

January 2024

Land Classifications in the UAE Law: An Original Analytical Study

Zaid M. Agaileh prof.
United Arab Emirates University, zaida@uaeu.ac.ae

Follow this and additional works at: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law



Part of the [Civil Law Commons](#)

Recommended Citation

Agaileh, Zaid M. prof. (2024) "Land Classifications in the UAE Law: An Original Analytical Study," *UAEU Law Journal*: Vol. 2024: No. 98, Article 3.

Available at: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/sharia_and_law/vol2024/iss98/3

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in UAEU Law Journal by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact sljournal@uaeu.ac.ae.

Land Classifications in the UAE Law: An Original Analytical Study

Cover Page Footnote

Prof. Zaid Muhmoud Nassr-Alla Al-Aqaileh Professor of Civil Law, College of Law United Arab Emirates University zaida@uaeu.ac.ae

Land Classifications in the UAE Law: An Original Analytical Study

Prof. Zaid Muhmoud Nassr-Alla Al-Aqaileh

Professor of Civil Law, College of Law
United Arab Emirates University

zaida@uaeu.ac.ae

Abstract:

Allah, the Most High, has appointed man in the earth to populate and exploit it and extract from its interior wealth and overwhelming bounties, as the Almighty has subjugated it to be at his service, easy to walk on and build on, and He made it a shelter, a place of work, a source of livelihood and food. Hence, countries seek to enact legislations that regulate the mechanism of land ownership, define its classifications, control its restrictions, and regulate its uses, with the aim of limiting disputes that may arise in this concern. The United Arab Emirates was not immune from this, as the federal legislator and local legislators in each Emirate enacted relevant legislations. In the Civil Transactions Code No. 5 of 1985, the federal legislator listed several classifications of land.

This article has discussed the issue of land classification in the UAE legislation and concluded that the UAE legislator in the Civil Transactions Code and local laws classified lands into owned lands, waqf lands, dead lands, and government lands. In this classification, the UAE legislator was influenced by the Ottoman Land Law and the laws of the countries influenced by it, especially the Jordanian Civil Law, and therefore the Ottoman legacy is

* Received on 13/04/2023, and approved for publication on 11/5/2023.

visible in these classifications.

Keywords: UAE Law, Classifications, Lands, Ottoman Legacy.

تصنيفات الأراضي في القانون الإماراتي: دراسة تأصيلية تحليلية*

أ.د. زيد محمود العقائله

أستاذ القانون المدني، كلية القانون – جامعة الإمارات العربية المتحدة.

zaida@uaeu.ac.ae

ملخص البحث

استخلف الله تعالى الإنسان في الأرض ليعمرها، ويستغلها، ويستخرج ما في باطنها من ثروات وخيرات غامرة، فقد جعلها ذلولاً يسهل المشي والبناء عليها، وجعلها مأوى ومكان عمل، ومصدر رزق وغذاء، ومن هنا فإن الدول تسعى لسن التشريعات التي تنظم آلية تملك الأراضي، وتحدد تصنيفاتها وتضبط قيودها وتنظم استعمالها بهدف الحد من المنازعات التي قد تثور بشأنها، ولم تكن دولة الإمارات العربية المتحدة بمنأى عن ذلك، فقد قام المشرع الاتحادي والمشرعون المحليون في كل إمارة بسن التشريعات المتعلقة بهذا الشأن، كما أورد المشرع الاتحادي في قانون المعاملات المدنية رقم ٥ سنة ١٩٨٥ عدة تصنيفات للأراضي.

وناقش هذا البحث مسألة تصنيف الأراضي في التشريع الإماراتي، وتوصل إلى نتيجة مفادها أن المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية والقوانين المحلية قد صنف الأراضي إلى أراضي ملك، وأراضي موقوفة، وأراضي موات، وأراضي حكومية، ويكون المشرع في تصنيفه هذا قد تأثر بقانون الأراضي العثماني وقوانين الدول التي تأثرت به، وعلى رأسها القانون المدني الأردني، وهكذا يكون الإرث العثماني شاهداً للعيان في هذه التصنيفات.

الكلمات المفتاحية: القانون الإماراتي، تصنيفات، الأراضي، الإرث العثماني.

* استلم بتاريخ ١٣/٠٤/٢٠٢٣، وأجيز للنشر بتاريخ ١١/٠٥/٢٠٢٣.



المقدمة

الأراضي هي أساس وجودنا فمن طينها خلقنا، ومن ترابها ينبت غذاؤنا، وفي باطنها سيستقر حالنا، وهي من أهم الممتلكات التي يسعد الناس بها، وينظرون إليها على أنها من أهم وسائل زيادة الثروات وإنائها نظراً لأهميتها في شتى المجالات ولاسيما في دولة الإمارات العربية المتحدة التي تشهد نهضةً في جميع القطاعات الاقتصادية والعمرانية والسياحية والاستثمارية والزراعية وغيرها. وفي هذا كله تعد الأراضي هي الأساس؛ إذ إنَّ حسن إدارتها واستغلالها يساهم في تحقيق التنمية، وينعش اقتصاد الدولة، ويساهم في زيادة حجم الاستثمارات في القطاع العقاري، وفي زيادة مساحة الأراضي المزروعة مما يساعد على توفير الحاجات الغذائية للدولة ويعزز اقتصادها ويرفد وارداتها.

ومن هذا المنطلق فإنَّ المشرع الاتحادي والمشرعين المحليين في دولة الإمارات العربية المتحدة قاموا بسن العديد من التشريعات التي تهدف إلى تنظيم آلية تملك الأراضي، وتنظيم استعمالها على نحو يخدم اقتصاد الدولة، ويحقق السعادة لمواطنيها، ويحقق المصلحة العامة المشوذة، وفي ضوء ذلك جاء هذا البحث ليقدم دراسةً مستفيضةً لتصنيفات الأراضي في دولة الإمارات العربية، ويقدم التوصيات بهذا الشأن.

إشكالية البحث

تبرز إشكالية البحث في تحديد تصنيفات الأراضي في دولة الإمارات العربية المتحدة؛ لأنَّ المشرع الاتحادي والمشرعين المحليين لم يحددوا بنصوص واضحة تصنيفات هذه الأراضي، وعليه تم اللجوء إلى استقراء النصوص التشريعية في قانون المعاملات المدنية رقم ٥ سنة ١٩٨٥ وتعديلاته، وفي التشريعات المحلية لكل إمارة من إمارات الدولة وإلى أحكام القضاء؛ لمعرفة هذه التصنيفات، والحقيقة أن عدم تحديد هذه التصنيفات بنصوص واضحة خلق عدة إشكالات منها ما يتعلق بالأراضي الموات وتحديدًا ببيان الجهة المختصة بمنح الإذن بالإحياء،



ومنها ما يتعلق بالوجود الفعلي لبعض تصنيفات الأراضي مثل الأراضي الأميرية التي اعترف المشرع بوجودها نظرياً، فقد نص في قانون المعاملات المدنية على حق التصرف، وعدّه أحد الحقوق العينية الأصلية، وكما هو معروف فإنّ هذا الحق لا يرد إلا على الأراضي الأميرية كما أنّ المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية اعترفت بوجود هذا التصنيف، وذكرته في عدة مواضع إضافة إلى بعض المسائل التي تمت معالجتها في هذا البحث.

