

عمليات الليزك باستخدام أحدث جهاز لتصحيح النظر (ALLEGRETTO) 400 wave eye q

لمعالجة حالات:

- قصر النظر • طول النظر • الاستجماتيزم

فقط لأول 20 حالة خلال مايو

250 ساعة التخصصات

العنبر والاستشار مشكور: 22232167

Tel: 18 30003 www.sib-kw.com

غير مخصص للبيع

الأحد

72 صفحة

100 فلس

AL-WATAN

Sun. 5 May 2013 No: 13429 - 7875- Year 51

الأحد ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٣٤هـ الموافق ٥ مايو ٢٠١٣م العدد ١٣٤٢٩ / ٧٨٧٥ - السنة ٥١

kuwait.tt

بطاقات التيسير

عالم من المزايا ... وأكثر.

VISA

180 3333 kfh.com

بيت التمويل الكويتي Kuwait Finance House

.. و10% من مساحة النجف و9% من كربلاء و3% من بغداد.. وعراقيون زوروا الوثائق واستولوا عليها

12% من أرض البصرة.. أملاك كويتية

«التسجيل العقاري في البصرة»: أملاك الكويتيين في أيد أمينة ● «الخارجية»: اللجنة المشتركة بين البلدين تعالجاها.. والحل قريب



وليد القدومي: المسألة ذات بعد سياسي وليس عقارياً ● الحكومة العراقية: نراعي المعاملة بالمثل بخصوص حقوق العراقيين!! ● القضاء العراقي: لا حقوق لمن حصل على تعويضات من الأمم المتحدة متعلقة بالغزو!!



القرارات لا تتغير بتغير الأشخاص

«الداخلية»: الجنسيات المحظورة.. محظورة

نفث وزارة الداخلية صحة ما اشارته بعض الصحف من تكهنات وافتراسات حول الصلاحيات التي منحت لمديري الهجرة في المحافظات لتسهيل معاملات الجنسيات الست المحظورة وربط ذلك بتقاعد عدد من البقية ص69

العمالة الوافدة انخفضت.. مائة ألف طالع ص2

إهام اللقاي: بيتنا البحرية ملوثة.. بالرصاص والرئيق طالع ص8

جماعة الاخوان تبحث سبل تنشيط العلاقات مع تل أبيب طالع ص45

الكويت صاحبة اليد العليا.. وبفضل الوزير صارت السفلى

وفد «الطراة» النفطي غادر إلى نيويورك.. لاستجداء «الداو»

عن طريق الوزراء فقط.. ومنع الوكلاء والقيادات من توقيعها في مكاتبهم

تخليص معاملات النواب.. خلال الجلسات

المري: ما الإجراءات ضد «الداو» لتعويض الخسارة؟

البراك: لدي مستندات تكشف فساد تعاقدات «الدفاع»

الشليمي: تعديل «المديونيات» الصعبة يكلف مليارات

المصادر لـ«الوطن» إلى أن القياديين في وزارات الدولة لا يوقعون معاملات المواطنين التي تحال لهم من النواب، معتبرة المصادر هذا التوجه بأنه خاطئ لأن النواب أصلاً لا يسعون في معاملات غير قانونية وإنما يحاولون اختصار الوقت بإنجاز معاملات المواطنين. وذكرت المصادر أن النواب لم يعد أمامهم لإنجاز معاملات البقية ص69 طالع ص25

ضبط 10 أطنان من الألبان الفاسدة تكفي لـ25 ألف شخص طالع ص19

كما كان متوقعا، ورغم المحاذير والتحذيرات، غادر البلاد أمس وفد «الطراة» النفطي إلى نيويورك ليستجدي الحصول على الفتات الذي تعرضه «الداو». وبذلك فإن الكويت، وهي صاحبة اليد العليا على «الداو»، صارت الآن - وبفضل وزير النفط هاني حسين - اليد السفلى في تعاملها مع الشركة.

يذكر أنه سبق لـ«الوطن» ان نشرت نقلا عن مصادرها في نيويورك وفي لندن أن «الداو» غير مستعدة لخفض أي شيء من المبلغ الأساسي المحكوم لها به ولكنها مستعدة لإلقاء بعض الفتات مثل معهد البقية ص69

المقالات ص48-49

ملف الاسبوع ص40-41

كتب حمد العازمي وطارق عرابي ومحمود عبدالله:

منذ القدم، تميز الكويتيون بحب تملك العقارات في كل أنحاء العالم، وعلى الرغم من مخاطر مصادرتها من قبل سلطات تلك الدول، أو الاستيلاء عليها من قبل مواطنيها خلال الكوارث والحروب، إلا ان الكويتيين استمروا بشراء العقارات بدءا بدول مجلس التعاون الخليجي والعراق، وانتقالا الى الدول العربية الأخرى مثل سورية والأردن ومصر، وقبلها في فلسطين، وانتشروا بعدها ليشتروا في الدول الأوروبية والآسيوية والأمريكيتين. ولتشعب قضية أملاك الكويتيين في الخارج وما يواجهونه من مشاكل، تسلط «الوطن» الضوء على أملاكهم البقية ص69 طالع ص22-23

