



الجمهورية اليمنية
جامعة العلوم والتكنولوجيا
عمادة الدراسات العليا والبحث العلمي
برنامج الهندسة المعمارية
٢٠١٤-٢٠١٥

(دراسة تحليلية لأبعاد مشكلة الأراضي في اليمن .
والحلول المقترحة لها)

ضمن متطلبات مادة

اقتصاديات الإسكان

تمهيدي - ماجستير

من قسم العمارة - كلية الهندسة - جامعة العلوم و التكنولوجيا

إعداد :

تحت إشراف :

الأستاذ الدكتور/ محمد سلام المذحجي

أستاذ بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة

جامعة العلوم والتكنولوجيا
صنعااء-الجمهورية اليمنية

م / مرسل أمين الصهباني



دراسة تحليلية لأبعاد مشكلة الأراضي في اليمن . (والحلول المقترحة لها)

بحث ضمن متطلبات مادة اقتصاديات الإسكان - تمهيدي ماجستير

١.١ الملخص:

تعتبر الأرض من أهم عناصر إنتاج المساكن ، قال تعالى : (الذي جعل لكم الأرض فراشا)^[١] والأرض المعدة للبناء يجب أن تتوفر بالمقادير التي تحتاج إليها العمليات الإنشائية على اختلاف أنواعها ، وقد ظهرت فكرة التملك للأرض بطرق عدة كالاحتكار والسطو والشراء، وقد حدثت كثير من الحروب بسبب النزاع على الأرض ، (ونتيجة لذلك تعمقت مشكلة الإسكان وازدادت الفجوة الإسكانية بسبب عدم توفر الأراضي) ، ولذا أقدمت المجتمعات على تنظيم حيازة الأراضي وحددت كيفية الحصول عليها ومعايير توزيعها واستخدامها وحماية ملكيتها داخل هذه المجتمعات وما يرتبط بها من مسؤوليات وضوابط توضح استخدام مواردها والفترة المحددة لذلك، والرسوم المفروضة عليها للصالح العام بوصفها احد الموارد العامة^[٢].

وفي اليمن تناقل الناس جملة من الضوابط والقواعد العرفية التي تحدد ملكيتهم للأرض وشروط استخدامها وطرق حل النزاعات التي تنشأ بين الناس حولها ، ومع ذلك هناك كثيراً من الشواهد التي تشير إلى مخالفة وتجاوز تلك الاعراف والتقاليد والقوانين وسيادة حالات الفوضى والسطو على الأراضي العامة والخاصة ، وكان ذلك سبباً واضحاً في تخلف اليمن وتدني مستوى التنمية فيه وعدم استقراره ، وأدت هذه المشكلة الى ارتفاع سعر الأرض وعدم توفرها وخاصة في مراكز المدن وأثر ذلك بالدرجة الأساسية على تضخم مشكلة الإسكان (وهنا تكمن مشكلة البحث) .

يهدف البحث الى التوصل لحلول مقترحة لمعالجة مشكلة الأراضي في اليمن وتوفيرها وخاصة لذوي الدخل المحدود لتساهم حل مشكلة الأراضي في حل مشكلة الإسكان في اليمن وللوصول الى هذا الهدف اتبعت - **منهجية تحليلية** - لإسباب هذه الظاهرة والتعرف على ابعاد مشكلة الأراضي في اليمن بمختلف مستوياتها السياسية والاقتصادية والاجتماعية والإدارية ومن ثم وضع الحلول والمقترحات التي تساعد على الحصول على الأرض وتوفيرها لذوي الدخل المحدود وتساهم هذه الحلول بمنع توجه القوة بيد الغلبة وحدوث الاختلال الديمغرافي في المجتمع .

المصطلحات :

العقارات: المباني والوحدات السكنية المملوكة للدولة .
الأراضي المخصصة: الأراضي التي تم تخطيطها واعدادها وتجهيزها تمهيدا لأصرفها .

الأراضي البيضاء: هي الأراضي الواقعة خارج نطاق المخصصات التفصيلية والمتصلة بالأراضي المخصصة وتقع في نطاق المخططات الهيكلية للمدن .

المراهق العامة: الجبال والأكام والمنحدرات التي تتلقى مياه الامطار وتصريفها ويعتبر في حكم المراهق العامة الوسائل العظمى التي تمر عبرها مياه السيول المتجمعة من سوانل فرعية .
الأراضي الزراعية: الأراضي المزروعة فعلا او المهيأة للزراعة
الأراضي البور: الأراضي الزراعية المهملة او المتروكة .
الأراضي الصحراوية: الأراضي الرملية او المغطاة بطبقة رملية

أهمية البحث :

تأتي أهمية البحث من خلال ما تمثلها مشكلة الأراضي من حيز واهتمام كبير لدى اليمنيين بسبب استفحال هذه المشكلة وكثرة التعقيدات والمخاوف التي تكتنف الحصول على الأرض وماهي الحلول والمعالجات الخاصة بها .

[١] سورة البقرة ، الآية رقم ٢٢ .

[٢] الربيعي، فضل عبدالله " مشكلة الأراضي وأبعادها السياسية والاقتصادية والديمغرافية في عدن " شبكة حقوق الأرض والإنسان ، (٢٠١٠)

مقدمة :

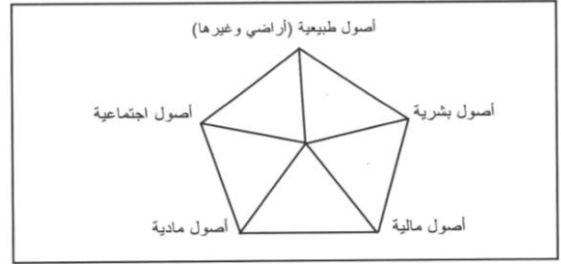
من قبل جميعها تحت تصرف الدولة بحسب النظام الاشتراكي ، وبعد حرب ٩٤ م حدث نهب للأراضي من قبل المنتفذين القادمين من المحافظات الشمالية .

