

مطالبات بتوفير السكن المناسب كخطوة أولى .. مختصون لـ «عكاظ»:

إنشاء أكاديميات عقارية لتقدير تعويض ملاك المواقع الأثرية

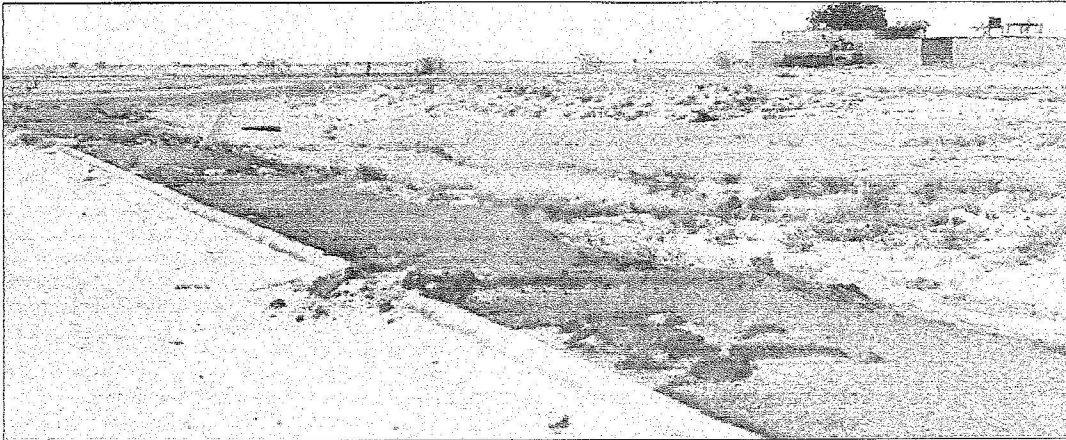
عبد الله الصغير - جدة

تشير قضية نزح الممتلكات العقارية مع كل مشروع عام الكثير من المشكلات، وخاصة فيما يتعلق بمبالغة البعض في تقدير قيمة عقاراتهم، الأمر الذي يثير عدة تساؤلات بشأن الضوابط الموضوعية سلفاً للتقييم العادل لأسعار العقارات عند نزحها.

«عكاظ» طرحت القضية على عدد من المختصين للبحث عن الضوابط اللازمة لتأمين العقارات المنزوعة بشكل عادل لا يبخس حق أصحابها ولا يزهق كامل الدولة وجاء طرحنا لهذه القضية بناء على ما أقره مجلس الوزراء من إجراءات للتصدي لوضع المواقع الأثرية ومواقع التراث العمراني التي يملكها مواطنون، وما يتعلق بذلك من حلول مقترحة لنزع ملكيتها وحل مشكلة تعويض أصحابها.

وطالب المختصون بإنشاء أكاديميات عقارية في الجامعات لتقدير تعويض أصحاب الممتلكات المنزوعة، مؤكداً أن توفير السكن المناسب أفضل أسلوب للتعويضات.

أكد المهندس فارس بن سليم الفارس عضو



التقييم العادل يمنع مشكلات تعويضات الممتلكات المنزوعة. (عكاظ)

الإجراءات نابعة عنهم لحسن دفع التعويضات لهم، ويمكن تقديم خيارات لملاك المواقع الأثرية إما تعويضهم عن قيمة الموقع أو منحهم قطعاً سكنية وقروضاً للبناء عليها أو منحهم أسهماً في الشركة المساهمة التي ستمتلك وتطور الموقع.

وبين أن مهمة تقييم المواقع المشار إليها من أصعب المهام لأنها ذات طابع خاص ولها قيمة تاريخية أكثر من قيمتها العقارية، وعليه اقترح تكليف اللجنة الوطنية العقارية في مجلس الغرف السعودية لإعداد استراتيجيّة وخطة



أحمد الفقيه



سامي نوار

لابد من

الشفافية

وإعلان صوابها

التعويضات

تشجيع سياحة

المباني الأثرية

والمواقع

التاريخية

عمل لهذا الموضوع. لافتاً إلى أن من الأولويات المهمة في هذا الإطار التنبية على المحافظات والبلديات بعدم السماح بإحداث أي تغيير على المباني التي يزيد عمرها على عدد مئتي سنة من السنن وإن يكون هناك إجراء سريع ومرن لتحويل الموضوع إلى الهيئة العامة للسياحة والآثار، وحث الجهات الشرعية لإعطاء موضوع المواقع الأثرية أولوية في إنهاء معاملات حجج الاستحكام.

