

مقابلة مع جريدة الوطن حول تعميم بيع الحكومة لأراضي مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية الفضاء في السلطنة مارس ٢٠١٥

١. أهمية هذا التعميم من وجهة نظركم ؟

اعتقد انه لا يجب علينا ان نحمل التعميم الوزاري رقم (٢٠١٥/١) الخاص بتملك مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية للأراضي الفضاء في السلطنة والذي أصدره معالي وزير الإسكان اكبر من وزنه . فما ورد في التعميم قد تم اقراره في القمة الخامسة لقادة دول مجلس التعاون، المنعقدة في نوفمبر ١٩٨٤، وقد صادقت دول مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك السلطنة على قرار القمة بموجب المرسوم السلطاني رقم ٨٧/٧٠ حيث اشتمل التنظيم على اثني عشرة مادة تهدف كما قيل آنذاك الى تنشيط القطاع العقاري بدول المجلس، وتعزيز الروابط المشتركة والحد من المضاربات الضارة بالأسواق وبالتالي فإن التعميم لا يخص السطنة وحدها بل قابل للتطبيق في جميع دول مجلس التعاون بدون استثناء. واذا عدنا قليلا الى الوراء نجد أن النظام المعتمد سمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين بتملك عقار واحد أرضاً كان أو بناءً في المناطق السكنية المنظمة في أي دولة عضو بإحدى طرق التصرف بين الأفراد أو بالإيضاء بشرط ألا تتعدى مساحة الأرض (٣٠٠٠) م ٢ ثلاثة آلاف متر مربع. يكون التملك لغرض السكن للمالك أو لأسرته وليس له الحق في استغلال العقار لغرض آخر إلا إذا سمحت قوانين الدول بذلك، وإذا كان العقار أرضاً فيجب أن يبدأ المالك في بنائها خلال ثلاث سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وأن يتم البناء خلال خمس سنوات من ذلك التاريخ، وإلا كان للدولة المعنية الاستيلاء على العقار وبيعه على حسابه مع تعويض المالك بنفس ثمن العقار وقت شرائه أو ثمنه وقت البيع أيهما أقل، مع حفظ حق المالك بالتظلم أمام الجهة المختصة. كما منح القرار دول المجلس حق تمديد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك في البناء. ولم يمنح القرار مالك حق العقار التصرف فيه تصرفاً ناقلاً للملكية إلا بعد انقضاء ثماني سنوات على إتمام البناء من تاريخ تسجيله وأجاز الاستثناء في حالة الضرورة القصوى أن يتصرف المالك قبل انقضاء هذه المدة بشرط الحصول على إذن مسبق من الجهات المختصة.

إلا أن النظام تم تعديله على مدى السنوات الماضية وفي قمة سنة ٢٠٠٢م عدل على أساس وجوب استكمال البناء خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيله باسم المالك، وإلا كان للدولة التي يقع فيها العقار حق التصرف بالأرض مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها أيهما أقل مع حفظ حقه في التظلم أمام الجهات المختصة في الدولة، وللدولة أن تمدد المدة المذكورة، إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك عن تلك المدة مع إجازة تصرف المالك في العقار المبني في أي وقت، أما إذا كان أرضاً فيتم التصرف به من تاريخ استكمال بنائه أو استغلاله أو مرور أربع سنوات من تاريخ تسجيله باسمه.

وفي السلطنة تمت المصادقة على هذا التنظيم بموجب المرسوم السلطاني رقم ٢١/٢٠٠٤، الذي خول معالي وزير الإسكان باتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام قرار المجلس الأعلى والتعميم يستند على هذا المرسوم الذي نصت المادة الثانية منه أنه «إذا كان العقار أرضاً فيجب أن يستكمل بناؤها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه وإلا كان للدولة التي يقع فيها العقار حق التصرف بالأرض مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها أيها أقل مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة بالدولة وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك عن تلك المدة». علماً أن الانظمة السابقة كانت مقيدة بتملك ٣ ملكيات أو ٣ آلاف متر ، وتم تعديلها والسماح بالتملك بمساحات مفتوحة بالاستخدام السكني والتجاري .

وبالتالي فإن التعميم يبقى حتى الآن مجرد اذار أولي بأن سلطنة عمان ستطبق اتفاقية مجلس التعاون الخليجي التي تمت عام ٢٠٠٢، ويطالب مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية عند تملكهم لأرض فضاء الالتزام والتقييد بما ورد بالمادة المشار إليها أعلاه من وجوب إتمام البناء خلال أربع سنوات وكذلك عدم جواز التصرف في الأرض قبل مرور أربع سنوات من تاريخ تسجيلها بأسمائهم طبقاً لنص المادة الثالثة من ذات المرسوم.