مما باتت تشكل مشكلة الأراضي تحدى كبير أمام السلم الاجتماعي والتميز الطبقي في المجتمع، ومعوق رئيس من معوقات الاستثمار والتنمية في اليمن. لقد كان كبار العقاريين من أمراء وسلطين وزعماء قبائل يستحوذون على أغلب الأراضي الزراعية في كل المناطق الزراعية الخصبة في تهامة و لحج و أبين وحضرموت ومأرب. ففي تهامة مثلاً كان (٩٠ %) من سكان المنطقة لا يملكون أي أراضي زراعية ويعملون لدى أصحاب الأراضي من كبار الملاك بينما (١٠%) من السكان " الفلاحين" يملكون أراضي زراعية تتراوح مساحتها بين(١-٢) فداناً للملكية الواحدة ، ويطلعنا التاريخ الاجتماعي في اليمن عن كثير من القضايا النزاع التي نشبت بين القبائل والجماعات والأفراد حول ملكية الأراضي ، إذ لا تكاد منطقة في اليمن إلا وتعاني من تلك المشاكل وفي أحيانا كثيرة تؤدي هذا النزاع إلى إراقة الدماء وسقوط كثيرا من الضحايا أو شهداء الأراضي إذا جاز التعبير.

يعتمد مفهوم للتنمية المستدامة والاستقرار اعتماداً كبيراً على الحصول على حقوق ملكية الأرض التي تقام عليها مشاريع التنمية وعلى ضمان تلك الحقوق، بواسطة القوانين التي تحدد التعامل مع الأرض وكيفية صرفها وتملكها واستخدامها لمصلحة الإنسان وأمنه واستقراره، فعلى الأرض تشييد المساكن وتقام الاستثمارات وتبنى الحضارات.

كما ان حيازة الأراضي^[١] من عناصر الأصول اللازمة للعيش المستدام الموضحة في الشكل التالي :

الأصول اللازمة للعيش المستدام



(١) خلفية عامة عن ملكية الأراضي في اليمن :

اتسم طابع الملكية في الشمال بالهيمنة الإقطاعية على الأراضي الزراعية الخصبة إذ كانت تلك الأراضي تعود ملكيتها إلى كبار العقاريين من الأمراء والسلاطين والملكيين ، لأن اليمن ورثت من حكم الأئمة ومن ثم العثمانيين نظاماً اقتصادياً تمثل بسيطرة الشيوخ والأمراء على أغلب الأراضي الزراعية وذلك بالاستحواذ على الأراضي الشاسعة التي كانت السلطات العثمانية قد أعطت زعماء القبائل الموالين لها حق تملكها بعد أن كانت تابعة للدولة ، كما سيطروا على أراضي الفلاحين الصغار واشتروا بعض أراضيهم بأسلوب الإكراه في المناطق الشمالية ؛ وتجدر الإشارة إلى أن تأثير هذا النظام مازال قائماً إلى يومنا هذا، إذ يلاحظ أن كبار موظفي الدولة والقادة العسكريين يحظون بنصيب أكبر من الأراضي التابعة للدولة. وفي المحافظات الجنوبية حدث سيطرة على كثير من الأراضي وخاصة بعد عام ١٩٩٠ م وهي الفترة الإنتقالية للوحدة وقبل الحرب حيث حدث اقبال كبير من قبل المغتربين في الخليج ومن قبل موظفي الدولة على السيطرة على الأراضي، التي، كانت



دياجرام يوضح وضعية الأراضي في اليمن – المصدر الباحث اعتماداً على مرجع رقم [٢]

[١] اليوسف، مسلم محمد جودت " اقتصاد الاسكان مابين الواقع وتمنى التنمية " مقال ، موقع صيد الفوائد

[٢] الربيعي، فضل عبدالله " مشكلة الأراضي وأبعادها السياسية والاقتصادية والديمقراطية في عدن " شبكة حقوق الأرض والإنسان ، (٢٠١٠).

١) احصائيات النزاع على الأراضي في اليمن .

احصائيات نزاع الأراضي بحسب تقرير غير منشور لوزارة الداخلية (المصدر تقرير تقييم العنف المسلح في اليمن (يافا) ^[١])				
حالات القتل العمد لعام ٢٠٠٨ م	حالات القتل الغير عمد لعام ٢٠٠٨ م	عدد حالات الإعتداء والتي انتهت بالوفاة	اجمالي الوفيات التقديري سنويا	اجمالي قضايا الأراضي في المحاكم
٨٧٤ حالة قتل عمد	١٣٨ حالة قتل غير عمد	٢٤ حالة اعتداء	٤ الآلاف شخص	٥٠% من قضايا المحاكم

ووضع التقرير الدولي لتقييم العنف المسلح باليمن (يافا) اجمالي عدد حالات الوفاة نتيجة للنزاع على الأراضي باليمن بحوالي ٤ الآلاف شخص سنويا وعدد قضايا الأراضي في المحاكم اليمنية تمثل ٥٠% من اجمالي القضايا في المحاكم والجدير ذكرة ان الأرقام المذكورة في احصاءات وزارة الداخلية اقل بكثير من الرقم الحقيقي نظرا للأسباب التالية :

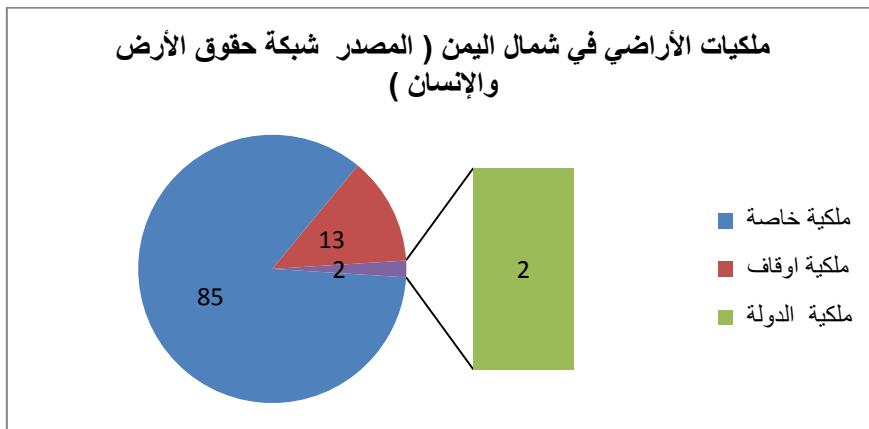
أولاً : التعاطي مع نسبة كبيرة من هذه الحالات بأليات عرفية بدلا من أليات الدولة الرسمية . زد على ذلك استخدام الجيش في كثير من الحالات في التدخل، الأمر الذي يثير حساسيات تجاه أثر الإجراءات التي تعتمدها الدولة.