فوزي القصار: بعض النواب لا يفهم الفرق بين الضريبة والرسوم طالع ص53

سمو ولي العهد أجرى جراحة ناجحة

أجر وعافية.. يا بو فيصل



قال الديوان الأميري ان سمو ولي العهد الشيخ نواف الاحمد الصباح حفظه الله ورعاه أجرى عملية جراحية بسيطة تم فيها ازالة غضروف في فقرات الظهر السفلى صباح امس بجمهورية المانيا الاتحادية تكللت بفضل الله ورعايته بالتوفيق والنجاح.

ونسأل المولى تعالى ان يمن على سموه حفظه الله بموفور الصحة ودوام العافية وان يعيده الى ارض الوطن سالما مشافى معافى.

و«الوطن» تتقدم لسمو ولي العهد بخالص التهاني على نجاح العملية، داعية الله عز وجل ان يديم على سموه موفور الصحة والعافية، والعودة الميمونة إلى أرض الوطن.

طالع ص2

«التمييز» العراقية نقضت حكماً ابتدائياً بأحقية مواطن كويتي في تسجيل عقار مورثه باسمه في البصرة

أملاك الكويتيين في العراق هل توجد نية حقيقية لإعادتها؟!

أملاك الكويتيين تقدر بـ 8 إلى 12% من البصرة و 5 إلى 10% من النجف و 4 إلى 9% من كربلاء مبدأ المعاملة بالمثل الوارد في قرار مجلس الوزراء العراقي يتحدث عن حقوق العراقيين لدى الجانب الكويتي!!

وقد يبدو الوهلة الأولى ان اجراءات محكمة التمييز تتوافق مع صحيح القانون فهي تريد ان تقطع الشك باليقين بخصوص الحكم الابتدائي ولا تدع غفرة يتمسك بها الطاعن وهو وزارة المالية في هذه القضية، بيد ان ما طلبت محكمة التمييز التحقق منه من محكمة اول درجة، يثير علامات استفهام حوله، حيث طلبت التحقق من صاحب الحكم المميز عليه ان كان قد تسلم تعويضات من الامم المتحدة أم لا؟ وهذا الطلب من شأنه تحريك المخاوف حيث ان تعويضات الامم المتحدة بالنسبة للكويتيين متعلقة من حيث الزمان بما بعد الغزو العراقي ومن حيث المكان بالأضرار التي وقعت على الكويتيين داخل اقليم دولة الكويت.

كتب حمد العازمي ومحمود عبدالله:

حلقة جديدة في مسلسل أملاك الكويتيين في العراق، فعلى الرغم من كل ما يصدر من تصريحات من الجانب العراقي تشير الى الاتجاه نحو تطوير العلاقات مع الكويت وطى صفحة الخلافات وانتهاء أزمة أملاك الكويتيين في العراق الا ان تفاصيل بعض القضايا محل النزاع في العراق تكمن بداخلها بذور قد تشير الى عدم توافر النية لانهاء هذه الأزمة. ويقدر أحد المستثمرين ان الكويتيين يملكون ما بين 8 و12% من المساحة الإجمالية لمحافظة البصرة، وما بين 5 و10% من مساحة محافظة النجف، وما بين 4 و9% من كربلاء، و 1 إلى 3% من بغداد. وفي وقت سابق أكد مدير دائرة التسجيل العقاري بالبصرة مجيد حميد ان ملكيات المواطنين الكويتيين العراقية في أيد أمينة ومحافظة لدى السجل العقاري، وان مجلس مدينة البصرة اعتقل عددا من المزارعين العراقيين الذين حاولوا الاستيلاء على أراضيهم، وان مجلس مدينة البصرة اعتقل عددا من المواطنين كويتيين من خلال تزوير عقود التملك الخاصة بتلك العقارات حيث تم ضبط هؤلاء المزارعين وحالتهم للمحاكم العراقية لياخذوا جزاءهم العادل وأن محافظة البصرة ستقوم بإعادة هذه العقارات الى اصحابها. وهذا السيناريو هو دخول محكمة التمييز العراقية على خط الأزمة، حيث قضت في حكم لها بإلغاء حكم صادر من محكمة ابتدائية يقضي بتسجيل عقار لمواطن كويتي، تأسيسا على ان الخلافة سارت بالدعوى خلف ما تقتضيه الاجراءات وحسمتها قبل استكمال التحقيقات.

يحتاج الأمر الى تفسير حيث من المعروف أنه لا توجد حقوق للعراقيين على الكويت بالتكامل للجانب فمن أين تأتي حقوق العراقيين التي يجب مراعاتها من الجانب الكويتي؟ فهل تضيع الحقوق باشكال مختلفة بين عهد في العراق والعهد الذي يليه؟!

