



Al-Yemenia University Journal

مجلة الجامعة اليمنية

منازعات الأراضي في اليمن: الاسباب والمعالجات

د. وائل عبدالمغني الأغبري استاذ مشارك - قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة - جامعة صنعاء وجامعة تونتك الدولية للتكنولوجيا wael.aghbari@gmail.com	د. سميرة صالح الشاوش أستاذ مشارك - قسم الهندسة المعمارية كلية الهندسة - جامعة صنعاء	د. باسل سلطان أستاذ مشارك - قسم إدارة المشاريع - كلية الهندسة - جامعة الأمير سلطان بن عبدالعزيز - المملكة العربية السعودية
---	--	--

ملخص. يعد الحصول على الأراضي نقطة انطلاق للعديد من مشاكل الأراضي في اليمن ، ويتسبب في نزاعات على الأراضي تؤثر بشكل كبير على تنمية الأراضي وتفقد حقوق الناس في الأرض. تم تسجيل نسبة صغيرة فقط من أراضي اليمن ما يقدر بـ (10-20%). كما أن ما بين (80 – 90%) من معاملات الأراضي تتم عن طريق البيع بواسطة وثيقة تسمى (البصيرة) أو بالتوثيق غير الرسمي، وتشكل النزاعات على الأراضي 80% من جميع قضايا المحاكم في اليمن، لذلك يهدف هذا البحث إلى التعرف على أهم مشاكل الأراضي في اليمن. تم جمع مشاكل الأرض التي تضمنتها التقارير الحكومية وغير الحكومية، وكذا المقابلات التي قام بها الباحث، وقد تم صياغة مجموعة من التوصيات إلى صانعي السياسات والقرارات ، مع مراعاة القيود والتحديات والتهديدات والصعوبات التي قد تعيق إيجاد حلول للنزاعات على الأراضي على المدى القصير والطويل.

الكلمات المفتاحية: المنازعات على الأراضي - الصراعات - حقوق الأرض - حيازة الأراضي - تسجيل الأراضي - اليمن.

1. المقدمة

على مر السنين ، اكتسبت حيازة الأراضي الأمانة وحقوق الملكية أهمية تاريخية وثقافية أكبر لليمنيين، وعلى الرغم من هذه الأهمية ، تشير التقديرات إلى أن ما يقرب من 85% من المنازعات القضائية في الجمهورية اليمنية اليوم تتعلق بالأراضي، وما يصل إلى 90% من ملكية الأراضي لا تزال غير رسمية (Dabbas، 2011).

وبحسب تقرير تقييم العنف المسلح في اليمن (2 - YAVA ، أكتوبر 2010) يتسبب الصراع على الأرض والمياه والموارد بحدوث حالات كثيرة من العنف الاجتماعي والثرات. فوفقاً لتقديرات الحكومة ، يؤدي العنف المصاحب للنزاعات على الأراضي والمياه إلى وفاة حوالي 4000 شخص كل عام ، وهو "ربما أكثر من عنف حركات التمرد المسلحة مجتمعة".

هذا العدد المذهل من النزاعات المتعلقة بالأراضي ، بالإضافة إلى نظام تسجيل الأراضي الفاشل وغير المكتمل، يؤدي إلى خسارة الحكومة لكثير من الإيرادات، ويقوض أمن وإمكانية التنبؤ واليقين في المعاملات



التجارية ، وهي ركائز الاقتصاد الفعال، وتوفر الأرض والمياه مصدر رزق أساسي لغالبية اليمنيين. ومع ذلك ، فإن نسبة صغيرة جدًا من أراضي اليمن منتجة اقتصاديًا. وهذا يفسر سبب أهمية النزاعات على الأراضي والمياه في فهم أزمة اليمن الشاملة (Moore ، 2011).

إن التنافس على استنزاف موارد الأراضي يغذي العنف الذي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بقضايا الأراضي، في حين أن الأنظمة العرفية كانت تشرف في السابق على ملكية الأراضي ونقلها، إلا أن سلطتها قد ضعفت إلى حد كبير لدرجة أن المطالبين يستخدمون المحاكم الآن على نطاق واسع لإضفاء الطابع الرسمي على ملكية الأراضي ومعالجة المطالبات المتنافسة، وتتراوح تقديرات عبء القضايا في المحاكم الابتدائية على الأراضي والممتلكات من 50% - 80% (البنك الدولي ، 2009)، ومن المعتاد أن تستمر مثل هذه الحالات لمدة عشر سنوات أو أكثر في المحاكم دون حل. في غضون ذلك غالباً ما يلجأ المدعون إلى العنف للاحتفاظ بالممتلكات أو للسيطرة عليها (Al-Zwaini ، 2012).

ومنذ عقود يعاني قطاع الأراضي في اليمن من نقص حاد في الأراضي المخصصة للبناء في المناطق الحضرية ، وتفاقمت المشكلة بسبب عدم القدرة على تلبية متطلبات الأراضي المخصصة للإسكان، وكذا قضية عدم القدرة على تحملها، وأصبحت تكاليف شراء الأراضي للإسكان مصدر قلق كبير، وخاصة من ذوي الدخل المحدود، وستبقى مشاكل حقوق الأراضي والممتلكات دون تغيير إذا لم يتم إعداد سياسة وتحديث لأنظمة الملكية وتسجيل الأراضي، ومن أجل حل مشاكل الأراضي يجب على الحكومة إعداد سياسة للأراضي وإنشاء سجل عقاري وطني ، مع مراعاة التغييرات والتحديات الحالية والمستقبلية، وقد تم تسجيل نسبة صغيرة فقط من أراضي اليمن ما يقدر بـ (10-20%)، وأن ما بين (80-90%) من معاملات الأراضي تتم عن طريق البصيرة أو التوثيق غير الرسمي (USAID ، 2010).

وخلال العقدين الماضيين، توسعت المدن الرئيسية في اليمن مكانياً في الخارج. من الناحية العملية ، وأصبحت جميع الأراضي المتاحة للتوسع الحضري في مدن المرتفعات الرئيسية (مثل صنعاء وتعز وإب) هي ملكية خاصة ، وهناك أسواق أراض نشطة للغاية وغير رسمية في كل مدينة، وفي الحديدة والمدن الساحلية الأخرى، تقع الأراضي بشكل رئيسي في أيدي الدولة، والمشكلة في هذه المدن أكثر خطورة: فقد تم توزيع أراضي الدولة بشكل مبذر في الماضي (UN-Habitat ، 2016).

ووفقاً لتقرير (UN-Habitat ، 2016) ، فإن معظم المواد القانونية الإسلامية التقليدية الرئيسية والقوانين اليمنية تدعم حق المرأة في امتلاك وحيازة واستخدام وإدارة والتخلص من الممتلكات. ومع ذلك ، ليس هذا هو الحال عندما يتعلق الأمر بالواقع حيث إن وصول المرأة إلى ملكية الأرض محدود، وحتى في الميراث بموجب الشريعة الإسلامية، تتمتع المرأة بحقوق أقل بموجب قواعد الخلافة الإسلامية الإجبارية من حقوق الذكور، وفي القانون العرفي اليمني، لا يحق للمرأة حتى أن ترث الأرض (Al-Zwaini ، 2012).

ووفقاً لـ ((Dabbas ، 2011) تعتبر الأراضي والممتلكات في اليمن ، كما هو الحال في أجزاء كثيرة من العالم النامي طريقة شائعة لتخزين الثروة، وتشير التقديرات إلى أن ما يقرب من 50- 85 % من النزاعات القضائية في الجمهورية اليمنية اليوم تتعلق بالأراضي وما يصل إلى 90 % من ملكية الأراضي لا تزال غير رسمية، بالإضافة إلى ذلك، ووفقاً لتقديرات الحكومة اليمنية، فإن العنف المصاحب للنزاعات على الأراضي والمياه يؤدي إلى وفاة حوالي 4000 شخص كل عام (YAVA-2 ، أكتوبر 2010)، ويعد الحصول على الأراضي نقطة انطلاق للعديد من قضايا الأراضي مما يتسبب في نزاعات على الأراضي ويفقد حقوق الناس. باختصار، يُسهم عدم وجود ترتيبات كافية لتسوية المنازعات بشكل واضح في انعدام أمن الحيازة في اليمن ، لكن هناك عوامل أخرى تجعل حل الوضع أكثر صعوبة ، بشكل أساسي: وهو عدم

وجود سجل عقاري وطني ومسوحات دقيقة للأراضي، بالإضافة إلى عدم تسجيل حقوق الملكية في اليمن، وكذا الأراضي وما يترتب عليها من صعوبات في إثبات الحقوق، وتسجيل صكوك الملكية لدى الأمراء الشرعيين (كتاب العدل)، وهو الشكل الأكثر انتشاراً لتسجيل حقوق الملكيات في اليمن.

لذلك ، يهدف هذا البحث إلى التعرف على أهم مشاكل ومنازعات الأراضي في اليمن ، بالإضافة إلى تقديم توصيات لصانعي السياسات تساهم في إجراء التغييرات القانونية والمؤسسية اللازمة للحد من المشاكل والمنازعات الناتجة عن عدم فعالية القوانين والأنظمة ومدى تطبيقاتها .

1.1 الصراع على الأراضي في اليمن:

يُعتقد على نطاق واسع أن النزاعات على الأراضي هي السبب الأكثر شيوعاً للعنف المسلح في اليمن، وتحدث النزاعات على الأراضي عادةً عندما يطالب العديد من الأفراد أو الجماعات بقطعة أرض ، سواء من خلال الشراء أو الميراث أو بعض المطالبات الأخرى بالملكية (المعهد الديمقراطي الوطني NDI، 2007). عادة ما تكون الأراضي المتنازع عليها خاصة ، ولكنها قد تنطوي أيضاً على ممتلكات الدولة السابقة أو الحالية ، وأحياناً ما يسمى بممتلكات الوقف (الوقف الديني). ويمكن أن تتصاعد النزاعات على الأرض بسرعة ، ليس فقط بسبب الأهمية الرمزية والاقتصادية للأرض ، ولكن أيضاً بسبب الافتقار العام إلى عملية محاكمة سريعة وشفافة ، ونظام تسجيل الأراضي المتعثر ، وطبيعة المجتمع اليمني المسلح (AI-2012 ، Zwaini).

ومن جانب الدولة ، تؤدي البيروقراطية المفرطة وسوء إدارة الدولة وطرق حفظ السجلات والفساد إلى تفاقم النزاعات بدلاً من المساهمة في حلها، وفي الوقت نفسه تضعف الأنظمة العرفية لإدارة ملكية الأراضي وعمليات النقل، لأن الشيوخ المحليين لم يعد يُنظر إليهم في كثير من الأحيان على أنهم صانعو قرار محايدون، حيث يستفيدون في كثير من الحالات في تركيز ملكية الأراضي لديهم (البنك الدولي ، 2006).