ثانياً : الإحصاءات المنشورة تمثل فقط الحالات المرفوعة إلى المدعي العام، وبالتالي فهي لا تتضمن عادة إلا الحالات التي يتعرف بها على المشتبه فيه

٢) انواع ملكيات الأراضي في اليمن .

تنقسم ملكية الأراضي في اليمن الى ثلاثة انواع : الملكية الخاصة، و ملكية الدولة، وأراضي الوقف. وتشكل الاراضي المملوكة ملكية خاصة الجزء الغالب في المحافظات الشمالية (حوالي ٨٥%) وخاصة في منطقة الاراضي المرتفعة ومنطقة تهامة. في المقابل تشكل الاراضي المملوكة للدولة ما بين ٢%-٣% فقط من إجمالي الاراضي، واراضي الوقف ما بين ١٢%-١٣% من اجمالي الاراضي . كما ساهم الغاء التأميم وعودة ملكية الاراضي إلى مالكيها الاصليين بعد قيام الوحدة اليمنية في ارتفاع نسبة الأراضي التي يديرها مالكوها في المناطق الجنوبية إلى ٧٥% من إجمالي الاراضي الزراعية.

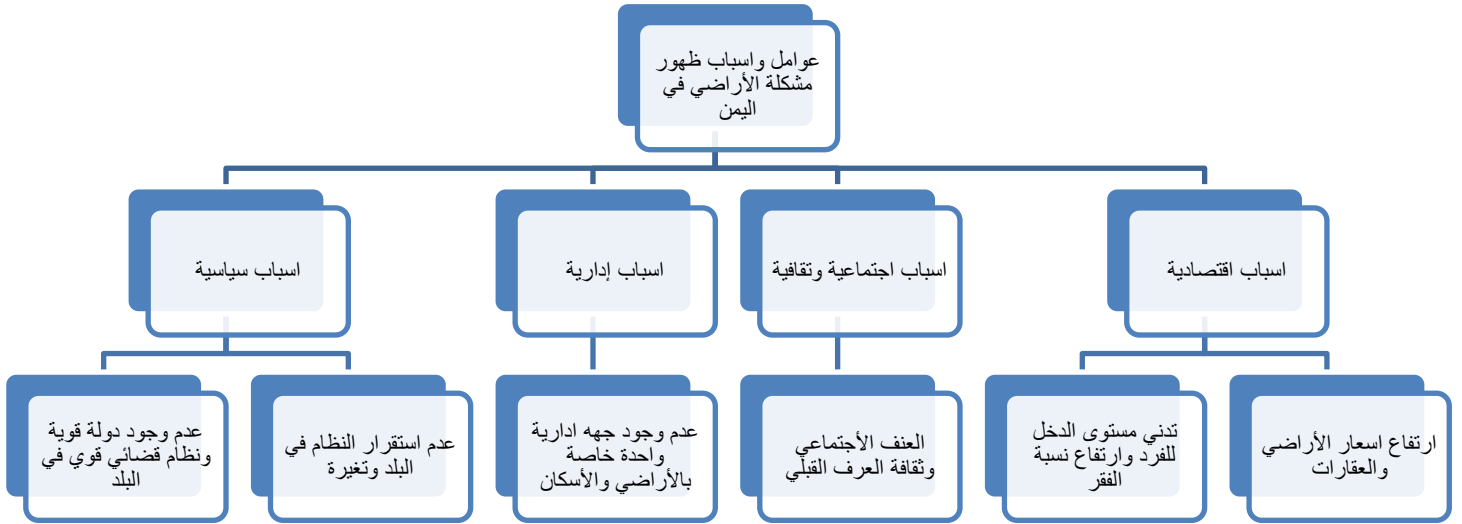
انواع ملكيات الأراضي في اليمن في شمال اليمن (المصدر شبكة حقوق الأرض والإنسان) ^[٢]		
ملكية خاصة	ملكية الدولة	اراضي وقف
(حوالي ٨٥%)	٢%-٣%	١٢%-١٣%



[1] Yemen Armed Violence Assessment "تقرير تقييم العنف في اليمن" عدد ٢ اكتوبر / تشرين الثاني، ٢٠١٠ م .

[2] <http://www.hic-mena.org/arabic/news.php?id=pW5maA==#.Vd40j5NazEM>

٣) عوامل واسباب ظهور مشكلة الأراضي في اليمن .



دياجرام يوضح اسباب مشكلة الأراضي في اليمن (المصدر : الباحث اعتماد على مرجع رقم ١ ومرجع رقم ٢)

١ ٣ ١ - العوامل الإقتصادية .

١ ٣ ١ ١ - تدني مستوى دخل الفرد في اليمن :

يلعب الإقتصاد دورا اساسيا في عوامل بروز مشكلة الأراضي وتفاقم مشكلة الأسكان فمستوى دخل الفرد في اليمن ضعيف جدا مما يجعل عملية شراء الأرض وبناء المسكن امرا من الأمور المعقدة والبالغة في الصعوبة ، حيث ان طبقة الفقر في اليمن تزداد وتتسع الهوة بين الطبقات الغنية والطبقات الفقيرة وتكاد الطبقات الوسطى تتلاشى في المجتمع اليمني نظرا للعديد من العوامل أبرزها الفساد المستشري في مؤسسات الدولة .

