نزاعات كثيرة على الأراضي

□ ١٢٠٠ قضية عقارية وصلت للمحاكم الابتدائية والاستئناف العام الماضي

## وصلت للمحاكم الابتدائية والاستئناف العام الماضي

على كتابتها والجزاءات الرادعة لمخالفة تلك الشروط واستبدال هذه الوثائق بوثيقة موحدة أسوة بما هو معمول به في بعض الدول وبحيث تكون هي المستند الوحيد لإثبات حق الملكية أو الانتفاع بها إلى جانب دراسة حجم الامكانيات المتاحة ووضع خطة وطنية لتصوير أراضي الجمهورية بصورة كاملة بما يحقق أهداف كافة الجهات الخدمية ودراسة دعم وتفعيل السجل العقاري للبدء في جميع المحافظات بالتسجيل العيني الذي يكفل عدم تسجيل الأراضي الواحدة لأكثر من شخص ورقم قيد واحد.

## أراضي المستثمرين

● فيما يخص تداول الأراضي للمستثمرين هل وضعت المصلحة آلية جديدة لتسهيل التداول العقاري للمستثمرين؟

– في هذا الجانب استفادت مصلحة أراضي وعقارات الدولة كثيراً من الاختلالات التي كانت موجودة في الفترة السابقة عندما كان هناك أكثر من جهة تقوم بصرف أراضٍ للمستثمرين ، حيث كانت تصرف عقود ووثائق وأيضاً كان هناك أراضٍ بعيدة عن المستثمرين ، حيث كانت تصرف عقود الخدمات الأساسية ، فباتت كثير من المستثمرين واستطيع القول أنهم نحو ٨٠٪ لم يستطيعوا استغلال تلك الأراضي بتنفيذ مشاريع عليها ولكننا في المصلحة عملنا على وضع حل لهذه الإشكالية وحلول جذرية لها من خلال إعادة تقييم هذه الأراضي والمستثمرين أيضاً .. وبعد التقسيم نقوم بإعطاء فرصة للمستثمرين تتراوح إلى عدد من الشهور وأحياناً أقل بحيث يبدأ المستثمر باستغلال الأراضي وإذا كان المستثمر يواجه بعض الإشكاليات فأجهزة الدولة ستقوم بحلها .. أما إذا لم يصدق المستثمر في تنفيذ مشروعه فسيتم سحب الأرض منه وإتاحة الفرصة لمستثمرين آخرين جادين ومستعدين لتنفيذ مشروعاتهم .. والمصلحة الآن لديها خطة جديدة في التعامل مع أراضي الاستثمار من خلال عدم صرف وثائق تتيح للمستثمرين

## للمشاكل المتعلقة بالأراضي؟

المعالجات المقترحة إزاء أراضي وعقارات الدولة نرى في المصلحة أن هناك ضرورة لمراجعة وتوحيد التشريعات والقوانين المتعلقة بالعقارات تصرفاً وتسجيلاً وتحديد الاختصاصات بصورة أكثر دقة مع إزالة كل لبس أو غموض وبما يمنع أي ازدواجية ويسد أي فراغ ويقفل من الاجتهادات .. بالإضافة إلى دمج الأجهزة التي تسعى لتحقيق أهداف واحدة أو متشابهة بما يكفل جميع الامكانيات وحسن استخدامها لتحقيق الأهداف حيث أن هناك عدة مرافق تعمل لتحقيق أهداف متشابهة ومقاربة يمكن دمجها في مرفق حكومي واحد ونستقدم مهامه إلى قطاعات وإدارات متخصصة تستفيد من بعضها البعض وبما يعطي لها القدرة على تحقيق أهدافها ويجعلها تحت جهة إشرافية واحدة تحد من تجاوز هذا القطاع أو ذلك مع ضرورة استمرار وتفعيل التنسيق بين مصلحة أراضي وعقارات الدولة وفروعها من جهة ومصلحة المساحة والسجل العقاري وفروعها بما يحقق أهداف المصلحتين نظراً لما حققته آلية التنسيق بين الجهتين الموقفة في تاريخ ٢٠٠٢/١٢/٢٠م والتي عالجت ما لا يقل عن ٥٠٪ من التلاعب الذي كان يجري في أراضي الدولة وفي أعمال التسجيل بطرق ووثائق غير مشروعة وكذا التحسين الواضح في إيرادات الدولة من خلال المصلحتين وبحيث يتم عكس وجوب التنسيق بين المصلحتين واستمراره من خلال نصوص ثابتة في القوانين المنظمة لعمل المصلحتين.

إلى جانب تلك المعالجات من الضروري عقد ندوات وطنية لمناقشة مشاكل الأراضي والعقارات وبما يكفل الوصول إلى معالجة الإشكاليات المتمثلة في منع الاستخدام العشوائي للأراضي وترشيد عملية التصرف بها وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة ، وتوحيد الوثائق التي ينبغي تداولها في إثبات الملكية العقارية أو الانتفاع بها وتحديد أوصاف هذه الوثائق والأشخاص المخول لهم كتابتها وشروط وضوابط تحديدها والجهة المشرفة

تخطيطها والبعض الآخر يتمكن أيضاً من تسجيلها في السجل العقاري وبالتالي وجود مثل ذلك يعود علينا بالمشاكل الكبيرة جداً.