ويعد نظام نقل ملكية الأراضي (التسجيل القانوني ونقل الملكية) بحد ذاته مشكلة كبيرة وفقاً للبنك الدولي (2005)، وعلى الرغم من أن جميع مبيعات الأراضي الخاصة التي تتم عادةً عبر وسيط مرخص من المفترض أن يتم إدخالها رسمياً في سجل الأراضي الحكومي، فإن معظم عمليات النقل لا يتم تسجيلها رسمياً ويسود النقل الخاص، وفي الوقت نفسه يخضع نقل الملكية للاحتيال والفساد على نطاق واسع ، بما في ذلك تزوير المستندات (على سبيل المثال ، تأكيد مطالبة كاذبة بقطعة أرض) وبيع نفس الأرض إلى عدة مشتريين، ولا يمكن لسجل الأراضي بشكل عام تحديد المطالبات المتنافسة على قطع الأرض أو كشف الاحتيال ، مع ما يترتب على ذلك من نتائج سلبية تتمثل في أنه يمكن إضفاء الطابع الرسمي على المطالبات المتضاربة بدلاً من تجنبها. ونتيجة لنقاط الضعف هذه يستخدم المدعون المحاكم على نطاق واسع لإضفاء الطابع الرسمي على ملكية الأراضي ومعالجة المطالبات المتنافسة ، حيث يشير أحد التقديرات إلى أن 50٪ وأكثر من القضايا في المحاكم الابتدائية تتعلق بحقوق الأراضي والممتلكات (البنك الدولي ، 2008 و 2009)، ينتج عن ذلك محاكم "مثقلة بالأعباء" (البنك الدولي ، 2006)، وليس من غير المعتاد أن تطول القضايا لمدة عشر سنوات أو أكثر؛ مما يضاعف المخاوف بشأن الفساد ويزيد من تقويض شرعية النظام القضائي (Carter ، 2009) و (YAVA -2 ، أكتوبر 2010)، وعندما تكون كل من الدولة الرسمية والآليات العرفية غير الرسمية غير قادرة على توفير وسيلة شرعية وفي الوقت المناسب لتأسيس الحيازة ، غالباً ما يلجأ المدعون إلى الصراع العنيف يمكن لقضايا الميراث أن تزيد الأمور تعقيداً ، لا سيما في مناطق المرتفعات، حيث يشكل الميراث إحدى الآليات الرئيسية التي يتم من خلالها الحصول على الأرض ، على

أساس تقسيم التركة وفقاً للشرعية الإسلامية. مع تقلص متوسط حيازات الأراضي الفردية والعائلية بسبب النمو السكاني ومحدودية موارد الأراضي المنتجة، وتزداد رغبة الأسر في الاحتفاظ بقطع أراضيها الزراعية واكتساب أصول جديدة من الأراضي (البنك الدولي ، 2006).

وفي بعض الحالات، قد تشمل الأراضي المتنازع عليها أراضي الدولة الحالية أو السابقة ، مما يؤكد بعداً سياسياً مهماً لقضايا الأراضي في اليمن والذي بدوره أدى إلى إثارة السخط السياسي في بعض المناطق، لا سيما في الجنوب. وفي اليمن الشمالي سابقاً (الجمهورية العربية اليمنية) ، كانت معظم الأراضي المملوكة للدولة مملوكة سابقاً للإمام (الزعيم الديني قبل ثورة 1962) ؛ بينما في اليمن الجنوبي السابق (جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية)، تم تأميم الأراضي في عام 1970 من قبل الحكومة الاشتراكية التي تولت السلطة بعد الانسحاب البريطاني ، وكانت في السابق مملوكة في الغالب من قبل السلاطين (البنك الدولي ، 2005). وتشمل أراضي الدولة الأخرى تلك التي استحوذت عليها الدولة على وجه التحديد ، فضلاً عن الشواطئ والجزر غير المأهولة ، والغابات والمناطق الصحراوية "ما لم يثبت ملكيتها للقطاع الخاص" ، والمراهق (المنحدرات الجبلية التي توجه هطول الأمطار إلى الأراضي الزراعية المجاورة) (البنك الدولي ، 2005) و (Jennings ، 2009).

بغض النظر عن مكان وجودها ، فإن أراضي الدولة موثقة بشكل سيئ وغير محددة بدقة، مما يؤدي إلى ظهور تحديات إضافية بالإضافة إلى قضايا النقل والميراث وخلق نزاعات الملكية مع المطالبين القبليين والخاصين. في المدن وحولها مثل عدن والمكلا وصنعاء وتعز وغيرها، "يضطّر المستثمرون والمواطنون الذين اشتروا الأراضي من الدولة إلى دفع ثمنها مرة أخرى للتسوية مع المطالبين القبليين / الخاصين " (البنك الدولي ، 2005)، وتخضع أراضي الدولة للاختلاس ، أو البيع غير القانوني ، أو منحها لملاك خاصين ، أو حتى (على سبيل المثال في حالة الجيش) لاستخدامها من قبل موظفي الدولة في المؤسسات التجارية الخاصة (ARD ، 2006). كما حدث في المحافظات الجنوبية على وجه الخصوص ، في أعقاب الحرب الأهلية عام 1994، يُزعم أن النخب الشمالية استولت ، أو تم منحها بشكل تفضيلي من قبل حكومة الشمال ، مناطق واسعة من الأراضي الجنوبية المؤممة سابقاً ، لا سيما حول عدن ولحج. على المستوى الوطني ، لا يزال هذا يمثل شكوى رئيسية للجنوبيين ضد النخبة السياسية التي هيمن عليها الشمال سابقاً ، وهذا أدى إلى تغذية الدعوات إلى انفصال الجنوب (Dahlgren ، 2008) و (HRW ، 2009).

1.2 ديناميكية الصراع الاجتماعي:

تعد النزاعات على الأراضي هي ظاهرة معقدة تنطوي على عادات طويلة الأمد وتتأثر بالتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية واسعة النطاق (YAVA-2 ، أكتوبر 2010).

1.2.1 الأنظمة العرفية في مقابل سلطة الدولة:

إن العلاقة بين القواعد العرفية التقليدية المتعلقة بالنزاع وإدارة الموارد وسلطة الدولة أمر بالغ الأهمية لفهم الصراع على الأراضي في اليمن (Al-Zwaini ، 2006) و (Al-Dawsari ، 2008). في المناطق الريفية من المرتفعات الشمالية، وتسود الأعراف والآليات القبلية العرفية، بينما في المناطق الجنوبية مثل عدن وحضرموت ، تتمتع الدولة ومؤسساتها بأدوار مركزية أكثر تعكس التاريخ الثقافي والسياسي المختلف والوجود النسبي أو غياب مؤسسات الدولة (YAVA-2 ، أكتوبر 2010) (NDI ، 2007) و (Ward ، 2005). السلطة السائدة في المناطق الحضرية مثل صنعاء أكثر مرونة وتعتمد في كثير من الأحيان على

نوع معين من الوقائع و/ أو الوضع القبلي للأطراف المعنية. كتعميم واسع ، تتعرف كل من النهج والانظمة العرفية والحكومية على بعضها البعض ، وقد تتعاون بالفعل في السعي لتحقيق نتائج مرضية لجميع الأطراف (Al-Zwaini ، 2006)، حيث إن عمليات التحديث بما في ذلك التحضر وظهور اقتصاد السوق والنموذج السياسي اليمني القائم على المحسوبية لها آثار مهمة على الأعراف والممارسات العرفية، وعلى وجه الخصوص ، تضاءلت شرعية الجهات الفاعلة الرئيسية ، ولا سيما الشيوخ ، في حين لم يعد يتم احترام العديد من المعايير التقليدية إلى الحد الذي كان عليه في السابق، والعوامل التي تحد من قدرة وشرعية الدولة تشمل المقاومة التقليدية لسلطة الحكومة المركزية لصالح الحكم الذاتي والعرفي. التواجد المحدود لمؤسسات الدولة في العديد من المناطق الريفية على وجه الخصوص في اليمن (YAVA-2 ، أكتوبر 2010) (Land Times ، 2012).

تاريخياً، تم تنظيم التقاليد القديمة للملكية المدنية واستخدام الأسلحة من خلال القواعد العرفية غير القانونية، وكان العنف القبلي ولا يزال في كثير من الحالات يتم التعامل معه من خلال الحوار والوساطة والتحكيم من قبل الشيوخ أو غيرهم ممن يتمتعون بسمعة ومكانة كوسطاء، مثل المراغة (أعلى سلطة قبلية وراثية) أو القضاة والأمناء (Al-Zwaini ، 2006) و (GTZ ، 2006).

1.2.2 المصالح المكتسبة والفساد:

إن العديد من أكبر ملاك الأراضي في اليمن هم من كبار الشيوخ والسياسيين وأعضاء آخرين من النخبة (وفي كثير من الأحيان ، العديد منهم في وقت واحد) الذين استخدموا مواقعهم وسلطاتهم للاستيلاء بشكل غير متناسب على الأراضي والموارد الأخرى (Ward ، 2005)، والأهم من ذلك نجد أن النخب وأصحاب النفوذ في وضع يمكنهم من عرقلة الإصلاحات التي قد تحد من استثماراتهم ، مثل تسجيل وإدارة الأراضي المملوكة للدولة بشكل أفضل ، وتحسين شرعية وشفافية القضاء، وغالباً ما يكونون أيضاً محكمين أو وسطاء وفقاً للمعايير العرفية والقبلية، وهي مواقف كانت تستند تاريخياً إلى وضع الشيوخ على أنهم "الأول بين أندادهم". ومن المهم أيضاً أن الوسطاء والمحكمين في اليمن غالباً ما يتم الدفع لهم مقابل خدماتهم ، وبالتالي قد يحفزون النزاعات أو يطيلونها لجني مكاسب أكثر.

1.2.3 روابط الصراع السياسي:

وبالنظر إلى قضايا الحوكمة التي تثيرها إدارة الموارد الشحيحة، غالباً ما تكون النزاعات على الأراضي أبعاداً مهمة للنزاعات الأوسع نطاقاً، ولا سيما النزاعات السياسية. على سبيل المثال، أدى التصرف السيئ في أراضي الدولة في المحافظات الجنوبية والشرقية بعد الحرب الأهلية عام 1994 إلى تأجيج التوترات السياسية في جنوب اليمن، بالإضافة إلى ذلك، في محافظة صعدة الشمالية ، ورد أن كلاً من التصرف في أراضي الوقف والتنافس على الموارد أسهم في التوترات الأوسع التي أدت إلى اندلاع الحروب الأهلية في المحافظة ابتداء من عام 2004م (Hamidi ، 2009).

وتوجد حالياً العديد من العشوائيات المبنية على أراضي الدولة أو الوقف، بالإضافة إلى ذلك، فقد سيطر العديد من أمراء الحرب والقادة المؤثرين وشيوخ المناطق على بعض أراضي الدولة والأوقاف بسبب ضعف سيطرة الحكومة ومؤسساتها نتيجة الحرب الحالية.

1.3 حقوق الأراضي في جنوب اليمن:

بحسب (Hales، 2010) في شمال اليمن، استخدمت مصادرة الأراضي والممتلكات وإعادة تخصيصها إما لمعاقبة بعض الجماعات والأفراد أو كمكافأة آخرين، ولعب هذا دورًا كبيرًا في دعم الحكومة لأكثر من ثلاثة عقود في شمال اليمن، بينما في الجنوب، نشأت أولى النزاعات على الأراضي عام 1967 عندما ألغى النظام الاشتراكي لجنوب اليمن آنذاك السلطنات وطرد السلاطين والشيوخ القبليين، وفي وقت لاحق أمتت السلطات الملكية الخاصة، بما في ذلك الأراضي التي كان يملكها السلاطين والتجار والفلاحون وطالبت بأراضيهم للدولة (Day، 2012) و (البنك الدولي 2009)، وقد دفع هذا بعض الناس من مختلف المحافظات إلى تأجير الأراضي من الدولة كمستأجرين (Jerret، 2014) و (Day، 2012).

خلال فترة الاستعمار البريطاني، وكانت جميع الأراضي في مدينة عدن مملوكة للدولة، وتم تأجير الأراضي بموجب عقد إيجار من قبل السلطات الاستعمارية. أما السلطنات خارج أراضي الحكم الاستعماري فتمت ملكية الأرض بإصدار وثيقة ملكية (صك يسمى حجة) من قبل سلطة السلطنة (Unruh، 2016).

