تمليك الأراضي الزراعية في بغداد: فوضى المتاجرة تفضح شبكات الاستغلال + فيديو

فتحت إجراءات تحويل الأراضي الزراعية إلى طابو سكني في بغداد جدلاً واسعاً حول ملف معقد يشمل المتجاوزين، ومضاربين يسيطرون على مساحات كبيرة، ومواطنين ينتظرون الحسم القانوني منذ سنوات، بوجود شبكات تستغل هذه الأراضي لتحقيق أرباح ضخمة خارج إطار الدولة، فيما تبين أن نحو 40% من الشاغلين غير مستحقين للتمليك، وبين تضارب الصلاحيات وتعدد أنواع السندات تبرز الحاجة إلى رؤية موحدة تنظّم هذا القطاع وتحد من الفوضى التي غذّت عمليات بيع غير مشروع وأرباحاً كبيرة خارج إطار الدولة.

قرار 320 يكشف المتاجرة بالأراضي

كشفت مديرية بلديات بغداد يوم الأربعاء ، أن إجراءات تنفيذ قرار تحويل الأراضي الزراعية إلى طابو سكني أظهرت وجود شبكات من الأفراد يسيطرون على مساحات واسعة من الأراضي بهدف بيعها بأسعار مرتفعة، فيما تبيّن أن ما يقارب 40% من شاغلي تلك الأراضي غير مستحقين للتمليك، وإنما يهدفون إلى المتاجرة بها.

وتنشر المطلع ميديا فيديو يوضح التفاصيل: للمشاهدة اضغط هنا

وقال مدير بلديات بغداد ياسر القريشي في تصريح صحفي تابعته "المطلع، إن المديرية أنجزت بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة المتطلبات الخاصة بتنفيذ القرار 320، الذي يقضي بتمليك المتجاوزين على الأراضي الزراعية بعد تغيير صنفها إلى سكني، شريطة أن تكون المنازل مشيدة بطريقة نظامية وليست عشوائية.

وأوضح القريشي، أن هذا المسار يأتي استجابة لواقع ديموغرافي جديد نشأ بفعل توسع السكن العشوائي داخل المناطق الزراعية خلال العقدين الماضيين.

وأضاف أن كثيراً من هذه المناطق أصبحت تضم أعداداً كبيرة من السكان، الأمر الذي استدعى إجراء عمليات فرز وإعادة تصميم حضري لدمجها ضمن التصميم الأساسي للعاصمة.

وأشار إلى أن التنسيق مع وزارة الزراعة يسير باتجاه تغيير صنف الأراضي من زراعي إلى سكني، مع اعتماد تقسيط مبالغ التمليك لمدة 20 عاماً، على أن يسدد المواطن 10% من قيمة الأرض كمقدمة.

لكن القريشي أكد أن إجراءات التمليك كشفت عن حالات استغلال كبيرة، إذ تبين وجود أفراد كانوا يسيطرون على مساحات شاسعة ويبيعونها بأسعار مرتفعة، رغم أن نسبة تصل إلى 40% من الشاغلين غير مستحقين أصلاً.

وأوضح أن إلزامهم بدفع بدل الإيجار يمثل استحقاقاً مالياً للدولة، وقد أسهم في الحد من عمليات البيع غير المشروع، بعدما أصبحت الأراضي تحت إدارة الدولة حصراً.

ولفت إلى أن استكمال تنفيذ القرار سيضمن تنظيم تلك المناطق وإدخالها ضمن خطط الخدمات الرسمية.

عقدان وقراران وسند واحد.. مشهد قانوني مرتبك

تثير قضية تمليك الأراضي الزراعية التابعة للدولة للمواطنين جدلاً واسعاً، بسبب غياب تشريعات شاملة تضبط تفاصيل هذا الملف، إلى جانب تضارب الصلاحيات بين جهات متعددة، أبرزها وزارة الزراعة، ومجالس المحافظات، وأمانة بغداد.

ويواجه المواطنون تعقيدات مستمرة بين قراري 35 و117، وسند 25، والعديد من التعليمات التي لم تعد صالحة لمواكبة التطورات العمرانية والسكنية المتسارعة. وبين انتظار قانون واحد يضع حداً للفوضى القانونية، تظل معاملات المواطنين معلقة لأسابيع وربما لأشهر، إلى حين صدور تعليمات جديدة قد تعيدهم إلى نقطة البداية.

المواطنون من سكنة المناطق العشوائية يترقبون أيضاً نتائج هذا الإرباك القانوني، إذ ترتفع آمال التمليك تارة، ثم تتراجع تحت وطأة الشائعات واستغلال السماسرة والمبتزين، الذين يقدمون وعوداً مضللة مقابل مبالغ مالية كبيرة. ومع كل إعلان حكومي جديد حول الأراضي، تعود القضية إلى الواجهة، ما يعكس غياب رؤية واضحة وشاملة.

