

اللجنة الوطنية العقارية في مجلس الغرف تنتقد بشدة حديث عضو مجلس الشورى عن (الصكوك العقارية) وتطالبه بالإتياب:

من المسؤول عن عدم تطبيق الأمر السامي الصادر قبل ٤ سنوات لإلغاء الصكوك غير الشرعية

إذا كانت الشركات العقارية تملك أراضي بغير الطرق الرسمية فإنها ضحية وليست مذنبه

اللجنة الوطنية تطالب في (بيان) للصكوك غير الشرعية التي ذكرها عضو مجلس الشورى

الأمانات والبلديات تعمل على تحقيقها ومراجعتها

الحاكم السويدي تفي صكوكاً غير شرعية بخططات استوك عليها شركات عقارية

هيئة الإسكان اكتشفت أنه لا وجود لأراضي في المنطقة الكبرى إذاعة حيث مكنته عليها

التقرير: محمد بن عبد العزيز آل سعود
 مدير عام الهيئة العامة للغذاء والدواء
 مدير عام الهيئة العامة للغذاء والدواء
 مدير عام الهيئة العامة للغذاء والدواء

في إطار حرصه على تحقيق نظام الإسكان في مدينة الرياض، فقد عملت الهيئة العامة للغذاء والدواء بالتعاون مع الجهات المختصة على تحقيق نظام الإسكان في مدينة الرياض، وقد تم اكتشاف وجود شركات عقارية تعمل في مدينة الرياض بغير الطرق الرسمية، مما يشكل خطراً على حقوق المواطنين.

تمتلك هذه الشركات أراضي بغير الطرق الرسمية، مما يجعلها ضحية وليست مذنبه. يجب على الجهات المختصة اتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة هذه المشكلة.



خالد الفحطاني



د. عبدالرحمن الزامل

صورة ضوئية لوضع الأراضي للشورى يوم السبت ٢٩ شعبان ١٤٢٩هـ

ما ورد في حديث (الزامل) يمثل هجوماً قاسياً وغير موثوق ولا يعبر على القاطع العقاري ويؤثر على ثقة المستثمر الداخلي

كتب - خالد الربيع:

« اعتبرت اللجنة الوطنية العقارية في مجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية، حديث عضو مجلس الشورى المنشور عبدالرحمن الزامل أن الشركات العقارية استولت بطرق غير نظامية على أرض خام مملوكة للدولة أو المواطنين بأنه ادعاء خطير جداً، مطالبة في الوقت ذاته ببيان كامل لتلك الصكوك غير الشرعية.

وانتقدت اللجنة العقارية بتسديدة مجمل ما ورد في حديث الدكتور الزامل، معتبرة أن ما ورد في التحقيق المنشور في «الرياض الاقتصادي» يوم السبت ٢٩ شعبان ١٤٢٩هـ الموافق ٢٠٠٨/٨/٣٠م يحفل هجوماً فاسياً على القطاع العقاري غير موثق ولا مبرر وغير واضح للمتلقي مما يؤدي لحدوث بلبلة في السوق العقاري ويؤثر على ثقة المستثمر الداخلي والخارجي في هذا القطاع الذي يعتبر من أهم دعائم الاقتصاد الوطني وثاني أكبر قطاع اقتصادي بعد البترول وسوف ينعكس بشكل سلبي على الاستثمار العقاري ويؤدي بالتالي إلى تعميق أزمة الإسكان وخلق مناسخ غير مستقر وغير مناسب للاستثمار في هذا القطاع.

وهذا لا يعكس توجه الدولة - أيدها الله - في العمل على تهيئة المناخ

المناسب للاستثمار في القطاع العقاري وذلك بحرصها على صدور الأنظمة العقارية من قبل مجلس الشورى من ضمنها نظام الرهن العقاري ونظام التمويل العقاري ونظام التأجير التمويلي وغيرها وكذلك حرص حكومة خادم الحرمين الشريفين ممثلة في وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية في البدء بتطبيق نظام التسجيل الإلكتروني وحقوق الملكية ويعطي المستثمر في القطاع العقاري والشؤون البلدية والقروية التسجيل الإلكتروني الذي يحفظ حقوق الملكية ويعطي المستثمر في القطاع العقاري وكذلك المواطن الثقة والطمأنينة على ممتلكاته.

ومن تداعيات هذا القول هو فقدان أكبر سوق عقاري في المنطقة مصداقية ودعمه على المنافسة في الأسواق المحيطة.

