

## النزاعات العقارية وتأثيرها على الاستثمار (محافظة حضرموت)

اعداد الباحث / ابراهيم صالح بن قفله

مارس 2022

# النزاعات العقارية وتأثيرها على الاستثمار (محافظة حضرموت)

مارس 2022

## المحتويات

3	- المقدمة
4	- خلفية عامة
5	- مظاهر النزاعات العقارية
6	- أسباب النزاعات العقارية
7	- مظاهر النزاع العقاري
8	- سياسات الوضع الراهن
9	- أين تكمن المشكلة
9	- البدائل والحلول
10	- الخلاصة

## المقدمة

يعيش اليمن أوضاعاً سياسية واقتصادية غير مستقرة بسبب حالة الصراع المستمر منذ العام 2015.

ويتسبب استمرار الصراع في حدوث تداعيات تتسع دائرتها وتزيد تعقيداتها يوماً بعد آخر الأمر الذي أوجد بيئة مواتية لتنامي الازمات والمشكلات الاقتصادية والتنموية في كل أنحاء البلد، خاصة في ظل ضعف أداء أجهزة الدولة، ومؤسساتها القضائية، والقانونية والأمنية.

وفي الوقت الذي يمثل سوء إدارة الموارد أحد أشكال تلك التداعيات فقد انعكس ذلك على الأراضي والعقارات التي تعد ركائز النشاط الاقتصادي في البلد، حيث انخفض حجم النشاط الزراعي واتسع العمران على حساب الأراضي الزراعية والمساحات المؤهلة لنشوء مدن واستثمارات صناعية.

وفي حين تعتبر محافظة حضرموت من المحافظات غير المقحمة بشكل مباشر في الصراع القائم، فإن تداعيات الصراع تلقي بظلالها بأشكال متعددة على هذه المحافظة.

ولعل بين أبرز تلك التداعيات التي أصابت المحافظة يتمثل في الوجود الصوري لمؤسسات الدولة وأجهزتها التي تمثل وجوداً قائماً في الشكل وعاطلاً في المضمون. وتعد إدارة الأراضي والعقارات في المحافظة أحد الأمثلة الحية على تلك التداعيات من خلال غياب خدمات التوثيق العقاري في المحافظة رغم وجود المكتب المختص. وتهدف هذه الورقة إلى التعريف أكثر بهذه المشكلة ومظاهرها وأسبابها وتداعياتها على النشاط الاقتصادي في المحافظة.

كما تهدف الورقة إلى عرض بعض البدائل والحلول المقترحة لهذه المشكلة.

اعتمدت هذه الورقة على منهجية المسح التحليلي لواقع المشكلة من خلال مسح ورصد آراء عدد من الخبراء الاقتصاديين ورجال المال والأعمال، بالإضافة إلى تقديرات العاملين في جهات اقتصادية معنية ومختصة مثل (الغرفة التجارية - وزارة التجارة - هيئة الاستثمار)، إلى جانب بعض المحاكم والهيئات ذات العلاقة.

## خلفية عامة

يمثل القطاع العقاري في حضرموت أحد أبرز الأنشطة الاقتصادية في المحافظة، ويعود ذلك الى الاستقرار النسبي الذي تشهده المحافظة من ناحية ومن ناحية أخرى الى اتساع المساحات البكر في المحافظة. تشغل مساحة محافظة حضرموت نسبة 36% من مساحة الجمهورية اليمنية ما يجعلها الرقعة الجغرافية الاوسع بين كافة المحافظات الأخرى. وتتوزع مساحة المحافظة على 28 مديرية موزعة بدورها بين ثلاثة اشكال تضاريسية مختلفة تتنوع بين الساحل والهضبة والوادي، ما يجعل المحافظة تجمع بين اشكال مختلفة من المناخ والطقس ويفتح امامها فرصا متنوعة للنشاط الاقتصادي. يتمركز سكان المحافظة في الحواضر التي تأسست في مراحل تاريخية مختلفة في كل من الساحل والوادي والهضبة، ويقدر سكان الساحل بثلاثي الكثافة السكانية بين الحواضر الثلاثة يليه ومن ثم الهضبة. وينعكس التوزيع السكاني في المحافظة على طبيعة النشاط العمراني ومدى توسعه حيث تتسع المخططات العقارية والسكانية في الساحل بمنسوب اعلى يليه الوادي فيما ينخفض المنسوب في الهضبة. وتوضح الإحصاءات العقارية في المحافظة أن النشاط العقاري مثل 11.7%<sup>[1]</sup> من إجمالي النشاط العقاري في اليمن ما قبل العام 2015، في حين أدت تداعيات الحرب والنزوح الى تضاعف هذه النسبة ثلاث مرات وفق التقديرات الإحصائية. ولان الطلب العقاري يرتبط بشكل وثيق بتوفر الخدمات كان من الطبيعي ان يتزايد الطلب العقاري في المدن الرئيسية كما هو الحال في عواصم المحافظة (المكلا- سيئون)، اللتان تمثلان ذروة الطلب العقاري في المحافظة بسبب توفر مستوى أفضل من الخدمات وفرصا اقتصادية أوسع من المناطق الريفية والاقبل تمدنا. وتشهد هذه المدن وضواحيها تنوعا في النشاط العقاري حيث تتزايد الملكية الفردية في الضواحي والقرى، ويتزايد الاستثمار العقاري في المدن على شكل مجمعات سكنية او عمائر أو مدن سكنية.