والماضي.

وزاد أن أهمية الحفاظ على المواقع الأثرية ومواقع التراث العمراني تتطلب تدخل الهيئة العامة للسياحة والآثار، ومما لا شك فيه أن استحكام سمو الأمير سلطان بن سلمان بهذا الموضوع قيمة مضافة للمملكة.

شركة صيانة

وقال: إن هذا الموضوع يحتاج من وجهة نظري إلى إنشاء شركة كبرى سعودية مساهمة تنطلق من رؤية وطنية واضحة وتهدف إلى البحث عن المواقع الأثرية وتسجيلها وتوثيقها بالصور والمخططات والرفوعات المساحية وتقدير ما تحتاجه نظامياً وفنياً ومالياً وتسيقياً، وتنسق مع الهيئة والجهات الشرعية لتثبيت ملكية المواقع، ثم التعاقد مع الجهات المتخصصة في صيانة وتأهيل المواقع الأثرية لترميمها، ثم القيام بتسويق هذه المواقع سياحياً بالشكل المطلوب، وتقوم الهيئة العامة للآثار والسياحة برئاسة مجلس إدارة هذه الشركة وتقديم التسهيلات لها.

سكان الأثرية

أما سكان المواقع الأثرية ومالكوها فيجب معالجتهم ووضعهم، بحيث تقوم الهيئة بتوفير السكن الجيد المناسب لهم ودفع

اللجنة الوطنية العقارية أن الاهتمام بالمواقع الأثرية ومواقع التراث العمراني يُعد إحدى صور الاهتمام بالتاريخ والأصالة، ويعكس الصورة الحقيقية لما تعيشه المملكة من حضارة وتطور مقارنة بما كانت عليه قبل فترة تعتبر قصيرة في مقياس تقدم الأمم، وذلك بفضل الله تعالى ثم بالجهود الجبارة التي بذلتها حكومة خادم الحرمين الشريفين، حفظه الله.

وقال: إن تجربة الحفاظ على المواقع الأثرية ومواقع التراث العمراني في بعض الدول ركزت على لقاء الحياة في تلك المواقع على طبيعتها، بحيث تلمذ أصحابها بعدم تغيير معالم المباني وعدم هدمها أو البناء عليها مع تقديم خدمات ومرافق معينة لأصحابها، وقد أشار قرار مجلس الوزراء المؤرخ على تشجيع ملكة مواقع التراث العمراني على المحافظة على مبانيهم وصيانتها وإعادة تأهيلها وتكليف الهيئة العامة للسياحة والآثار بالتنسيق مع الجهات الحكومية من أجل توفير الخدمات والمرافق المطلوبة لتحسين القرى والأحياء المختارة ومنح مالك المبني أو الموقع الأثري ترخيصاً بمنزلة نشاطات معينة تتواءم مع طبيعة المبني ومنحه قرضاً لترميم المبني وصيانتها وإعادة تأهيله.