وفيما يلي البيان الذي بعثت به اللجنة موقعاً من رئيسها الأستاذ خالد بن حسن القحطاني:

سعادة رئيس تحرير جريدة «الرياض» السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحية طيبة وبعد:

تطرقت جريدة «الرياض» الموقرة في تحقيقها المنشور بالعدد رقم (١٤٦٧٧) الصادر

يوم السبت بتاريخ ١٤٢٩/٨/٣٠هـ الموافق ٢٠٠٨/٨/٣٠م تحت عنوان «المحاكم السعودية تلقي صكوكا غير شرعية لمخططات استولت عليها شركات عقارية» إلى جملة من الادعاءات المغفلة للجدل» وأبرز ما جاء فيه:

أولاً: ادعى التحقيق ان الشركات العقارية «استولت على أراض خـام بالمـدن الرئيسية بطرق غير نظامية.

ثانياً: أنه جرى عمليات بيع محمومة على تلك الأراضي ادى الى خلق أزمة في سوق العقار من رفع لأسعار الأراضي السكنية وتحجيم العروض منها لصالح تلك المواطنين ذوو الدخل المحدود.

ثالثاً: ادعى التحقيق ان اهم الاسباب الرئيسية التي تزيد من صعوبة تملك الفقراء ومتوسطي الحال منازل لهم هي بسبب الفوضى في العمران «واستحواذ» بعض الشركات العقارية على مساحات شاسعة «دون سند شرعي».

رابعاً: ادعى التحقيق ان سبب كشف المشكلة هو تبين عدم توفر اراض داخل المدن الرئيسية للبدء ببناء شقق ومنازل للمواطنين بواسطة الهيئة العليا للاسكان.

وإن تشكر اللجنة الوطنية العقارية بمجلس الغرف السعودية جريدتكم الموقرة على اهتمامها بالشأن العقاري، نود لفت عنايتها وعنايتها كل مهتم بالشأن العقاري إلى موقف اللجنة مما جاء بالخبر على النحو التالي:

أولاً: ادعى التحقيق ان الشركات العقارية «استولت على أراض خـام بالمـدن الرئيسية بطرق غير نظامية «الإعـامـة بـأن الشـركات العقارية «استولت» بطرق غير نظامية على أراض خام مملوكة للدولة أو المواطنين ونشره في جريدة رسمية واسعة الانتشار، هو ادعاء وتهمة خطيرة جداً، وتطالب اللجنة الوطنية العقارية ببيان كامل عن تلك الصكوك غير الشرعية وإبرازها على صفحات الجريدة حتى لا يتورط الآخرون في عمليات شراء خاسرة من جراء تداول هذه الصكوك. علماً بأن الشركات العقارية لا يمكن أن تجازف برؤوس أموالها وأموال المستثمرين معها بشراء أراض دون سند نظامي.

« من المعروف بأن الأراضي الخـام تـتمـلك بـموجب أوامـر ملكية سامية تمنح الأراضي بسبب الإيجاء أو حجج الاستحكام أو لقاء صك تعويضي أو

صك منححة، فهل خرجت طريقة التحكم الأصلي لهذه الأراضي عن إحدى هذه الطرق الرسمية السليمة، وإذا كانت كذلك فعلى من تقع على عاتقه المسؤولية؛ أهي المحاكم التي أصدرت وأفرغت نظامياً تلك الصكوك وهي الجهة الحكومية الرسمية الوحيدة المخولة بذلك أم على الشركات

عدم الأخذ بالتعديلات المقترحة للمساهمة العقارية من اللجنة الوطنية فوضى السوق

العقارية (التي تكون الضريبة وليست الخدية في هذه الحالة) كما يجدر التنويه إلى أنه بالغالب لا يتم استخراج صك شرعي لأي أرض خام كبيرة إلا بعد استخراج رفع مساحي لها من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية أو الجهة الحكومية المالكة لها بالأساس، ونهيب بكل الجهات الحكومية المعنية القيام بتوضيح وجهة نظرها حول هذه الانتقادات الواردة في التحقيق.

* ونسأل إذا كان القرار الساسي قد صدر قبل أربع سنوات لإلغاء تلك الصكوك «غير الشرعية»، فمن المسؤول عن عدم تطبيق هذا القرار الساسي وعن السماح بإعادة تداول وبيع تلك الأراضي وأفرغ صكوكها طوال أربع سنوات. ومن المسؤولين ضياع حقوق العقارين والخسائر المالية التي لحقت بهم الذين هم جزء من أبناء الوطن وتسريحيته الاقتصادية؛ ومن سيقوم بتعويض حقوقهم المالية

والعقوية؟

ثانياً: أنه جرى عمليات بيع محسومة على تلك الأراضي أدى إلى خلق أزمة في سوق العقار ورفع لأسعار الأراضي السكنية وتجميم المعروض منها لصالح تلك المواطنين ذوي الدخل المحدود.