قصة واقعية

تلك التساؤلات ترسمها معاناة أحد ملاك العقار، فقد أوضح المحامي صلاح الهاشم لـ«الوطن» تفاصيل المعاناة التي واجهها لعملياً استرداد عقار والده في العراق، حيث أشار الى ان عقارهم الكائن في منطقة البراضعية في محافظة البصرة تمت مصادرتها في عهد المقبور صدام حسين عام 1986م، وذلك لصالح وزارة المالية العراقية آنذاك مع كل عقارات الكويتيين، وأضاف أنه بعد سقوط النظام البائد قام بمطالبة الموضوع حيث وجد ان العقار تم الاستيلاء عليه من قبل من يسمون «الحراسيم» وهم المهجرون من الأهورا بعد تجفيفها لافتا الى أنه قام بمخاطبة الجهات الكويتية التي نصحتها بالاجوء الى محام عراقي.

وقال الهاشم: بصفتي ممثلا لورثة والدي المرحوم عبدالرحمن عبدالعزيز الهاشم قمت برفع دعوى قضائية أمام محكمة البصرة حول عقارهم الكائن في منطقة البراضعية في محافظة البصرة، وصدر بتاريخ 2012/2/9 حكم المحكمة الابتدائية بإعادة

تسجيل قيد العقار باسم والده المتوفى بعد ان كان قد تمت مصادرته في عهد النظام البائد. وأوضح ان وزارة المالية العراقية طعنت على هذا الحكم أمام محكمة التمييز تأسيسا على ثلاثة أسباب اولها أنه يجب الثبوت من قرار المصادرة والاطلاع عليه لبيان السبب، وثانيها ان المميز عليه كويتي الجنسية فكان من المقتضى التأكد من مبدأ المقابلة بالمثل وهل يجوز تسجيل العقار باسمه، وثالثا التأكد من ان صاحب الأرض لم يتسلم تعويضا من الامم المتحدة بشأن هذه الأرض. وأضاف الهاشم أنه حين تم تمييز الحكم قضت محكمة التمييز العراقية بالفعل بكل ذلك المطعون فيه غير صحيح ومخالف للقانون تأسيسا على ان المحكمة قد حسمت الدعوى قبل استكمالها للتحقيقات، كما ان المقتضى - التثبت من قرار المصادرة والاطلاع عليه لبيان السبب كما ان المميز عليه (كويتي الجنسية) كان المقتضى التأكد من جواز تسجيل العقار باسمه مع التأكد أيضا من مفاضة الامم المتحدة بخصوص أموال السعوديين والكويتيين لمعرفة ما اذا كانوا تسلموا التعويض من عدمه.

وتساءل الهاشم، تعويضات الامم المتحدة ليس لها علاقة سوى بما حدث للأموال داخل اقليم دولة الكويت، كما أنها مرتبطة

أيضاً بما حدث اiban الغزو العراقي للكويت عام 1990 فكيف يتم اتمامها في قضية أملاك الكويتيين في العراق، معتبرا في الوقت نفسه ان ما سلف ذكره في الحكم القضائي يمثل تطورا غير محمود من الجانب العراقي ينبغي ويتطلب ان يتم النظر فيه من قبل السلطات الكويتية لحماية حقوق مواطنيها.

وإشار الى أنه على الرغم من عدم وجود رابط وعلاقة

حصول المواطن على تعويض من الأمم المتحدة من عدمه متعلق بالغزو ولا علاقة له بما قبله

يحمل رقم 13/2010 وأهدافه ضمان حقوق المواطنين الذين انتزعت عقاراتهم

قانون هيئة دعاوى الملكية العراقي خطوة نحو حلحلة الأزمة

كان من الممكن فرز العراقيين فللجنة القضائية اتباع احدى الحالتين اما اعادة العقار الاصلي الى مالكه الاصلي وابقاء العقار المضاف الاخير قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير، او تعويض المالك الاصلي قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير. واذا كان العقار موقفا بقرض أو رهن موقت في دائرة التسجيل العقاري المختصة قبل تاريخ ابيعاع العقار الى مالكه الاصلي محررا من القرض أو الرهن بعد خصم قيمة القرض أو الرهن من مستحقات المالك الاخير من التعويض.

أما في حالة اذا كان العقار قد بيع الى مالكه الاصلي أو أحد ورثته، فللجنة القضائية اتباع اما تعويض المشتري ما يعادل قيمة بدل البيع مقوما بالذهب بتاريخ الشراء وبقيمته بتاريخ الكشف الاخير، أو يعاد تسجيل العقار باسمه الاصلي ان لم يسجل باسمه أو ورثته.

وإذا ملك العقار بدون بدل أو بدل رمزي ومازال مسجلا باسم المملك له فيعاد تسجيله باسم مالكه الاصلي ويعوض المالك الاخير قيمة التغييرات الجوهرية مستحقة القلع، على ان تدفع للمالك الاصلي قيمة الأضرار والاندثار بالعقار من المتصرف الأول للعقار.