أهمية البحث:

تبرز أهمية البحث في تحديد نطاق السلطات التي يتمتع بها صاحب الأرض، أو من تخصص له الأرض، وهذه السلطات تختلف باختلاف تصنيف الأرض فإذا كانت أرضاً مملوكة ملكية تامة فإن المالك يتمتع بكافة سلطات المالك من استعمال واستغلال وتصرف وإذا كانت أرضاً حكومية فإنّ من تم تخصيص الأرض له يتمتع بسلطات أقل ريثما يتم نقل الملكية له بشكل كامل وفق ما نصت عليه التشريعات النافذة وإذا كانت الأرض مواتاً تم الإذن له بإحيائها، فإن المحيي لا بد له من أن يستوفي شروط الإحياء في هذه الحالة، وعليه فإنّ نطاق ما يتمتع به الشخص من سلطات على الأرض يتحدد على أساس تصنيف هذه الأرض.

أهداف البحث:

يهدف البحث إلى مناقشة تصنيفات الأراضي في دولة الإمارات العربية المتحدة من خلال دراسة التشريعات الاتحادية والمحلية ذات الصلة إضافة إلى أحكام القضاء في هذا المجال وبيان أن الإرث العثماني ظاهر للعيان في هذه التصنيفات التي تأثر المشرع فيها بقانون الأراضي العثماني وقوانين الدول التي تأثرت به، وفي مقدمتها القانون المدني الأردني.

الدراسات السابقة:

كانت ندرة الدراسات حول موضوع البحث الدافع الرئيس للخوض فيه، فلم يتم العثور على أي دراسة سواء أكانت بحثاً أم رسالة جامعية أم كتاباً أم ورقة عمل قدمت لأي



مؤتمر أو ندوة تناولت موضوع تصنيفات الأراضي، ولو بشكل مختصر، وكل ما تم العثور عليه هو بعض الكتب الجامعية في مادة الحقوق العينية التي لا تتحدث عن تصنيفات الأراضي من قريب أو بعيد، وإنما تتحدث عن نطاق حق الملكية وسلطات المالك لا أكثر.

منهجية وخطة البحث:

اتبعنا في هذا البحث المنهجين الوصفي والتحليلي، وكذلك المنهج الاستقرائي الذي قمنا من خلاله بدراسة النصوص التشريعية وأحكام القضاء دراسة معمقة والربط بين جزئياتها من أجل التوصل إلى النتائج المرجوة، وقُسمَ البحث إلى مبحث تمهيدي ومبحثين اثنين: تحدثنا في المبحث التمهيدي عن النظام القانوني للأراضي إبان العهد العثماني ثم ناقشنا في المبحث الأول تصنيفات الأراضي وفق قانون الأراضي العثماني وحق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية، وناقشنا في المبحث الثاني تصنيفات الأراضي وفق القانون الإماراتي، وفي نهاية البحث عرضنا أبرز النتائج التي تم التوصل إليها والتوصيات.

مبحث تمهيدي

النظام القانوني للأراضي إبان العهد العثماني

بالرجوع إلى تاريخ نشأتها نجد أن الدولة العثمانية أسسها عثمان الأول بن أرطغرل، وقد نشأت في بادئ الأمر كإمارة حدود تركمانية تعمل على رد الغارات البيزنطية عن ديار الإسلام، وفيما بعد سيطرت على سائر الإمارات المجاورة، وبمرور الوقت أصبحت دولة كبرى ولاسيما بعد أن وصلت إلى أوروبا الشرقية، وبعد أن أسقطت الإمبراطورية البيزنطية وفتحت القسطنطينية عام ١٤٥٣ م على يد السلطان محمد الفاتح^(١). وبسبب تعدد الأقطار والممالك التي

(١) انظر: د. علي محمد الصلابي، الدولة العثمانية: عوامل النهوض وأسباب السقوط، دار التوزيع والنشر الإسلامية، القاهرة، ٢٠٠١، ص ٨٨؛ محمد فؤاد كوبرلي، قيام الدولة العثمانية، ترجمة أحمد السعيد سليمان، دار الكاتب العربي للطباعة والنشر، القاهرة، ١٩٩٣، البند ٣، ص ٢.



خضعت لنفوذها واتساع رقعة الأراضي التي تسيطر عليها فقد وضعت الدولة العثمانية الأسس التي تضمن السيطرة على تلك الأراضي وضبط ملكيتها والتصرف فيها واستغلال مواردها، ومع أن هذه الأسس اعتمدت النهج الإسلامي الذي يقضي بدفع الخراج عن الأراضي من أصحابها الأصليين إلا أنها في مجملها كانت بدائية ومتشعبة^(٢).

ففي بداية الأمر كان السلاطين العثمانيون يقومون بتوزيع بعض أراضي البلدان التي يفتحونها على القادة والجند الفاتحين، ويقومون بعض الأراضي الآخر بيد أهلها الذين كانوا يقومون باستغلالها، وبعد أن يحتفظ السلاطين بأفضل الأراضي يقومون بتسجيل الباقي لبيت المال، ومن ثم تصبح هذه الأراضي مملوكة للدولة - بصفتها صاحبة الولاية العامة - رقبه ومنفعة، وأطلقوا على هذه الأراضي اسم الأراضي الأميرية التي سمحت الدولة فيما بعد بالانتفاع بها وفقاً لما تراه محققاً للمصلحة العامة، ومن ثم أضحت هذه الأراضي تشكل مورداً مالياً لخزينة الدولة العثمانية وداعماً للاقتصاد على الصعيدين المدني والعسكري^(٣). ومن هنا قامت الدولة العثمانية بفرض الضريبة العشرية على واردات هذه الأراضي من المحاصيل والغلال، فقد كانت تعين أشخاصاً يسمون (عمال التحصيل)؛ ليقوموا بمسح الأراضي، والمراعي، وجميع المستغلات الزراعية، وتقدير المحاصيل، وفرض الضرائب عليها وجبايتها^(٤).

(٢) عبد العزيز عوض، الإدارة العثمانية في ولاية سورية ١٨٤٦-١٩١٤، دار المعارف، القاهرة، ١٩٨٢، ص ٢٣٢.
(٣) خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأزري، تاريخ أحكام الأراضي في العراق، دار الرشيد للنشر، بغداد، ١٩٨٠، ص ٤٩، علاء الدين البياتي، شرح قانون تسوية الأراضي، مطبعة النقيض، بغداد، طبعة ٢٠٠٩، ص ٩، علاء الدين البياتي، أحكام حقوق اللزمة في الأراضي الأميرية، شركة النشر والطباعة العراقية، بغداد، طبعة ٢٠٠٢، ص ١٧.
(٤) وغالباً ما كان عمال التحصيل يبالغون في ذلك إلا أنه ومن أجل التدقيق والمتابعة فقد كان يطلب من هؤلاء العمال أن يقوموا بتثبيت جميع المعلومات والضرائب في سجلات خاصة أطلق عليها اسم تحرير دفتر لري، وفيها بعد ألغيت هذه السجلات وحلت محلها سجلات أراضي الدولة التي أطلق عليها اسم دفاتر خاقاني، انظر: د. علاء سعادة، سجلات دفاتر الطابو الخاصة بقضاء حيفا في العهد العثماني: دراسة مصدرية تحليلية، مجلة المؤرخ المصري، جامعة القاهرة، العدد ٤٩، يوليو ٢٠١٦، ص ٦٩؛ دونالد كواترت، الدولة العثمانية ١٧٠٠-١٩٢٢، تعريب أيمن الأرمنازي، مكتبة=