نعتقد أن أزمة ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض فيها يتجاوز ما ذكره بالتحقيق، وأن أسباب ذلك ينحصر فيما يلي:

* التأخر في تطوير مخططات المنح مما أدى إلى حصر الأراضي القابلة للسكن في مخططات القطاع الخاص، والذي يفترض أن يقدم له الشك بالقيام بهذا الدور الوطني والاقتصادي. علماً بأن الدولة مشكورة لم تدخر وسعاً إزاء توفير مئات الآلاف من أمتار الأراضي كمخططات منح في كافة أنحاء المملكة وذلك بغرض توفير الأرض السكنية «مجاناً» لكل مواطن.

* تاخر بعض الجهات الحكومية في تنفيذ أعمال البنية التحتية للمخططات السكنية في ضواحي المدن الرئيسية مما أدى إلى تركيز الطلب على المناطق المخدومة وتزايد أسعارها بنسب غير معقولة.

* تخصيص المناطق العمرانية الجديد ومحدودية.

* تجاهل مطالبات القطاع الخاص وملاك الأراضي بالمساح بالتمديد الراسي للأراضي داخل المدن مما أدى إلى عدم جودها الاقتصادية للتطوير وتشكل ما يسمى (ظاهرة التصحر) داخل المدن كما أدى إلى الأضرار غير المدروس وغير الاقتصادي إلى تطوير الأراضي خارج المدن مما أدى إلى الضغط على الخدمات التي تقدمها المدينة وعدم شبكات الطرق.

* طول الفترة الزمنية لاعتماد مخططات سكنية جديدة التي يقدم بها القطاع الخاص.

* ارتفاع تكاليف تطوير

المخططات بسبب ارتفاع مواد البناء من جهة وتكثيف المطورين بتحمل كافة تكاليف أعمال البنية التحتية دون تقديم أي مزايا أو استثناءات تشجيعية.

ثالثاً: ادعى التحقيق أن أهم الأسباب الرئيسية التي تزيد من صعوبة تلك الفقراء والمتوسطي الحال سنازل لخصم في بسبب الفوضى في العقار و«استحواذ» بعض الشركات العقارية على مساحات شاسعة «دون سند شرعي». نتفق مع التحقيق في أن هناك فوضى في السوق العقاري وذلك للأسباب التالية:

* تجاهل مطالب القطاع الخاص في تشكيل هيئة للسوق العقارية على غرار هيئة السوق المالية تعمل على تقنين وتنظيم السوق والفاعلين فيه.

* التأخير الحاصل بتفعيل نظام التسجيل العيني وتعميمه على كافة مناطق المملكة.

* الخلل في اعتماد نظام المكاتب العقارية المرفوع منذ أكثر من 4 سنوات والذي من شأنه تنظيم عمل أكثر من 40,000 مكتب عقاري يعمل بالمملكة يعمل قديماً أكثر من (100 ألف) مواطن وهذا النظام من شأنه تنظيم ممارسة المهنة والحد من الصرافات والتجاوزات غير النظامية.

* عدم الأخذ بالتعديلات المقترحة من قبل اللجنة الوطنية العقارية على نظام العقارية مما أدى إلى تعجيل قننة استثمارية هامة.

* بطء اعتماد أنظمة الرهن والتمويل العقاري وعدم خروجه لحيز الوجود حتى الآن.

* كما أننا لا نعتقد جزمياً بأن زيادة معدلات التضخم في المملكة هو نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي العقارية، بل إن الارتفاع هو نتيجة مستجيبة ومحسولة لجملة من المتغيرات الاقتصادية والجيوسياسية وغيرها.

رابعاً: ادعى التحقيق أن سبب كشف المشكلة هو تبيين عدم توفر أراض داخل المدن الرئيسية للبدء ببناء شقق والمساكن للمواطنين بواسطة الهيئة العليا للإسكان.

بالرغم من تفاؤلنا بتشكيل الهيئة العليا للإسكان نود التشديد على أهمية أن توسع الهيئة دورها المحصور في لعب دور «المطور» للوحدات

تطالب بخطة وطنية جادة لتضيء على أزمة الإسكان في المملكة خلال 10 سنوات

السكنية للفقراء ومحدودي الدخل إلى القيام بدور شمولي واسع يشمل الآتي:

1 - تنظيم وقتين صناعة تطوير الإسكان بالمملكة.

2 - تحفيز القطاع الخاص للقيام ببناء وتطوير حلول سكنية.