(1) كتاب الإحصاء السنوي 2014م/ إحصاءات مكاتب وزارة الاشغال العامة والطرق .

في المقابل تهدد حدة التغييرات المناخية، في مناطق الوادي ومراكزه الحضرية بارتفاع منسوب الفيضانات، حيث ارتفع عدد الفيضانات التي ضربت عددا من مدن وادي حضرموت وساحلها خلال العقد الماضي. وبحسب بعض الباحثين فقد باتت الهضبة أكثر امانا في ظل تنامي مخاطر الفيضانات في منطقتي الوادي والساحل. ما يفتح فرصا للنمو العمراني والسكاني فيها على المدى المنظور والبعيد.

## مظاهر النزاعات العقارية

تشهد محافظة حضرموت استقرارا نسبيا مقارنة بالمحافظات التي يشملها الصراع بشكل مباشر ويمثل هذا الاستقرار عامل جذب للسكان والاموال من خارج المحافظة اليها وهو امر يدعم زيادة النشاط الاقتصادي والاستثماري في المحافظة، غير ان عدم مواكبة الخدمات الأساس لهذا التنامي السكاني والاقتصادي اوجد مشكلات متعددة لعل في مقدمتها النزاع العقاري محور هذه الورقة. تعيش حضرموت نزاعات مطردة فيما يتعلق بالملف العقاري في المحافظة وهي نزاعات تتمدد وتتوسع يوما بعد آخر بسبب غياب الحلول وتراجع فاعلية الجهات المعنية بتوفير تلك الحلول ومن اشكال النزاعات القائمة في المحافظة.

### - الصراع على الملكية:

يعد أحد أبرز مظاهر النزاعات العقارية حيث تتسع دائرة النزاعات على الأراضي الحية خاصة السكنية والاستثمارية منها وتزداد حدة النزاعات بزيادة قيمة العقار النقدية واهميته المكانية.

وبحسب تقديرات مكاتب قانونية مختصة بالقضايا العقارية فإن أكثر من 75%<sup>[2]</sup> من القضايا المرفوعة في المحاكم بعد العام 2010 تختص بالصراع على ملكية الأراضي، سواء كانت أراضي سكنية أو استثمارية.

(2) استنتاجات مسحية لعينة من العاملين في مكاتب قانونية عاملة في المحاكم الابتدائية بحضرموت.

وتنعكس تداعيات هذه النزاعات على استمرارية نمو ونشاط المشاريع الاقتصادية والخدماتية حيث قدرت جهات مختصة أن 80%<sup>[3]</sup> من أسباب توقف وتعثر المشاريع المنشئة حديثاً يرجع الى أسباب متعلقة بالنزاع على ملكية الأراضي التي قامت عليها تلك المشاريع.

### - الأوراق الثبوتية:

تمثل الأوراق الثبوتية أبرز مظاهر النزاعات العقارية في المحافظة حيث أدت عمليات تراكم الأخطاء في إدارة السجل العقاري، الى نشوء ظاهرة تعدد الأوراق الثبوتية لذات رقعة الأرض ما تسبب في ارتفاع حدة النزاعات العقارية، وتتمحور النزاعات في هذا الجانب حول امتلاك أطراف تلك النزاعات أوراقا ثبوتية متعددة المصادر، وأحيانا من مصدر واحد لكن في فترات متباعدة، وبالتالي يتمسك كل طرف بأحقيته في الملكية ما يزيد تأجيج واستمرار النزاع.

## أسباب النزاعات العقارية

مر اليمن وما يزال بحالة من عدم الاستقرار منذ العام 2011 تزايدت حدتها منذ العام 2014 م الامر الذي انعكس سلبا على النشاط الاقتصادي والاستثماري في عموم البلد ومنها محافظة حضرموت.

وترجع أسباب تنامي المشاكل العقارية الاستثمارية في اليمن بشكل عام وفي حضرموت بشكل خاص الى عدة أسباب، ابرزها: -

- ضعف أداء مؤسسات الدولة، خاصة المؤسسات المرتبطة بالتنظيم العقاري، مثل هيئة العقار والإسكان، حيث دخلت هذه الهيئات في حالة من العشوائية والفوضى، التي تظهر ملامحها في اصدار وثائق عقارية متضاربة كأن نجد وثيقتين صادرتين من نفس الهيئة لصالح جهتين أو شخصين مختلفين لنفس العين العقارية، ما تسبب في رفع حدة النزاعات وتراجع منسوب الثقة بهذه المؤسسات الهامة.