١ ٣ ١ ٢ - ضعف الإستثمارات الخارجية في جانب الإسكان :

تُعد مشكلة الأراضي وحياتها وحمايتها ملكيتها المشكلة الاجتماعية والاقتصادية الأهم والأكثر تأثيراً بصورة سلبية على بيئة الاستثمار في اليمن، ولذلك أصبحت اليمن معروفة وعلى نطاق واسع لدى المستثمرين العرب والأجانب بأن مشكلة الأراضي ونزاعاتها تشكل العائق الأهم الأكبر للإستثمارات الوطنية والأجنبية المباشرة، وبالذات في المجالات الإنتاجية التي يمكن أن تساهم في تنويع مصادر الدخل القومي للبلاد وفي مجال الإسكان والبناء والتنمية .

في المقابل لم تتمكن الجهات الرسمية من إيجاد حلول جذرية يتم بموجبها تخصيص أراضي الدولة للأغراض الاستثمارية ، بل على العكس من ذلك ساهمت بعض الحلول في تفاقم المشكلة وتزايد النزاعات على الأراضي [١] ، وخاصة في المحافظات الأكثر جاذبية للإستثمارات مثل أمانة العاصمة صنعاء، تعز، عدن، الحديدة، المكلا. والمثال الأبرز لذلك قيام الدولة بتوزيع وتخصيص الكثير من الأراضي التي تمتلكها، بما في ذلك أراضي الوقف، للمشاريع الاستثمارية بهدف تشجيع وجذب الإستثمارات المباشرة المحلية والأجنبية، إلا أن اتباع الأساليب العشوائية قد أدى إلى نتائج عكسية كما سبق ذكره.

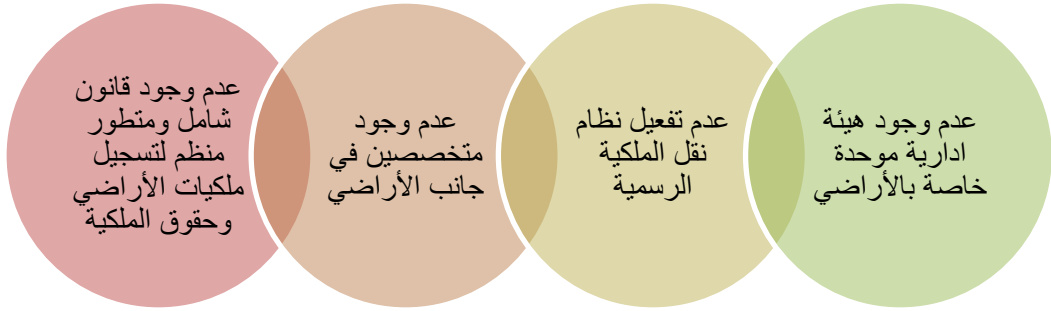
[١] الحجازي ، عبد الحميد " تحقيق صحفي ، سوق العقار في اليمن " صحيفة ٢٦ سبتمبر

١ ٣ ١ - غياب نظام ينظم سوق العقار واسعاره في اليمن :

إن غياب نظام ينظم سوق العقار واسعاره في اليمن ساهم الى حد كبير في تفاقم مشكلة الأراضي وزيادة اسعارها بشكل عشوائي ومزاجي ، يراعى فيه مصلحة مالك العقار والأرض ويحدد السعر المالك للأرض بددون مراعاة للقدرة الشرائية للمواطن .

١ ٣ ٢ - الأسباب الإدارية

تساهم سوء الإجراءات الإدارية للدولة من تفاقم مشكلة الأراضي وزيادة مشكلة الأسكان بشكل عام حيث يتفاقم النزاع على الأرض بسرعة بحكم الأهمية الرمزية والاقتصادية للأرض والافتقار العام إلى عملية تحكيم سريعة وشفافة، فضلاً عن الطبيعة المسلحة للغاية للمجتمع اليمني . ويمكن تلخيص أهم الأسباب الإدارية التي تعمل على تفاقم مشكلة الأراضي وزيادة مشكلة الأسكان بما يلي :



١ - عدم وجود هيئة إدارية موحدة خاصة بالأراضي : فمن جانب الدولة ثمة بيروقراطية مفرطة^[١] وسوء إداري ورداءة حفظ السجلات وفساد يوجب النزاعات بدلاً من أن يسهم في حلها. كما النظم العرفية المتعلقة بإدارة حيازة الأراضي ونقلها، في ذات الوقت، أخذت بالتضعف لأنه ما عاد يُنظر في كثير من الأحيان إلى الشيوخ المحليين باعتبارهم صناع قرار حيايين، فهم في حالات كثيرة يستفيدون من تركيز الأراضي. فضلاً عن جواز تدخل الدولة في أي وقت وقلب الأحكام العرفية أو إبطالها .

٢ - عدم تفعيل نظام نقل ملكية الأراضي الرسمية (التسجيل القانوني للملكية ونقلها)

يعتري هذا النظام نفسه كثير من الإشكاليات. ورغم افتراض تسجيل جميع مبيعات أراضي الخواص، التي تجري عادة عن طريق وسيط مجاز رسمياً، في سجل الأراضي التابع للدولة، إلا إن معظم عمليات النقل لا تسجل رسمياً بل تسود عمليات خاصة بنقل الملكية. ويخضع نقل الملكية في الوقت نفسه لتزوير وفساد واسع النطاق، بما في ذلك تزوير وثائق (على سبيل المثال رفع ادعاء بامتلاك كاذب لقطعة من الأرض) وبيع العقار نفسه لمشتريين عدة . وليس بوسع سجل الأراضي عموماً أن يحدد أيًا من الادعاءات المتضاربة حق الملكية أو يكشف التزوير، الأمر الذي تترتب عنه عواقب سلبية، منها اضفاء طابع رسمي على المزاعم المتضاربة بدلاً من الحيلولة دون وقوعها^[٢].