وقبل عودة السلاطين والملوك السابقين، وجد العديد من المستأجرين الذين شغلوا الأرض بالفعل أنفسهم في وضع يسمح لهم بالبيع، وفي كثير من الحالات تم الاتصال بالمستأجرين من قبل الغرباء الذين شجعوا مثل هذه المبيعات، وفي الوقت نفسه استولى أصحاب المصالح السياسية والعسكرية القوية على أراضي السلطنة السابقة (Brehony، 2011) و (Jerret، 2014)، وعندما عاد السلاطين والملوك السابقون في عام 1990 بعد الوحدة، طالبوا باستعادة أراضيهم تلك التي بيعت أو تم الاستيلاء عليها، وانتهى الأمر بالعديد من هذه القضايا في المحكمة، بالإضافة إلى ذلك استخدمت المصالح السياسية والعسكرية القوية سلطتها لاحتلال وامتلاك أراضي الدولة بوثائق رسمية صادرة عن السلطات المحلية وتحت توجيهات السلطات العليا في الدولة، بينما رحل نظام الرئيس علي صالح، استمر الشيوخ الذين عينهم في دورهم في تخصيص الأراضي، ولا يتم تنسيق هذه التخصيصات مع مكاتب الأراضي المحلية والمحافظات، بحيث يكون هناك ارتباك مستمر حول ماهية الأرض التي تعود لمن، ومن يدعي ملكيته للأرض، ومن الذي يستخدمها، حيث أن الشيوخ المعينون الذين يستخدمون انتماءاتهم وسلطاتهم لإعادة تخصيص الأراضي إلى ممتلكات خاصة يتم بيعها بعد ذلك، يضيفون ارتباكًا وعداءً خاصين إلى الوضع.

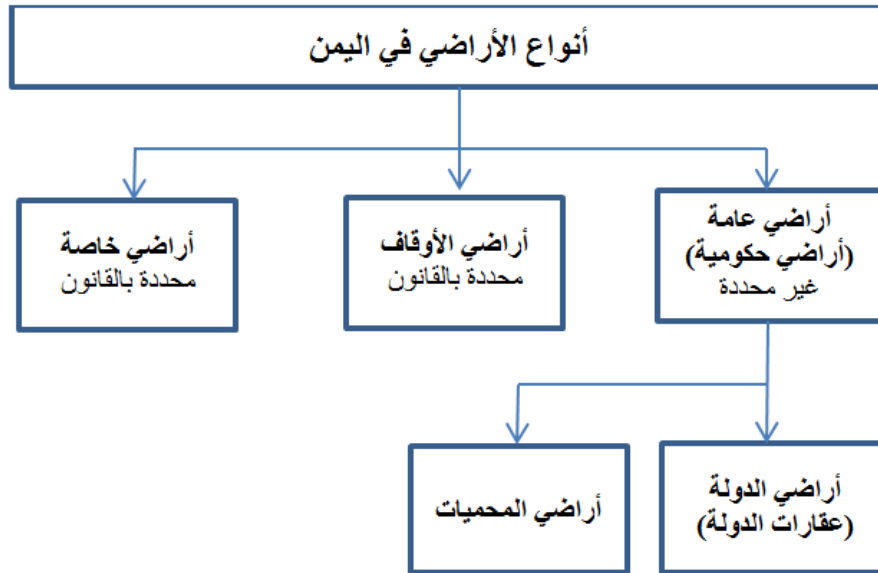
هذه السيناريوهات المتغيرة تخلق معاني متنافسة لما حدث على أراضي السلطنات، وما أصبحت عليه هذه الأراضي وما لم تصبح عليه (ملكية خاصة، أرض ذات نسب، أراضي سلطنة، أراضي حكومية)؛ بالإضافة إلى إنشاء روايات متنافسة فيما يتعلق بحقوق الأراضي (Day، 2012).

2. أنواع الأراضي في اليمن والمنازعات المتسببة فيها:

طبقاً للبنك الدولي (2009)، فإن القانون اليمني والشرعية، يعترفان ببعض حيازة الأراضي الأساسية، ولكل منها تعريفها القانوني الخاص وقواعدها المميزة، وتشمل هذه الحيازات أراضي الدولة والملكية الخاصة والأوقاف والملكية المجتمعية والإيجارات، وقد تشترك هذه الأنواع في المشاكل نفسها، وقد يكون لكل نوع مشاكله الخاصة به.

2.1 تصنيف الأراضي بحسب ملكيتها وحيازتها في اليمن:

وفقاً للبحث المعد حول سياسة إدارة الأراضي العامة بواسطة (Land Equity International، 2010)، فإن تصنيف الأراضي في اليمن يكون على النحو الآتي:



الشكل رقم (1): تصنيف الأراضي في اليمن وفق (Land Equity International ، 2010)

إن إدارة الأراضي في اليمن معقدة للغاية، ويحكم قانون الأراضي والعقارات عملية تسجيل الأراضي، ويقسم أنواع الأراضي إلى ثلاث فئات: العامة والخاصة والجماعية، ومع ذلك، وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية (قانون الشريعة) ، فإن ملكية الأرض لها فئات رئيسية:

2.1.1 الأراضي المملوكة للدولة أو الأراضي الحكومية:

تسمى الأراضي العامة أو الأراضي الحكومية (أراضي دولة أو أملاك الدولة أو حكومي) في شمال اليمن، وهي ملكية سابقة للعائلة المالكة استولت عليها الجمهورية العربية اليمنية عام 1962. في جنوب اليمن، وأراض عامة تشمل أراضي السلطنات السابقة قبل الجمهورية.

وقد تم تعريف الملكية العامة بموجب المواد (18 و 19) من الدستور اليمني والمواد (118 و 119 و 120) من القانون المدني، في حين أن التعريف القانوني للأراضي العامة (المشار إليها باسم أراضي وعقارات الدولة): يتطلب توضيحاً ، فمن الواضح أن القانون (المرسوم رقم 21 لعام 1995) يقصد أن هناك نوعين من الأراضي العامة، هما:

أ) الملك العام - الأرض المخصصة للاستخدام العام أو المنفعة العامة والتي لا يمكن التصرف فيها ما لم تتوقف الحاجة العامة.

ب) الأراضي العامة الأخرى التي يمكن بيعها أو تأجيرها.

ومن ناحية أخرى ، تستخدم تصنيفات أراضي الولاية لأغراض إدارة الأراضي، وتعكس التصنيفات نوع العقار، على سبيل المثال:

- العقارات المطورة (المباني والمنشآت).
- أرض معدة للتطوير العمراني المستقبلي.
- أراضي تطوير عمراني محتملة (بصورة غير رسمية).
- أراضي زراعية.

- أراضي مهملة (صلب).
- أراضي الصحاري.
- أراضي الاستصلاح.

2.1.2 أرض الملكية الخاصة:

تخضع الأراضي الخاصة لقانون الشريعة الإسلامية الذي يضمن أن الأحفاد المباشرة ترث المالك، وهي تدار بموجب القانون العرفي، ويتم توثيقها بموجب عقد أو وثائق مكتوبة، وعادة ما يتم توقيعه من قبل سلطة دينية أو شيخ مكلف أو الأمناء الشرعيين أيضًا بتحديث السجلات (على سبيل المثال، تغييرات الميراث).

2.1.3 الأرض الجماعية:

وفقًا للمادة (41) من القرار الجمهوري بالقانون رقم (21) لسنة 1995 بشأن أراضي الدولة وممتلكاتها، "تعتبر الأراضي ذات الاستخدام المشترك مملوكة بالكامل للدولة"، وتعتبر الأرض الجماعية ملحقة للأرض المزروعة إذا كانت مجاورة لها، أو إذا كانت هذه الأرض منحدرًا أو ما شابه ذلك، ويجب قياس المنحدر من الخط الفاصل بين الأرض ذات الاستخدام المشترك والأرض المزروعة المجاورة، مثل الجبال والتلال والمنحدرات التي تشكل مناطق تجمعات مياه الأمطار و "مسار جريان مياه الأمطار الكبير"، والذي يُطلق عليه اسم (رهق وجمعها مراهق).

وهناك اتجاه نحو زيادة الاستيلاء الخاص على الأراضي المشاعة. ويعهد القانون العرفي إلى المشايخ بإدارة هذه الأراضي المشاعة (الجماعية)، والتي تستخدم في المقام الأول للرعي وجمع الحطب، ولكن في السنوات الأخيرة، ومع زيادة المضاربة على الأراضي (خاصة في المناطق القريبة من المدن)، بدأ الافتقار إلى الوضوح يمثل مشكلة في بعض الحالات.

2.1.4 الأوقاف / أرض الوقف

إن الوقف يعني "حجز (تجميد) الأصول وصرف الفوائد (الأرباح، الإيجارات، إلخ)؛ طلباً لرضا الله"، والوقف قسمان هما: وقف الأسرة والوقف الخيري. وتحكم أراضي الوقف بقانون الوقف رقم 23 لسنة (1992م).

2.1.5 الأراضي الزراعية:

وهي الأراضي المزروعة بالفعل أو الأراضي المعدة للزراعة بجميع أنواعها ومواقعها.

2.1.6 أنواع أخرى من الأراضي:

1. الأراضي القاحلة: الأراضي المفتوحة أو الأراضي المهجورة.
2. الأراضي الصحراوية (الأراضي الرملية).
3. الأراضي البيضاء: الأراضي الواقعة خارج حدود المخططات التفصيلية (تقع ضمن المخططات الهيكلية للمدن).

4. المرافق العامة: وتتكون من الجبال والتلال والمنحدرات التي تستقبل مياه الأمطار وتتخلص منها، وتعتبر الوديان الكبيرة جزءاً من المرافق العامة.

2.2 تصنيف النزاعات على الأراضي في اليمن:

في حين أن بعض أنواع الخلافات يمكن العثور عليها في جميع المحافظات، فإن البعض الآخر يقتصر على مناطق جغرافية محددة. وهذه النزاعات تصنف على النحو الآتي:

2.2.1 الادعاءات المتداخلة:

أدت الجهود التي بذلتها الحكومات المتعاقبة للسيطرة على الأراضي وتوزيع الموارد لصالح تقدم أجنداتها السياسية إلى تراكم هائل في مطالبات الأراضي المتداخلة والمنتازع عليها. وفقاً للوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، فإن ما بين 80 إلى 90 بالمائة من معاملات الأراضي في اليمن تتم خارج الهياكل القانونية، غالباً ما يكون الدليل على هذه المعاملات عبارة عن مستندات صادرة عن شيوخ أو أمناء شرعيين وتسمى (بصيرة)، أو من خلال وثائق غير رسمية يعدها الأطراف.

وقد تمكنت الأطراف الانتهازية في جميع أنحاء البلاد من الاستفادة من نقاط الضعف المؤسسي هذا لبيع الأراضي التي ليس لديهم حقوق قانونية و / أو عرفية عليها، أو إعادة بيع نفس قطعة الأرض عدة مرات، وأدى الانهيار المستمر لمؤسسات الدولة خلال الحرب إلى تضخيم هذه الانتهازية (التي تسمى بالعامة (الفيد)، حيث تقوم الجماعات والأحزاب القوية والمليشيات بالاستيلاء على الأراضي.

ويبدو أن بعض عمليات الاستيلاء على الأراضي هذه كانت محاولات لتسوية مظالم ما قبل الحرب، ولكن في كثير من الحالات، فإن الأمر يتعلق ببساطة بالأطراف القوية التي ترى الأرض كغنيمة حرب.

ويبدو أن المليشيات الأخرى (الجماعات المسلحة الغير شرعية) تبتز ملاك الأراضي من أجل "الحماية" بدلاً من الاستيلاء على الأراضي، وقد حددت بعض التقارير والأبحاث حالات في عموم محافظات الشمال والجنوب، وأعربت معظم السلطات المحلية (العرفية والحكومية) عن شعورها بالعجز عندما يتعلق الأمر بمعالجة هذه الأنواع من النزاعات.