وأضاف إننا في المملكة نعيش بفضل الله نهضة وتطوراً وحضارة شملت الغالبية العظمى من الشعب، ولم يعد يسكن في المواقع الأثرية إلا من اضطرت له ظروف الحياة وشغل العيش للبقاء بها، وفي الغالب هم من الأراذل والأيتام والفقراء، ولقد قام البعض ممن استطاع استخراج حجج استحكام وأثبت ملكية مواقعهم ومن لديهم القدرة المالية البسيطة بإزالة المباني القديمة، وشيدوا مكانتها مباني جديدة، وذلك بالاستفادة من القروض التي تقدمها الدولة عن طريق صندوق التنمية العقارية، لذا فإنه يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار أن معظم المباني الأثرية الحالية لم يُلجأ إليها أصحابها إلا بسبب الحاجة، في حين أن جزءاً منها يؤجر للعائلة الوافدة، وإن بقاء أصحابها فيها لا يعد نوعاً من المحافظة عليها أثرياً لأنهم يحاولون تطويرها بإمكاناتهم المحدودة، وهذا تغير معالمها الأثرية، بالإضافة إلى تزويدها بأجهزة التكييف والأبواب الحديدية واطباق الاستقبال الفضائي ونحو ذلك مما يجعل المبني الأثري خليطاً غير متجانس بين الحاضر

أولاً: لما هو داخل حدود التفتيمية، الأراضي التي سبق أخذ النسبة النظامية التي تقطع بجانباً منها يعوض المالك عما يقطع منها بعد ذلك.

ب- الأراضي التي سبق أخذ جزء من النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز الإقسطاع السابق واللاحق النسبة النظامية بشرط أن يكون الباقي منها بعد الإقسطاع السابق والألاحق عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.

ج- الأراضي التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقطع منها إذا لم يتجاوز المقتطع النسبة النظامية، ويشترط أن يكون الباقي منها بعد الإقسطاع عشرة آلاف متر مربع، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.

ثانياً: بالنسبة لما هو واقع خارج حدود حماية التفتيمية:

أ- الأراضي التي لا تزيد مساحتها على عشرة آلاف متر مربع والمباني والمزارع بغض النظر عن مساحتها يتم التعويض عن المساحات التي تقطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والخرس، ولا يتم التعويض عن المقتطع منها لصالح تقسيمها.

ب- الأراضي التي تزيد مساحتها على عشرة آلاف متر مربع لا يتم التعويض عما يقطع منها للطرق الرئيسية في حدود ما نسبته ١٢ في المائة من مساحتها، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الإقسطاع عشرة آلاف متر مربع فأكثر ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك.

مبانيهم التراثية والأثرية، وقد منهم ما يدا ويعقوباً وتشجيعهم على دعم السياحة بشكل عام والمواقع التاريخية بشكل خاص.

وقال: إن الهيئة العامة للسياحة والآثار بقيادة رئيسها صاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن سلمان بن عبد العزيز تولي هذا الجانب جل العناية والأهتمام، وهي تنسق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة من أجل توفير الخدمات والمرافق المطلوبة لتحسين القرى والأحياء المختارة، بالإضافة لمنح ملاك تلك المباني قراخيص لمزاولة نشاطات معينة تحقق فرصاً استثمارية، وتتلاءم مع طبيعة المبنى، كذلك منح ملاك تلك المباني قروضاً من بنك التسليف والإدخار من أجل حفاظها وترميمها وصيانتها وإعادة تأهيلها.

البديل السكني

أما المهندس أحمد الفقيه فقد أكد أن نزاع الملكيات يجب أن يخضع لدراسة تراعي عدة نقاط من أهمها وضع جدول زمني مناسب، ووضع بدائل مناسبة لمن نزاع ملكياتهم ليس الجانب المالي أفضلها، بل لا بد من إيجاد بدول سكني وهو الأجدي.

وعن الضوابط الخاصة لصرف التعويضات لأصحاب الملكيات المنزوعة قال: لا بد من توفير الشفافية، وإعلان ضوابطها، حيث إنه من الصعب الحصول على هذه المعلومة ولا زلنا نتعاطى مع المعلومات الاقتصادية رغم أنها هي من يبني عليها البعض قراراتهم الاستثمارية.