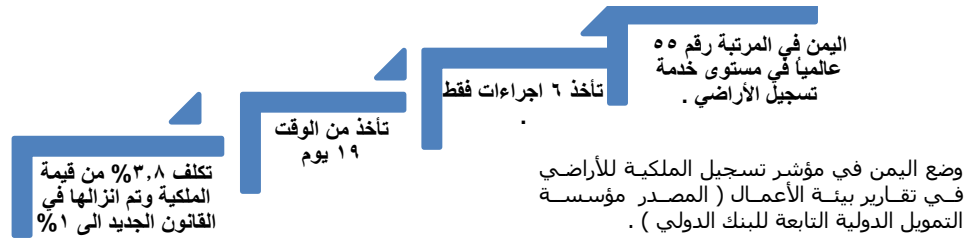
٣ - عدم وجود قانون شامل ومتطور منظم لتسجيل ملكية الأراضي وحقوق هذه الملكية .

لا يوجد قانون شامل ومتطور منظم لتسجيل ملكية الأراضي وحقوق هذه الملكية، حيث يعتبر قانون السجل العقاري الساري رقم ٣٩ الصادر في عام ١٩٩١ غير كاف وغير شامل وغير مواكب للأوضاع والتطورات التي شهدتها اليمن منذ ذلك التاريخ. ولذلك قامت الهيئة العامة للأراضي بإعداد ثلاثة مشاريع قوانين استناداً إلى دراسة أعدها البنك الدولي في عام ٢٠٠٦، وهي قانون السجل العقاري وقانون أراضي وعقارات الدولة، (وذلك بدلاً من قانون أراضي وعقارات الدولة الصادر في عام ١٩٩٥)، وقانون التخطيط العمراني، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٧ م .

[1] Yemen Armed Violence Assessment " تقرير تقييم العنف في اليمن " عدد ٢ أكتوبر / تشرين الثاني، ٢٠١٠ م، ص ١٠ .

[2] البنك الدولي " دراسة أثر العوامل الاجتماعية والاقتصادية على حيازة الأراضي الزراعية الفرص والتحديات " (٢٠٠٩) .

ويمكن قياس مدى سهولة تسجيل ملكية الأراضي والعقارات من خلال وضع اليمن في مؤشر تسجيل الملكية في تقارير بيئة الأعمال التي تصدرها مؤسسة التمويل الدولية التابعة للبنك الدولي [1]، حيث يقيس هذا المؤشر مدى سهولة تأمين حقوق الملكية من خلال تتبع تسلسل الإجراءات الضرورية لنقل عقود الملكية من البائع إلى المشتري، من حيث عدد الإجراءات ومدتها وتكلفتها، وبالذات عقود ملكية الأراضي والعقارات. وتشير تقارير بيئة الأعمال إلى تقدم مرتبة اليمن في هذا المؤشر على المستوى العالمي، وذلك في المرتبة ٥٥ عالمياً، إذ تتطلب عملية تسجيل الملكية ٦ إجراءات تأخذ من الوقت ١٩ يوماً، وتكلف ٣,٨% من قيمة الملكية، علماً بأن قانون ضريبة الدخل الجديد رقم (١٧) الصادر في عام ٢٠١٠ قد خفض ضريبة نقل ملكية الأراضي والعقارات من مستواها السابق (٣% من قيمة العقار) إلى ١% من قيمة العقار في عمليات البيع التالية للتسجيل الأول.



٤ - عدم وجود متخصصين في جانب الأراضي للفصل في قضايا الأراضي .

يقوم مدعو الحق باستخدام المحاكم بشكل كثيف لإضفاء الطابع الرسمي على ملكية الأراضي وحسم أمر الادعاءات المتضاربة، إذ يشير أحد التقديرات إلى أن 50 في المائة من القضايا المعروضة أمام المحاكم الابتدائية ذات صلة بحق حيازة الأراضي والممتلكات ، الأمر الذي نجم عنه "تحميل المحاكم أكثر من طاقتها"، أضف إلى ذلك عدم تخصص القضاة في الجانب الهندسي وندرا ما يتم الأستعانة بخبرات المحكمين الهندسين في الفصل في قضايا الأراضي .

١ ٣ ٣ - العوامل الاجتماعية و الثقافية .

تقييم العنف المسلح في اليمن يعرف العنف الاجتماعي بوصفه " عنفاً مسلحاً بين الجماعات غير الحكومية، على مدى فترة زمنية مستديمة في كثير من الأحيان، ولا سيما في سياق القواعد المتصلة بالمسؤولية الجماعية والثأر [٢] . " (وأكثر أنواع العنف الاجتماعي ذيوماً صلة بالنزاعات على ملكية الموارد أو الحصول على مدخل إليها مثل الأراضي والمياه) والنزاعات الحدودية. وتدور النزاعات، على ما يبدو، بشكل كبير في المناطق الريفية، التي يقطنها في المائة من سكان اليمن ، رغم تأثر المناطق الحضرية بها أيضاً- وخاصة في اراض ومواقع تشهد اعمارات سكنية جديدة. وما هو ذو مغزى، إن " زيادة الأغراض التجارية للأرض ولّد علاقات جديدة بين القبائل في المناطق الريفية، الأمر الذي أسفر عن نزاعات." والأرض ترتبط بشكل خاص ارتباطاً وثيقاً بمفاهيم الهوية والشرف ، : (ومن ثقافة المجتمع اليمني انه يعتبر ان الارض عرض). والأرض لهذه الأسباب مرغوب فيها ويدافع عنها" بكثير من الحمية . "كذلك نجد ان قضايا الإرث للأرض قد تزيد الأمور تعقيداً وتعمل على نشوب نزاعات وعنف اجتماعي .

١ ٣ ٤ -العوامل السياسية

النزاعات على الأرض ظاهرة معقدة تنطوي على تقاليد قديمة وتنتأثر بشكل واسع بالتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية. مما يساهم في توسع " فجوة الحوكمة "بين الدولة ويمكن تلخيص أهم الأسباب السياسية التي عملت على زيادة مشكلة الأراضي باليمن وتفاقم مشكلة الأسكان بما يلي :

١ - عدم استقرار النظام السياسي في البلد .

