

## مشروعات معطلة ( 10 )

عبد اللطيف المحيسن - الاحساء

«يبدو أن سيول جدة كشفت كل شيء، فلم تكتسح المياه الجارفة البشر والحجر فقط، لكنها اكتسحت التراخي والتقصير أمامها أيضا، وجاءت لتؤكد أن البقاء في المنصب للأصلح، وكانت كلمات خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز بقوة السيل المندفع حربا على الفساد والمقصرين.. على أولئك العابثين بالمال العام، لقد جاءت كلمات المليك سيفا مسلطا على رقاب هؤلاء الذين باعوا كل شيء حتى الضمائر مقابل إشباع نهمهم، لقد

وفرت الدولة الاعتمادات ومنحت هؤلاء الفرصة تلو الفرصة، لكنهم آثروا الإضرار بالوطن والمواطن. «اليوم» في سعيها لمواكبة الأحداث ترصد أهم المشاريع المتعثرة في المنطقة الشرقية والتي لم تكتمل رغم توفير كل الدعم لها من قبل الدولة، وتحاول ان تكشف أسباب التعطيل وتضعها أمام المسئولين والشرفاء في هذا الوطن وهم كثر لعل وعسى تؤتي ثمارا!، خاصة وأن القيادة تؤكد كل يوم أن المواطن في سلم الأولويات، وأن تلبية حاجاته واحتياجاته يجب ان تكون في قلب وعقل كل مسئول».

## نزع ملكيات شارع الرياض - العقير حبر على ورق

# عشوائية في تقيم العقارات والمشروع «مهلك سر»



(تصوير: إبراهيم السقوفي)

حسري يربط بين شطري جامعة فيصل ينتظر التنفيل

## أا عاها من المعاناة والاجتماعات والوعود برفع السعر مواطنون : أصابتنا أمراض نفسية ولا نستطيع ترميم بيوتنا

المقاول الفصل في هذا الجزء وعازال الفصل جاريا في ترحيل الخدمات عنا تبقي عن الطريق البالغ ضوله حوالي 3.8 كم حتى يتمكن المقاول من إكمال المشروع في هذا الجزء أيضا الذي من المتوقع الانتهاء منه بنهاية عام 1430هـ الجاري.

**تأثير تأخير التعويضات**  
وتسبب تأخير دفع التعويضات عنا أكثر من 11 عاما في حالة من الأرباك النفسي والاجتماعي، حيث تغير الحال بسبب ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات مقارنة مع مدافع التعويضات المقررة، إضافة لقيامهم بصيانة المنازل التي يقيمون فيها رغم علمهم بوجود اتجاه لنزع ملكيتها. وقد طالب عدد

من 1500 إلى 2100 ريال للأرض والكميات الخرسانية ما بين 2000 و 2500 ريال والأسيوار 800 ريال، ووعدت الوزارة بسرعة إنهاء العملية وفق تصريح وزير النقل الذي أشاد بأن الوزارة سيق أن تعاقدت مع إحدى الشركات لتنفيذ مشروع استكمال الجزء المتبقي من طريق الصوف. التحير وواجه المشروع اعتراض بعض الخدمات التابعة لشركة السعودية للكهرباء وهيئة الصرف والسري بالإحعاء بحساره، إضافة لوجود أخطاء أدت لتأخر تنفيذ المشروع في المدة المحددة له وتم التنسيق مع الجهات ذات العلاقة لترحيل الخدمات عن حصار الطريق، لسافة 5 كم من الطريق وبأثر

**اتفاق نهائي**  
وكان قد تم الإتفاق بين وزارة النقل وملاك 22 منزلا في اجتماع عقد مؤخرا برئاسة مندوب وزارة النقل عادل البقشي ومندوب المالية محمد الطويح وأحمد عبد الكريم الحميمي وعندومي الفرقة التجارية عبد الرؤوف البشير وصالح السراك. على أن يتم صرف التعويضات خلال السنة المالية الحالية التي لم يتبق منها سوى شهر ونصف الشهر كي تنهي معاناة 11 عاما من الهموم والتنسيق والمتابعة. وكان اللاك قد اعترضوا على التقديرات السابقة بواقع 1000 ريال لثمن الأرض والكميات الخرسانية بين 800 ريال و 1000 ريال. فيما أقرت اللجنة الجديدة

أهل الخبرة في العقار والنظام يشترط تشكيل لجنة في الإمارة مكونة من 6 أعضاء من كل من الإدارة ووزارة المالية والوزارة صاحبة العلاقة والبلدية، إضافة إلى اثنين من أهل الخبرة تعنى بالوقوف على العقار الواقع في حدود المشروع وتحرير محضرين أحدهما بين نوع العقار ووصفه والآخر لتقدير قيمة التعويض. ولعمم استيفاء كافة أعضاء اللجنة المحددة في النظام فإن التقدير قد صدر عفاها لشكل ما يعد عيبا جسيما، وبالتالي فإن التقدير بعذو الثابتة قابل للتصن متى تقدم ذو الصلحة إلى القضاء ليطال ذلك القرار نتيجة صدوره مخالفا للشكل الواجب توافره نظاما.