الفرز للمنتفعة

وقال سعيد بن علي اليمامي عضو اللجنة العقارية في غرفة جدة: يجوز للمورثات والمصالح الحكومية نزاع ملكية العقار للمنتفعة العامة لقاء تعويض عادل بعد التحقق من عدم توافر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع، ولا يجوز نزاع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية وقد كان هناك تقسيم لنزاع الملكيات كما يلي:

الحفاظ على الآثار

وقال المهندس سامي نوار مدير السياحة والآثار في أمانة جدة: إننا ضد عملية إزالة هذه المباني الأثرية والتاريخية، ويجب المحافظة عليها لما لها من قيمة عالية تشري بأغلى الأثمان، ونزع ملكيات هذه المواقع الأثرية والتاريخية فيه صعوبة كبيرة، والدولة تسعى جاهدة للحفاظ على هذه المعالم العمرانية التراثية التاريخية. وقد صدر أخيراً قرار يؤكد على الحفاظ عليها، لذا يجب علينا توعية المجتمع بأهمية هذا التراث التاريخي العمراني وجعله وجهة للسياحة الداخلية، حيث إن السياحة تعد مصدر دخل لأغلب دول العالم.

وأضاف أن الدولة تساعد المواطنين على ترميم



د. سالم بأعجاجة

تتمين
الملكيات
المنزوعة وفق
السعر السائد



سعيد اليمامي

يجوز نزاع ملكية
عقار لتنفيذ
مشروع معتمد
في الميزانية

للحد من تلك المشكلات:

- أن تقوم لجنة التثمين بتقدير الثمن الأساسي وفقاً للسعر السائد في السوق، حيث تقدر قيمة العقار في وقت صدور قرار فرع الملكية.
- يلزم في تحديد قيمة التعويض بقوائم الأسعار الرسمية الدورية المعلنة والتي يتم إعدادها بالأسعار السائدة على كل منطقة على حدة.
- يؤخذ في الاعتبار في تقدير المباني المزروعة حسب مواقعها ومواصفاتها.
- أن يكون تقدير التعويض عن الأراضي المخصصة للمنفعة العامة على ألا يقل عن ثمن المثل.

أ- أن يكون أحد أعضاء لجنة التثمين محاسباً قانونياً معترفاً به.

وأضاف: أصدر مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي في مؤتمره الرابع في جدة في ١٨ - ٢٢ جمادى الآخرة ١٤٠٨م قراراً يقضي بأنه لا يجوز نزع ملكية العقار للمصلحة العامة إلا بصراحة الضوابط والشروط الشرعية التالية:

أ - أن يكون نزع العقار مقابل تعويض فوري عادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.

ب - أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه.

ج - أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو لها ضرورة عامة أو حاجة عامة كالماء والطرق والجسور.

د - أن لا يؤول العقار المزروع من ماله إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص، وألا يجعل نزع ملكيته قبل الأوان.

وبين أنه إذا صرف النظر عن استخدام العقار المزروع ملكيته في المصلحة العامة تكون أولوية استرداد ماله المالك الأصلي أو لورثته.

ثالثاً: بالنسبة للمدن والقرى والهجر التي لا يوجد لها حد حماية تنمية فتقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع تعليمات حول ما يتم بنائها من حيث التخطيط والبناء فيها. أما بخصوص ضوابط التعويضات فتؤلف اللجنة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع وتكون على النحو التالي: أولاً خمسة مندوبين من الجهات الحكومية تسعيهم جهاتهم.

الدكتور سالم سعيد بإعجازة أستاذ المحاسبة في جامعة الطائف قال: تصنف وزارة الشؤون

البلدية الأراضي إلى ثلاث فئات: الأولى أراضي المرحلة الأولى، وهذه تكون داخل النطاق العمراني، وعادة تكون مرتفعة القيمة، وأراضي الفئة الثانية: تكون في ضواحي المدن وهي متوسط القيمة، والفئة الثالثة: هي الأراضي النائية، وهذه عادة ما تكون رخيصة القيمة، إلا إذا كانت بجوار مشروع حيوي أو بجوار خط سريع.

وأضاف لاحظنا أن كثيراً من المشكلات التي تقع بين المالك والبلدية بسبب تهمين العقار المزروع للمنفعة العامة، وأقترح اتخاذ الإجراءات التالية