٢. ألا تنتظرون لهذا التعميم أنه جاء لينظم هذا القطاع خاصة أن أغلب الخليجيين يستثمرون للمضاربة وليس للاستثمار بمعناه الحقيقي ؟

تشير البيانات الإحصائية للامانة العامة لمجلس التعاون الخليجي الى أن تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء الأخرى خلال عام ٢٠١٢م قد بلغ ١٦٣٤٧ حالة تملك ، وبنسبة زيادة قدرها ١% مقارنة بالعام ٢٠١١م ، الذي سجلت فيه ١٦١٠٧ حالة تملك . كما تظهر البيانات ارتفاع الإجمالي التراكمي لحالات شراء العقار ليلغ ١١٠٤٩٤ حالة تملك في نهاية عام ٢٠١٢م ، مقارنة بـ ٩٣٧٦٧ حالة تملك في نهاية عام ٢٠١١م.

وقد حلت الإمارات العربية المتحدة في المرتبة الأولى في استقطاب مواطني دول المجلس للتملك فيها في العام ٢٠١٢م ، وبعدد ١١٧٦١ حالة تملك، لتحقيق نسبة قدرها ٧١,٩% من إجمالي عدد الممتلكين للعقار من مواطني دول المجلس في الدول الأعضاء الأخرى . بينما جاءت السلطنة في المرتبة الثانية ، حيث بلغ عدد حالات تملك العقار فيها ٣٣٧٤ حالة تملك ، وبنسبة استقطاب قدرها ٢٠,٦% من الإجمالي، و مملكة البحرين في المرتبة الثالثة بـ ٥٤٤ حالة تملك ، وبنسبة استقطاب قدرها ٣,٣%، بينما حلت كل من المملكة العربية السعودية ودولة قطر ودولة الكويت في المراتب الرابعة والخامسة والسادسة، بنسب قدرها ٢,١% و ١,٢% و ٠,٨% ، على التوالي.

كما تبين تلك الإحصائيات تصدر مواطنو دولة الكويت لأعداد الممتلكين للعقار من مواطني دول المجلس في الدول الأعضاء

الأخرى ، حيث بلغ عددهم ٨٦٥١ مواطناً، يلي ذلك مواطنو المملكة العربية السعودية بعدد ٢٣٦٦ مواطن ممتلك للعقار في الدول الأعضاء الأخرى ، ثم مواطنو الإمارات العربية المتحدة في المرتبة الثالثة بعدد ١٧٨٦ مواطن ، واحتل مواطنو دولة قطر ومملكة البحرين وسلطنة عُمان المراتب الرابعة والخامسة والسادسة بعدد ١٢٧٩ و ١١٧٩ و ١٠٨٦ مواطن ، على التوالي.

وترى الجهات المعنية في السلطنة أن تنظيم تملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أمراً مهماً فيما يُخدم المصالح الوطنية من هذا التملك ويعود بالمنفعة العامة لكلا الطرفين وأن الأصل في تملك للأراضي والعقارات هو الاستثمار والتعمير ، وليس تجسيد الأصول لذلك عندما صدر قرار المجلس الأعلى في سنة ١٩٨٤ منح المستثمر إطاراً زمني محدد لتعمير ما يملكه من عقارات، والتصرف فيها بهدف الحد من المضاربة ويرى الكثير من المطورين العقاريين بأن لهذه الخطوة انعكاساتها الإيجابية وزيادة المعروض من الوحدات السكنية في السوق وحماية المواطنين من خلال الحد من التضخم في أسعار العقارات الناتج عن تأخر المشروعات الاستثمارية في القطاع العقاري.