ومن أجل تجنب دفع رواتب نقدية دائمة للأمرء والوزراء وقادة الجند وغيرهم وكسب ولاءاتهم وضمان استمرارهم بتقديم الخدمات في مجال إدارة شؤون الدولة وحماية الحدود والقلاع والمشاركة في أعمال الجيش، فقد قام السلاطين باتباع أسلوب الإقطاع الذي يعني منح بعض أراضي المقاطعات لهؤلاء حسب مناصبهم، فقد أطلق اسم (هيمايون) على الأراضي التي يمنحها السلطان لنفسه، واسم (خاص وزاره) على الأراضي التي تمنح للأمرء والوزراء، واسم (زعامة) على الأراضي التي تمنح للزعماء ومحافظي القلاع السلطانية وكتّاب ديوان السلطان، وفئة الناظرة الخاصة بالسلطان واسم (تيمارا) على الأراضي التي تمنح لقادة الجند وكبار العسكريين^(٥)، وكان أصحاب المناصب هؤلاء يقومون بجباية الأعشار والرسوم وسائر الضرائب المترتبة على الأرض من الفلاحين الذي كانوا يقومون باستغلالها^(٦). وكانت هذه الإقطاعات، وما ينتج عنها تخضع لنظام التفتيش الذي يقوم به موظفو الحكومة المختصون، ويطلق عليهم الدفترداريين^(٧).

وقد أدى هذا الأمر إلى زيادة درجة ولاء وتأيد هؤلاء الزعماء والقادة للسلطان إضافة إلى الاستعداد للقتال، وخوض المعارك، وهذا الأمر مكّن الدولة العثمانية في نهاية المطاف من

=العبيكان، الرياض، ٢٠٠٤، ص ٧٣؛ كات فليت، التجارة بين أوروبا والبلدان الإسلامية في ظل الدولة العثمانية، تعريب أيمن الأرمنازي، مكتبة العبيكان، الرياض، ٢٠٠٤، ص ٤٢؛ د. محمد حرب، الدولة العثمانية ٦٩٩-١٣٤٣ هـ، موسوعة سفير للتاريخ الإسلامي، مطابع سفير، القاهرة، ١٩٩٦، ص ٣٠.

(٥) عبد العزيز عوض، مرجع سابق، ص ٢٢٢؛ د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٩٧، ص ١٠٣٩؛ ساطع الحصري، البلاد العربية والدولة العثمانية، ط ٣، دار العلم للملايين، بيروت، ١٩٦٥، ص ٣٠؛ خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأزري، مرجع سابق، ص ٢٩؛ حمدي فؤاد العاني، نشوء ملكية الأراضي الزراعية في العراق ومراحل تطورها، بحث منشور على الإنترنت بتاريخ ٢٨/٢/٢٠١٤، ص ٣ <http://iraqicarchives.com>.

(٦) عبد العزيز عوض، مرجع سابق، ص ٢٢٢-٢٢٣.

(٧) د. محمد حرب، مرجع سابق، ص ٥٢؛ عبد العزيز عوض، مرجع سابق، ص ٢٣٠.

تحقيق الانتصارات الكثيرة، وساعد على توسعها وزيادة رقعة أراضيها^(٨).

لكن نظراً لسوء تطبيق نظام الإقطاع الذي تسبب باستغلال الفلاحين من أجل زيادة ثروات الزعامات والأغوات^(٩) وانتشار الواسطات والمحسوبيات والرشاوى قامت الدولة العثمانية عام ١٨٣٩م بإصدار المرسوم السلطاني (خط كلخانة) الذي ألغى الإقطاع بكل أشكاله (خاص وزاره، زعامه، وتيارا)، فقد حُصصت رواتب لأصحابها مدى الحياة^(١٠)، وأحالت الدولة مهمة جباية الضريبة العشرية إلى جباة تم تعيينهم، وأطلق عليهم اسم (تحصيل دار)، أو من خلال إسناد الأمر إلى ملتزمين^(١١). وفيما بعد أصبح حق هؤلاء الملتزمين يورث، فقد صدر في عهد السلطان أحمد الثاني (١٦٩١م-١٦٩٥م) أمر يقضي بمنح حق الالتزام مدى الحياة، ويسمح بتوريثه والإيضاء به مما جعل كبار رجالات الدولة يسعون جاهدين للحصول

(٨) أحمد بن إسماعيل بن علي جودت باشا، تاريخ جودت، تعريب عبد القادر الدنا وتحقيق عبد اللطيف بن محمد عبد الرحمن، مؤسسة الرسالة، بيروت، د.س، ص ٩٨-٩٩.

(٩) مفردها آغا وهي كلمة تركية تعني السيد أو صاحب النفوذ أو صاحب الجاه أو العين وجمعها أغوات أي أعيان أو ذوات، انظر: د. صلاح الدين شكر، من هم الأغوات وما هي صفاتهم، مقال منشور على موقع رابطة أدباء الشام، تاريخ ٢٠١٦/٨/٤ <http://www.odabasham.net>.

(١٠) محمود شاكر، التاريخ الإسلامي: العهد العثماني، الجزء ٨، ط ٤، المكتب الإسلامي، عمان، ٢٠٠٠، ص ١٢١؛ خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأزري، مرجع سابق، ص ٥٠.

(١١) الملتزمون هم أشخاص يقومون بجباية الضرائب العشرية في أقاليم محددة بالنيابة عن الدولة حيث يقوم الملتزم بعد تحصيل الضريبة بسداد المبلغ الذي تقدره الدولة على أقاليم معينة ويحتفظ لنفسه بالباقي، وبغية زيادة الإيرادات وبالتالي زيادة نسبة ما يتقاضاه الملتزمون فقد بالغوا في فرض الضرائب وقسوا في استيفائها حيث وصل الأمر إلى تجريد المزارعين من محاصيلهم ومن مواشيتهم بلا رحمة، ومما ساعد على ذلك هو أن الالتزام كان يباع بالمزاد لمن يتعهد بسداد أعلى مبلغ وأن الملتزم كان يحرص على أن يحصل من المزارعين على أضعاف ما يتعهد به للدولة، وحدا بهم الأمر إلى مصادرة الحيوانات التي كانت تعمل في حراثة الأرض وتم تسخيرها لنقل العتاد والمؤن للجيش. انظر حول ذلك: د. علي محمد الصلابي، مرجع سابق، ص ٥٣١؛ د. عبد العزيز محمد الشناوي، الدولة العثمانية: دولة إسلامية مفترى عليها، الجزء ١، مطبعة جامعة القاهرة، القاهرة، طبعة ٢٠٠٨، ص ١٤٦؛ عبد العزيز عوض، مرجع سابق، ص ١٨٢ & ٢٢٩.



على حصص في هذا الالتزام^(١٢). وبقي الأمر على هذا الحال حتى صدر قانون الأراضي عام ١٨٥٨ م، وأنشئت دوائر الطابو، فقد أصبحت المعاملات منحصرة بمأمور الطابو الذي كان يعتمد ما يسمى بدفتر الضبط^(١٣).

جدير بالذكر أن الدولة العثمانية وبعد اتصالها بالدول الأوروبية ولاسيما في حروب القرم بدأت تفكر بتحديث مناهجها، ونظمها، وأساليب إدارتها؛ لكي تحذو حذو الدول الأوروبية، ومن هنا بدأت بتحديث وصياغة قوانينها على النمط الأوروبي شكلاً ومضموناً^(١٤)، لكن هذا لم يدم طويلاً؛ إذ سرعان ما انهارت الدولة العثمانية، وقامت على أنقاضها عدة دول في المنطقة، وبطبيعة الحال فإن هذه الدول تأثرت تشريعاتها بما خلفته الدولة العثمانية من تشريعات ورائها خاصة فيما يتعلق بتصنيفات الأراضي والقواعد التي تنظم أحكامها، والحقوق التي يمكن ترتيبها عليها؛ لتأتي بعد ذلك دولٌ عربية أخرى تنقل حرفياً من تشريعات هذه الدول، وهذا عينه ما حصل عندما تأثر المشرع الأردني بالتشريعات العثمانية، ولاسيما على صعيد القانون المدني؛ ليأتي المشرع الإماراتي، وينقل عنه معظم نصوص قانون المعاملات المدنية رقم ٥ سنة ١٩٨٥، ولاسيما ما يتعلق بالمسألة موضوع البحث.