ساهم عدم استقرار النظام السياسي في البلد الى وجود اشكاليات كبيرة في الأراضي ، فتغيير النظام السياسي يعمل تغييراً جذرياً على ملكية الأراضي واتساع دائرة الأطماع عليها وكذلك الإقبال الشديد عليها كما حدث في الجنوب أثناء الفترة الإنتقالية للوحدة نظراً للحرمان الشديد للمواطنين من التملك قبل الوحدة من قبل النظام الأستراكي .

[1] <http://www.hic-mena.org/arabic/news.php?id=pW5maA==#.Vd40j5NazEM>

[2] Yemen Armed Violence Assessment " تقرير تقييم العنف في اليمن " عدد ٢ اكتوبر / تشرين الثاني، ٢٠١٠ م .

٢ - ضعف سلطة الدولة وخاصة في مناطق الأرياف :

- أسهمت بعض العوامل من الحد من قدرة الدولة وسلطتها وأدت الى ضعف الدولة وشرعيتها مما ساهم في توسع مشكلة الأراضي وزيادة التضخم في مشكلة السكان نظرا لتخوف المواطنين من شراء الأراضي بسبب كثرة المشاكل والنزاعات التي تظهر بعد شرائهم للأرض ويمكن تلخيص العوامل التي أدت الى ضعف الدولة بالآتي :
- ١ - المقاومة التقليدية لسلطة الحكومة المركزية لصالح الاستقلال الذاتي للشيخ والقبيلة .
 - ٢ - الوجود المحدود لمؤسسات الدولة في العديد من مناطق اليمن وخاصة الريفية منها .
 - ٣ - الفساد والحزبية أو اتخاذ قرارات ذات نتائج سلبية
 - ٤ - غياب التنسيق بين المؤسسات الأمنية المختلفة يعملان على إضعاف فعاليتها ومقاومة " فجوة الحوكمة.
 - ٥ - المسؤولية الجماعية وعادات الانتقام فتجد في المجتمع القبلي التزاماً صلباً بفكرة الانتقام للدم (الثأر) .
 - ٦ - العرف مقابل سلطة الدولة ، تعمل النخب المتنفة في الدولة على اضعاف سلطة الدولة نظرا لأن هذه النخب تؤدي في الغالب دور المحكمين والوسطاء وفقاً للعادات والتقاليد العرفية السائدة في اليمن والامر الذي يرفع من مستوى ارباح ومصالح هذه النخب، كون المحكمين والوسطاء عادة ما يحصلون على مقابل (مالي أو عيني) لقاء خدماتهم التي يقدمونها بحسب العرف السائد في اليمن..

٣ - النفوذ السياسي والعسكري للمتنفذين ساهم في نهب الكثير من الأراضي وعرقلة الإصلاحات القانونية للأراضي :

كانت الحكومات السابقة قد أقرت مشروع القانون الجديد للسجل العقاري وتم عرضه منذ سنوات عديدة على مجلس النواب وتم عرقلته من قبل المتنفذين في الدولة ومجلس النواب. **ويبرر البعض عدم صدور مثل هذه القوانين بسبب قوة ونفوذ كبار ملاك الأراضي والعقارات، فمثل هذه النخب تقف بقوة أمام صدور هذه القوانين، وكذلك أمام تنفيذ تلك السياسات والإجراءات ذات العلاقة بالإدارة الرشيدة والنزاهة والشفافية ومكافحة الفساد** [١].

ويمثل البسط والاستيلاء على الأراضي والعقارات العامة ظاهرة منتشرة في شمال وجنوب اليمن ولكنة برز بشكل كبير في جنوب اليمن نظرا لأن اغلب الأراضي كانت تتبع الدولة في النظام الاشتراكي وخاصة بعد حرب ٩٤ م ويمكن تلخيص نهب الأراضي في جنوب اليمن من خلال الآتي:



[1] Yemen Armed Violence Assessment " تقرير تقييم العنف في اليمن " عدد ٢ اكتوبر / تشرين الثاني، ٢٠١٠ م .

٢- الحلول لمشاكل الأراضي في اليمن

تقديم

إن الخلل الكبير الذي أحتته قضية الأراضي أدت بالضرورة إلى فقدان فرص الحصول على الأراضي لذوي الدخل المحدود، ولهذا فإن الخطوة الأولى تتمثل في تعزيز وتقوية سيادة القانون بما يساهم في تعزيز حقوق ملكية الأراضي وضمان حيازتها، ولإيجاد حلول لمشكلة الأراضي وتوفيرها يجب معالجة اسبابها وإيجاد حلول ومقترحات تتناسب مع ظروف البلد ويمكن تصنيف الحلول المقترحة لمعالجة مشكلة الاراضي الى صنفين :

تلخيص حلول مشاكل الأراضي (المصدر : الباحث)



أولاً : حلول متعلقة بأسباب المشكلة .

(١) إيجاد الدولة الضامنة للحقوق والملكيات وبسط نفوذها على كل المناطق بما في ذلك تعزيزها بالمناطق الريفية . الحقوق لا تكتسب قيمتها إلا إذا كان هناك نظام لإعمالها. وهذا العنصر يسمح للشخص الذي لديه حقوق معترفاً لها بالحصول على الحماية من أفعال الآخرين. والحماية توفرها الدولة الضامنة. ونظام حيازة الأراضي المستقر هو النظام الذي يسهل فيه التنبؤ بنتائج أعمال الحماية. ففي الوضع القانوني الرسمي يمكن إعمال الحقوق باللجوء إلى المحاكم بمختلف درجاتها... وغير ذلك من الطرق التي تضمنها وتوفرها الدولة بشكل عادل لجميع مواطنيها وعلى وجه خاص للمستثمرين فيها [١] .

(٢) تحديد نظام الدولة بشكل مفهوم ومحدد وواضح والعمل به .

إن الإطار الذي تعمل فيه آليات التخطيط يعتمد على مركزية أو لا مركزية النظام الحاكم ويعتمد على نظام الدولة القائم سواء أكان هذا النظام نظاماً رأسمالياً أو نظاماً اشتراكياً أو غيراً من الأنظمة وهل يعتمد في إطاره على المركزية أو اللامركزية وغالباً ما يفشل النظام المركزي نظراً لوجود التعددية الثقافية والفكرية .