(3) تقديرات عاملين في جهات مختصة ( الغرف التجارية - وزارة التجارة - هيئة الاستثمار)

- ضعف فاعلية أداء المنظومة القضائية، سواء من حيث سرعة إجراءات التقاضي او من حيث مستوى وضوح عملية سير تلك الإجراءات وتيسيرها، ذلك ان حدوث النزاعات مسألة طبيعية لكن غير الطبيعي هو التأخر في عملية الفصل في تلك النزاعات.

- استغراق الإجراءات والمداولات القضائية ما بين ستة الى عشرة اشهر على الأقل في معظم قضايا النزاع العقاري المرفوعة امام المحاكم تسبب في تعطل عدد من المشاريع وحدوث خسائر اقتصادية، ذلك ان رجل الاعمال او المستثمر الذي اضطر الدخول في نزاع عقاري لا يستطيع تعليق اعماله لفترة طويلة كون تلك الفترة هي بمثابة خسائر يومية بالنسبة له وتكاليف إضافية على المشروع الذي تأجل إنجازه بسبب تأخر الفصل في النزاع حيث ان سرعة التقاضي تعد احد مزايا البيئة الجاذبة للاستثمار وهذا مالا تحققه إجراءات التقاضي القائمة في المحافظة.

- نشوء طفرات عقارية بين فترة وأخرى كما حدث خلال السنوات الخمس الأخيرة، حين بلغت أسعار العقار 250-300 % خلال الفترة 2017-2019 التي رافقت ارتفاع تحويلات المغتربين نتيجة التغييرات القانونية المتعلقة بأوضاع المغتربين في السعودية على سبيل المثال ما أدى الى رفع منسوب المضاربة وبالنتيجة النزاعات حول ملكية الأراضي، تلى ذلك تراجع أسعار العقار خلال ازمة كورونا الى ان وصل مستوى الانخفاض سقف الـ 150% مقارنة بأسعار 2017 م- 2018م.

## مظاهر النزاع العقاري

### من مظاهر النزاع العقاري في المحافظة يمكن الإشارة الى:

نزاعات الأراضي التي تقام عليها مشاريع استثمارية خارج المخططات حيث لا يتم الالتفات الى الأراضي الشاسعة الا حين يتم البدء بإنشاء المشاريع الاستثمارية عليها ما يؤثر سلبا على حركة الاستثمار وتفعيل عمل المشاريع في المحافظة. وبحسب تقديرات مكاتب قانونية مختصة بالقضايا العقارية فإن أكثر من 75% من

القضايا المرفوعة في المحاكم بعد عام 2010 تختص بالصراع على ملكية الأراضي، سواء كانت أراضي سكنية أو استثمارية كما أن هذا الصراع يؤثر على استمرارية المشاريع حيث قدرت جهات مختصة أن 80% من أسباب توقف المشاريع المنشئة حديثاً يرجع الى أسباب متعلقة بصراع على ملكية الأراضي التي اقيمت عليها تلك المشاريع.

## سياسات الوضع الراهن

سعت السلطة المحلية في حضرموت الى اتخاذ عدد من الإجراءات بغرض الحد من الاختلالات في القطاع العقاري والعمراني في المحافظة، من تلك الإجراءات:

- تجميد عمل الهيئة العامة للتطوير العقاري بساحل حضرموت، حيث أصدر محافظ حضرموت العام 2017، تعميماً بوقف اصدار أية وثائق او اعتماد أية مخططات أو أراضي عقارية في السجل العقاري.

وهدفت السلطة المحلية من ذلك الى الحد من تنامي النزاعات ومحاولة تجميدها الى حين إعادة ترتيب السجل العقاري ذاته أولاً، الى جانب تجهيز اليات جديدة للتعامل مع قضايا النزاعات العقارية.

وبالرغم من ان هذا الاجراء نجح في تقليل حجم النزاعات الا انه لم يوقفها تماماً ولم يقدم معالجة ناجعة لأسبابها وجذورها خاصة في ظل تراكم إجراءات التوثيق الخاطئة طوال سنوات ماضية.

يضاف الى ذلك ما نتج عن توقف عمل السلطة القضائية بسبب حالة الاضطراب والحرب في البلد ما بعد مارس 2015م، في ضعف وتوقف عملية تدخل القضاء في تفكيك وحلحلة الكثير من قضايا النزاعات العقارية، ما أدى الى استمراريته وتفاقمها بشكل مضطرد.

