مدير عام الشئون القانونية بالهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني لـ 14 أكتوبر :

هيئة الأراضي والمساحة تعد دفاتر خاصة بإجراءات طلبات التعويض والسجل العقاري

قال مدير عام الشئون القانونية بالهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني محمد مصلح جابر الضاحي أن عوامل عدة قد دفعت بالهيئة لإعداد دفاتر خاصة بإجراءات طلبات التعويض والسجل العقاري أهمها أن العمل في السابق وقبل عملية الدمج كان يتم من قبل عدة جهات هي قطاع التخطيط العمراني في وزارة الاشغال العامة والطرق ومصلحة المساحة والسجل العقاري ومصلحة أراضي وعقارات الدولة وأن كل جهة من هذه الجهات لها أعمال خاصة بها .

لقاء / بشير الحزمي

وأضاف في حديث خاص لصحيفة 14 أكتوبر أن التعويضات كانت لها لجنة في الاراضي تسمي لجنة فحص ثم لجنة فنية في وزارة الاشغال وأن كل واحدة من هذه اللجان لها طبيعتها وقد تفحص وتعوض كل لجنة على حدة . غير أنه وبعد الدمج أصبح من اللازم تحقيق الغرض الذي تم من اجله الدمج بين تلك الجهات في هيئة واحدة عام 2006وهي هيئة الأراضي والمساحة والتخطيط العمراني وقد شملت قطاع التخطيط العمراني ومن خلال ذلك بدأ الاهتمام والعمل من اجل تحقيق الغرض من الدمج وتحقيق التكامل بين تلك القطاعات المدمجة بما يحقق المصلحة العامة للناس .

وأوضح أن اكثر شيء يواجه الهيئة هي إشكاليات السجل العقاري حيث كان يتم تسجيل اراضي الدولة ثم يدعى بأنها اراض خاصة بعد أن يتم تسجيلها ثم يطالب بعض الناس بتعويضات في اراضي هي في الاساس أملاك دولة ويترتب عليها صرف مئات الملايين اذا لم تكن مليارات الريالات كما حصل في تعويضات مطار الحديدة وكذلك في تعويضات دار الرئاسة وغيرها ومن التعويضات التى صرفت فيها المليارات ثم ظهر للجهاز المركزي للرقابة والمحاسبة والنيابة العامة فيما بعد انها كانت اراضي دولة .

الإشكاليات الأساسية

وقال: من الضروري ان يكون هناك تواكب مع المرحلة وهي مرحلة اللامركزية المالية والإدارية واتجاه البلد الى ما هو اكبر وهو الاقاليم ومن خلال ما ظهر من التفتيش الميداني في الواقع والخلل الموجود ومن خلال اعمال التحقيقات والتحري شخصنا أمراض الهيئة فكان لابد من البحث عن علاج مناسب فظهر لنا أن الاشكاليات الاساسية هي في مشاكل السجل العقاري حيث يتم احيانا تسجيل فوق تسجيل وأحيانا تسجيل اراضي الدولة ثم نعود نتنازع أمام القضاء على اساس انها املاك عامة وهذه تعطينا اشكاليات كبيرة . بل أن الاهم من ذلك انها صرفت تعويضات تصل الى مليارات الريالات في اراض هي في الاساس أملاك دولة . إضافة الى الاشكاليات في التعويض وأحيانا عدم معرفة من الموظفين الذين قاموا بالتعويض وعدم وجود أوليات وآخرها ما ظهر للجهاز المركزي للرقابة والمحاسبة من خلال اللجنة المشكلة بفحص تعويضات الرئاسة والذي لم يجد من الاوليات شيئا بل أصبح الموضوع محل ابتزاز بالنسبة لنا .