(٣) حصر الأراضي المنهوبة واستعادتها للدولة .

تمثل أراضي الدولة المنهوبة سواء في الشمال أو الجنوب مساحات شاسعة ويمكن أن تعمل على حل مشكلة توفير الأرض فيما إذا تم استعادتها وتخطيطها وتخصيصها لذوي الدخل المحدود ، بل يمكن القول ان استرداد

(٤) تحديد جهة واحدة تتولى الإشراف على الأراضي :

يجب تحديد جهة واحدة تتولى الإشراف على الأراضي توزيعاً بإدارة فعالة وعادلة تضمن فرص حصول الأجيال على الأراضي السكنية والاستخدام الأمثل للأرض [٢]، والاستفادة من هذه الأراضي وعوائدها لخدمة التنمية والاستثمار الحقيقي، فلا بد من اتخاذ آليات جديدة وفعالة تمكن من سهولة الحصول على الأرض وفق الأحقية للسكان المحليين والأولوية لعمليات الاستثمار الفاعلة والمفيدة للمجتمع بما يؤدي إلى تحقيق التوازن والعدالة الاجتماعية وتأمين طموح الحصول على المساكن المناسبة وتحقيق التنمية المستدامة في المجتمع. وعليه لا بد من إعادة النظر في سياسات حيازة الأراضي ومعالجة المشاكل الناجمة عن سوء التوزيع السابق والسطو بصورة صريحة تضمن البعد الاجتماعي، من خلال تأسيس هيئتين لمعالجة قضايا الأرض وهي:

أ- تأسيس محكمة متخصصة تتولى الفصل النهائي بمشاكل الأراضي -على وجه الخصوص الأراضي الزراعية- بوصفها الجهة القانونية والاستشارية للأولى وتتنظر في التظلمات المقدمة إليها.

ب- تقوم الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط في مسح شامل لأراضي الدولة المتبقية والعائدة من جرا المعالجات وتخطيطها بصورة حضرية تركز على تخطيط قطع أرض سكنية ويتم صرفها لمحدودي الدخل وتراعي الأساليب التخطيطية الحديثة وضمان توفير أراضي للإستعمالات الصناعية والتجارية وغيرها .

[١] أحمد، نضال محمد بخيت " مشكلة العوامل الاقتصادية الاجتماعية المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالتطبيق على إقليم الخرطوم الكبرى ، ورقة علمية مقدمة لمؤتمر الدراسات العليا ، جامعة الخرطوم ، 27 فبراير 2010 .

[٢] الربيعي، فضل عبدالله " مشكلة الأراضي وأبعادها السياسية والاقتصادية والديمقراطية في عدن " شبكة حقوق الأرض والإنسان ، (٢٠١٠)

(٥) اقرار قانون الأراضي والعقارات الجديد الذي تم عرقلته في مجلس النواب .

مشروع القانون الجديد للسجل العقاري الذي تم عرضه منذ ٢٠٠٧ على مجلس النواب يحمل في طياته الكثير التطور والمواكبة الشاملة لنظم تسجيل ملكية الاراضي وحقوق هذه الملكية، وتم عرقلته من قبل المنتهذين في الدولة .

(٦) ننشر الوعي بالحقوق وأهمية احترامها وتقوية التعليم في المناطق النائية .

(٧) تهيئة المناخ الإستثماري في اليمن وضمان حقوق المستثمر ووضع خطة استراتيجية لزيادة دخل الفرد .

(٨) اعتماد نظام اللامركزية.

إن مركزية التخطيط ومركزية سلطاته تحد من الاستخدام الصحيح للأرض^[١]، مما يؤدي لفشلها في السيطرة عليه. فيجب على الدولة أن تسعى لتفقيت سلطات التخطيط وذلك بغرض تحقيق المنفعة المرجوة. وحتى لا يصبح التخطيط عملاً ذاتياً تحكمه مصلحة الشرائح الاجتماعية والسياسية وحتى يتوافق التخطيط مع مشكلات النمو ومع احتياجات السكان والطبيعة الاجتماعية والجغرافية في كل إقليم على حدة .

ثانياً: حلول متعلقة بالجانب التخطيطي والهندسي والإجراءات التنفيذية .

(١) اجراء مسح شامل لأراضي الدولة و الأراضي المشاع والوقف والأراضي الخاصة وعمل قاعدة بيانات بجميع الأراضي العامة والخاصة .

على الجهات التنفيذية في الدولة قبل اتخاذ أي اجراءات تنفيذية على الأرض من عمل مسح شامل لأراضي الدولة و الأراضي المشاع والوقف والأراضي الخاصة وعمل قاعدة بيانات بجميع الأراضي العامة والخاصة ، فعامل سلامة الحيازة، و ملكية الاراضي مرتبط بوجود سجل عقاري عيني قوي، لأن ما هو موجود حالياً هو عبارة عن كتابة معلومات عن هذه الارض ومساحتها ومواصفاتها، ولكن ليس هناك اسقاط مساحي دقيق أو استخدام واسع لأجهزة جي بي أس (G.B.S) والمعتمدة على الأقمار الصناعية التي تحدد الارض بدقة وتحدد الملكية بدقة دونما تداخل بين ملكية وأخرى، فإذا ضمنا سلامة حيازة الارض بالتالي سيكون الاستثمار العقاري مستقراً، وإذا لم نضمن سلامة حيازة الارض سيكون متذبذباً على إعتبار أن هناك مشكلة^[٢].

إذا مسألة ملكية الارض وحيازتها وتأمين المخططات بشكل جيد سيخدم الاستثمار العقاري، بحيث تحدد مناطق لاستخدامات معينة كالمناطق الصناعية والتجارية والاسكانية، وكذلك الحد من البناء العشوائي لضمان استمرار تدفق الاستثمارات العقارية.