- (١٢) عزتلو يوسف آصاف، تاريخ سلاطين بني عثمان، ط ١، مكتبة مدبولي، القاهرة، ١٩٩٥، ص ٩٦؛ د. حمدي الوكيل، ملكية الأراضي الزراعية في مصر خلال القرن التاسع عشر، الهيئة العامة المصرية للكتاب، القاهرة، ٢٠٠٧، ص ٢١٦.
- (١٣) د. هدا عبد الرحمن المسعود، ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن ١٩٢١-١٩٤٦: عمليات المسح والتسجيل، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، الجامعة الأردنية، المجلد ٥، العدد ٤، ٢٠١١، ص ٦٣؛ خليل أحمد حسن قداة، نظرات في حق التصرف كحق عيني ومدى السلطات التي يخولها للمتصرف، مجلة جامعة الأقصى، سلسلة العلوم الإنسانية، المجلد ٧، العدد ١، يناير ٢٠٠٣، ص ١٢٧.
- (١٤) د. منير فخر الدين، قراءات: الميري والأميري، المالك والمملوك: ملاحظات قانونية في تمييز أراضي الأفراد من الأراضي الأميرية في فلسطين، مجلة الدراسات الفلسطينية، العدد ٨٩، شتاء ٢٠١٢، ص ١٨٠-١٨١؛ د. محمد حرب، مرجع سابق، ص ٥٧؛ محمود شاكر، مرجع سابق، ص ١٠٢ & ١٧٥.

المبحث الأول

تصنيفات الأراضي وفق قانون الأراضي العثماني وحق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية

صدر قانون الأراضي العثماني في ٢١ نيسان عام ١٨٥٨م في عهد السلطان عبد المجيد الأول، وكانت أغلب نصوصه - التي تقع في ١٣٢ مادة - مستمدة من الشريعة الإسلامية مع مراعاة قاعدة تغير الأحكام بتغير الأزمان التي بمقتضاها استعان المشرع العثماني بما ورد في التشريعات الأوروبية من أحكام، ومنها على سبيل المثال أحكام الإرث في حق التصرف حيث تمت المساواة بين الذكر والأنثى، وهو ما نصت عليه المادة ٥٤ من هذا القانون بقولها: "إذا مات أحد المتصرفين أو المتصرفات بالأراضي الأميرية والموقوفة فتنتقل الأراضي التي تكون بعهدته إلى أولاده من الذكور والإناث بوجه المساواة...".

وقد هدفت الدولة العثمانية من إصدار هذا القانون إلى فرض سيطرتها على الأراضي، وضبط التصرفات التي ترد عليها^(١٥)، ومن هنا فقد قامت الدولة العثمانية بإصدار عدة تشريعات متلاحقة تبعت إصدار قانون الأراضي أهمها لائحة تعليمات بحق سندات الطابو عام ١٨٥٩م^(١٦) ثم نظام

(١٥) عبد العزيز الدوري، التكوين التاريخي للأمة العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، الطبعة ٤، بيروت، ٢٠٠٣، ص ١٢٨؛ د. هدا عبد الرحمن المسعود، مرجع سابق، ص ١.

(١٦) بموجب البند ٣ من هذه التعليمات فقد تم فرض رسوم بمقدار أربعة قروش (ثلاثة قروش ثمن ورقة سند الطابو وقروش بدل قلمية تعطي للكتاب)، ولم تلقَ هذه الرسوم تأييداً في مجتمع بلاد الشام بسبب الفقر الشديد، وارتفاع الضرائب مما جعل كثيراً من الناس يتنازلون عن أراضيهم دون مقابل، وأصبح المقتدرون هم من بأيديهم الأراضي، وقد استمر هذا الوضع حتى بعد انتهاء الدولة العثمانية، فقد جاءت تشريعات الدول التي تأسست في بلاد الشام لتعزز من حجية الطابو، وتجرد الكثير من أراضيهم التي تنازلوا عنها بسبب عدم مقدرتهم على دفع الرسوم التي فرضتها الدولة العثمانية آنذاك (عبد العزيز عوض، مرجع سابق، ص ٢٣٨؛ محمود شاكر، مرجع سابق، ص ١٠٢؛ د. ناجح صادق تميم، أشكال قطع الأراضي في فلسطين وموقوفات ذلك على استخدامها، مجلة جامعة بيت لحم، المجلد ٢١، ٢٠٠٢، ص ٦١).



الطابو في نفس العام ثم إعلان قانون الطابو عام ١٨٦١م^(١٧) وملحق نظام الطابو عام ١٨٦٧م ونظام تملك الأجانب عام ١٨٦٩م مما أدى إلى تشكيل صيغة قانونية جديدة مؤداها أن حق التصرف أضحي شاملاً الأرض كلها وجميع أنواع التصرف عليها باستثناء الرقبة التي بقيت مملوكة للدولة، كما أن العلاقة بين الأرض والمتصرف فيها أضحت علاقة قانونية منظمة تشريعياً ولم تعد تقوم على أساس منحة من السلطان.

لكن لم يبقَ الأمر عند هذا الحد فسرعان ما قام المشرع العثماني بإصدار عدة تشريعات متلاحقة من قوانين وأنظمة وقرارات ألغت أو عدلت ما هو قائم مما خلق حالة من عدم الاستقرار التشريعي، وجعل مسألة تسجيل الأراضي غاية في الصعوبة^(١٨). كما أن قسماً من هذه التشريعات لم يكن منصفاً مثل قانون الطابو لعام ١٨٦١م الذي فرض رسوماً على تسجيل الأراضي لم يكن بمقدور كثير من الناس دفعها، وهو الأمر الذي حدا بهم إلى التخلي عنها دون مقابل، وأدى ذلك إلى ظهور طبقة كبار الملاك التي أصبحت تتكسب بأيديها سندات الملكية، وأصبحت تسيطر على مساحات شاسعة من الأراضي في المدن والقرى^(١٩).

وبهدف خدمة موضوع البحث فإننا سنناقش في هذا المبحث تصنيفات الأراضي وفق

(١٧) الطابو كلمة تركية تعني الطاعة والانقياد والتبعية (شمس الدين سامي، قاموس تركي، الهيئة العامة لدار الكتب والوثائق القومية، استانبول، ١٩٠٠، ص ٨٥٧)، كما أنها تعني وثيقة الملكية أو الحجة أو صك ملكية الأرض؛ أي السند المعطى للمتصرف، وتعني كذلك الدائرة المختصة بإدارة شؤون الأراضي (قاموس المعاني عربي - تركي www.almaany.com/ar/dict/ar-tr، خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأزري، مرجع سابق، ص ١٢٨، خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، ص ١٢٧، د. هدا عبد الرحمن المسعود، مرجع سابق، ص ٦٦).