تحليل المشاكل

وأشار الى أن الادارة العامة للشئون القانونية في الهيئة قد سعت الى إيجاد الحلول المناسبة والواقعية وبشفافية ومهنية لمشاكل الهيئة وإيجاد التعاون والتكامل في عمل الهيئة وتبدأ من الفرع وحتى رئاسة الهيئة وكذا تنظيم العلاقة بين الهيئة والجهات الأخرى التى تشترك مع الهيئة في العمل والتي تربطها أعمال مشتركة بما يحقق الدقة في العمل والحفاظ على أرض الدولة والمال العام وكذا صيانة واحترام الملكية الخاصة رغم ما تلاقيه الادارة العامة للشئون القانونية من صعوبات مادية وفنية وقلة في الكادر المؤهل وكذا عدم التعاون بل الإصرار على عرقلة العمل وإيجاد العوائق والحواجز من البعض ممن يعتقدون أن تحسين الأداء وتنظيمه والحفاظ على اراضي الدولة والمال العام يتصادم مع توجهاتهم ومصالحهم غير لمشروعة .

إيجاد الحلول

ولفت مدير عام الشئون القانونية بهيئة الاراضي والمساحة والتخطيط العمراني الى أنه وكون عمل الهيئة يتنوع بين أعمال التخطيط وإدارة واستغلال والتصرف بأراضي الدولة وفقا للقانون والسجل العقاري وأعمال المساحة وكذا قضايا الدولة والتي معظمها وليدة الاجراءات السلبية وغير منظمة في اعمال تلك القطاعات سواء في الديوان العام أو الفروع وتتحمل ادارة الشئون القانونية في الهيئة والفروع اعباء تلك الاخطاء والتجاوزات من خلال متابعة القضايا والتصدي للخصوم والكثير منها مع اصحاب النفوذ وهي اشكالية تضاف الى الاشكاليات السابقة ما استوجب التفكير في ايجاد حلول مناسبة بهدف منع المخالفات والجرائم بحق المال العام قبل وقوعها وهي جهود شخصية من خلال فريق من الشئون القانونية وتعاون بعض الزملاء في القطاعات وكانت البداية هي تحليل المشاكل التي تعاني منها الهيئة ومن ثم ايجاد الحلول مهما كانت الصعوبات والتضحيات وقد تضمن ذلك مشروع خطة عمل يحتاج الى تضافر جهود الجميع وقد بدأ تنفيذه وتحقيق بعض الخطوات التي شملت الجانب التشريعي والتعويضات .

العمل التشريعي

وفيما يتعلق بالعمل التشريعي قال: انجزنا دفتر إجراءات طلبات التعويض عن الاستهلاك للمنفعة العامة ، دفتر إجراءات السجل العقاري ، إعداد نماذج عقود الأراضي والمباني (انتفاع – تمليك – استثمار) ، إعداد اللوائح المتعلقة بمشاكل الاراضي في المحافظات الجنوبية وباقي محافظات الجمهورية ، قانون تملك غير اليمنيين ، قانون التوثيق وعلاقته بالسجل العقاري بما يضمن عدم التعارض ، مشروع قانون السجل العقاري العيني ، مشروع قانون المهن العقارية ، مشروع قانون المهمشين ، ما سمي بمشروع العلاقة بين القطاع العام والخاص ، لوائح وقرارات ادارات خدمة الجمهور ، المشاركة في ورش العمل التي قام بها الخبراء وإعداد الدراسات بشأن القوانين واللوائح المتعلقة بالهيئة وخاصة قانون التخطيط ، دراسة التعارض بين قانون الوقف الشرعي وقانون اراضي وعقارات الدولة خاصة ما يتعلق بالمرافق والإشكاليات فيما يتعلق بنص المادة (42) من قانون أراضي وعقارات الدولة بين الجهتين والمواطنين وقد تم الرفع بذلك مؤخرا الى مجلس الوزراء ونتمنى ان يوجد حل لهذه الاشكالية لأنها من أبرز الاشكاليات التي تواجه الهيئة .