تشديد وهم
أما في حالة هدم العقار وشيد عليه بناء جديد، فللجنة القضائية اما ان تقوم باعادة العقار الى مالكه الاصلي بعد تسديده للمالك الاخير قيمة المشيدات مطروحا منها قيمة البناء القديم بتاريخ الكشف الاخير وتعويض المالك الاخير قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير ويبقى العقار باسم المملك لهم.

بما في حالة اذا ملك العقار الى ورثة ضحايا النظام البائد فتقوم اللجنة القضائية اما باعادة العقار الى مالكه الاصلي وتعويض الورثة قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير، أو تعويض المالك الاصلي قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير ويبقى العقار باسم المملك لهم.



استعلام محكمة بداعة أبي الضخيم عن التوقيضات رغم عدم علاقتها بالموضوع

صلاح الهاشم: «التمييز» طلبت التحقق من مبدأ المعاملة بالمثل في تسجيل العقار وهذا يثير الشك

يكتب الى المحكمة بتاريخ 2013/4/23 يؤكد فيه عدم ورود اسمي ضمن القوائم المرسلة الى فرع هيئة دعاوى الملكية بالدائرة القانونية الخاصة بأسماء الكويتيين والسعوديين الذين تم تعويضهم من قبل لجنة الامم المتحدة.

سلبية رسمية

وأعرب الهاشم عن استغرابه من الطريقة التي تمت فيها التعامل مع أملاك الكويتيين في العراق وذلك في ظل عدم وجود أي تحرك ملموس من قبل كل المسؤولين والجهات في البلاد التي التقى معها، وخصوصا أنه يمتلك هذه الأرض منذ سنة 1965 أي قبل وصول حزب البعث للسلطة، كما ان قوانين دولة الكويت لا تتيح لغير المواطن تملك العقارات وهو أمر سيادي لا دخل للمواطنين فيه، في حين ان الأنظمة في العراق آنذاك وحتى يومنا الحالي تسمح بذلك.

الوضع خطير

وبين الهاشم ان الوضع أصبح أخطر بشكل كبير مما كان عليه بعد ان قام مجلس الوزراء العراقي باصدار قرار في الجلسة رقم 11 المنعقدة في 2012/3/13 وذلك بعد شهر تقريبا من محاولاته الاتصال مع السلطات الكويتية لاعلامهم بالامر، حيث تضمن قرار مجلس الوزراء العراقي اقتصر المحضر المحرر في دولة الكويت بتاريخ 2012/3/6 بشأن اجتماع اللجنة المشكلة بموجب الامر الديواني رقم (26) لسنة 2011، المتضمن السماح للكويتيين المالكين للعقارات في جمهورية العراق التصرف بعقاراتهم ما لم يوجد مانع قضائي شريطة مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل من الجانب الكويتي بخصوص حقوق العراقيين ويتم تبادل هذه الالتزامات والموافقة عليها عبر القنوات الدبلوماسية ومن خلال تلقي الطلبات الفردية وتوثيقها من قبل الجهات المعنية في الدولتين.

رد الخارجية

«الوطن» نقلت هذه القضية الى وزارة الخارجية فالتفت مصدر مسؤول في الوزارة لـ«الوطن» بالتاكيد ان هذه القضية يتم معالجتها ووضع الحلول لها عبر اللجنة المشتركة بين البلدين، لافتا الى ان قضية أملاك الكويتيين في العراق في طريقها للحل خلال المستقبل القريب وخصوصا في ظل وجود الارادة والرغبة من قبل البلدين على اثناء كل الملفات العالقة.

بما في حالة اذا ملك العقار الى ورثة ضحايا النظام البائد فتقوم اللجنة القضائية اما باعادة العقار الى مالكه الاصلي وتعويض الورثة قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير، أو تعويض المالك الاصلي قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير ويبقى العقار باسم المملك لهم.

حكم التمييز الصادر وتظهر فيه الأسباب التي استندت اليها

بين تعويضات الامم المتحدة وأملاك الكويتيين في العراق، الا ان قاضي محكمة أول درجة الذي عادت القضية الى دائرته بعد تمييز الحكم قام بإرسال كتاب الى هيئة دعاوى الملكية بفرع البصرة يحمل رقم 289 / ب / 2011 بتاريخ 2013/4/16 يستفسر فيه ان كنت من ضمن المضمولين بتسليم التعويض عن الأضرار التي لحقت بالكويتيين.

وقد ردت هيئة دعاوى الملكية بدائرة المنطقة الجنوبية فرع البصرة التي لحقت بالكويتيين.