وفي الحالات التي لا تشارك فيها المليشيات، يتم اللجوء إلى الشيوخ والمحاكم لحل النزاعات، على الرغم من أن عدم المساواة في الوصول إلى الوثائق الرسمية والوثائق المزورة يمكن أن يشكل عقبة.

كما تظهر ادعاءات متداخلة في سياق عودة النازحين في المناطق الحضرية إلى قراهم الريفية في محاولة للمطالبة بالأراضي من عائلاتهم، أو العثور على قطع الأراضي التي اعتقدوا أنها ملكهم والتي قد احتلها الجيران أو المليشيات أو بيعت لملكين جدد أو مطالبات بحقوق الميراث المسلوبة.

2.2.2 المنازعات الحدودية:

وهي فئة ثانية مهمة من النزاعات تتعلق بالحدود المنتازع عليها بين الجيران، وكما هو الحال مع المطالبات المتداخلة، فإن الاستخدام غير الكافي للخرائط العقارية الرسمية يعني أنه يجب استخدام أشكال أخرى من الأدلة بما في ذلك العلامات المادية (الأشجار والجدول والصخور)، والتاريخ الشفوي لحل هذه المشكلات.

وتنشأ هذه الخلافات ليس فقط بسبب الانتهازية، ولكن أيضاً بسبب التغيرات في البيئة المادية نفسها، وتتحرف الحدود البرية في المناطق الريفية بانتظام عند هطول الأمطار الغزيرة وأيضاً، يمكن التخلي عن الأراضي لفترات طويلة من الزمن إذا كانت الأرض غير منتجة زراعياً، ويمكن أن تختفي علامات الحدود أو تُنسى، وفي المناطق الريفية غالباً ما يلعب كبار السن المحليين دوراً أساسياً في حل هذه النزاعات، ويحملون معهم غالباً المعرفة التاريخية بالنزاعات السابقة ومعاملات الأراضي، وفي حالة نزوح هؤلاء الشيوخ أو موتهم، تختفي مجموعة المعارف التي يمثلونها؛ مما يزيد من تحديات حل هذه الأنواع من النزاعات.

2.2.3 المنازعات على الميراث أو بسبب الطلاق:

لا توجد أنواع من النزاعات أكثر محلية وشخصية أكثر من الميراث المتنازع عليه على الأرض والممتلكات أو تقسيم هذه الأصول في حالة الطلاق.

وعلى هذا النحو، غالباً ما توفر النظم القانونية العرفية والدينية والتشريعية أطراً لتوزيع الأصول، وحل هذه النزاعات بالطرق السلمية من قبل العائلات، ما لم تدعو جميع أطراف النزاع الطرف الثالث للتدخل، ويمكن اعتبار ذلك تدخلاً في خصوصية وحدة الأسرة، وهناك محرمات مهمة تتعلق بكشف الأمور التي تعتبر "خاصة".

في حين أن الشريعة الإسلامية منسوجة بعمق في النظم القانونية العرفية والتشريعية في اليمن. فإن من المهم ملاحظة أن الشريعة الإسلامية تعترف بحقوق المرأة في الأرض، ومع ذلك تعكس حالاتنا أنه لا يتم دائماً احترام مبادئ الشريعة الإسلامية ولا القواعد العرفية التي تضمن حقوق المرأة.

وبشكل عام، كان الميراث المتنازع عليه مصدراً مهماً للصراع حتى قبل اندلاع الحرب الحالية، وبالنسبة لكل من الرجال والنساء، كانت آليات حل هذه النزاعات غالباً غير مرضية لأسباب عديدة، لقد ضاعفت الحرب من هذه التحديات على عدة مستويات: أولاً: يتسبب تهجير العائلات من المدن إلى المناطق الريفية (قراها الأصلية) في إعادة فتح دعاوى الميراث القديمة، وبشكل أكثر حدة، فإن وفاة الناس بسبب زيادة العنف والفقر والمرض على مدار الحرب ستخلق دائماً عدداً كبيراً من النزاعات على الميراث، وسيضيف فقدان وإتلاف وثائق الأرض والوصايا (أو غياب الوصايا) مزيداً من التعقيد لهذه القضايا.

2.2.4 الحيازة غير الرسمية للأرض:

و هي الاحتلال غير الرسمي للأراضي (عادة الأراضي العامة / أراضي الدولة) لغرض استخدامها لبناء مستوطنات عشوائية لتوفير المساكن وحتى من قبل بدء الحرب، حيث يعيش ما يقدر بنحو 65 في المائة من سكان المدن في هذه المستوطنات العشوائية، ولم يتم تنظيم هذه المناطق من خلال التخطيط الحضري الرسمي مع اندلاع الصراع، ونزوح كثير من الناس بسبب العنف، وغالباً ما كان لديهم خيارات تسوية قليلة بسبب مجموعة من العوامل، وبالتالي، تم إنشاء "مستوطنات عفوية/ عشوائية" على أي أراض شاغرة في ذلك الوقت، وغالباً ما أدت المستوطنات العفوية على الأراضي الخاصة إلى صراعات مع ملاك الأراضي الذين يحاولون غالباً طرد هؤلاء الساكنين بالعنف أحياناً (الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، 2010).

2.2.5 مشاكل أراضي الأوقاف.

وأوضح (Al-Zabeeb، 2020) أن مشاكل أراضي الوقف لها أسباب أهمها:

- بسبب تشديد وزارة الأوقاف في إجراءات نقل عقود الإيجار للأراضي الوقفية والعقارات ومضاعفة الإيجارات، فقد انهارت أسعار أراضي الوقف بشكل كبير، والتي كانت في الفترة الماضية تضاهي أسعار الأراضي الحرة.
- الاعتداء على أراضي الوقف التي خصصت كمقابر ومساجد وغيرها واستغلالها في أغراض أخرى.
- هناك العديد من أراضي الوقف التي تم تعليقها بسبب بطء إجراءات التقاضي في المحاكم، والتي استمرت لسنوات عديدة، والتي كان من المفترض حلها من خلال إجراءات بسيطة وقرارات إدارية عادلة للجميع، وليس عن طريق القضاء.
- يمنح القانون اليمني تنازلات كبيرة للأوقاف، لكن هذه الامتيازات تخالف القواعد العامة للقانون وتستخدم تعسفياً وليس لتحقيق العدالة والإنصاف، وفيما يلي شرح لأهمها:

(أ) عدم سقوط الدعوى بالتقادم: استثنى القانون اليمني قضايا وقضايا الوقف من التقادم، ويستعمل القائمون على الأوقاف هذه القاعدة كمبرر لإبطاء وتأجيل الإجراءات للمحافظة على أراضي الوقف بحجة أنه يمكن رفع الدعوى في أي وقت لعدم سقوطها.

(ب) التملك بحسن نية: القاعدة الشرعية تنص على أن إثبات ملكية أي شيء عقار أو غيره يكون بدليل الاستدلال الموضح في قانون الإثبات اليمني، وأن الدليل على المدعي، ولكن في حالات الوقف منح القانون استثناءً لإثبات ملكية الأوقاف مع تبرير الشهرة؛ أي انتشار المعلومات بأن هذه الأرض أو العقار ملك الوقف، وهذا استثناء يخالف القواعد القانونية، ويتم استخدامه تعسفياً ضد المواطنين والاعتداء على ممتلكاتهم مع تبرير أنها وقفة ورفع الدعوى دون وجود أي دليل في الوقف يثبت ملكيته أو أرضه.

2.3 تقييم الإطار المؤسسي والقانوني:

صنّف القانون والأنظمة في اليمن الأراضي بحسب الملكية على أنها: (1) الأراضي العامة أو التابعة للدولة، (2) الأراضي الخاصة، (3) أراضي الوقف / الأوقاف (4) أراضي المجتمع أو الجماعية.

وهناك العديد من التشريعات والقوانين المتعلقة بالأراضي والتخطيط العمراني الصادرة في اليمن، كما أن هناك جهات عديدة لها علاقة بجميع أنشطة الأراضي والتخطيط العمراني. ويبين الجدول الآتي تلك القوانين والتشريعات وهي:

القوانين المتعلقة بالأراضي	
الدستور اليمني، مادة 18، 19 القانون المدني، المواد 118، 119، 120	الملكية العامة للأراضي
الدستور اليمني، مادة 7، 20 القانون المدني، المواد 1154، 1159	الملكية الخاصة للأراضي
قانون رقم 21 لسنة 1995 بشأن الأراضي والعقارات المرسوم الجمهوري 170 لسنة 1996	الاستخدام المشترك للأراضي

الأوقاف / وأراضي الوقف	قانون الوقف رقم 23 لسنة 1992 المرسوم الجمهوري 99 لسنة 1996
الأراضي الزراعية	الدستور اليمني ، مادة 7 (ج). القانون المدني ، المواد 761 ، 765 ، 770 ، 1159
حقوق الحي والمجاورات السكنية	القانون المدني ، المواد 1161 ، 1163 ، 1164
الأحتلال (وضع اليد على الأرض)	القانون رقم 21 لسنة 1995 بشأن الأراضي والعقارات ، المادتان 58 ، 59
قضايا حيازة الأراضي للصالح العام	قانون رقم 1 لسنة 1995 المادتان 1 و 2 (تحديد المشاريع ذات المصلحة العامة). المادة 4 بشأن الإجراءات الإدارية لحيازة الأراضي المادة 6 بشأن الإجراءات المتفق عليها بشكل متبادل لحيازة الأراضي المادة السابعة الخاصة بالإجراءات القضائية لحيازة الأراضي المواد 12 - 16 بشأن الحيازة المؤقتة تنص المادتان 21 و 27 على أحكام عامة بشأن الحيازة

وهناك أجزاء كثيرة ومختلفة من التشريعات القائمة تتعارض مع بعضها البعض في إظهار أدوار ومسؤوليات الهيئات الوزارية المختلفة، سواء فيما يتعلق بإجراءات التخطيط أو إدارة الأراضي، وفيما يلي ملخص لها على النحو الآتي:

- قانون التخطيط العمراني رقم (20) لسنة 1995 واللائحة التنفيذية للتخطيط العمراني والقرار الوزاري رقم (260) لسنة 1997 وقانون السلطة المحلية رقم (4) لسنة 2000 ،
- قانون الأوقاف (1992) ،
- قانون تسجيل العقارات (1991) ،
- قانون أراضي وعقارات الولايات للعام (1995) ،
- قانون حق التملك لسنة (1995) ،
- قانون الاستثمار (2002) ،
- قانون السلطات المحلية لسنة (2000) ولائحته التنفيذية رقم (269) لسنة 2000م.

2.3.1 الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري

تم إنشاء هذه الهيئة في عام 2005 من خلال تجميع السلطات الحالية للأراضي والمساحة مع إدارة التخطيط العمراني التي كانت في السابق إدارة داخل وزارة البناء والإسكان والتخطيط العمراني (الوزارة التي أصبحت في عام 2005 وزارة الأشغال العامة والطرق)، وتعمل الهيئة تحت رعاية وإشراف رئيس الوزراء، ومن مهام الهيئة الرئيسية الآتي:

- تسجيل الأرض
- تصنيف الأرض (التصنيف بين الأوقاف والأراضي العامة والخاصة)
- اعتماد الخطط المعدة من قبل مكاتب الهيئة المحلية في المحافظات

- أنشطة التخطيط العمراني طالما أن مكاتب الهيئة المحلية غير موجودة أو قادرة على القيام بذلك.
- إدارة الأراضي العامة وتخصيصها للأغراض العامة والإسكان العام.
- أنشطة المسح لدعم التخطيط وأنشطة تسجيل الأراضي.
- إنشاء وتعزيز مكاتب فرعية للهيئة، ودعم اللامركزية في الأنشطة.

