

رسالة إلى الدوائر العقارية

الكاتب



رائد برقاوي

العقار.. إنه أحد أكثر القطاعات المرغوبة والمحبية لشريحة واسعة من المستثمرين سواء المواطنين أو الأجانب، وهو قطاع يعكس جوانب التطور الاقتصادي والتنموي والاجتماعي في الإمارات

الأجانب استثمروا في هذا القطاع منذ عقدين من الزمن في مناطق التملك الحر على مستوى دولة الإمارات بأكملها، وسُنّت لهم القوانين والإجراءات التي تضمن حقوقهم وواجباتهم، وتطورت مع الزمن هذه القوانين لتصبح سائدة، وبات الجميع ملمين بها، سواء المطورين أو المشترين للعقارات

في مقابل ذلك مازال المستثمرون المواطنون في العقار خارج مناطق التملك الحر، يبنون ويطورون على أساس القوانين السائدة منذ عقود، حيث لم تطرأ على التشريعات التي تنظم عملهم أي تحديثات كتلك التي شهدتها عقارات التملك الحر

فمثلاً، إلى الآن لا يسمح لهم - على غرار «التملك الحر» - بتوزيع مبانيهم أو تقسيمها إلى وحدات منفصلة ليتصرفوا بها، سواء ببيعها للمواطنين أو الخليجيين الذين يحق لهم تملكها، أو رهنها بشكل منفصل، حيث يقتصر البيع أو الرهن على المبنى كاملاً وليس مجزئاً، وهو ما يحرمهم من خاصية متاحة للمستثمرين الأجانب، يمارسونها بأنفسهم إذا ما أرادوا الاستثمار في مناطق التملك الحر

في ظل غياب هذه الخاصية، يعاني هؤلاء المستثمرون أمام المحاكم والدوائر المختصة إذا ما تم الحجز على مبالغ وإن كانت متواضعة مقارنة بقيمة أصولهم في المباني التي يملكونها، ويعانون أمام البنوك إذا ما رغبوا باقتراض مبلغ وإن كان صغيراً، حيث يضطرون إلى رهن المبنى كاملاً

أيضاً، تؤدي مسألة عدم القدرة على توزيع المبنى لوحدات منفصلة إلى مشاكل متعددة عند مواجهة استحقات الميراث، حيث يضطر الورثة إلى بيع المبنى كاملاً عند تقسيم الحصص، مع وجود أفراد بينهم لا يرغبون في البيع للمحافظة على تحقيق عوائد سنوية لهم من الدخل، ولعدم قدرتهم على توظيف وإدارة استثماراتهم.

إن من شأن السماح بتوزيع المبنى على وحدات منفصلة أن يتيح للمواطنين والخليجيين تملك وحدات سكنية في أماكن يختارونها بعيداً عن مناطق التملك الحر، الأمر الذي ينشط أسواق العقار محلياً.

كذلك، فإن هكذا قرار يزيد من دخل الدوائر العقارية من خلال الرسوم التي تتقاضاها عند البيع والشراء مع فصل وحدات المباني أو مجمعات الفلل، وهو دخل ليس بالقليل حيث أعداد المستثمرين المواطنين في القطاع العقاري كبيرة ومتعددة المجالات سواء السكني أو التجاري أو الخدمي.

تشريعات العقار خارج مناطق التملك الحر تحتاج إلى إعادة نظر لأنها لا تواكب المتغيرات التي شهدتها نهضة الإمارات العمرانية، وهي تشريعات محلية وليست اتحادية بالإمكان تطبيقها بشكل أسرع في إطار تحقيق درجات أعلى من المرونة لهذا القطاع الحيوي الذي يعتبر واجهة الاستثمار الأولى للمواطنين على مر العقود.

الاقتراح والمطالبة برسم الدوائر العقارية، ومن يطبق أولاً، سيواكب احتياجات المرحلة وسيحظى باستثمارات أكبر من الرساميل المواطنية.