وإشار الى أنه على الرغم من عدم وجود رابط وعلاقة

حصول المواطن على تعويض من الأمم المتحدة من عدمه متعلق بالغزو ولا علاقة له بما قبله

يحمل رقم 13/2010 وأهدافه ضمان حقوق المواطنين الذين انتزعت عقاراتهم

قانون هيئة دعاوى الملكية العراقي خطوة نحو حلحلة الأزمة

كان من الممكن فرز العراقيين فللجنة القضائية اتباع احدى الحالتين اما اعادة العقار الاصلي الى مالكه الاصلي وابقاء العقار المضاف الاخير قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير، او تعويض المالك الاصلي قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير. واذا كان العقار موقفا بقرض أو رهن موقت في دائرة التسجيل العقاري المختصة قبل تاريخ ابيعاع العقار الى مالكه الاصلي محررا من القرض أو الرهن بعد خصم قيمة القرض أو الرهن من مستحقات المالك الاخير من التعويض.

أما في حالة اذا كان العقار قد بيع الى مالكه الاصلي أو أحد ورثته، فللجنة القضائية اتباع اما تعويض المشتري ما يعادل قيمة بدل البيع مقوما بالذهب بتاريخ الشراء وبقيمته بتاريخ الكشف الاخير، أو يعاد تسجيل العقار باسمه الاصلي ان لم يسجل باسمه أو ورثته.

وإذا ملك العقار بدون بدل أو بدل رمزي ومازال مسجلا باسم المملك له فيعاد تسجيله باسم مالكه الاصلي ويعوض المالك الاخير قيمة التغييرات الجوهرية مستحقة القلع، على ان تدفع للمالك الاصلي قيمة الأضرار والاندثار بالعقار من المتصرف الأول للعقار.

تشديد وهم
أما في حالة هدم العقار وشيد عليه بناء جديد، فللجنة القضائية اما ان تقوم باعادة العقار الى مالكه الاصلي بعد تسديده للمالك الاخير قيمة المشيدات مطروحا منها قيمة البناء القديم بتاريخ الكشف الاخير وتعويض المالك الاخير قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير ويبقى العقار باسم المملك لهم.

بما في حالة اذا ملك العقار الى ورثة ضحايا النظام البائد فتقوم اللجنة القضائية اما باعادة العقار الى مالكه الاصلي وتعويض الورثة قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير، أو تعويض المالك الاصلي قيمة العقار بتاريخ الكشف الاخير ويبقى العقار باسم المملك لهم.



صلاح الهاشم



علي المؤمن

جديد سفير الكويت في العراق الفريق المتقاعد علي المؤمن بتكديده في اتصال هاتفى مع «الوطن» الجوبوب على أي مواطن كويتي له حق التصرف بيمتلكات من لديه وثائق صادحة لا غبار على كيفية التصرف به، ومن لديه أيضا وثائق عرضة للتزوير بإمكانه الحصول على وثائق موثوقة غير التصرف بها بطريقة غير قانونية يرفع قضية عن طريق محام.

وإشار المؤمن الى ان من لديه وثائق وكانت عرضه للاستيلاء عن طريق قرار مجلس قيادة الثورة المنحل يحتاج الانتظار حتى يتم صدور قانون من مجلس النواب لإلغاء قرارات مجلس قيادة الثورة، وبين ان قرارات مجلس قيادة الثورة تعتبر قانونية حتى يتم الالغاء ويوجد مشروع بذلك، لافتا الى ان هناك لجنة كويتية - عراقية مشتركة لمعالجة هذه الحالات.

في ظل الذكريات السلبية حول الاستثمارات الضائعة في فلسطين والعراق والمهددة حالياً بدول «الربيع العربي»

شراء الكويتيين للعقارات بالخارج.. جراءة استثمارية أم تكرار لأخطاء الماضي؟

كتب طارق عرابي:



• وليد القدومي

وليد قدومي:
مسألة أملاك الكويتيين في العراق ذات بعد سياسي لا عقاري



• المحامية موزي الصباح

وليد صقر:
إجراءات «التجارة» لا تعفي العميل من القيام بواجباته في معايينه العقار



• وليد صقر

في ظل اقبال الكويتيين على شراء العقارات وضخ الاستثمارات في الكثير من الاسواق العالمية تتجدد الذكريات السلبية للاستثمارات الضائعة والمهددة في عدد من البلدان لأسباب متباينة خصوصاً في فلسطين والعراق وكذلك في ظل الصعوبات التي تعانيها تلك الاستثمارات في دول «الربيع العربي» حالياً مما يطرح تساؤلات مشروعة منها: هل شراء الكويتيين للعقارات بالخارج.. جراءة استثمارية أم تكرار لأخطاء الماضي؟ وما الضمانات التي تقدمها وزارة التجارة والصناعة والشركات التي تنظم المعارض العقارية وشركات التسويق العقاري للراغبين في التملك العقاري في الأسواق الخارجية؟ وما الإجراءات المثلثة حتى لا يقع المشتري ضحية لبعض ضعاف النفوس؟ وفي ردهم على تلك الاسئلة قال عدد من المعنيين بالشأن العقاري لهـالوطن، ان التجارب السلبية في بعض الاسواق لا يمكن القياس عليها خصوصاً بعد ان قامت وزارة التجارة والصناعة بسن حزمة قرارات وزارية ساهمت في ضبط سوق المعارض العقارية. وأضافوا ان قرار الاستثمار العقاري ليس سهلاً وبناء