(١٨) من هذه التشريعات: نظام توسيع انتقالات الأراضي الأميرية سنة ١٨٦٧، نظام تأمين الدين بالأراضي الأميرية والموقوفة والمسقفات والمستغلات الوقفية بعد الوفاة سنة ١٨٦٩، نظام بيع الأموال غير المنقولة لأجل الدين سنة ١٩٧١، قانون انتقال الأموال غير المنقولة سنة ١٩١٣، قانون تصرف الأشخاص الحكيمية في الأموال غير المنقولة سنة ١٩١٣، قانون تقسيم الأموال المشتركة غير المنقولة سنة ١٩١٣.

(١٩) عبد العزيز عوض، مرجع سابق، ص ٢٣٨، محمود شاكر، ص ١٠٢، د. ناجح صادق تميم، مرجع سابق، ص ٦١.



قانون الأراضي العثماني، وحق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية، وذلك في مطلبين منفصلين وعلى النحو الآتي:

المطلب الأول

تصنيفات الأراضي وفق قانون الأراضي العثماني

صُنِّفَت الأراضي بموجب المادة ١ من قانون الأراضي العثماني إلى خمسة أنواع هي:

أولاً: الأراضي المملوكة

وهي الأراضي المملوكة ملكية خاصة التي يتصرف بها صاحبها كيفما يشاء، إذ يجوز له بيعها أو رهنها أو الإيضاء بها، كما أنه يورثها بعد وفاته، وهذا التصنيف من الأراضي يشمل فئات الأراضي الآتية^(٢٠):

أ- العرصات الواقعة داخل القرى والقصبات، وما حولها من الأماكن التي تعد من متمات السكن واللازمة لحفر الآبار وتخزين المحاصيل بما لا يزيد على مساحة نصف دونم.

ب- الأراضي التي أفرزت من الأراضي الأميرية، وملكت تملكاً صحيحاً بمسوغ شرعي.

ت- الأراضي العشرية: وهي الأراضي التي وزعت وملكت حين الفتح للفتاحين، والأراضي التي تركت بأيدي أهلها الذين أسلموا طوعاً قبل الفتح.

ث- الأراضي الخراجية: وهي الأراضي التي أُبقيت في يد أهلها من غير المسلمين مقابل خراج مقاسمة؛ أي مقابل جزء من ناتج الأرض يؤخذ عيناً، وتتراوح قيمته ما بين

(٢٠) انظر: هند أبو الشعر، تاريخ شرق الأردن في العهد العثماني، مطبوعات الجمعية العلمية الملكية، عمان، ٢٠٠١، ص ٢٧٥؛ نعمة الله نوفل أفندي، مرجع سابق، ص ١٤.



العشر والنصف أو خراج موظف يقدر بمبلغ من المال يدفع نقداً ويؤخذ على نحو مقطوع^(٢١).

هذا مع ملاحظة أنه إذا كانت الأراضي عشرية أو خراجية وتوفي صاحبها من غير وارث فإنها تعود إلى بيت المال، وتكتسب حكم الأراضي الأميرية^(٢٢).

ثانياً: الأراضي الأميرية

وهذه الأراضي تعود ملكيتها إلى بيت مال الدولة^(٢٣) وتشمل المزارع والمراعي والمسارح والمشاتي والمحاطب وما شابه ذلك من الأراضي ذات النفع العام كالغابات وغيرها من الأراضي التي كان يحصل التصرف فيها مقدماً عند وقوع الفراغ والمحلولات^(٢٤) بإذن وتفويض أصحاب التيارات والزعامة الذين كانوا يعدون أصحاب الأراضي، وأحياناً بالإذن والتفويض من الملتزمين والمحصلين إلا أنه وفيما بعد أصبح التصرف فيها يتم بإذن وتفويض من مأموري الدولة أو موظفي الدفتر الخاقاني؛ إذ يعطى من يتصرف بها سند طابو متوجة بالطغراي^(٢٥).

(٢١) د. مصطفى الزرقا، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، الجزء ٣، دار القلم، دمشق، طبعة ٢٠٠٤، ص ١٦٧؛ محمود شاكر، مرجع سابق، ص ٣٧.

(٢٢) نعمة الله نوفل أفندي، الدستور: ترجمة من اللغة التركية، المجلد الأول، المطبعة الأدبية، بيروت، ١٣٠١ هـ، ص ١٤. (٢٣) بيت المال هو الجهة التي تختص بكل ما يستحقه المسلمون، ولم يتعين مالكة، ويجوز للحاكم التصرف بالإنفاق منه بشرط تحقيق المصلحة العامة (د. عبد السلام العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية: طبيعتها ووظيفتها وقيودها، الجزء ١، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٠، ص ٢٥٨).

(٢٤) المحلولات أو الأراضي المحلولة هي جزء من الأراضي الأميرية التي تعود رقيبتها للدولة، وحق التصرف فيها للأفراد، ولكنها تحولت إلى محلولات إما بتركها غير مزروعة أو لأن المتصرف فيها توفي دون وارث، وعندها يحق للدولة أن تفوضها لشخص آخر وتستوفي على ذلك رسوم الطابو (انظر: نقولا نقاش، قانون الأراضي - كتاب مترجم، مطبعة الآباء اليسوعيين، بيروت، د.س، ص ٢٧).

(٢٥) المادة ٣ من قانون الأراضي العثماني سنة ١٨٥٨. انظر: نعمة الله نوفل أفندي، مرجع سابق، ص ١٥؛ د. علاء سعادة، مرجع سابق، ص ٦٩؛ د. محمد حرب، مرجع سابق، ص ٣٢. الطغراي تعني التوقيع الرسمي السلطاني الذي تمهر به الوثائق (يلماز أوزتونا، تاريخ الدولة العثمانية، ترجمة عدنان محمود سلمان، ط ١، منشورات مؤسسة فيصل للتطوير، استانبول، ١٩٨٨، ص ٣٤٣).



وقد بين قانون الأراضي العثماني كيفية التصرف في الأراضي الأميرية، فمنعت المادة ٨ منه تفويض كامل أراضي قرية أو قسبة إلى هيئة جماعية أو إلى شخص أو شخصين، بل أوجبت تفويض الأراضي لكل شخص من الأهالي بمفرده؛ إذ يعطى سند طابو يبين كيفية التصرف في الأرض، وقد أجازت المادة ٩ من ذات القانون للمتصرف بالأرض الأميرية أن يزرعها من الحبوب حسب ما يراه مناسباً في مجال الاستثمار الزراعي، لكن لا يجوز له زراعتها بالأشجار المثمرة دون إذن المأمور وإلا كان للحكومة وبطرف ثلاث سنوات أن تأمر بقلع تلك الأشجار، أما إذا تجاوزت الثلاثة سنوات، وأصبحت بدرجة يمكن الانتفاع بها فتترك على حالها. أما بالنسبة إلى الأشجار المثمرة المغروسة دون إذن التي تجاوزت الثلاث سنين أو التي غرست بإذن المأمور فإنها لا تكون تابعة للأرض، بل تعد ملكاً لصاحبها على أن يدفع عشر المحصول كل سنة^(٢٦). وفي حالة أن أهمل المتصرف الأرض فتركها دون فلاحه لمدة ثلاث سنوات دون عذر فإن حقه في التصرف فيها ينتضي^(٢٧).

والأراضي الأميرية تشمل الآتي^(٢٨): أ- الأراضي المملوكة التي مات أصحابها دون وجود وارث ودون الإيصاء بها، وانتقلت بعد ذلك إلى بيت المال، ب- أراضي الأمصار التي تم فتحها، ولم تعط للفاتحين، ولم تترك بيد أحد، بل حفظت لبيت المال^(٢٩)، ت- الأراضي التي

(٢٦) هذا الوضع خلق نوعاً جديداً من الأراضي أُطلق عليه اسم الأميرمُلكي (د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، ط ٩، منشورات جامعة دمشق، دمشق، ٢٠٠٦، ص ٤٨).