٣. هل هناك من مقترحات ترون من الأهمية بأن يتم الأخذ بها لتفعيل القطاع والنهوض به خاصة أنه أصبح قطاعاً واعداً للاستثمار ؟

لقد تم تنظيم هذا القطاع بموجب الاسس التي وضعت في القمة الخامسة لقادة دول مجلس التعاون، المنعقدة في نوفمبر ١٩٨٤، وبالرغم من التعديلات التي اجريت عليه على مدى العقود الماضية إلا انني ارى ان تلك الاسس لم تعد تواكب التغييرات التي طرأت على اقتصاديات دول المنطقة منذ تلك الفترة ، وقد تسببت القيود المنظمة لها الى التحايل بتسجيل العقارات بأسماء مواطنين وما نتج عنه من العديد من التجاوزات القانونية في شراء الاراضي في مواقع لايسمح لغير العمانيين بالتملك فيها مثل بعض الأراضي المطلة على البحر مباشرة والمناطق الحدودية وتلك الكائنة بجوار بعض الوحدات الحكومية والأراضي الزراعية ، وقد كان من نتائج الحوافز المجزية للاستثمار في هذا المجال الرغبة في تجاوز تلك الاسس ووجد من يتحايل على القانون ويقوم بشراء تلك الأراضي باسم مواطن عماني نظير وكالات الكثير منها تصدر من خارج السلطنة وهي غير قابلة للالغاء والعزل لشخص غير عماني، وتتم المصادفة عليها في السفارات العمانية في الخارج ولهذا تقرر مؤخراً وقف المصادقة على مثل تلك الوكالات. ولقد شجع على مثل تلك المغامرات والممارسات العائد الاستثماري السنوي الجيد الذي شهده السوق في السنوات الماضية والذي كان يتراوح وفق شهادة بعض العاملين في هذا القطاع ما بين ٣٠ أو ٣٥% سنوياً في العقارات البيضاء و ما بين ٨ و ١٠% كعائد سنوي ثابت من الايجارات في العقارات الجاهزة.

يمكن القول ان التعميم حتى الان مجرد تهديد بتنفيذ قرار نافذ ومتفق عليه منذ اكثر من ٣٠ سنة ولكن لم يتم تفعيله ولست ادري عن سبب الرغبة في تفعيله في هذه الفترة بالذات هل هو بهدف تشجيع الاستثمار الحقيقي والحد من المضاربة في الأراضي في السطنة او لأسباب أخرى.

شخصيا لا اعتقد ان توقيت التعميم كان مناسباً ومن المؤكد أنه من غير المناسب زيادة العرض في السوق بشكل كبير بيع الكثير من الاراضي في نفس الوقت لأن ذلك سوف يؤثر سلباً على القطاع العقاري، خاصة أن التوقيت جاء خلال فترة انخفاض اسعار النفط و ما لذلك من انعكاسات على الاقتصاد الوطني وعلى السيولة المالية والمخاوف من التوسع في الاستثمار بسبب المخاطر الناجمة عن ذلك، وخاصة أن السوق العماني سوق محلي ويتأثر مباشرة بالعوامل الداخلية .

وحيث أن القانون قد أجاز ولم يلزم بيع العقار غير المطور بعد ٤ سنوات فإنه من غير المناسب ان يتم تعميم القرار على جميع العقارات وفي نفس التوقيت ، كما أنه من غير المناسب ان يتم تطبيقه على غير العماني وعدم تطبيقه على العماني المطابق ارضه لارض الخليجي ، ومن الحكمة ان تكون سياسة الحكومة واهدافها واضحة واذا كان المطلوب الاعمار فليكن التطبيق في المخططات المكتملة الخدمات فقط وليكن التطبيق على الجميع ، وفي هذه الحالة فإن تلك المخططات لن تشهد انخفاض في أسعار أراضيها إلا بشكل طفيف، بإفتراض أن المشترين لهذه الأراضي مستهلكون فعليون وفي الغالب يرغبون في بناءها.

و يمكن للدولة بدلا من التصرف ببيع الاراضي المخالفة في المخططات الكتملة أن تفرض رسوماً على الاراضي البيضاء في تلك المناطق في حالة عدم تعميمها بعد تاريخ محدد بغض النظر عن جنسية مالكيها. وفي الوقت ذاته يمكنها أن تتجاهل الأراضي الفضاء التي لا توجد بها خدمات أو بنى تحتية وعلى أن يتم معاملتها بنفس المعاملة اعلاه بعد فترة من استكمال ادخال الخدمات اليها.

ختاما من الضروري ان تتمثل سياسة الدولة في حماية المستثمر الاجنبي الذي دخل البلاد بطريقة شرعية ومارس نشاطه بطرق قانونية حمايته من التعرض الى خسائر جسيمة حتى لو كان ذلك من خلال اتخاذ الحكومة اجراءات لا خلاف على قانونيتها وأن تعمل بدلا من ذلك على تذليل العقبات بما يسهم في دفع عجلة الاستثمار في الداخل.

محمد بن عبدالله بن حمد الحارثي