لم يتعرض أي عربي لسحب شقته أو عقاره أو إلغاء عقده من قبل النظام الحالي في مصر

وقال القدومي انه بعد انقضاء فترة لا بأس بها على وقوع الأزمة العالمية بدأنا نشهد تعافياً في أوضاع الأسواق العقارية، حيث أدت هذه الأزمة الى غربة السوق، وخروج بعض المطورين والعرب، وانتهاء وضع المضاربين واخفاء الأسعار المبالغ فيها، وبالتالي فإن الوضع الحالي هو وضع حقيقي والمشاكل التي تقع هي مشاكل روتينية ولا تعد مقياساً للسوق.

وأشار الى ان القطاع العقاري قطاع مهم جداً وعشرات الشركات العقارية وعشرات المطورين يهتمون كثيراً بسمعته ومصداقيته، أما بالنسبة للشركات التي لا يهمها سمعتها ومصداقيتها فهذه الشركات تتساقط يوماً بعد اليوم، ونحن شخصياً قد استبعدنا مثل هذه الشركات التي لا تهتم بسمعتها ومصداقيتها ولا نريد لها الحضور، علماً بأن هذه الشركات تبيع خارج المعرض وفي السوق المحلي، لذا يجب على العميل نفسه ان يتحري ويبحث عن هذه الشركات ليتجنبها.

الاضطرابات السياسية

وفيما يتعلق بجانب الاضطرابات السياسية والتجارب الحديثة التي مرت بها بعض الدول العربية مثل العراق ومصر وليبيا وتونس، أشار القدومي الى ان هذه التجارب هي تجارب متفاوتة ولا يمكن القياس عليها، بمعنى أننا لا يمكن ان نأخذ وجود حالة واحدة كقياس لتجارب الدول، فلأسف نرى ان أي حالة سلبية قد تبرز على حساب ألف حالة ايجابية، فالطبيعة البشرية تحب دائماً اظهار السلبيات وليس الايجابيات، بدليل ان هناك آلاف الشقق السكنية التي تباع يومياً

على مستوى العالم، في حين ان عدد الشقق المتعتره أو التي بها مشاكل يكاد لا يذكر، ومع ذلك فيمجرد وجود مشكلة واحدة نبدأ نسمع تعالي الأصوات المشككة في أوضاع العراق.

وأضاف ان لا يمكن التعامل مع الاشكاليات المستجدة كمقياس، ومنها المشاركة في معارضها العقارية كافة توفير مثل هذه المتطلبات قبل ان توافق على مشاركتها ووجودها تحت مظلة المعارض.

وأكد ان ما يحدث اليوم ليس سوى سوء تقدير حيث تم التعامل مع المستثمرين وكانهم جزء من النظام، وما حدث في مصر هو عملية تعلقت بكبار الشركات والمستثمرين العرب ويغيب العرب الذين كانوا يمثلون جزء من النظام السابق، لكن لم يتعرض أي مواطن مصري أو خليجي أو عربي لسحب شقته أو عقاره أو إلغاء عقده من قبل النظام الحالي في مصر، وبالتالي فإن هذا الموضوع ليس عاماً وإنما خاص ويتعلق بشركة أو شركتين على الأكثر، في حين ان الاضطرابات الأخيرة كشفت عن ان هناك مليون مواطن خليجي لديهم ملكيات شقق وفلل وأراض في مصر لم يسحب أي منها لا من قبل النظام السابق ولا الحالي.

موزي الصباح:

على المستثمر اتباع الإجراءات القانونية حتى لا يكون فريسة سهلة

الأملاك بالعراق

أما بخصوص أملاك الكويتيين في العراق، فقد علق القدومي على هذا الامر بقوله «ما الذي نتوقعه من قبل نظام احتل دولة

بأكملها هل سيبقى على أملاك شعب تلك الدولة؟». وأضاف ان العراق عندما طرد العراقيين من أصول من أصول إيرانية وقام بمصادرة كافة ممتلكاتهم، لذا فإن مسألة أملاك الكويتيين في

العراق هي مسألة ذات بعد سياسي لا عقاري، فلا يجب ان نقحم السياسة في العقار، وللعلم فإن ممتلكات الكويتيين في العراق لا تعادل عشر تعويضات الخطوط الجوية الكويتية أو المنشآت النفطية، وبالتالي فإن القضية ليست قضية عقارية وإنما هي قضية سياسية. وأكد القدومي ان تشريعات التملك لا تتغير وإنما تتطور، وأكبر دليل على ذلك ما حدث أخيراً في تركيا التي كانت تمنع تملك المواطنين الخليجيين، بينما قامت بتعديل قوانينها وسمحت لهم بالتملك الحر في تركيا،

الأملاك بالعراق

خاصة وأن العالم اليوم قد أصبح بمنزلة قرية مفتوحة، وأصبحت لغة الاقتصاد والاستثمار هي الأساس، وبالتالي أصبح لا بد من ان يواكب هذه اللغة تشريعات وقوانين تجذب هذه الأموال والاستثمارات من جهة، وتعطى المستثمر الشعور بالأمان والطمأنينة من الجهة الأخرى.