أيضا نعاني من عدم التنسيق مع الجهات التي تتعامل مع الأراضي فهناك تنسيق لا نذكره لكنه لا يزال قاصراً وليس بالمستوى الذي نريد الوصول إليه.

والأمر الذي نريد توضيحه أن تصرفات بعض الجهات في السابق وتعدد قنوات الصرف أيضاً واحدة من المشاكل التي نعاني منها حتى الآن ولا زلنا نحاول إيجاد حلول جذرية لها وبعضها عالق وتشكل هماً كبيراً للمصلحة.

## جهات متعددة للصرف

● ألا يمثل وجود جهات متعددة تقوم بصرف الأراضي تداخلاً في الاختصاصات؟

– في الحقيقة القانون الخاص بأراضي وعقارات الدولة لم يصدر إلا في عام ١٩٩٥م .. وكما تعرف قبل صدوره كان هناك جهات كثيرة وفقاً للتشريعات السابقة للجهات المعنية جعلت التصرف بالأراضي غير سليم في ذلك الوقت غير أن القانون ومنذ صدوره وضع حداً لذلك ومنع تعدد قنوات صرف الأراضي وتداولها غير أنه لا تزال بعض الجهات من وقت لآخر تحاول أن تصرف بطريقة مخالفة ولكن فخامة الأخ الرئيس علي عبدالله صالح رئيس الجمهورية حفظه الله أصدر توجيهات حازمة في هذا الخصوص ومنها وقف مثل تلك التصرفات والحكومة أيضاً أصدرت أكثر من تعميم ويعتبر الوضع حالياً أفضل مما كان عليه في السابق.

بالرغم من أن عدد القضايا العقارية التي وصلت إلى المحاكم الابتدائية والاستئنافية بلغت «١٢٠٠» قضية خلال العام الماضي .. والعدد مرشح للتزايد كل يوم إذا لم نبدأ في وضع المعالجات المناسبة.

## المعالجات المقترحة

● ماهي المعالجات المقترحة برأيكم

□ .. تواجه أراضي وعقارات الدولة عدداً من الإشكاليات أثناء عملية التداول بالبيع أو الشراء وخاصة الأراضي المنوحة منها للمستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال القادمين إلى اليمن .. بسبب التدخل الحاصل في الاختصاصات بين عدد من الجهات والتي تقوم بصرف الأراضي وبصورة عشوائية على الرغم من أن القانون لا يمنع ذلك الحق إلا لمصلحة أراضي وعقارات الدولة.

هذه الإشكاليات من أبرز المحاور والهموم التي أفصح عنها الأخ يحيى دويد رئيس مصلحة أراضي وعقارات الدولة في هذا اللقاء .. إلى جانب جملة من الإجراءات والمعالجات التي سعت المصلحة إلى تفعيلها على الواقع العملي لإنهاء هذه الإشكاليات وما يترتب عنها.

● ماهي الإشكاليات التي تعيق سير العمل في أراضي وعقارات الدولة.. وما هي الأسباب الرئيسية التي تساهم في وجود تلك الإشكاليات؟

– الإشكاليات كثيرة ومتعددة في التعامل مع الأراضي والعقارات وإدارتهما شأنك جداً وهي في الحقيقة إرث ثقيل نظراً لحدوث بعض المشاكل في هذا الجانب منذ فترة مبكرة ولم يتم العمل على إصلاحها وحلها منذ بداية حدوثها وبالتالي كلما طالت فترة المشكلة تعقدت ، واستطيع القول أن من أبرز المشاكل أولاً قضية نزاعات الملكية سواء الملكية الخاصة أو العامة وهما موجودتان وبشكل كبير جداً ، وهذا يعود إلى أن الملكية العامة ليست محددة تحديداً دقيقاً ومحصوراً .. إضافة إلى عدم تعاون الأجهزة الأخرى ذات العلاقة في الدفاع والحفاظ على الحق العام فضلاً عن القصور الموجود في التشريع وبالذات في قضية المراهق وتحديدها وهذه تسبب إشكالية كبيرة جداً.

والأمر الآخر وجود اختلالات تساهم إلى حد كبير في خلق معوقات ومشاكل كثيرة أثناء قيام الكثير من الناس بالإعداد على حق الدولة بطريقة وضع اليد والبسط بطريق العمل المباشر وبعضهم من خلال اصطناع الوثائق والحصول على تسهيلات من بعض الموظفين ضعفاء النفوس في بعض الجهات الأخرى كان يلجأ أحدهم إلى توثيق هذه الأراضي

وافتهال ووثائق لها والبعض يتمكن من