معالجة مشاكل الأراضي

وبتوجيهات من مجلس الوزراء في وقت سابق قمنا بإعداد لائحة معالجة مشاكل الأراضي في محافظات الجمهورية وعمدت في حينه من قبل مجلس الوزراء بعد تشكيل لجان مراقبة على اعمال اللجان في الهيئة ثم تكللت اعمالها فيما بعد بإصدار قرارات ولو بطريقة أو بأخرى وكانت هذه من ضمن الاجتهادات من باب حل الاشكاليات السابقة على اعمال الدفاتر . ثم فيما بعد عندما اتى الدكتور عبيد الفضلي اصدر قراراً بتشكيل لجنة تتكون من سبعة اعضاء برئاسة مدير عام الشئون القانونية وعضوية مدير عام الاراضي ومدير عام الوثائق ومدير عام السجل العقاري ومدير عام التخطيط ومدير عام المساحة ومدير عام التصوير الجوي وكان الهدف من هذا هو ما يلي من الدفاتر ثم بعد ذلك قمنا نحن في الشئون القانونية وبالاشتراك مع بعض الزملاء في الاجتهاد بان نعمل دفاتر بإجراءات التعويض والسجل العقاري .

■ محمد مصلح جتبر

تعويضات الشوارع

وقال : بالنسبة لتعويضات الشوارع ينص عليها قانون التخطيط العمراني بان التخطيط يتم من خلال لجان تسويات والتي تنزل الى موقع الارض بعد ان يتم التسجيل في السجل العقاري وبعد ان يتم تحديد الاستحقاق من قبل الهيئة تقوم هذه اللجان برئاسة قاض بالنزول الى الارض وتمسح الارض ثم تحدد مستحقات كل واحد من المطالبين بالتعويض بعد استخراج 25 % من نسبة التخطيط ويتم التعويض من خلال النسبة حق الدولة في الارض بمعنى يتم التعويض في الارض اضافة الى انه ينشأ صندوق يسمى صندوق التعويضات تورد كل المبالغ من خلال المسح هذا الى الصندوق و بالتالي يفترض ألاّ تدفع الدولة ريالاً واحداً من موازنتها وإنما تدفع من خلال نسبة التخطيط الـ 25 % التي تبيعها وكذلك يتم التعويض عينا ومن لا يرغب بالتعويض عينا يتم تثمين الارض قبل الاستملاك وكذلك يتم تثمينها اثناء الاستملاك ويكون المواطن مخيراً بين ثمنها بالكامل قبل الاستملاك أو بثمنها عند الاستملاك بعد 25% من نسبة التخطيط باعتبار أن التخطيط هو الذي تسبب في غلاء تلك الاراضي إضافة الى أن الشوارع هذه ينتفع بها الكافة بمن فيهم الشخص الذي سيعوض وأولاده وأحفاده بل انها الحاجة التي يستفيد منها الكافة ولكن نظرا لعدم تطبيق هذا الجانب لأسباب اولها عدم خروج قانون السجل العقاري من مجلس النواب الذي له حوالى 15 سنة ولم يخرج حتى الآن رغم المذكرات المتتابعة وهناك من يحاول أن يعرقل القانون حتى لا يتم تطبيقه في هذا الجانب .اضافة الى الصعوبات بسبب طبيعة البلاد القبلية . على الرغم من ان قانون التخطيط يعتبر من ارقى القوانين . اضافة الى أن قانون الاستملاك لم يكن دقيقا فيما يتعلق بتعويضات الشوارع ايضا انها لا توجد لائحة تنفيذية لقانون الاستملاك للمنفعة العامة تحدد كيف تتم التعويضات خاصة فيما يتعلق بالسجل العقاري. وكل هذا ترتب عليه اهدار كبير للمال العام وخلل في الاراضي وخلل في التصرف وفي التسجيل وقد يكون احد الاسباب التي تعاني منها اوضاع البلاد في الحديدة وفي المحافظات الجنوبية فأصبح من اللازم علينا أن يكون لنا دور فيما يتعلق بالأراضي باعتبار انها بوابة المدنية ولا يمكن ان تتحقق المدنية ما لم تقم الهيئة العامة للأراضي بدورها لأنه من خلالها تنظم الاراضي ويحسن التصرف بها وبالتالي سيشجع الاستثمار متى ما تحقق الامن ومتى ما قامت الهيئة بدورها بالتعاون مع الجهات المعنية بحيث انها لا تصرف اراضي استثمارية ثم يدخل الناس في اشكاليات ولا تصرف اراضي للناس وتسجل في السجل العقاري ثم يأتي من يدعي بأنها أملاك دولة . ومن خلال ذلك عملنا على اعداد ثلاثة دفاتر .. دفتر للتعويضات ،ودفتران للسجل العقاري (دفتر متعلق بالتسجيل ودفتر متعلق بنقل الملكية) اضافة الى اجتهادنا في عمل نماذج العقود بحيث تصبح العقود التى تصرف لأراضي الدولة مرقمة كالشيكات بحيث يعرف متى صرف هذا العقد وأين ذهب إضافة الى اننا حاولنا من خلال العقود التي تصرف للاستثمار أن نربط العلاقة ما بين الهيئة العامة للأراضي والاستثمار بحيث أنه لا يصرف عقد من الاراضي الا بعد ان يحصل المستثمر على ترخيص من الهيئة العامة للاستثمار يحدد نوع الاستثمار والمساحة التي يحتاجها المستثمر للقيام بمشروعه وبالتالي يكون هناك تنسيق ما بين الهيئة العامة للاستثمار وكذلك بعد اعطاء افادات من هيئة الآثار وهيئة المسح الجيولوجي ان المنطقة لا يوجد فيها آثار ولا معادن و لا نفط .