## أين تكمن المشكلة

يمكن تلخيص مشكلة النزاعات العقارية في حضرموت بـ(غياب الإطار المرجعي لإجراءات التسجيل العقاري) بحيث يصبح ذلك الإطار حاداً حاكماً للنزاعات ومرجعاً لتحديد الملكية واثباتها بشكل سلس خالي من التعقيدات والبيروقراطية. وعلى ذلك فإن غياب هذا السجل العقاري المعتمد الموثق بشكل مرجعي كامل يجعل من إشكاليات وقضايا النزاعات العقارية بؤرة مفتوحة قابلة للتوسع مع مرور الزمن ما يفتح الباب واسعاً امام استمرار تنامي تلك النزاعات والمشكلات وزيادة تعقيدها أكثر فأكثر.

## البدائل والحلول

استعرضت الورقة في الاجزاء السابقة واقع المشكلة ومظاهر وأسباب المشكلة التي يعاني منها القطاع العقاري الاقتصادي والاستثماري في حضرموت المتمثلة بتزايد حدة النزاعات والصراعات على ملكية الأراضي والعقارات، ولحل هذه الإشكالية نقتراح جملة من الخيارات والبدائل على النحو التالي: -

### البديل الأول:

- تأسيس نظام ارشفة للوثائق والمستندات العقارية، بحيث يتم فحص الوثائق الورقية والتحقق من صحتها او بطلانها من خلال نظام فحص دقيق لتلك الوثائق.
- ارشفة الوثائق المعتمدة ارشفة الكترونية وفقاً للسجل العقاري لكل مدينة أو مخطط عقاري سواء مخطط سكني أو استثماري.

### ويحتاج هذا البديل الى مكونين اساسيين: -

**المكون الأول** نظام فحص وتوثيق للتحقق من مدى صحة الوثائق العقارية واعتماد الصحيح منها.

**المكون الثاني** نظام ارشفة الكتروني للوثائق المعتمدة لتسهيل عملية التحقق من قبل المواطنين.

يمتاز هذا البديل بفاعليته في توفير المعلومات الآمنة والكافية للمستثمرين لاتخاذ قراراتهم المتعلقة باختيار المكان والموقع الأنسب لهم وتفادي أية إشكاليات محتملة مرتبطة بنزاع او صراع على ملكية ذلك الموقع.

اما التحديات التي تقابل تحقق هذا البديل فتتمثل في توفير قاعدة بيانات ونظم معلومات متطورة كافية للقيام بعملية التوثيق والارشافة، الى جانب توفير فريق عمل تحليلي معلوماتي لإنجاز وتنفيذ هذا الخيار.

### البديل الثاني:

تشكيل وحدة قضائية مختصة بحل النزاعات العقارية، تقوم تعمل على تسريع الإجراءات المتعلقة بالتقاضي والبت السريع في قضايا النزاع المتعلق بالعقارات والأراضي.

ويتطلب انشاء هذه الوحدة توفير إطار تشريعي وإداري للقيام بعملية التقاضي العقارية، كما تتطلب موارد بشرية ومالية لغرض التأسيس والتشغيل.

يمتاز هذا البديل بتوفير ساحة تقاضي للمستثمرين للدفاع عن حقوقهم وتسهيل عملية اللجوء للمحاكم من اجل ازالة العراقيل أمام تنفيذ مشاريعهم بشكل عاجل.

## الخلاصة

إجمالاً تعتبر قضايا النزاع والصراع على ملكية الأراضي والعقارات من أبرز العوامل المؤثرة سلباً على القطاع الاقتصادي والاستثماري في محافظة حضرموت، حيث تمثل زيادة حدة الصراع والنزاع على ملكية العقارات عامل طرد أمام الاستثمارات والمستثمرين، ما يستوجب من السلطات المحلية للمحافظة الحرص على حل تلك الإشكاليات والعراقيل، من خلال تبني أحد الخيارات المذكورة أعلاه، ما سيسهل على زيادة جذب الاستثمارات والمستثمرين الى المحافظة، وينعكس بشكل إيجابي على حركة النشاط الاقتصادي في المحافظة والبلد عموماً.



مركز الدراسات والإعلام الاقتصادي أحد أهم  
منظمات المجتمع المدني اليمنية التي  
تعمل في الشأن الاقتصادي والتوعية بالقضايا  
الاقتصادية وتعزيز الشفافية والحكم الرشيد  
ومشاركة المواطنين في صنع القرار، والعمل  
على إيجاد إعلام مهني ومحترف.

اليمن - تعز - حي الدحي  
☎ 00967-4- 249306

🌐 [www.economicmedia.net](http://www.economicmedia.net)  
✉ [economicmedia@gmail.com](mailto:economicmedia@gmail.com)  
📱 @Economicmedia  
📍 Economicmedia