قانون العشوائيات 581… قراءة أولى ومزيد من التعقيدات

سعد بخاتي، المتحدث باسم أمانة بغداد، كشف في لقاء متلفز جانباً من تفاصيل عقود الإيجار والتمليك الخاصة بالأراضي الزراعية وقوانين العشوائيات، مشيراً إلى أن قانون العشوائيات رقم 581 عُرض على مجلس النواب وجرى تمت قراءته الأولى. لكنه أُعيد إلى مجلس الوزراء لغرض تعديله.

وبحسب البخاتي، فإن القانون يتناول الأراضي المملوكة للدولة حصراً، دون التطرق إلى الأراضي المملوكة للأفراد، وهو ما يتطلب صدور قرارات جديدة تعالج جميع هذه الفجوات.

وأكد أن ملف العشوائيات هو الأكثر تعقيداً، لأنه يشمل أراضي مملوكة للدولة، وأخرى تدخل ضمن تعاملات وزارات مختلفة، إضافة إلى أراضٍ يتصرف بها المواطنون من خلال عقود رسمية.

وأشار البخاتي إلى أن الحكومة تمتلك نوعين من العقود: عقد 117 وعقد 35. ويعد الأول عقد إيجار طويل الأمد، إذ تمنح وزارة الزراعة حق استخدام الأرض لمدة 25 سنة، ولها حق الإلغاء متى ما اقتضت المصلحة العامة ذلك.

أما عقد 35 فهو عقد إيجار لمدة سنة واحدة، وتجدد مدته بحسب قرارات الجهات المختصة.

ووفقاً لتوضيحات المتحدث باسم أمانة بغداد، فإن الأراضي المشمولة ضمن هذين العقدين تقع تحت نطاق استملاك الأمانة، ويحق للأمانة إلغاء أي حقوق تصرفية ممنوحة لأي جهة أخرى داخل حدود العاصمة، ما يعزز

دورها في ضبط التخطيط العمراني.

سند 25.. بين البيع والمساطحة

وحول سند 25، أوضح البخاتي أنه يتضمن نوعين مختلفين من الإجراءات:

الأول: سند البيع النهائي، الذي يصدر عند تسجيل العقار رسمياً لصالح المواطن في دائرة التسجيل العقاري، وهو يمنح حق الملكية الدائمة.

الثاني: سند المساطحة، وهو عقد إيجار طويل الأمد يمتد بين 25 و50 عاماً، ويمنح المستأجر حق استغلال الأرض دون تملكها.

وفي حالة المساطحة، يحق لأمانة بغداد استملاك هذه الأراضي مثلما تفعل مع الأراضي الداخلة ضمن عقود 35 و117، كما يتيح لها القانون إلغاء جميع الحقوق التصرفية للأراضي التابعة لأي وزارة داخل العاصمة.

ويعكس هذا التعقيد القانوني حاجة ملحّة إلى توحيد نصوص التشريع بما يخدم المواطنين ويمنع استغلال الثغرات.

ومع هذا التشابك، يبقى المواطن هو المتضرر الأكبر من غموض الإجراءات وتعدد جهات الإشراف، ما جعل قضية الأراضي واحدة من أكثر الملفات تعقيداً في بغداد والمحافظات.

معركة قانونية وإدارية طويلة

يعكس كشْفُ مديرية البلديات عن متاجرين يسيطرون على مساحات واسعة أهمّ تحديات ملف السكن في العراق، إذ تحولت بعض المناطق الزراعية إلى مصدر ضخم للربح غير المشروع، مع غياب الرقابة وضعف القوانين الرادعة.

وتشير القرارات الحكومية الجديدة إلى توجه جاد لوضع حد للفوضى عبر إلزام غير المستحقين بدفع بدل الإيجار، وإدراج المناطق المخالفة ضمن التصميم الأساسي، ومنع أي عمليات بيع أو تنازل لا تتم عبر الدولة.

ومن المتوقع أن يؤدي استكمال تنفيذ القرار 320 إلى إعادة رسم خريطة عمرانية جديدة للعاصمة، تدمج المناطق العشوائية في إطار قانوني وإداري واضح.

لكن ذلك لا يكفي من دون قانون شامل يحدد بدقة أنواع السندات، ويزيل التضارب بين الوزارات، ويضع خارطة طريق واضحة للمواطنين، بعيداً عن الاجتهادات والشائعات والتفسيرات المتضاربة.