2.3.2 الجوانب القانونية المتعلقة بأسواق الأراضي:

يبدو أن الوضع الثابت في سوق الأراضي ناتج عن السياق الاقتصادي، وليس بسبب مشاكل في النظام القانوني، ومع ذلك يمكن إجراء تحسينات خاصة عند النظر في المشكلات الحالية المتعلقة بالاستحواذ على الأراضي. وفيما يلي ملخص للجوانب القانونية الرئيسية المتعلقة بسوق الأراضي:

(أ) المعاملات العقارية:

يمكن توريث الأراضي الخاصة وتأجيرها واستئجارها وبيعها، ومع ذلك فإن بيع وشراء الأراضي يحدثان بطريقة محمومة، ويتم التغلب على المضايقات من خلال الإجراءات العملية شبه المرتجلة التي تسهل تسوية النزاعات. على سبيل المثال:

1. يتم دفع قيمة الأرض من قبل المشتري إلى أمين المنطقة الشرعي (من يقوم بكتابة وتسجيل عملية البيع)، ويبقى المبلغ معه لمدة (قد تكون شهر تزيد أو تقل) قبل أن يتم تحويلها إلى البائع.
2. يبدأ المشتري في الحفر في قطعة الأرض للتأكد من عدم ظهور متنافسين محتملين قد يدعون ملكية في الأرض.
3. إذا ظهر متنافسون خلال هذه الفترة، فسيتم تقسيم المبلغ بين البائع الأصلي وبينهم، وهذا يعتمد على مدى ملكيتهم للوثائق المؤيدة من خلال ترتيب سلمي، أو من خلال قرار من المحكمة.
4. إذا بدا أن المشكلات أصبحت كبيرة جداً، فلا يزال بإمكان المشتري التراجع واسترداد أمواله من خلال هذا الإجراء، حتى لو ظل حيازة الأرض عملاً مرهقاً، فإن أكبر المخاطر يتم أخذها نسبياً بعيداً عن المشتري.
5. ومع ذلك، حتى بعد شراء قطعة أرض "بأمان"، قد يظهر متنافسون يدعون الملكية، وفي كثير من الحالات يشعر المشترون بالضغط لدفع أموال هؤلاء المتنافسين.

(ب) إجراء المعاملات المشتركة للأراضي:

تتم معظم معاملات الأراضي ببساطة من خلال صياغة "بصيرة"، وهي وثيقة مكتوبة موقعة من شاهدين تثبت بيع أو إيجار أو وراثة الأرض، وعادة ما تتم صياغة البصيرة من قبل "أمين المنطقة" أو (الأمين الشرعي/ قاضي)، وهو أمين منطقة معين من قبل الحكومة يحق له صياغة وتصديق الوثائق الرسمية المتعلقة بصفقات الملكية وإيجار الممتلكات والأحوال الشخصية، وتحتوي "البصيرة" على وصف لموقع قطعة الأرض ومساحتها وحدودها، ومعلومات عن المشتري والبائع بالإضافة إلى وصف لتاريخ معاملة قطعة الأرض، ويمكن تسجيل البصائر في المحكمة وكتاب العدل، وهذا التسجيل فقط يشهد على أن التوقيعات على الوثيقة هي في الواقع تلك الخاصة بالأشخاص المشار إليهم فيها. وهي لا تنطوي على التحقق من حقوق الملكية للبائع ولا للمالك الأصلي، وبالتالي فهي لا تعد بمثابة سند ملكية.

هذا يعني أن تسجيل (بصائر) في المحكمة هو للمصادقة على الإجراءات وليس لغرض إثبات الملكية، والتي يجب استكمالها في مكتب التسجيل العقاري.

(ج) لوائح لتعزيز تسجيل الأراضي:

لتعزيز تسجيل سندات ملكية الأراضي (البصائر) في السجل العقاري الوطني ، فقد تم إجراء تسجيل سندات ملكية الأراضي لدى مكتب الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري في خطوة إلزامية عند طلب الحصول على تصريح بناء حتى لو كانت نسبة الأراضي المسجلة لا تزال منخفضة للغاية، وسيستغرق الأمر بعض الوقت قبل أن يكون لدى إدارة تسجيل الأراضي قاعدة بيانات واحدة واضحة يمكن أن تعطي وضوحًا لا شك فيه في حالة النزاعات ، فهذه بداية، لكن الانتكاسة الكبرى تتمثل في حقيقة أن غالبية الإنشاءات يتم بناؤها بدون ترخيص بناء ، وأن "الأداة" المستخدمة لتعزيز تسجيل الأراضي ليست مفعلة بصورة حاسمة.

(د) تنظيم لتجنب بيع الأراضي التي تكون بمثابة ضمانات:

كجزء من إجراءات الحصول على قروض من البنوك أو غيرها على أساس سند ملكية الأرض ، تسجل إدارة تسجيل الأراضي في الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري ما إذا كان سند ملكية الأرض مقيّدًا كضمان في اتفاقية قرض أم لا.

(هـ) خدمات الوساطة ورسوم السمسرة:

تم تحديد رسوم السمسرة الرسمية بنسبة 5٪ أو أقل من قيمة المبيعات، ومع ذلك فإن معظم المعاملات، بالنسبة للأراضي والعقارات، تتم من خلال وسطاء غير رسميين، وإذا أمكن، عبر شبكات الثقة.

(و) الضرائب على الأراضي والممتلكات:

تخضع معاملات الأراضي والعقارات للضريبة بنسبة 3.0٪ من قيمة المبيعات، وتستحق عندما يسجل المالك الجديد قطعة الأرض باسمه، كما يتوقع البائع مساهمة زكاة بنسبة 2.5٪ من الربح من خلال القيمة المضافة.

3 جمع البيانات:

تم جمع المعلومات من خلال المقابلات وجهًا لوجه والاستبيان الذي استخدم كأداة لجمع البيانات وتحليلها، وقد كانت المقابلات مع مجموعة من الموظفين العاملين في المكاتب المحلية في قطاع الأراضي، حيث تم توزيع الاستبيان على المتخصصين (المهندسين المعماريين والمخططين وغيرهم من المهنيين) الذين يعملون في قطاع الأراضي و/ أو لديهم معلومات جيدة حول النزاعات على الأراضي، فقد تم توزيع أربعين استبانة، وجمعت منها 36 استبانة تم أخذ المعلومات منها

البيانات التي يجب أن يجمعها الاستبيان تنقسم إلى جزأين:

- يطلب من المشاركين ذكر أنواع مشاكل الأراضي التي يعرفونها من خلال عملهم واهتمامهم في قطاع الأراضي.
- يطلب من المشاركين ذكر مشاكل الأرض التي واجهوها شخصيًا (إن وجدت) أو إذا كانت هناك مشاكل حدثت لأحد أقاربهم أو أفراد أسرهم أو أشخاص يعرفونهم مباشرة.

4. أهم النتائج:

أظهرت المعلومات التي تم جمعها من خلال الاستبيان والمقابلات المباشرة أن معظم المشاركين في الاستبيان والمقابلات كانت لديهم تجارب شخصية مختلفة (مع النزاعات على الأراضي). وفيما يلي قائمة بهذه التجارب والمشاكل:

4.1 مشاكل الأرض بصورة عامة بحسب المقابلات:

في المقابلات التي أجريت مع الأشخاص الذين تمت مقابلتهم، تبين وفقاً لتقاريرهم، أن مشاكل الأراضي التي تسبب النزاعات هي:

1. مشاكل احتلال (استيلاء على) أراضي الدولة أو الأراضي الخاصة والبناء العشوائي عليها.
2. بيع الأرض لأكثر من شخص وخاصة الأراضي غير المسجلة.
3. مشاكل ترجع إلى توزيع الميراث ، لا سيما عدم حصول المرأة على حقوقها ، أو انتقاصها من ذلك الحق ، وعدم توزيع الميراث لأكثر من جيل.
4. مشاكل تداخل الأملاك ، حيث لا توجد تقسيمات واضحة خاصة بين الأراضي الخاصة والعامة والأوقاف. وكذلك ظهور قطع أراضي غير منتظمة بأشكال غير قابلة للاستخدام في البناء.
5. المشاكل الناتجة عن عدم وجود سجل عقاري وطني.
6. مشاكل عدم وجود جرد واضح للأراضي الوقفية أو أراضي الدولة.
7. مشاكل ناشئة عن صعوبة إجراءات تسجيل الأراضي والتنازل عنها.
8. مشاكل قانونية خاصة (قانون الاستثمار ، على سبيل المثال حسب ما تم ذكره في المقابلات).
9. مشاكل التخطيط مثل التوسع العشوائي وعدم التخطيط المسبق أو التقسيم المنتظم حسب الأبعاد القانونية للأراضي وكذلك البناء على الأراضي الخطرة مثل مجاري السيول والأراضي شديدة الانحدار.
10. مشاكل ناشئة عن الاستخدام غير المشروع للأراضي بجميع أنواعها.
11. بيع الأراضي بوثائق غير قانونية أو بيع شخص بدون صفة قانونية (لا يحمل الحق القانوني) أرض دون حق (مثل وصي غير قانوني).
12. توزيع أراضي الدولة على أصحاب النفوذ وأصحاب السلطة.
13. غياب سلطة الدولة ونفوذها في العديد من المناطق خصوصاً الآن ، واللجوء إلى القوة أو العادات القبلية لإثبات الحق الذي جعل العديد من أصحاب الأراضي الضعفاء ضحايا وغير قادرين على إثبات حقهم.
14. المشاكل الناجمة عن عدم الوضوح في ملكية الأراضي التي تسمى المراهق أو الرهاق (الأراضي المنحدرة التي كانت مساقى مياه للأراضي الزراعية) تحدث بسبب عدم وجود حدود ووضوح في توزيعها.
15. المشاكل الناتجة عن نقل ملكية الأراضي من ملكية الدولة إلى ملاك غير أصحابها الأصليين في مناطق جنوب اليمن بعد إلغاء قانون التأمين بعد الوحدة اليمنية عام 1990.
16. المشاكل الناتجة عن سيطرة أصحاب النفوذ والشخصيات في السلطة على العديد من الأراضي المملوكة للدولة في جنوب اليمن بعد إلغاء قانون التأمين بعد عام 1990.

4.2 مشاكل الأراضي والتجارب الشخصية للمشاركين في الاستبيان:

من سؤال المشاركين في الاستبيان وكذا المقابلات الشخصية حول هل توجد لديهم أي مشاكل أو نزاعات شخصية أو لأقاربهم ولها علاقة بالأراضي، فقد تبين أن معظم المشاركين في الاستبيان وكذا من أجريت معهم المقابلات كانت لديهم مشاكل مختلفة، وفيما يلي بيان بأهمها بعد تجميعها:

1. إحدى المشاركات أفادت أن والدتها وخالتها غير قادرات على الحصول على أرضهن في الميراث؛ لأن ذكور الأسرة يتحكمون في الممتلكات رغم أن عدد الإناث أكبر من عدد الذكور في الأسرة.
2. قال أحد المشاركين إن أرضاً مملوكة لعائلته (محتلة) من قبل (شخص مؤثر ذو نفوذ وقوة).
3. ذكر أحد المشاركين أن مجموعات مسلحة هاجمت أرض مجاورة لمنطقته السكنية كانت مخصصة لبناء مرافق أو خدمات عامة وقاموا باحتلالها.
4. في حين ذكر مشارك آخر أن أحد جيرانه هاجم جزءاً من الشارع الذي تقع عليه أرضه وتوسع فيه.
5. قال أحد المشاركين إنه شارك في حل نزاع وقع بسبب جهل المالكين بالقوانين وكيفية البيع والشراء بالأوراق الصحيحة مما تسبب في بيع الأرض لأكثر من شخص وتسبب في نزاع كان سبباً أن الأرض مملوكة للورثة، وأن بعض الورثة لم يبيعوا الأرض، وبالتالي لم يتم إثبات البيع على مستندات الملكية السابقة (وتعطيل/ أو إسقاط الوثائق القديمة).
6. ذكر أحد المشاركين أن شيخاً احتل أرض عائلته، وأظهر وثائق مزورة تفيد بملكيتها للأرض.
7. ذكر آخر أيضاً أن لديهم أرض وعقارات في مناطق خاضعة لسلطة الحكومة المعترف بها دولياً، وقد احتلتها جماعات مسلحة، وأنه غير قادر على رفع دعوى ضدهم في تلك المناطق؛ لأنه يعيش في صنعاء التي تخضع لسلطة حكومة صنعاء.
8. أحد المشاركين لديه أقارب لهم دعوى في المحكمة ضد شخص احتل أرضهم، وبسبب طول فترة النزاع في المحاكم ونفقاتها، لا يمكنهم الاستمرار في متابعة القضية رغم أن الحق معهم.
9. أعرب بعض المشاركين عن وجود مشكلة لديهم مع الدولة، حيث استغلت الدولة أراضيهم، ورغم موافقة الجهات المختصة على التعويض، ورغم أن قيمة التعويض غير مرضية إلا أنها لم تدفع حتى الآن رغم طول المدة.
10. ذكر أحد المشاركين أن لديهم أرضاً تقع بجوار منشأة عسكرية، ولم يتمكنوا من البناء عليها، وعندما عرضت للبيع لم يتم إعطاؤهم السعر المناسب للبيع.