دفتر إجراءات طلبات التعويضات

وقال: لقد قامت الادارة العامة للشئون القانونية بإعداد دفتر اجراءات طلبات التعويض عن الاستملاك للمنفعة العامة بتعاون بعض الزملاء من القطاعات الاخرى وقد تم تشخيص الاشكاليات وفي ضوء ذلك اعداد الدفاتر المذكورة من اجل ايجاد تكامل بين عمل الهيئة والفروع ، ايجاد قاعدة بيانات للمستقبل، تحقيق الدمج من الفرع وحتى رئاسة الهيئة ، تحديد مهام الادارات والإدارات العامة والقطاعات ورئاسة الهيئة ، تحديد المسئوليات اعتمادا على العمل المؤسسي ، المشاركة في العمل من قبل الجميع وبما يضمن الحفاظ على المصلحة العامة والمال العام ومنها اراضي وعقارات الدولة وحماية والحفاظ على المصلحة الخاصة وتحقيق الرقابة الادارية بين الهيئة والفروع وبصورة تلقائية توفيرا للجهد والمال ، حصر تلقائي لأراضي ووثائق الدولة وتسجيلها في السجل العقاري ، تنسيق العمل بين الدولة وخاصة بين الهيئة والأوقاف والمحاكم خاصة مع لجان تقدير التعويضات في المحاكم وتسهيل عملها وذلك حتى يتم العمل بقانون السجل العقاري العيني ولجان التسويات.

خطوات العمل بالدفتر

وأوضح أن آلية العمل تتم وفقا للخطوات التالية : ارسال دفتر اجراءات الى فرع الهيئة وقيام الفرع من خلال اللجان المشكلة لهذا الغرض بالدراسة والفحص بحيث تقوم كل ادارة بتعبئة البيانات المخصصة لها في الدفتر واخذ رأي الاوقاف والإفادة عن ملكية الاوقاف ، اصدار قانون من قبل اللجنة الفرعية بفرع الهيئة (لجنة فحص المستندات الفرعية) ، قيام اللجنة العليا بفحص المستندات بالمراجعة لإجراءات لجنة فحص المستندات الفرعية وكتابة الملاحظات في الخانة المخصصة بالدفتر لكل عضو من الاعضاء ، الاجتماع للمناقشة من قبل اعضاء اللجنة وإصدار القرارات المناسبة ، قيام لجنة الاستملاك برئاسة رئيس الهيئة بمراجعة قرارات لجنة فحص المستندات الفرعية واللجنة العليا لفحص المستندات والتقرير بما يلزم حيالها ، ومن ثم في حالة الموافقة على طلب يتم ارسال الملف الى محكمة الاستئناف (لجنة تقدير التعويضات) للتثمين وفقا لقانون الاستملاك وقانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية ، وفي حالة رفض الطلب يصدر قرار بذلك ويبلغ صاحب الشأن ومن حقه التظلم أمام الهيئة أو الطعن في القرار أمام القضاء .