3 - عمل الأبحاث والدراسات الفنية في كيفية بناء المسكن الاقتصادي والتصاميم الهندسية الكفؤة وتطوير مواد بناء بديلة وأقل كلفة.

4 - العمل مع صندوق الختمية العقاري لتطوير أدواته الإقراضية والائتمانية.

5 - العمل مع وزارة الشؤون البلدية والقروية المختصة بتطوير مخططات المنح وتنسيب إجراءات استخراج تراخيص بناء المسكن.

6 - العمل كجهة رقابية ومشرفة ومحفزة لتقديم حلول مختلفة لأزمة السكن وتطوير المسكن. وأخيراً، نود في هذا المقام إعادة التنويه إلى مجموعة

وغيرها وكذلك حرص حكومة خادم الحرمين الشريفين ممثلة في وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية في البدء بتطبيق نظام التسجيل العيني الذي يحفظ حقوق الملكية ويعطي المستثمر في المواطن الثقة والطمأنينة على ممتلكاته، ومن تداعيات هذا القول هو فقدان أكبر سوق عقاري في المنطقة مصداقته وجاذبيته للاستثمار وعدم قدرته على منافسته للأسواق المحيطة التي تسعى لأخذ الريادة منه ولكن نقول بضافر الجهود وتوضيح الحقائق سوف نعمل على الحفاظ على مكتسبات هذا القطاع الحيوي.

أملين من الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في توضيح وجهة نظر القطاع الخاص حول ما نشر في التحقيق الصحفي، وأن يأخذ المولى عز وجل بيد الجميع لما فيه مصلحة البلاد والعباد.

مرة أخرى نشكركم ولكم منا خالص تحياتنا.

التجارية داخل المدن.

* وأخيراً فإن ما ورد في التحقيق الصحفي يمثل هجوماً قاسياً على القطاع العقاري غير موثق ولا مبرر وغير واضح للمتلقي مما يؤدي لحدوث لبس في السوق العقاري ويؤثر على ثقة المستثمر الداخلي والخارجي في هذا القطاع الذي يعتبر من أهم دعائم الاقتصاد الوطني وثاني أكبر قطاع اقتصادي بعد البترول وسوف ينعكس بشكل سلبي على الاستثمار العقاري ويؤدي بالتالي إلى تعميق أزمة الإسكان وخلق مناخ غير مستقر وغير مناسب للاستثمار في هذا القطاع وهذا لا يعكس توجه الدولة أيدها الله في العمل على تهيئة المناخ المناسب للاستثمار في القطاع العقاري وذلك بحرصها على صدور الأنظمة العقارية من قبل مجلس الشورى من ضمنها نظام الرهن العقاري ونظام التمويل العقاري ونظام التأجير التمويلي

العقارية بالملكة هي الأكبر بالمنطقة وثاني أكبر قطاع اقتصادي بعد النفط ومحط أنظار المستثمرين في العالم قاطبة.

٣ - تيبب بالمسؤولين إلى عمل ما يلزم لتفعيل الأنظمة العقارية الصادرة وإصدار بقية الأنظمة واللوائح التي من شأنها زيادة الشفافية والاحترافية في الصناعة العقارية.

٤ - قيام الهيئة للإسكان بعقد لقاء موسع يشمل صندوق التنمية العقارية ووزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة المالية ووزارة العدل ووزارة التجارة والقطاع الخاص على أن ينبثق من هذا اللقاء خطة وطنية جادة تعالج وتقضي على أزمة الإسكان في المملكة خلال عشر سنوات. وعلى قدر أهل العزم تأتي العزائم؛

٥ - تسهيل إجراءات اعتماد المخططات السكنية والنظر في توسيع النطاق العمراني والسماح بالتمدد الرأسي على الشوارع

من الحلول والمقترحات التي من شأنها تصحيح وضع السوق العقاري كسوق جاذب للاستثمارات المحلية والدولية وموظف لآلاف من الشباب السعودي والممول عليه تطوير البيئة العمرانية والسكنية من خلال استقرار توجهات الدولة وخطتها الخمسية للتنمية، ونوجزها فيما يلي:

١ - العمل بروح الفريق الواحد وممارسة الانتقاد البناء المبني على حقائق وبراهين ما بين كل مؤسسات الدولة والقطاع الخاص في ما يتعلق بالشأن العقاري. فكلنا ننتمي لهذا الوطن وله نيل الغالي والرخيص.

٢ - العمل بجدية على إقامة هيئة السوق العقارية وتمكينها من القيام بدور رقابي وتنفيذي لتنظيم السوق العقاري وتقنين المهنة والفاعلين بها. فالسوق