التجربة اللبنانية

وتطرق القدومي كذلك الى التجربة اللبنانية مؤكداً ان الكويتيين قد تملكوا آلاف الوحدات السكنية في لبنان منذ سنوات طويلة مضت، وأنه منذ ان وجد هذا البلد وهو يمر بحروب أهلية وصراعات طائفية ودمار، لكننا لم نسمع أبداً عن مصادرة الجوية أو المياليشيات لممتلكات الكويتيين، فهناك قانون دولي يحمي كافة الممتلكات، وحتى في الانقلابات والصراعات والثورات لم نسمع عن ثورة أو ألفت إجراءات سابقة، فهذه التزامات دولية والعالم فيده معنى بالصراعات السياسية الداخلية وفساد الأنظمة. وبالتالي فإن هذا الامر لا يعفي الدول من التزاماتها السابقة.

أهم المشاكل

وحول أهم المشاكل التي تواجه العملاء في الوقت الحاضر قال القدومي انها قد تتمثل في مدى التزام المطورين بتنفيذ العقارات، مؤكداً ان المواطن الكويتي اصبح أكثر حرصاً وتدقيقاً وبحثاً وتحرياً فيما يتعلق بالتملك العقاري، كما أنه أصبح يسافر الى بلد العقار أكثر من مرة ويتابع التطورات المختلفة ونسب الانجاز وفقاً للخطوة الموضوعية.

وقال ان هناك مشكلة أخرى قد تتعلق باختلاف مواصفات وتشطيبات العقار عما هو منصوص عليه في العقد أو عما تم الترويج له، وهنا تكمن المشكلة الحقيقية،

علماً بأنها مشكلة قديمة قدم التاريخ ولا تختص بدولة بعينها، وقد وقعت مثل هذه القضايا في كافة أنحاء العالم، لكن ليس هناك خلاف على وجود عقار قائم من عدمه.

قرار شخصي

وأضاف القدومي ان قرار شراء العقار وتملكه هو قرار الشخص نفسه، لكن هذا الشخص ينبغي عليه ان يقوم بالشراء من مطور معروف ومن له سابقة وسمعة يريد الحفاظ عليها، وذلك حتى لا يكون عرضة للغش والتدليس والاحتيال، مضيفاً ان وجود الأوراق كاملة لدى الشركة المنظمة للمعرض لا يعني ان المستثمر ينال مرتاحاً قرير العين، بل ان عليه ان يتحري بنفسه ويذهب الى بلد العقار والا يدخل على نفسه بزيارة الى بلد العقار قد لا تكلفه أكثر من ألف دينار مقابل عقار يصل سعره الى عشرات الآلاف.

نصائح للعملاء

وقدم القدومي مجموعة من النصائح التي يجب اتباعها قبل اتخاذ قرار الشراء لعل من بينها انه يجب على الشخص الذي يريد ان يستثمر سواء بدينار أو بمليار دينار ان يفهم القوانين ويراجعها ولا يشتري لمجرد ان هناك من اشترى، فالعقار هو الملاذ الآمن، وعندما نريد لهذا الملاذ ان يكون آمناً فإنه يجب على من يشتري ان يشتري على بيئة وآلا يترك مجالاً للصدف لأن كل دولة في العالم لديها قانون واضح يسجل الملكية وهذا القانون يختلف من دولة لأخرى.

وأشار الى ان التكنولوجيا الحديثة وشبكة الانترنت العالمية ساعدت على التعرف على كافة قوانين التملك العقاري في كافة دول العالم، لذا فإن على الفرد ان يعرف ما له وما عليه في كل دولة من الدول التي يرغب التملك فيها، فالمشكلة الأساسية تكمن في المعايير.

وقال ان الأمر أشبه بالتعامل مع شركات التأمين، فالعميل عندما يوقع بوليصة مع أي شركة تأمين التي تضع شروطاً لكل بوليصة تأمين وهذه القوانين ثابتة لا تتغير، وكذلك الحال بالنسبة للقوانين العقارية التي تبقى ثابتة لا تتغير مهما تغيرت الظروف، وهذا الأمر ينسحب على كافة الأسواق العقارية حول العالم.

كما نصح القدومي باللجوء الى المحامي والاستشارات القانونية قبل الشراء قائلان ان المشكلة الأساسية تكمن في أننا لا نجد التعامل مع الجانب القانوني بشكل سليم، حيث انه يجب علينا ان نعطي المجال للمحامي في أي دولة ترغب بالاستثمار فيها، وأنا شخصياً لا أقوم بشراء أي عقار في بريطانيا مثلاً الا من خلال المحامي، فانا وعلى الرغم من تاريخي العقاري الطويل الا أنني لا أجروء على شراء أي عقار في بريطانيا الا بعد ان يعتمده المحامي، فمهما تفقها سنبقى فاننا سنبقى نجهل القوانين، بينما المحامي أقدر على معرفة الشرائح واليجابيات والسلبيات في البلد التي يعمل بها.