معوقات وصعوبات

وقال إن هذه الاجراءات جاءت حرصا على المال العام فمسئولية حمايته مناطة بالجميع كل فيما يخصه استنادا الى احكام الشرع والدستور والقوانين النافذة وخاصة المادة 19 من الدستور والمادة 4 من قانون اراضي وعقارات الدولة . غير ان العمل يواجه معوقات وصعوبات كثيرة ومحاولات للابتزاز ممن يشعرون بأنهم لن يتمكنوا من تحقيق مصالحهم غير المشروعة من تطبيق هذه الاجراءات علما أن الكثير من المواطنين يتابعون التعويض منذ اكثر من عشر سنوات في ظل اعمال وإجراءات التعويضات السابقة وهناك الكثير من القضايا المنظورة امام القضاء جراء عدم دقة وسلامة الاجراءات .

تنفيذ مخرجات الحوار

وأضاف بالقول: كون الدولة مقدمة على تنفيذ مخرجات الحوار الوطني وإعداد عقود جديدة واختصاصات وهيكلة جديدة وما سيترتب على ذلك من اعداد وإصدار قوانين ولوائح وأنظمة جديدة تتناسب مع المرحلة القادمة وهو ما يستوجب علينا خاصة في العمل التشريعي ان نقف على ما تم انجازه حتى الآن منتظرين المستقبل، والمرحلة القادمة لها ظروفها واحتياجاتها من التشريعات بما يتناسب مع التوجه العام للدولة ونحن في الهيئة ملزمون بذلك ومساهمون وملزمون بالقيام بالمهام التي ستناط بنا مستقبلا خدمة للعمل وذلك من اجل خدمة الشعب والوطن بما يحقق المصلحة العامة والصالح العام حيث إن ما تم انجازه من قبل الهيئة في هذا الجانب هو انجاز بكل ما تعنيه الكلمة ولم يأت عبر الصدفة أو المزاجية وإنما ناتج عن المعاناة بسبب عدم دقة العمل او تنظيمه وقد أرق ذلك المواطنين والهيئة معا وسيكون المستقبل افضل .

إعلان تسجيل عقار

تعلن الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني فرع عدن التالي :- استناداً للمادة (23) من القانون رقم (39) لسنة 1991م بشأن السجل العقاري بأنه تقدم إليها الأخ / علي أبوبكر عجرومة بطلب تسجيل العقار رقم 101 الكائن الدرين المنصورة ريمي (1) وحدة جوار رقم 61 سي 3 بمساحة 540 م2 بموجب عقد تأجير رقم (553) مرجع ش / م ص / 4548 /98م صادر بتاريخ 7 / 11 / 98م.
وعليه فمن له اعتراض على التسجيل مؤيد بالمستندات والوثائق التقدم إلى الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني خور مكسر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ما لم سوف يتم التسجيل.

إعلان تسجيل عقار

تعلن الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني فرع عدن التالي :- استناداً للمادة (23) من القانون رقم (39) لسنة 1991م بشأن السجل العقاري بأنه تقدم إليها الأخ / علي أبوبكر عجرومة بطلب تسجيل العقار رقم 100 الكائن الدرين المنصورة ريمي (1) وحدة جوار رقم 61 سي 3 بمساحة 424م2 بموجب عقد تأجير لغرض السكن رقم 554 مرجع ش / م ص / 4547 /98م صادر بتاريخ 7 / 11 / 1998م.
وعليه فمن له اعتراض على التسجيل مؤيد بالمستندات والوثائق التقدم إلى الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني خور مكسر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ما لم سوف يتم التسجيل.