4.3 أسباب مشاكل الأراضي والمنازعات عليها:

إن الأسباب الرئيسية لمشاكل ومنازعات الأراضي في اليمن تعود إلى الآتي:

1. عدم وجود السجل العقاري الوطني، وضعف السجل العقاري، و/ أو عدم تسجيل الأراضي.
2. عدم جرد وحصر أراضي الدولة وأراضي الأوقاف ومعرفة حدودها بشكل دقيق وموثق.
3. المشاكل والنزاعات الناشئة عن أسباب القصور في تطبيق بعض القوانين، وكذلك طول مدة التقاضي في المحاكم وكلفتها المرتفعة.
4. مشاكل وخلافات لغياب التخطيط أو عدم تنفيذ المخططات في مواعيدها وتأخر وضع المخططات للمناطق الحضرية لمواكبة زيادة الطلب على الأراضي الحضرية خصوصاً حول المدن الرئيسية.
5. غياب سلطة الدولة وتأثيرها في بعض المناطق واستخدام القوة من قبل البعض وتأثير ذوي النفوذ.

6. استمرار استخدام الطرق العرفية في تسجيل الأراضي وإتمام عمليات البيع والشراء، وكذا في حل المنازعات والتي مازالت تميل إلى أصحاب النفوذ والسلطة والمال في أغلبها.
7. كما ذكرت اثنتا عشرة حالة من المشاركين في الاستبيان أن لديهم تجربة شخصية تتعلق بحرمان المرأة من حقها في الميراث (سيطرة الأخوة أو الأقارب الذكور)، وأن بعض المشاركات حُرمن من حقهن؛ لأنهن نساء .

5. التحديات التي تواجهها إدارة الأراضي في اليمن:

5.1 التحديات الإدارية والمؤسسية:

على الرغم من أن القرار الجمهوري بشأن سجل الأراضي يتطلب تسجيل الأرض ، إلا أنه من الناحية العملية "يبدو أن جزءاً من الأراضي الحضرية فقط مسجلة بموجب القانون الرسمي"، وبالتالي في المناطق الريفية ، يتم تنفيذ غالبية عمليات تسجيل الأراضي وإدارتها من قبل زعماء القبائل وشيوخ المناطق بموجب مبادئ القانون العرفي الإسلامي (Equal Rights Trust ، 2018)، و تتم العديد من عمليات بيع الأراضي دون تسجيل في السجل العقاري، ويرجع ذلك أساساً إلى المخاطر العالية عن حقوق الملكية غير الواضحة وغير القابلة للتطبيق في الأراضي الخاصة، وكذا تكاليف المعاملات المطلوبة للتسجيل. علاوة على ذلك تخضع أنظمة إدارة أمن حيازة الأراضي الحالية (مثل التسجيل وحل النزاعات على الأراضي) وإدارة الأراضي المملوكة للدولة للعديد من المشاكل.

بالإضافة إلى ذلك، أدت التناقضات والمصالح الإدارية الغامضة والمتضاربة في الأراضي العامة إلى استخدام غير فعال للأراضي ، ونزاعات حيازة ، وممارسات غير شفافة وغير خاضعة للمساءلة. لم يتم تحديد المسؤوليات بشكل كاف بين مستويات الحكومة. فنظام معلومات الأراضي غير ملائم من حيث عدم تحديد وحصر جميع الأراضي العامة وعدم كفاية تفاصيل الأراضي العامة المسجلة.

تفاقم انعدام الأمن في حقوق ملكية الأراضي الناتج عن عدد النزاعات المتعلقة بسبب الافتقار إلى سياسة أراض واضحة؛ والتخطيط غير الفعال للأراضي وتطويرها، ونقص القدرة في الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري ومكاتبها لإجراء خدمات إدارة الأراضي الأساسية وإدارتها. كما أن الحفاظ على نظام التسجيل الرسمي يتعرض لمزيد من الخلل بسبب: نقص الأموال ، وعدم كفاية الموارد ، والمكاتب سيئة التجهيز، ونقص برامج التدريب، والممارسات والإجراءات غير الفعالة ، وعدم كفاءة الهيكل المؤسسي ووضوح، كما يمثل عدم توفير ميزانية تشغيلية للجهات لإنفاقها على إعداد الدراسات والخطط ، وكذلك عدم دفع رواتب موظفي هذه الهيئات وجميع العاملين في المناطق الخاضعة لسيطرة الحوثيين (أنصار الله) ، تحدياً، في استمرار العمل في هذه الهيئات والوزارات بشكل طبيعي ومرض.

5.2 تحدي الوضع الأمني وتأثير الحرب ؛

شكل الوضع السياسي المعقد واستمرار الحرب تحدياً صعباً لوجود مناطق خارج السيطرة من قبل الحكومة، فضلاً عن عدم وضوح آلية تطبيق القوانين من خلال الجهات الرسمية في ظل هذا الوضع.

أجبر الصراع في اليمن الملايين على الفرار من ديارهم بحثاً عن ملاذ في مناطق آمنة مختلفة من البلاد، نظراً لأن النزوح غالباً ما يضع الناس في وضع هش وغير آمن، وهؤلاء الناس والمعارضون السياسيون لا يمكنهم حماية ممتلكاتهم الموجودة في المناطق الداخلة في الصراع، وسيؤدي ذلك إلى تحديات صعبة في

المستقبل بعد التسويات السياسية، حيث تم استغلال الوضع الأمني واستخدام كثير من الأراضي والبناء عليها حالياً خلال الحرب، وربما من قبل أشخاص بصورة غير قانونية، أو قد يتم بيع بعض الأراضي عدة مرات لمشتريين مختلفين، مما يسبب صعوبة وتحدياً في إجراء أي تسويات أو حلول مرضية في المستقبل.

5.3 التحديات القانونية والسياسية:

أدت التناقضات والمصالح الإدارية الغامضة في الأراضي العامة إلى استخدام غير فعال للأراضي، ونزاعات حيازة، وممارسات غير خاضعة للمساءلة وغير شفافة، لم يتم تحديد المسؤوليات بشكل كاف بين مستويات الحكومة وأنواع استخدام الأراضي العامة، كما أن نظام معلومات الأراضي غير ملائم من حيث عدم تحديد جميع الأراضي العامة وعدم كفاية تفاصيل الأراضي العامة المسجلة، كذلك ليس من السهل الحصول على معلومات عن الأراضي العامة.

ووفقاً لـ (Dabbas ، 2011) يعد السياق السياسي والقانوني والتاريخي عاملاً مهماً في فهم قضايا الأراضي الحالية والاتجاهات المحتملة للتنمية، وتمت مراجعة أنظمة الأراضي الحالية، ويجب تحديثها لتلبية احتياجات المواطنين اليمنيين، ويعتقد اليمنيون أن حقوق الأرض ذات قيمة بالنسبة للأفراد كأصول ذات قيمة اقتصادية واجتماعية.

والتحدي القانوني الآخر هو قرارات المصادرة للممتلكات بما في ذلك الأراضي والتي تتخذها الأطراف السياسية ضد خصومها ستشكل أيضاً تحدياً صعباً مستقبلاً.

5.4 التحديات الاقتصادية والاجتماعية:

تعتبر الأرض أحد الأصول الاقتصادية، ومن ثم فهي تعتبر إحدى الآليات الرئيسية لتكوين الثروة، كما أنه مورد نادر يستخدم في كل من البيئة الحضرية والريفية لتحسين نوعية حياة المواطنين، ويعتبر "الوضع الاقتصادي وسعر صرف الدولار الأمريكي" أحد أهم العوامل التي تؤثر على تكلفة الحياة. وأسعار الأراضي مرتفعة للغاية خاصة الأراضي الحضرية في المدن الرئيسية، ومعظم تلك الأراضي هي أراض خاصة يستخدمها بعض الناس للاستثمار، مما أدى إلى زيادة الطلب على الأراضي، وبالتالي ارتفاع أسعارها بصورة مطردة، بالإضافة إلى محدودية عرض الأراضي أدى ذلك إلى زيادة أسعار الأراضي، وهذه تسبب تحديات توفير أراض خاصة بالتنمية الحضرية.

ولا تزال بطالة الشباب تشكل تحدياً إنمائياً خطيراً يواجه اليمن في الواقع، ويبلغ معدل البطالة 35٪، خاصة في القطاع غير الرسمي، وتعاني المدن الرئيسية من فقر حضري مدقع، ينعكس في ارتفاع مستويات مؤشر فجوة الفقر في المناطق الحضرية.

وهناك تحد اجتماعي آخر يتمثل في حصول المرأة على حقوقها في ملكية الأرض والتي لا تزال تتأثر بالعادات السيئة، علاوة على ذلك في بعض أنحاء البلاد، لا يُسمح للنساء بتمثيل أنفسهن في المفاوضات (مع الذكور). إذا لم يكن لديهن أقارب ذكور موثوق بهم والذين ربما يكون لديهم الاستعداد على تمثيلهن، فقد يتم اتهام النساء اللاتي يمثلن أنفسهن بانتهاك الأعراف المحلية، والنساء المتهمات بانتهاك هذه الأعراف هن أكثر عرضة للنذب و/أو الحرمان من الوصول إلى أنظمة الدعم المجتمعية الذكورية.

6. التوصيات

إن أحد أهم أهداف هذا البحث هو الخروج بتوصيات لتقديمتها لصانعي السياسات ومتخذي القرارات، والتي ستسهم وتساعد بإيجاد حلول لمشاكل الأراضي في اليمن على المدى القصير أو الطويل.