الملكية اتخاذ اجراءات جديدة للتقدير وتوضيح الذي وفقا للإجراءات التي بينها النظام الجديد لنوع الملكيات الهامة. كما ألزم الحكم الوزارة باتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها بنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقتة على العقار عند تثمينه وبين محضر الحكم الصادر من ديوان الظالم أنه تبين من محضر التقدير أن اللجنة المشكلة بقرض تقيم العقار في الواقع المحدد لم تتفقد بكامل أعضائها، حيث شملت اللجنة مندوبا من «وزارة النقل، وزارة المالية، وزارة الداخلية، وثلث من مندوب وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية واثنين من

نزع ملكيتها من جديد، اتفاداً للحكم الصادر من ديوان الظالم بالمنطقة الشرقية وإيفاءاً لتوجيهات وزير النقل خلال زيارته التقديرية لمشاريع الأحساك. وكانت المحكمة الإدارية بالرياض - ديوان الظالم سابقاً - قد أصدرت حكماً بتجديد الحكم الصادر من فرع المحكمة بالمنطقة الشرقية القاضي بإلغاء وثائق التعويض الصادرة من وزارة النقل لنزع ملكية العقارات الخاصة بالمواطنين والواقعة على طريق الرياض - العقير، ويقضي القرار بإعادة تقيم تلك العقارات وفقاً لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقتة على العقار الذي يحتم عند تمسك الوزارة بنزع

تبنت الدولة منذ عقود ما يعنى مشاريع نزع الملكية لصالح العام، ومارفا بين الفينة والأخرى ترى عددا من المشاريع تتطلب الحصد المبني وهو نزع الملكية، ونزع الملكية في عنوانه العريض هو أن تقوم الدولة بوضع اليد على العقار سواء أرضا أو مبنى أو غير ذلك لصالح مشروع ما قد يكون طريقا أو شارعا أو مدرسة أو أي منشأة أخرى حسب اختصاص الجهة المعنية، وبفصل هذا الجهود عادة ما تقدر القيمة بأعلى من القيمة السوقية للسوق. وقد يتفهم أصحاب العقار أن تلك يأتي من باب الصلحة العامة وليس مقابل عرض يبادل البيع الصادي، وعندما يكون التقيم - كما يطبق عليه في الأحساء - لا يوازي القيمة الواقعية أو أنه ليس منقسما لوجود العقار في الأصل فإن هذا يؤدي إلى حالة من حالات الظلم.

وقد شهدت محافظة الأحساء عددا من المشاريع لوزارة النقل في بناء كباري في أكثر من منطقة إلا أن البعض عن المشاريع بالفعل تعطل إما بسبب أو لآخر. وقد يكون التقيم تعبية أمام ذلك، ويقول المهندس عبد الله الشايب: اللجان المكلفة هي المعنية بإقرار ذلك حسب توصياتها في تأخر بعض المشاريع ورأينا تجربة الطريق الدائري الداخلي لبلدية الهذوف والآن طريق الرياض العقير الذي يعتبر من الحيوية بمكان وتأخيره يعني تأخير التنمية، ولابد أن يكون هناك حسم من نزع التقيم، ويضيف الشايب قوله: لا بد أن يدرك أصحاب العقارات أن الدولة عندما تقوم بذلك أي نزع الملكية، هي أيضا تقوم بتزويد المواطنين بهذه الثروة التي تعينك على اقتصاديات البلد من خلال القطاع الخاص، مشيرا إلى أن التأخير في إنهاء الإجراءات قد طال رغم ترقب أهل الأحساء له.

### تعطل بسبب التقيم

ما بين شد وجذب يظل مشروع توبهة وإصلاح شارع الرياض بمدينة الهذوف الواقع في حي الشهابية ليمتد شرفا حتى قرية الجشة إلى طريق العقير حيث الساعة، حيث تعذر إكمال هذا المشروع بسبب نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وتمتثل العقارات في المباني الواقعة على طول 300 متر فقط كي يتم ربط طريق الشهابية بالطريق المؤدي إلى الجنة ثم إلى غاطي العقير.

### خلاف في التقيم

من الواضح وجود إشكالية كبيرة في تقيم تلك الأراضي منذ البداية، حيث أن التقديرات السابقة للعقارات الواقعة في طريق الرياض العقير وعند أكثر من 10 سنوات تراوحت بين 300 - 1000 ريال للمتر المربع للمباني و500 ريال للمتر المربع للأراضي و550 ريال للمتر المربع بالنسبة للأراضي البعل، وكنا الحال ما يتعلق بالأرض الزاوية وكانت وزارة المالية قد استردت الشيكات الخاصة بتعويضات أصحاب العقار المقرر نزع ملكياتها التي أصدرتها منذ عدة بعد أن امتنع أصحاب العقارات الذين تقع منازلهم بحي الشهابية بالهذوف المقررة إلانها من أجل إنشاء الطريق الدائري بعد أن رفضوا امتثالها من فرع وزارة المالية بمحافظه الأحساء معترضين على التقيم. وبعد استرداد الشيكات لوزارة المالية تبعتها إجراء آخر من وزارة النقل بترشيح لجنة مهنتها إعادة تقيم العقارات المقرر