ألف مبارك
نزف أسمى آيات التهاني والتبريكات إلى الأخ
علي سالم الكرب
بمناسبة عقد قران ربة الصون والعفاف
ابنته
على الشاب الخلوق
محمد عبد الرحمن عبد الوهاب
فألف ألف مبارك وعقبى الفرحة الكبرى
المهنئون: عمداء ورواد منتديات الفقيدين اليابلي والنجاشي و الطبيب أحمد علي

البقاء لله
بقلوب مؤمنة بقضاء الله وقدره تلقينا نبأ استشهاد الزميل
مساعد أول جميل علي صالح
موظف في البحث الجنائي بشرطة المنصورة
وبهذا المصاب الأليم تتقدم قيادة الشرطة وجميع الضباط وصف الضباط ومنتسبو الشرطة في م /عدن
بخالص العزاء إلى أسرته داعين المولى عز وجل أن يسكنه فسيح جناته مع الصديقين والأبرار وأن يلهم أهله وذويه الصبر والسلوان
«إنا لله وإنا إليه راجعون»

إعلان تسجيل عقار

تعلن الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني فرع عدن التالي :- استناداً للمادة (23) من القانون رقم (39) لسنة 1991م بشأن السجل العقاري بأنه تقدم إليها الأخ / جعفر أحمد عمر محمد بواسطة وكيله أحمد سعيد أسعد المفلحي بطلب تسجيل عقار رقم 108 مجموعة بي قسم 2 الكائن في بئر فضل بمساحة تقدر بـ 120 متراً مربعاً والمشمول بعقد تأجير صادر بتاريخ 16 / 12 / 91م بمرجع أراضي / و أ / أراضي / 10118وحدة جوار رقم 548.
وعليه فمن له اعتراض على التسجيل مؤيد بالمستندات والوثائق التقدم إلى الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني خور مكسر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ما لم سوف يتم التسجيل.

إعلان تسجيل عقار

تعلن الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني فرع عدن التالي :- استناداً للمادة (23) من القانون رقم (39) لسنة 1991م بشأن السجل العقاري بأنه تقدم إليها الأخ/ زين جعفر سالم بواسطة وكيله محمد أحمد حسين العيدروس بطلب تسجيل الأرضية رقم 123 بلوك 1 الواقعة في منطقة العريش المدارة وحدة جوار رقم (5 – 4 دي 61) م / عدن والبالغة مساحتها (400م2) والمشمولة بعقد تأجير رقم (101 / 2999 /ع م / 99) عقد (تمليك خاص بمنتسبي الجمعيات السكنية) صادر من وزارة الإنشاءات والإسكان مصلحة أراضي وعقارات الدولة م / عدن بتاريخ 7 / 9 / 99م.
وعليه فمن له اعتراض على التسجيل مؤيد بالمستندات والوثائق التقدم إلى الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني خور مكسر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ما لم سوف يتم التسجيل.

إعلان تسجيل عقار

تعلن الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني فرع عدن التالي :- استناداً للمادة (23) من القانون رقم (39) لسنة 1991م بشأن السجل العقاري بأنه تقدم إليها الأخ / هلال عبد التواب مغلس بطلب تسجيل العقار رقم 43 / ألف مساحته 457م2 الكائن في منطقة الشيخ عثمان (الدرين) المشمول بعقد تأجير بدل ترخيص مؤقت رقم 1598 صادر بتاريخ 29 / 6 / 79م مرجع أراضي / 350 صادر بتاريخ 26 / 1 / 2000م.
وعليه فمن له اعتراض على التسجيل مؤيد بالمستندات والوثائق التقدم إلى الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني خور مكسر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ما لم سوف يتم التسجيل.

إعلان تسجيل عقار

تعلن الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني فرع عدن التالي :- استناداً للمادة (23) من القانون رقم (39) لسنة 1991م بشأن السجل العقاري بأنه تقدم إليها الأخ/ علي صالح السناعي بواسطة وكيله طارق أحمد عبدالله الحداد بطلب تسجيل بقعة رقم 260 بلوك 12 منطقة بئر فضل بمساحة 225م2 بموجب عقد تأجير أراض أ / ب ف / 1531 / 97م صادر بتاريخ 2 / 6 / 1997م.
وعليه فمن له اعتراض على التسجيل مؤيد بالمستندات والوثائق التقدم إلى الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني خور مكسر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان ما لم سوف يتم التسجيل.