فإن أهم توصية يجب السعي للقيام بها على المدى القصير والعاجل هي إنشاء وحدة تنفيذية مستقلة ماليا وإداريا ترتبط بأعلى مستويات الدولة مباشرة مهمتها تتمثل بالآتي:

- حصر وفرز جميع مشاكل الأراضي مهما كانت ملكيتها (خاصة أو حكومية أو وقف أو غير ذلك) وحسب نوع المشاكل وأسبابها.
- حصر جميع البيانات والمعلومات والوثائق المتعلقة بالأراضي التي فيها مشاكل، والقيام بفحص تلك الوثائق والتأكد من سلامتها.
- تجهيز تقارير فنية كخطوة أولى قبل صدور قرارات وأحكام تنفيذية تبين الحقوق وما سبترتب عليها من معالجات وتعويضات.
- تشكيل لجان فنية فرعية لحل النزاعات المعقدة والكبيرة، مهامها الخروج بتوصيات وحلول لرفعها للوحدة التنفيذية

وفيما يتعلق بالتوصيات للحلول بعيدة المدى لمشاكل الأراضي، فإن أهم هذه التوصيات والشرح التفصيلي لها نوجزه في الآتي:

6.1 السعي لتفعيل عملية تسجيل الأراضي وإزالة القيود المفروضة عليها كأهم خطوات الحد من المنازعات على الأراضي في المحاكم:

يتطلب تفعيل عملية تسجيل الأراضي معالجة المعوقات الرئيسية للتسجيل وتحسين جودة الخدمة وإزالة القيود المفروضة على طلب تسجيل الأراضي ، من خلال ما يلي:

1. الحاجة إلى وقف "الأساليب البديلة لتسجيل الأراضي" التي تقوض استخدام السجل والقيمة المضافة المتصورة ، وهي موافقة المحكمة على مستندات النقل، ويُقترح دمج إجراءات التوثيق والتسجيل مع السجل العقاري (حتى ذلك الحين أو بدلاً من ذلك ، يُقترح إضافة إخلاء مسؤولية إلى ختم التعميد للمحكمة ينص على: "الشهادة لا تمنح الملكية").
2. تخفيض التكاليف المرتبطة بالتسجيل من أجل تحفيز استخدام السجل ، ولا سيما إلغاء شرط أن يدفع أولئك الذين يسعون إلى التسجيل جميع الضرائب المستحقة على التحويلات السابقة غير المسجلة.
3. تعديل قانون السجل العقاري لإدخال الأثر القانوني الحاسم لعملية التسجيل، هذا إلى جانب تعيين الأشخاص ذوي المكانة القانونية / القضائية المسؤولين عن عمليات التسجيل ، من شأنه أن يعيد أهمية قانون التسجيل إلى المحاكم والجمهور.
4. لتقليل المخاطر والخطوات والوقت اللازم للتسجيل ، يوصى أيضاً بالاستفادة من دور الوسيط الذي يلعبه أمناء الشريعة والمحامون - كممثلين للسوق لديهم دوافع مناسبة - للعمل على استكمال إجراءات التحويل والتسجيل نيابة عن الأطراف المتعاملة مقابل أجر.
5. كما أن هناك حاجة إلى لوائح تنظيمية لتنظيم عملية النقل والتسجيل والتوثيق والمصادقة على الوثائق، وتحسين مراقبة وتنظيم عمل الأمناء الشرعيين؛ أي بتحديد أنشطتهم على مناطقهم الجغرافية والتعامل فقط في الأراضي والممتلكات المسجلة.

6. على جانب العرض ، هناك حاجة إلى تحسين آليات التسجيل والحفاظ على عملية التسجيل من خلال إدخال أرقام الهوية بشكل قانوني لقطع الأراضي ، وفهرسة معلومات السجل والتحقق منها بشكل أفضل (حقوق الملكية ، والحجوزات ، وطرق التسجيل ، وما إلى ذلك) والتطوير من اللوائح الداعمة لعملية تسجيل صكوك الأراضي.

7. ومن المتوقع أن تكون عملية التسجيل أكثر كفاءة للعديد من المزايا، أهمها: انخفاض حجم المنازعات على الأراضي في المحاكم. مع انخفاض الأعمال المتراكمة والدعم الكافي وبناء القدرات للقضاة، ومن المتوقع أن ينخفض متوسط الوقت الذي يقضيه الفصل في النزاعات على الأراضي.

6.2 معالجة الأسباب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية الجذرية للعديد من النزاعات:

أدى تفاقم الحرب إلى العديد من التحديات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية المتعلقة بتدهور الأراضي، والسكن غير الملائم وغير الآمن، وندرة المياه وإزالة الغابات والتي أسهمت في إشعال النزاعات في المقام الأول، وقد تكون الاستثمارات في استعادة الأراضي والمياه والغابات أداة أساسية لبناء السلام والثقة بين المجتمعات والجهات الفاعلة التي يجب أن تتشارك في الوصول إلى هذه الموارد وتحسين توفرها، ولا يمكن أن تنتظر حتى نهاية الحرب، مما يساهم في تدهور الأراضي والمياه والغابات في النزاعات بين النازحين داخليًا والمناطق المضيفة في جميع أنحاء البلاد، حيث إن عدم معالجة الأسباب الجذرية لهذه النزاعات يعني أن هذه المشاكل لن تؤدي إلا إلى زيادة ضعف هذه المجتمعات، وأنها ستكون من التحديات الأكثر صعوبة بعد الحرب، كما أنها قد تكون أحد الأسباب لاستمرار الحرب، وما يسببه ذلك من استمرار النزوح.

6.3 ضمان احتواء مفاوضات السلام وإنهاء الحرب لبنود تضمن حلول لقضايا الأراضي والموارد الطبيعية بشكل أساسي:

تلعب قضايا الأراضي والموارد الطبيعية والبيئة أدوارًا مهمة في معظم النزاعات، بدءًا من دفع المظالم المحلية ضد الحكومة أو المجتمعات الأخرى، إلى الاستيلاء على موارد قيمة من قبل الجماعات المسلحة لتمويل نشاطاتها، أو إلى تسوية الحسابات بشأن نزاعات ما قبل الحرب.

وغالبًا ما تفشل الاتفاقيات السابقة لإنهاء النزاعات الداخلية في اليمن في معالجة بعض "الأسباب الجذرية" المهمة و / أو الآثار المدمرة الرئيسية لتلك النزاعات مثل الثارات، وكذا ما يترتب عليها من نزاعات مسلحة خصوصًا بين القبائل. ونظرًا لأهمية الأراضي والموارد الطبيعية في الصراعات التي تنشأ في اليمن قديمًا وحديثًا، فإن أي اتفاق سياسي لإنهاء الحرب سيحتاج إلى أحكام ملموسة وقابلة للتنفيذ بشأن هذه القضايا، وهذا ضروري لإخماد أسباب الصراعات السابقة التي حدثت على الأراضي ولتجنب تجدد حدوث أي صراعات مستقبلية.

وعلى المدى القصير، يجب وقف مصادرات الأراضي والموارد الطبيعية بدون مصوغات قانونية لا علاقة لها بالحرب، وتشجيع ودعم جميع مشاريع الحلول المتعلقة بإدارة الأراضي والمواد الطبيعية.

6.4 المشاركة والاستثمار في المؤسسات المحلية لإدارة الأراضي والإسكان والموارد الطبيعية:

يمكن لمثل هذه الاستثمارات أن تسهم في استقرار المجتمعات وبناء السلام من المجتمع المحلي، والذي يجب أن يلبي الاحتياجات والتطلعات المحددة للمجتمعات، علاوة على ذلك، فإن إشراك المجتمعات هو

تحديد معاييرها الخاصة لتسوية المنازعات "الفعالة"، ويمكن للحكومة إنشاء أسس جديدة، وإذا قررت المنظمات الاستثمار في "بناء القدرات" فيجب تكثيف هذه المبادرات لتعكس احتياجات مقدمي الخدمات والمجتمعات. أخيراً: يجب أن تتغلب الاستثمارات في هذه المبادرات على القيود قصيرة الأجل للتمويل الإنساني؛ لضمان الاستمرارية وتطوير علاقة ثقة مع المجتمعات المحلية.

6.5 دعم المبادرات التي تتصدى بشكل خاص للعقبات التي تواجه المرأة والمجتمعات المهمشة في الحصول على حقهم في الأرض والموارد:

يجب أن تكون مشاركة النساء والمجتمعات المهمشة (المهمشين) شاملة في جميع التوصيات السابقة. كما أن مشاركتهم ضرورية للتصميم المستدام للمبادرات؛ لاستعادة الأراضي المتدهورة والموارد الطبيعية الأخرى - لا سيما المياه والحطب؛ لذلك عندما تشارك المرأة وتلعب دوراً أساسياً في التفاوض على اتفاقيات السلام، تزداد فرص التوصل إلى اتفاق فعلي بشكل كبير.

ومع ذلك، وبالإضافة إلى كل هذه المبادرات المدعومة، يجب تطوير ودعم المبادرات المصممة خصيصاً لمواجهة التحديات التي غالباً ما تُبقي النساء والمجتمعات المهمشة خارج المشاركة، وفي الواقع هناك العديد من المنظمات في اليمن تعمل بشكل خاص لتعزيز حقوق المرأة والمهمشين والدفاع عنها، ومع ذلك غالباً ما تكون هذه المنظمات غير قادرة على توفير الأمن اللازم للمرأة؛ لضمان مطالباتها بحقوقها والحصول عليها.

6.6 نحو إدارة فعالة لأراضي الدولة في المناطق الحضرية في اليمن:

إن التوصية الأولى والرئيسية هي الحاجة إلى تعزيز الإطار المؤسسي للتصرف في أراضي الدولة من خلال استعادة وظيفة الهيئة العامة لمسح الأراضي والتخطيط العمراني (GALSUP)؛ باعتبارها المسؤول الوحيد عن أراضي الدولة وفقاً لأحكام القانون، وفي حالة الأراضي الاستثمارية، يصدر القرار / التوصية بتخصيص أراضي الدولة من الهيئة العامة للاستثمار، بموافقة المجلس المحلي للمحافظة، بعد التنسيق مع الفروع اللامركزية للوزارات المعنية (مثل السياحة، الصناعة، الزراعة، إلخ). أما في حالة الأراضي السكنية / غير الاستثمارية فتأتي التوصية بالتخصيص من المجلس المحلي للمحافظة، وبشكل عام يجب أن يكون هناك تحول من النظام الإداري الحالي لتخصيص أراضي الدولة (مباشرة للأفراد) إلى آليات التخصيص القائمة على السوق (أي المزادات)، وسيقتصر التخصيص الإداري فقط على أهداف السياسة المحددة بوضوح مثل إسكان ذوي الدخل المنخفض وبآليات استهداف مناسبة، ويعتبر التصرف في أراضي الدولة بأسعار السوق أمراً مهماً بشكل خاص للحد من المضاربة والاختلال في سوق الأراضي، والسماح باسترداد تكاليف تقديم الخدمات.

وعلى نفس القدر من الأهمية، هناك جهود لتطوير جرد شامل لأراضي الدولة، وستكون نقطة البداية المناسبة لهذا المسعى الصعب والطويل الأجل مبادرة لتوثيق أراضي الدولة في مواقع استراتيجية، مثل أراضي الاستثمار الرئيسية، ومناطق التوسع الحضري في المدن سريعة النمو.

أخيراً: من المهم مراجعة الإطار القانوني الحالي الذي يحكم أراضي الدولة لمعالجة الغموض القانوني المحيط بتعريف أراضي الدولة، والذي أدى إلى عدد كبير من نزاعات الملكية مع المطالبين القبلين والأفراد.

6.7 تشجيع ودعم المبادرات التي تسهم في تحقيق العدالة وتعزيز بناء مؤسسات الدولة وضمان سيادة القانون:

يعتبر السعي لتوفير العدالة بين المواطنين، وكذا بين الموظفين الحكوميين أمراً ضرورياً في أي مشاركة في اتفاقيات السلام والتسوية السياسية في اليمن، مع ضمان أن يسود القانون على الجميع بالتساوي؛ وذلك يتطلب تقوية مؤسسات سيادة القانون الرسمية في اليمن وتعزيز دورها. ولتحقق نتائج مرضية للجميع يجب ضمان مشاركة كل من أصحاب المصلحة الرسميين وغير الرسميين والجهات الفاعلة وأصحاب النفوذ للوصول إلى تسوية تضمن تحقيق العدالة، ولكنها عملية طويلة الأجل.