(٢٧) المادة ٨٤ من قانون الأراضي العثماني.

(٢٨) انظر: المواد ٢، ٣، ١٠٣ من قانون الأراضي العثماني.

(٢٩) ويشمل هذا النوع من الأراضي أيضاً الأراضي التي تم فتحها في عهد الخليفة عمر بن الخطاب، وترك استغلالها للمتفعين بها ثم تداولتها الغزوات حتى العهد العثماني دون الاهتمام بمن هو مالكتها (سهى قسايمه، حق التصرف في الأراضي الأميرية: دراسة في القانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، ٢٠٠٢، ص ١٠، مالك العطيّات، إشكالية تصنيف الأراضي إلى ملك وميري في القانون الأردني: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية، ٢٠١٣، ص ٣٢ وما بعدها).



بقيت على ملك بيت المال ولم يثبت إحالتها لأحد، ث- الأراضي الموات التي أحييت بإذن المأمور مع بقاء رقبته عائدة لبيت المال.

ثالثاً: الأراضي الموقوفة

يعرف الوقف بأنه: حبس عين المال المملوك على حكم ملك لله تعالى على وجه التأييد وتخصيص منافعه للبر ولو مآلاً^(٣٠). وحسب نص المادة ٤ من قانون الأراضي فإن الأراضي الموقوفة تشمل: أ- الأراضي التي وقفها مالكوها وفقاً صحيحاً وفقاً للشرع، وهذه الأراضي تكون رقبته وجميع حقوق التصرف فيها عائدة إلى جانب الوقف حيث لا تسري عليها الأحكام القانونية المتعلقة بالفراغ والانتقال والرهن، بل تسري عليها الأحكام الشرعية وأنظمة الوقف، ويتصرف بها متولي الوقف وفقاً لشرط الواقف، ب- الأراضي الموقوفة وفقاً غير صحيح، وهي الأراضي المفروزة من الأراضي الأميرية التي أوقفها السلاطين أو أوقفها آخرون بالإذن السلطاني لجهة محددة، وتسمى وقف تخصيصات حيث لا يتم وقف الرقبة هنا، وإنما يتم وقف المنافع والرسوم الأميرية، وهذا النوع من الوقف يشكل معظم أراضي الوقف ولاسيما إبان حكم السلطان سليمان القانوني وما تبعه من سلاطين^(٣١).

رابعاً: الأراضي المتروكة

وهي الأراضي التي تُترك حق الانتفاع بها لجميع الناس أو لأهالي قرية أو مجموعة قرى

(٣٠) الشيخ أحمد الصاوي، بلغة السالك لأقرب المسالك، حاشية الصاوي على الشرح الصغير للدردير - ضبطه مصطفى كمال وصفي، دار المعارف، القاهرة، المجلد ٤، ص ٩.

(٣١) انظر: د. حسن الضيقة، الدولة العثمانية: الثقافة والمجتمع والسلطة، دار المنتخب العربي، بيروت، ١٩٩٧، ص ١١١؛ د. علي محمد الصلابي، مرجع سابق، ص ٢٠٤؛ عبد العزيز عوض، مرجع سابق، ص ١٢ & ٢٢؛ د. محمد حرب، مرجع سابق، ص ٥٧.

وقصبات تكون مشتركة فيها، وهذه الأراضي تشمل (٣٢):

أ- الأراضي المتروكة لعامة الناس كالطرق والأسواق العامة والساحات وعيون الماء ومجاري سيول الأودية وغير ذلك مما ترك لاستخدامات الناس.

ب- الأراضي التي تركت لأهالي قرية أو قسبة كالمراعي والبيادر والمحتطبات والأحراش، وقد بين قانون الأراضي كيفية استخدام الأراضي المتروكة؛ إذ لا يجوز لأي شخص أن يحدث أبنية أو يغرس أشجاراً فيها، وإذا قام بذلك يهدم البناء ويقلع الشجر؛ لأن التصرف في هذه الأماكن يعد تصرفاً في ملك الغير.

وقد نظمت المواد ٩١-١٠٢ من قانون الأراضي الأحكام المتعلقة بهذا النوع من الأراضي، فبينت المادة ٩١ أن الأراضي كالمراعي والبيادر والمحتطبات والأحراش التي تركت لأهالي قرية أو قسبة معينة تكون حصرياً لأهالي تلك القرية أو القسبة ولا يجوز لأهالي قرية وقصبات أخرى أن يستفيدوا منها، وحتى أهل القرية أو القسبة فليس لهم أن يبالغوا في الاحتطاب من الأشجار وإلا فإنه يجري تحصيل قيمة الأشجار المقطوعة من المتجاوزين المحتطبين ثم يجري تقسيمها بين عموم أهالي القرية أو القسبة، وكذلك الحال فقد بينت المادة ٩٢ أنه لا يمكن إفراز حصة من الأحراش المخصصة لأهالي القرى وتفويضها لشخص ما ليتخذها حرشاً أو ليزرعها ولأهالي القرية أن يمنعوه من ذلك، وهذا يسري على الأراضي المقيدة في دفتر خانة العامرة المتروكة والمخصصة لأجل الأسواق الموسمية، وكذلك البيادر المتروكة إلى جميع أهالي إحدى القرى، وعليه فلا يجوز التصرف فيها أو حراثتها أو زراعتها أو إحداث إي مباني عليها^(٣٣). كما أنه لا يعد مرور الزمان في الدعاوى المتعلقة بجميع أنواع هذه الأراضي^(٣٤).

(٣٢) انظر: نعمة الله نوفل أفندي، مرجع سابق، ص ١٦.

(٣٣) المادة ٩٥ & المادة ٩٦ من قانون الأراضي العثماني.

(٣٤) المادة ١٠٢ من قانون الأراضي العثماني.



خامساً: الأراضي الموات

حسب تعريف المادة ٦ من قانون الأراضي العثماني فإن الأراضي الموات هي الأراضي الخالية التي ليست ملكاً لأحد وغير متروكة لأهل قصبه أو قرية، وتبعد عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف بدرجة لا تسمع بها من أقاصي العمران صيحة الشخص الجهر الصوت، وحسب نص المادة ١٠٣ من القانون نفسه فإن هذه الأراضي تشمل الجبال والقفار والبعول والبلان والمراعي، ويمكن لمن يرغب أن يجبي هذه الأراضي بإذن المأمور، ويتخذها مزارع مع بقاء رقبته عائدة إلى بيت المال، على أنه إذا لم يقم بإحيائها خلال ثلاث سنوات دون عذر فإنها تعطى لغيره ليقوم بإحيائها.

وهذا ما أكدت عليه مجلة الأحكام العدلية العثمانية سنة ١٨٧٦ التي بينت أحكام إحياء الأراضي الموات في المواد ١٢٧٠-١٢٨٠ ومنها: أ- أنها ليست ملكاً لأحد ولا هي مرعى ولا محتطباً لقصبه أو قرية وهي بعيدة عن أقصى العمران بحيث لو أن شخصاً جهر الصوت صاح من أقصى الدور التي في طرف القصبه أو القرية فلا يسمع منها صوته، ب- أنه لا بد من الحصول على إذن السلطان أو وكيله على أن الإذن قد يكون لا لأجل التملك بل لمجرد الانتفاع^(٣٥)، ت- أنه لو قام شخص بإحياء جزء من الأرض وترك الباقي فما أحياه فقط يكون ملكاً له لكن إذا بقي في وسط الأراضي التي أحيها محل خال، فذلك المحل يكون له أيضاً، ث- أنه إذا أحيى شخص أرضاً من الأراضي الموات، وبعده جاء آخر وأحيى الأراضي التي في أطرافها الأربعة فیتعين طريق ذلك الشخص في الأراضي التي أحيها المحيي الآخر، ج- أن تحجير الأرض الموات يختلف عن إحيائها، فالتحجير يعطي لصاحبه أولوية على غيره فإذا لم يجيها خلال ثلاث سنوات فقد تلك الأولوية.