التجارب السلبية في بعض الأسواق لا يمكن القياس عليها بدول أخرى

البوسنة

وأشاد القدومي بالخطوة التي أقدمت عليها السفارة الكويتية في البوسنة واصفاً هذه الخطوة بأنها خطوة ايجابية، ذلك أنها وبعد ان لاحظت اقبالاً من قبل المواطنين الكويتيين على السوق البوسني قامت بتوجيه المواطنين الى مراجعتها قبل الاقدام على الاستثمار، وبالتالي حيداً لو قامت كافة السفارات بخطوة من هذا النوع.

وحدث القدومي الحكومة الكويتية على ان تتبنى مثل هذه الخطوة من خلال جميع سفاراتها في الخارج، خاصة وأن الكويت تتمتع بتاريخ استثماري عريق من خلال قيامها بدخول كافة أسواق العالم قبل ان يفكر العالم بموضوع الاستثمار، فبصمات الاستثمارات الكويتية موجودة منذ الستينات في الخارج.

الاستشارات القانونية

بدورها قالت المحامية الشيخة موزي الصباح ان قرار الاستثمار العقاري ليس بالقرار السهل، كما ان القاعدة فيه هي الاستشارة، مشدداً على أنه «ما خاب من استشار».

وأضافت ان هناك العديد من الاجراءات القانونية التي

ما فعلته السفارة الكويتية

بالبوسنة يجب على الحكومة

أن تتخذ مثله في جميع الدول

يجب على الشخص ان يتعرف عليها ويعيها جيداً قبل اتخاذ قراره بشراء العقار في الخارج من بينها، وذلك حتى لا يقع فريسة سهلة لبعض ضعاف النفوس.

وبينا أشادت الصباح بالاجراءات المتشددة التي وضعتها وزارة التجارة والصناعة أمام الشركات الكويتية التي تقوم بالاعلان عن بيع عقارات في الخارج، أو تلك التي تعلن عن مشاركتها في المعارض العقارية، فأنها أكدت ضرورة ان يتحمل العميل نفسه مسؤوليته في هذا الجانب.

وبينت الشيخة موزي ان المشاكل العقارية في الكويت قد بدأت تتلاشى في الاونة الأخيرة، بل أنها أصبحت تنحصر في مشاكل محدودة لعل من أهمها التأخير في مواعيد تسليم الوحدات العقارية لأصحابها، أو عدم الالتزام الدقيق بمواصفات التشطيب والبناء التي كانت الشركة قد وعدت بتقديمها للعملاء، وهي مشكلات بسيطة تم حل بعضها بشكل ودي عن طريق الوكيل المحلي لهذه الشركات في الكويت.

الإجراءات الحكومية

وأشار مدير فرع الكويت في مجموعة تبارك القابضة وليد صقر الى ان الاجراءات الحكومية الأخيرة تجاه تنظيم السوق العقاري ونشر الاعلانات

العقارية أصبحت تشكل ضمانات كبيرة للعملاء في السوق الكويتي، كما وان مثل هذه الاجراءات اكدت على ان الكويت أصبحت أكثر وعياً ومقارنة بالسابق، خاصة وأن وزارة التجارة والصناعة ممثلة بادارة حماية المستهلك حددت شروطاً صارمة للراغبين بالاعلان عن بيع عقارات داخل وخارج الكويت، أو تلك الراغبة في المشاركة في المعارض العقارية.

وقالت ان «التجارة» أصبحت تدقق كثيراً على مستندات وعقود ملكية الشركات للعقارات التي تقوم بتفنيدها أو تسويقها نيابة عن الغير، بالإضافة الى التدقيق على التوكيلات وعقود البيع والشراء وتراخيص البناء والتشييد.. وغيرها، مما يعد ضماناً كبيراً للعميل الموجود بالسوق الكويتي موثقاً كان أم مقيماً.

لكن صقر أكد على ان كل ذلك لا يعفي العميل من ان يقوم بواجبه الخاص تجاه العقار سواء من حيث زيارة موقع العقار قبل توقيع العقد النهائي ومعاينة الوحدة والتعرف على ايجابياتها وسلبياتها بشكل دقيق.

وبشكل عام أكد صقر ان ادارة حماية المستهلك بوزارة التجارة أصبحت على دراية كافية بأسماء الشركات المنضبطة وغير المنضبطة، وبالتالي فقد أصبح من السهولة بما كان ان يقوم أي عميل بزيارة خاتفة الى تلك الادارة للاستفسار من خلالها عن وضع الشركة التي يرغب بالاستثمار فيها والتعرف على مدى جدتها في تنفيذ المشاريع وتسليمها.