وللوصول إلى سيادة القانون فإنه يجب العمل أولاً بالتوصيات الآتية:

1. دعم المزيد من التوثيق وفهم آليات تسوية المنازعات، لا سيما تأثير الديناميكيات السياسية والأمنية المتغيرة على هذه الممارسات.
2. تشجيع الحوار بين الجهات الفاعلة في حل النزاعات والقطاع الرسمي والمجتمع المدني كمرحلة أولى، وبمرور الوقت قد يسهم ذلك في تعزيز التنسيق وحماية الحقوق على أساس التعزيز الاجتماعي المتبادل.
3. على المدى القصير لابد من عمل برامج تثقيف وتوعية بشأن الحقوق مع الجهات الفاعلة في حل النزاعات أو القادة التقليديين كمكون واحد (ومجموعة مستهدفة مهمة) في استراتيجية توعية قانونية أوسع نطاقاً، وليس كوسيلة لإصلاح نتائج قرارات تسوية المنازعات.
4. على المدى البعيد، ضرورة السعي لوقف الممارسات المستخدمة كبديل للنظام الرسمي، مثل اللجوء إلى الجهات الفاعلة غير الحكومية وآليات تسوية المنازعات كأداة لتحقيق الاستقرار.
5. دمج الحلول البديلة للنزاعات ضمن تقييمات قطاع العدل. كما لا ينبغي التعامل مع تسوية المنازعات عبر الجهات الفاعلة كمجموعة منفصلة وإنما يتم دعم برامج إصلاح وتعديل وتضبيب العلاقة بين النظام الرسمي والجهات الفاعلة، وبما يساعد بالحد من النزاعات.

6.8 توصيات حل مشكلة الأراضي في المحافظات الجنوبية وأبعادها السياسية والاقتصادية والديمقراطية:

وقد نبهت إحدى الدراسات المبكرة عن مشكلة الأراضي في عدن إلى خطورة هذه المشكلة، ودعت الدولة إلى إعادة النظر في كيفية معالجة قضايا الأراضي في المحافظات الجنوبية بوصفها قنبلة موقوتة تهدد أمن واستقرار المجتمع حالياً ومستقبلاً، وحددت بعض المقترحات ولكن مع الأسف لم يتم التفاعل معها، وهنا سوف نعيد ذكر أهم هذه المقترحات التي في هذه الدراسة، للدلالة على تعنت النظام وعدم اعترافه بتلك القضايا التي ظهرت كقضايا مطلوبة وحقوقية في بداية الأمر، وهي كالآتي:

1. تحديد جهة واحدة تتولى الإشراف على الأراضي وتوزيعها بإدارة فعالة وعادلة تضمن الاستخدام الأمثل للأرض، والاستفادة من هذه الأراضي وعوائدها لخدمة التنمية والاستثمار الحقيقي وحصول الأجيال على الأراضي السكنية، ولابد 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. وبناء عليه لابد من إعادة النظر في سياسات حيازة الأراضي ومعالجة

المشاكل الناجمة عن سوء التوزيع السابق والسطو بصورة صريحة تسبب الشرخ الاجتماعي، وذلك من خلال تأسيس هيئتين لمعالجة قضايا الأرض وهما:

(أ)- تأسيس هيئة اجتماعية من الشخصيات المشهود لها بالنزاهة والخبرة، وممثلين عن الملاك والسلطة المحلية وأعضاء اللجنة الزراعية، وتتولى معالجة مشاكل الأراضي وتحدد أسس واضحة تقوم عليها المعالجات بالاستفادة من خبرات اللجنة الزراعية.

(ب)- تأسيس محكمة متخصصة تتولى الفصل النهائي بمشاكل الأراضي - على وجه الخصوص الأراضي الزراعية - بوصفها الجهة القانونية والاستشارية الأولى لتلقي التظلمات والنظر فيها.

2. تقوم الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط بمسح شامل لأراضي الدولة المتبقية والعائدة بعد إجراء المعالجات والحلول وتخطيطها بصورة حضرية تركز على تخطيط قطع أراض سكنية ويتم صرفها لذوي الدخل المنخفض وللشباب من الذين لم يسبق أن صرفت لهم أراض، ويؤخذ في الاعتبار الناس المسجلين سابقاً للحصول على قطع أراض للسكن.

المراجع:

References:

- Al-Dawsari, N. (2008). *Tribal Government in Yemen*. Unpublished draft of a paper presented at the Centre for Negotiation and Conflict Resolution, Rutgers University, and at Minot University. February.
- Al-Zabeeb, A. (2020). *Protecting the lands and properties of the endowments/ Waqf by reducing their rents and facilitating their procedures*, Al-Mashhad Al-Yamani Newspaper website, 27 June 2020; <https://www.almashhad-alyemeni.com/170410>
- Al-Zwaini, L. (2006). *State and Non-state Justice in Yemen*. Paper for the conference on the Relationship between State and Non-State Justice Systems in Afghanistan, Kabul, 10–14 December.
- Al-Zwaini, L. (2012). *The Rule of Law in Yemen: Prospects and Challenges*, HiiL Rule of Law Quick Scan Series: <https://www.hiil.org/wp-content/uploads/2018/09/Rule-of-Law-in-Yemen.pdf>
- ARD, (2006). 2006. Yemen Corruption Assessment. Document produced for USAID. Burlington: ARD. September.
- Brehony, N (2011). *Yemen divided: The story of a failed state in South Arabia*. London: I.B. Tauris & Co.
- Carter, L. (2009). *Yemen Desktop Interagency Conflict Assessment*. Document produced for review by USAID. Washington, DC: Management Systems International.
- Cheterian, V. (2008). 'Young Jihadi Returnees Are More Radical than Those of Al-Qaida: The Iraq Generation.' *Le Monde Diplomatique* (English edn.). December.
- Corriveau-Bourque, A., Aero, E. and Abdullahi, L. (2019), *REPAIRING FRACTURED LANDSCAPES; Challenges and opportunities for resolving disputes over land, housing, water and other natural resources in Yemen*, Norwegian Refugee Council (NRC), Yemen, April 2019.

<https://www.nrc.no/globalassets/pdf/reports/repairing-fractures-landscapes/repairing-fractured-landscapes---challenges-and-opportunities-for-resolving-disputes-over-land-housing-water-and-other-natural-resources-in-yemen.pdf>

- Dabbas, S. Burns, S. and Burns, T. (2011). Developing Effective Policy and Planning in Yemen. FIG Working Week 2011: Bridging the Gap between Cultures. Marrakech, Morocco, 18-22 May 2011.

http://www.globalprotectioncluster.org/assets/files/field_protection_clusters/Yemen/files/HLP%20AoR/Developing_Effective_Policy_2009_EN.pdf .

- Dahlgren, S. (2008). 'The Southern Movement in Yemen.' *ISIM Review*, Vol. 22. Autumn, pp. 50–51.

- Day, S. (2012). *Regionalism and rebellion in Yemen: A troubled nation*. New York: Cambridge University Press, DOI: <https://doi.org/10.1017/CBO9781139135443>

- Equal Rights Trust (2018). From Night to Darker Night: Addressing Discrimination and Inequality in Yemen Equal, The Equal Rights Trust Country Report Series: 9 London, June 2018.

https://www.equalrightstrust.org/sites/default/files/ertdocs/Yemen_EN_online%20version.pdf

- GTZ (Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit). (2006). *Conflict Resolution in Yemen Today: A Report for the German Development Corporation*. Discussion Paper. Sana'a: GTZ. April.

- Hales, G. (2010). Under pressure: social violence over land and water in Yemen. *Small Arms Survey* 2: 1–12.

- Hamidi, A. (2009). 'Inscriptions of Violence in Northern Yemen: Haunting Histories, Unstable Moral Spaces.' *Middle Eastern Studies*, 45(2); 165–87.

- Hill, G. (2009). Yemen: Economic Crisis Underpins Southern Separatism. *Arab Reform Bulletin*. June. <http://www.carnegieendowment.org/arb/?fa=show&article=23191>

- HRW (Human Rights Watch). (2009). *In the Name of Unity: The Yemeni Government's Brutal Response to Southern Movement Protests*. New York.

- Jennings, M. (2009). SFD Evaluation 2009: *Final Institutional Evaluation Report*. Unpublished report prepared for the UK Department for International Development. October.

- Jerret, M. (2014). Personal communication In: Sanna, Yemen: UN Department of Political Affairs.

- Moore, S. (2011). Parchedness, politics, and power: the state hydraulic in Yemen, *Journal of Political Ecology*, 18(10); 38-50; DOI: <https://doi.org/10.2458/v18i1.21705>

- NDI (National Democratic Institute for International Affairs), (2007). *Yemen: Tribal Conflict Management Program Research Report*. Sana'a: NDI.

- Phillips, S. (2007). *Evaluating Political Reform in Yemen*. Carnegie Papers: Democracy and Rule of Law Project, No. 80. February.

- Rep. of Yemen National Report, (2016), the 3rd UN Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat – III), Quito, Ecuador, October 17 – 20, 2016. Download link: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Yemen-National-Report-September-2016.pdf>

- Resettlement Policy Framework (RPF) (2009), Final report, March- 2009, Ministry of Electricity and Energy, Rural Energy Access Project (REAP) : <http://documents.shihang.org/curated/zh/203691468340854804/pdf/RP7560v20repla1IC10REAP0REF00of0RPF.pdf>
- Sharp, J. M. (2009). *Yemen: Background and U.S. Relations*. Report RL34170. Washington, DC: Congressional Research Service. 7 July.
- Sonja Spruit, (2008). Republic of Yemen Urban Housing Sector Review, (Final Draft for Unpublished Report), 30th of April 2008, Taiz Municipal Development and Flood Protection Project (TMDFPF).
- Thompson, H. (2010). Landmines and Land Rights in Yemen. Geneva International Centre for Humanitarian Demining- GICHD. November. https://www.globalprotectioncluster.org/assets/files/field_protection_clusters/Yemen/files/HLP%20AoR/Landmines_Land_Rights_Yemen_2010_EN.pdf
- Unruh, J.D., (2016). Mass Claims in Land and Property Following the Arab Spring: Lessons from Yemen. *Stability: International Journal of Security and Development*, 5(1): 6, pp. 1-19, DOI: <https://www.stabilityjournal.org/articles/10.5334/sta.444/> or <http://doi.org/10.5334/sta.444>
- USAID (2010). *Property rights and resource governance: Yemen*. Washington DC: US Agency for International Development. https://www.land-links.org/wp-content/uploads/2016/09/USAID_Land_Tenure_Yemen_Profile-1.pdf
- Ward, C. (2005). *Coping with Water Scarcity in Yemen: Conflict and Adaptation*. Exeter: Institute of Arab and Islamic Studies, University of Exeter.
- World Bank (2005). *Rep. of Yemen Urban Land Policy and Administration: Policy Note*. Report No. 32558-YE. Washington, DC.
- World Bank (2006). *Rep. of Yemen: Country Social Analysis*. Report No. 34008-YE. Washington, DC: Water, Environment, Social and Rural Development Department, Middle East and North Africa Region, World Bank. 11 January.
- World Bank (2008). *Rep. of Yemen: Yemen Development Policy Review*. Report No. 35393-RY. Washington, DC.
- World Bank (2009). *Rep. of Yemen: Land Tenure for Social and Economic Inclusion in Yemen: Issues and Opportunities*, Report No. 54923-YE. Washington, DC.
- Yemen Armed Violence Assessment (YAVA) (May 2010). Fault lines: Tracking armed violence in Yemen, Issue Brief 1: <http://www.smallarmssurvey.org/fileadmin/docs/G-Issue-briefs/SAS-Yemen-AVA-IB1-ENG.pdf>
- Yemen Armed Violence Assessment (YAVA), (Oct. 2010). Under pressure: Social violence over land and water in Yemen, Issue Brief 2: <http://www.smallarmssurvey.org/fileadmin/docs/G-Issue-briefs/SAS-Yemen-AVA-IB2-ENG.pdf>