(٣٥) هذا يعني أنه - وحسبما نصت عليه مجلة الأحكام العدلية - فإنه يجوز ترتيب حق الانتفاع على الأراضي الموات.

ومفاد الجمع بين نصوص قانون الأراضي ومجلة الأحكام العدلية أن إذن الحكومة (ممثلة بالسلطان أو المأمور) هي التي تحدد نطاق تملك الشخص المحيي من حيث هل يكون على الرقبة والمنفعة أم على المنفعة فقط على أن يتم الإحياء خلال ثلاث سنوات من تاريخ منح الإذن^(٣٦).

المطلب الثاني

حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية

بما أن حق التصرف لا يرد إلا على الأراضي الأميرية فستحدث ابتداءً عن مفهوم الأراضي الأميرية ثم نتحدث بعد ذلك عن أحكام حق التصرف كل في فرع مستقل.

الفرع الأول

مفهوم الأراضي الأميرية

يمكن تعريف الأراضي الأميرية بأنها الأراضي التي تكون رقبته مملوكة للدولة، ويكون لأصحابها حق التصرف عليها ويجري أمر إحالتها إليهم من طرف الدولة، وعليه فإن رقبة الأراضي الأميرية عائدة لخزينة الدولة إما الانتفاع من زراعة ورعي وغيرها فهي عائدة للمتصرف^(٣٧).

وهذه الأراضي يطلق عليها أميرية تارةً وميرية تارةً أخرى، وبالبحث وجدنا أن سبب تسميتها أميرية ربما يعود إلى أنها كانت تحت تصرف أمير المؤمنين عمر بن الخطاب رضي الله عنه بعد الفتح الإسلامي، ويعود سبب تسميتها إلى ميري أن الدولة العثمانية كانت تفرض

(٣٦) انظر حول ذلك: د. محمد مصطفى شلبي، المدخل بالتعريف في الفقه الإسلامي وقواعد الملكية والعقود فيه، مطبعة دار التأليف، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ٣٣٦، الشيخ محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٧، ص ١٠٨، الشيخ أحمد الصاوي، مرجع سابق، ص ٣.

(٣٧) انظر حول ذلك: علي السفاريني، مسألة الأراضي في المفاوضات: حقوق ملكية الأراضي الأميرية في فلسطين، مجلة الدراسات الفلسطينية، المجلد ٥، العدد ١٧، بيروت، شتاء ١٩٩٤، ص ١٣٢، محمد صلاح الدين شعبان، حق التصرف في الأراضي الأميرية، مجلة جامعة تكبرداغ نامق كمال، تركيا، المجلد ٥، العدد ١، حزيران ٢٠١٩، ص ٢٥٠؛ د. حسن الذنون، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر، بغداد، طبعة ٢٠١٢، ص ٢٣٦.



عليها ضريبة، وأن الميري هي إحدى معاني الضريبة في اللغة التركية، فقد استخدمت التشريعات العثمانية اللفظين في مواضع متفرقة للدلالة على معاني مختلفة، فقد استخدم قانون الأراضي العثماني لفظ الأميري في عدة مواد كالمادة ١ للدلالة على تصنيف الأرض، أو أنها أحد أنواع أو تصنيفات الأراضي في الدولة العثمانية، فقد نصت المادة ١ على أنه "تقسم الأراضي الكائنة في بلاد الدولة العلية إلى خمسة أقسام: ...الأراضي الأميرية". كما استخدم قانون الأراضي العثماني لفظ الميري في عدة مواد كالمادة ٤٩ للدلالة على الأميري، ومرادف لها، وبأنها نوع من أنواع الأراضي حيث جاء نصت المادة ٤٩ على النحو الآتي "وكذلك الأحرار التي أراضيها أرض ميري"^(٣٨). كما استخدم قانون الأراضي العثماني لفظ الميري في عدة مواد كالمادة ٣١ لتعني الدولة أو الحكومة، فقد نصت المادة ٣١ على أنه "لا يمكن إنشاء وإحداث أبنية جديدة في الأراضي الأميرية... فيمكن هدمها من طرف الميري"^(٣٩). كما جاء لفظ الميري في قانون الأراضي العثماني في عدة مواد كالمادة ١٠٥ ليعني الضريبة التي تستوفي إلى جانب الرسوم حيث نصت المادة ١٠٥ "فيؤخذ منهم رسم بمقدار مناسب لجانب الميري"^(٤٠).

(٣٨) وهكذا فعل مشرعو بعض الدول العربية التي كانت تحت الحكم العثماني الذين تأثروا بالتشريعات العثمانية كالمرجع الأردني، فقد استخدم مصطلح الأميري والميري في القانون نفسه، بل في المادة نفسها للدلالة على ذات المعنى، ومثال ذلك قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم ٤١ سنة ١٩٥٣، فقد نصت المادة ٣ منه على أنه "تحويل الأراضي الأميرية الواقعة ضمن المناطق البلدية من ميري إلى ملك". للمزيد حول الأميري والميري انظر: د. منير فخر الدين، مرجع سابق، ص ١٨٠-١٨٢.

(٣٩) لذلك فإن بعضهم يشير - ويحق - إلى أن الميري كلمة تركية تعني الحكومي، وتعني كذلك اللباس الذي كان يرتديه الجيش العثماني: ضحى عبد الخالق، في حق الملكية ووداع الميري، جريدة الغد، السنة الخامسة عشر، ١٦/٧/٢٠١٩، ص ١٢، محمد صلاح الدين شعبان، مرجع سابق، ص ٢٧٤. انظر: الفرع الثاني من المطلب الأول من المبحث الثاني.

(٤٠) للمزيد انظر: العلامة شمس الدين محمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير وبهامشه الشرح الكبير للدردير، مطبعة محمد صبيح، القاهرة، الجزء ٤، د.س، ص ٥٣؛ محمد صلاح الدين شعبان، مرجع سابق، ص ٢٤٩؛ علي السفاريني، مرجع سابق، ص ١٣٥؛ د. محمد حرب، مرجع سابق، ص ٥٣.

وقد انتقل هذا التصنيف فيما بعد إلى تشريعات عدة دول كالأردن والعراق ولبنان وفلسطين^(٤١)، فبعد أن تأسست إمارة شرق الأردن عام ١٩٢١م، وانفصلت لاحقاً عن الدولة العثمانية بموجب معاهدة لوزان عام ١٩٢٣م^(٤٢) حصلت الإمارة على جميع المستندات والقيود والسجلات والوثائق المتعلقة بالأموال العامة والخاصة، وبعد ذلك قامت بتنظيم سجلات الأراضي وأنشأت مديرية تسجيل الأراضي بدلاً من مكاتب الطابو، وأصدرت قانون التسوية سنة ١٩٣٣ الذي أرسى قواعد ثابتة للملكية ثم تلاه قانون تسوية الأراضي والمياه رقم ٤٠ سنة ١٩٥٢، وتلته العديد من التشريعات التي حافظت على وجود هذا التصنيف من الأراضي في المملكة، وأبرزها القانون المدني رقم ٤٣ سنة ١٩٧٦^(٤٣).