## 100 مزرعة تعترض «العقير الجديد» تنتظر الحل

من أصحاب المنازل مدير فرع وزارة  
وزارة النقل بالأحساء عادل بن محمد  
البقشي بسرعة إنهاء إجراءات صرف  
التعويضات لأصحاب الأراضي، وأبدى  
محمد السميح «أحد مالكي المنازل»  
امتعاضه الشديد من تأخر الإجراءات  
الخاصة بمالكي العقارات المعترضة  
لمشروع الطريق خصوصاً أصحاب المنازل،  
حيث امتدت تلك المعاناة لأكثر من 11  
سنة منعتهم من التصرف بمنزلهم  
بضمانتها أو تنفيذ الترميم بها لأن  
الوزارة لم تضعهم في الصورة الواضحة  
بالفترة المقررة لتعويضهم ومن ثم  
إخلاء منازلهم، مشيراً إلى أن ذلك  
تسبب في حدوث الإشكاليات الأسرية،  
موضحاً أن الجميع من مالكي العقارات  
ينتظرون تعجيل صرف التعويضات في  
أسرع وقت وإنهاء معاناتهم مع الأخذ.

#### 100 مزرعة تنتظر

وكان قد طالب ملاك المزارع  
والفلاحين بالأحساء لجنة التثمين  
بسرعة إنجاز إجراءات التثمين لمزارعهم  
المشمولة ضمن العقارات التي ستزنع  
ملكياتها لصالح مشروع العقير الجديد،  
الذي سيمتد من منطقة الشهابية  
بمدينة الهفوف مخترقاً نخيل بلدة  
الفضول والطرف والجفر من الغرب إلى  
الشرق باتجاه شاطئ العقير التاريخي،  
وجاءت تلك المطالبات مع بدء لجنة  
التثمين الكلفة بتقدير نزع ملكيات  
مزارع ونخيل التوسعة عملية التركيز  
مؤخراً لحوالي 100 مزرعة واقعة على  
امتداد ما يقارب 6 كيلو مترات في  
المناطق التي سيتقاطع معها المشروع.  
وشكا الأهالي من بطء عمل اللجنة  
العملة في تركيز جميع الأملاك وانتقدوا  
أسلوبها في طريقة التركيز الذي أدى  
لتداخل المزارع والأملاك، وضاعت  
حدودها حيث كانت تلك الحدود قبل  
عملية التركيز تعتمد على «رسم» أو  
«دوسة» أول «جدول مياه»، وأفادوا  
بأنه من الصعب بمكان لأي شخص من  
غير الفلاحين القدرة على إظهار حدود  
المزارع على وجه الدقة، لافتقاده الخبرة  
، لهذا السبب اقترح الأهالي تكوين  
لجنة مصفرة من ذوي الخبرة وكبار  
السن من الفلاحين العارفين بالمنطقة،  
تكون مهمتها عوناً وسندا للجنة  
التثمين أثناء عملية التركيز، إلى ذلك  
أبدى الأهالي استغرابهم من اللجنة  
لعدم تعريف أصحاب المزارع بأسعار  
التثمين، وكذلك الآلية المتبعة في  
تحديد سعر المتر الواحد دون معرفة  
الأسباب. وقد أبدى أصحاب مزارع  
مخاوفهم من تقديرات اللجنة مالياً  
لمزارعهم من خلال عملية التعويض  
التي تتفاوت قيمة تلك المزارع حالياً  
من حيث الموقع ونوعية النخيل والثمار  
وجودتها. من جانبهم طالب أحدهم  
وهو واحد من أهل الخبرة في معرفة  
حدود المزارع المستهدفة بالتثمين  
بتشكيل لجنة من الأهالي لتوضيح  
حدود المزارع لمساعدة لجنة التثمين  
في عملية بيان الحدود التي أخفت  
ملاحظتها اللجنة أثناء التركيز حسب  
إفادته، مشيراً إلى أنه يتعين على  
اللجنة في عملية التثمين مراعاة الموقع  
ونوع النخيل وجودة الثمر، إضافة إلى  
المساحة، مع التفريق في التسعيرة  
بين النخيل القائمة والنخيل البور،  
مضيفاً أن النخيل ارتفعت أسعارها بعد  
الإعلان عن مشروع الطريق، لكن الجميع  
متمسك بأرضه ونحن في انتظار  
التثمين من قبل اللجنة.

اسم المصدر:

اليوم

التاريخ: 21-12-2009

رقم العدد:

13338

رقم الصفحة:

5

مسلسل:

21

رقم القصاصة:

4



طرق توقف العمل بها بسبب تجميع العقارات،