٣ تخطيط المراهق التابعة للدولة والجبال المحيطة بالمدن و تصميمها بشكل مدن تراسية والاستفادة منها لذوي الدخل المحدود .

٤ تخصيص زكاة على الأراضي البيضاء باعتبارها مصدراً من مصادر الدولة

عض الأراضي البيضاء تحولت إلى عمليات احتكار، وتم تعطيلها من الاستفادة منها، عبر التستر في موضوع العرض والطلب، مبيهاً أنّ الاسعار التي وصلت إليها الاراضي البيضاء باتت مبالغاً فيها، أدى إلى إحجام المواطن عن الشراء فيها، مشيراً إلى أنها ستتحول بعد الموقعة من غاية إلى وسيلة للاستخدام خلاف ما كانت عليه سابقاً في كونها مجرد تخزين للثروة. وهذا الاجراء تحذير لملاك الاراضي البيضاء ممن يطبقون مقولة «الأرض لا تأكل ولا تشرب»، في الإسراع في بيعها أو استثمارها، بما يحقق الفائدة والنفع للجميع، مبيهاً أن غالبية ملاكها سيتوجهون إلى وزارة الاسكان، أو استثمارها لعدم تحملهم لفترة طويلة قيمة الرسوم التي سيتم فرضها عليهم، موضحاً أن الهدف أيضاً من التوصية هو إيجاد حل لندرة الأراضي البيضاء، وتحويل مشكلة الاسكان للمواطن من مشكلة حالية إلى كونها جزءاً من الماضي.

[١] أحمد، نضال محمد بحيث " مشكلة العوامل الاقتصادية الاجتماعية المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالتطبيق على إقليم الخرطوم الكبرى، ورقة علمية مقدمة لمؤتمر الدراسات العليا، جامعة الخرطوم، 27 فبراير 2010 .

[٢] <http://www.hic-mena.org/arabic/news.php?id=pW5maA==#.Vd40j5NazEM>

٥ - تنمية الأراضي الصحراوية وإيجاد مناخ بيئي واستثماري ملائم. يمكن ان تسهم عملية استصلاح الأراضي الصحراوية والقريبة من المدن في عملية توفير الأراضي السكنية .

٦ - ربط مناطق التوسع البعيدة للمدن بمترو أنفاق وإيصال الخدمات اليها لجذب السكن اليها . من الملاحظ في اليمن عدم ميول المواطنين لشراء الأراضي السكنية الواقعة على مسافات بعيدة من المدن نظرا لعدم توفر الخدمات وصعوبة الوصول الى مركز المدينة لعدم وجود وسائل ربط بين المدينة وبين الأطراف وكذلك لعدم توفر الخدمات فيها فإذا ما تم تنفيذ مشاريع استراتيجية لربط مراكز المدن بأطرافها عن طريق مترو أنفاق فإن المواطنين سوف يتجهون لشراء الأراضي في تلك المناطق والسكن فيها مما يساهم في التوجة لإنشاء مدن سكنية خارج المدينة ويعمل على تفريغ الإزدحام السكاني داخل المدن وخلختها الى ضواحي المدن والمدن الثانوية .

٧ - الاستفادة من الأراضي المتدهورة وإعادة تخطيطها .

٨ - استثمار صندوق المتعاقدين لبناء مدن سكنية بمخططات حديثة خارج المدن لذوي الدخل المحدود .

٩ - دمج بعض وحدات الجيش العسكرية او اخراجها من داخل المدن الى المناطق الحدودية والاستفادة من اراضيها الشاسعة .

تحتل المعسكرات في المدن اراضي شاسعة والأصل ان تخصص اراضي لمعسكرات الدولة خارج نطاق المدن وتكون المعسكرات على الحدود المختلفة للدولة لحماية الحدود ، وتجد في اليمن انتشار المعسكرات داخل المدن بمساحات شاسعة يمكن لأرضية واحدة من اراضي المعسكرات ان تحل اشكالية عدم توفر الأرض في المدينة بأكملها وقد بلغ الأمر درجة من الخطورة بحيث نادى البعض بإخراج المدن من المعسكرات وليس العكس .

٣-المراجع .

الدراسات والابحاث :

١ - احمد، نضال محمد بخيت " مشكلة العوامل الاقتصادية الاجتماعية المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالتطبيق على اقليم الخرطوم الكبرى ، ورقة علمية مقدمة لمؤتمر الدراسات العليا ، جامعة الخرطوم ، 27 فبراير 2010 .

٢ - الربيعي، فضل عبدالله " مشكلة الأراضي وأبعادها السياسية والاقتصادية والديمغرافية في عدن " شبكة حقوق الأرض والأنسان ، (٢٠١٠) .

٣ - الحجازي ، عبدالحميد " تحقيق صحفي ، سوق العقار في اليمن " صحيفة ٢٦ سبتمبر ، الرابط

<http://www.sep.net/newsweekarticle.php?lng=english&sid=٢٦>

٤ - اليوسف، مسلم محمد جودت " اقتصاد الاسكان مابين الواقع وتمني التنمية " مقال ، موقع صيد الفوائد .

٥ - البنك الدولي " دراسة أثر العوامل الاجتماعية والاقتصادية على حيازة الأراضي الزراعية الفرص والتحديات " (٢٠٠٩) .

٦ -

Yemen Armed Violence Assessment . " تقرير تقييم العنف في اليمن " عدد ٢ اكتوبر / تشرين الثاني ، ٢٠١٠ م .

الشبكة العالمية "الانترنت":

الموقع	التاريخ	الرابط
موقع شبكة حقوق الأرض والأنسان	٢٠١٥-٨-٢٠	1. http://www.hic-mena.org/arabic/news.php?id=pW5maA==#.Vd40j5NazEM
موقع شبكة حقوق الأرض والأنسان	٢٠١٥-٨-٢٠	2. http://www.hic-mena.org/arabic/news.php?id=pmplaQ==#.Vd40jJNazEM
موقع البنك الدولي - تقرير حيازة الأراضي الزراعية في اليمن	٢٠١٥-٨-٢٥	