وكون هذه الدراسة حول تصنيفات الأراضي ومنها الأراضي الأميرية التي لم ينص المشرع الإماراتي على تصنيفها بهذا الاسم فإننا سنلجأ لمناقشة المسائل المتعلقة بها إلى قانون الأراضي العثماني أو القانون المدني الأردني الأصل الذي أخذ عنه قانون المعاملات المدنية معظم نصوصه ولاسيما فيما يتعلق بالحقوق العينية بكل تفرعاتها وتفصيلاتها.

(٤١) صنف قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر في ١٢/١١/١٩٣٠ وتعديلاته الأراضي إلى أراضي ملك وأراضي أميرية وأراضي متروكة وأراضي موات (المواد ٥-٩) كما نظم حق التصرف في المواد ١٤-١٩، أما القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وتعديلاته فقد نص على حق التصرف في المادة ٦٨/١ ونظم المسائل المتعلقة بالأراضي الأميرية في عدة مواد من بينها المواد ١١٩٧-١٢١٤. أما فيما يتعلق بفلسطين فإنه وبعد توحيد الضفتين عام ١٩٥٠ أصبحت الضفة الغربية جزءاً من الأردن، وهكذا أصبحت التشريعات الأردنية هي المطبقة هناك وبقي الأمر على هذا الحال حتى انفصلت الضفة الغربية إدارياً وقانونياً عن الأردن عام ١٩٨٩.

(٤٢) وقعت معاهد لوزان في ١٤ تموز عام ١٩٢٤ من قبل الحكومة التركية من جهة وحكومات بريطانيا وفرنسا وإيطاليا واليابان واليونان ورومانيا ويوغسلافيا من جهة أخرى، وعلى إثر ذلك انفصل الأردن عن الدولة العثمانية اعتباراً من ٦ آب عام ١٩٢٤ (د. هدا عبد الرحمن المسعود، مرجع سابق، ص ٢، بدر الملقى، الأرض وملكيته في الأردن، منشورات لجنة تاريخ الأردن، عمان، ١٩٩٤، ص ٢١).

(٤٣) د. هدا عبد الرحمن المسعود، مرجع سابق، ص ٦٤. هذا مع ملاحظة أن تصنيف الأراضي الأميرية قد ألغي في الأردن بعد قرن من اعتماده، وذلك بموجب قانون الملكية العقارية رقم ١٣ سنة ٢٠١٩. (انظر: الفرع الأول من المطلب الأول من المبحث الثاني).



الفرع الثاني أحكام حق التصرف

وستتحدث هنا عن مفهوم حق التصرف والسلطات التي يتمتع بها صاحب حق التصرف والقيود الواردة عليه وأسباب كسبه ضمن البنود الآتية:

البند الأول: مفهوم حق التصرف.

التصرف لغةً: مصدر تصرّف في الأمر؛ أي احتال وتقلب فيه أو حوّل من حالة إلى أخرى^(٤٤)، واصطلاحاً فإن التصرف بشكل عام يدخل ضمن السلطات التي يخولها القانون للمالك^(٤٥)، إذ قد يوجد ملك دون تصرف، وقد يوجد تصرف دون ملك، وفي ذلك يقول الإمام القرافي: "الملك إباحة شرعية في عين أو منفعة تقتضي تمكن صاحبها من الانتفاع بتلك العين أو المنفعة أو أخذ العوض عنهما، وقد يوجد ملك دون تصرف، وقد يوجد تصرف دون ملك، كما أن الإنسان قد يملك الانتفاع فقط"^(٤٦).

أما حق التصرف بمفهومه القانوني فلم يرد تعريفه في أي من نصوص قانون الأراضي العثماني أو مجلة الأحكام العدلية أو القانون المدني الأردني رقم ٤٣ سنة ١٩٧٦، ولكن يمكن

(٤٤) محمد بن أبي بكر بن عبدالله القادر الرازي، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، ٢٠٠٨، باب صرف، ص ١٥٢، د. سجيح الجبيلي، المعجم المفصل في المعاني والإنشاء، باب التصرف، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٩، باب التصرف، ص ٩٨.

(٤٥) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء ٨، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة ٢٠٠٤، ص ٥٠١.

(٤٦) العلامة شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس القرافي، أنوار البروق في أنواء الفروق، المجلد ٣، دار السلام، القاهرة، ٢٠٠١، ص ١٠٠٩ & ص ١٠١٣، وهذا ينطبق هنا في الأراضي الأميرية التي يسري عليها حق التصرف بدلاً من حق الانتفاع حيث يعد التصرف في أصله حق انتفاع (محمد صلاح الدين شعبان، مرجع سابق، ص ٢٥٣).

تعريفه على أنه "حق عيني عقاري أصلي متفرع عن حق الملكية يرد على الأراضي الأميرية - التي تملك الدولة رقبته - يمكن صاحبه من التمتع بسلطتي استعمال الأرض واستغلالها للأغراض الزراعية والتصرف فيما تعطيه هاتان السلطتان من آثار ضمن الشروط التي حددها القانون"^(٤٧). وهذا يعني أن صاحب حق التصرف يتمتع بسلطتي الاستعمال والاستغلال (المنفعة) بينما الرقبة تكون مملوكة للدولة، وقد نظمه في الأردن قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم ٤٩ سنة ١٩٥٣.

وهذا يعني أن حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية يختلف عن عنصر التصرف الذي يعد أحد عناصر حق الملكية، فحق التصرف هو حق عيني متفرع عن حق الملكية نظمه المشرع الأردني في المواد ١١٩٨-١٢٠٤ من القانون المدني، وتمنحه الدولة على الأراضي الأميرية، ويمكن صاحبه من حق استعمال العقار، واستغلاله، والتصرف فيه ضمن الحدود التي رسمتها القوانين، ويقيد هذا الحق على صحيفة العقار مع الإشارة إلى نوع العقار بأنه ميري^(٤٨)، أما عنصر التصرف فهو أحد العناصر أو السلطات التي أعطاه القانون للمالك بمعنى أنه عنصر مشتق من حق الملكية، ويدخل ضمنه، ويعد أحد أهم سلطات المالك على الشيء المملوك^(٤٩).

والتصرف بهذه الصورة يبدو قريباً إلى حق الانتفاع الذي عرّف على أنه "حق المنتفع في استعمال العين واستغلالها ما دامت قائمة على حالها، وإن لم تكن رقبته مملوكة"^(٥٠)، فهذا

(٤٧) انظر: د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢١، ص ٢٠٤، د. محمد الزعبي، الاستغناء بحق الملكية عن حق التصرف، مجلة أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ١٠، العدد ٢، ١٩٩٤، ص ٨٨.

(٤٨) نصت المادة ٢/١١٩٨ من القانون المدني الأردني على أنه "ويجب أن يكون سند التصرف مسجلاً في دائرة تسجيل الأراضي".
(49) Dr. Zaid Al-Aqaileh, The General Concept of Property in Islamic and Jordanian Law - A Comparative Study, Mu'tah Journal for Research and Studies, Vol.22, No.3, 2007, p.26.

(٥٠) محمد قدرى باشا، مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، الطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، ١٨٩١، المادة ١٣، ص ٥.



التعريف عام وشامل لكل انتفاع سواءً ورد على عقارات مملوكة أم أميرية، لكن حق التصرف هو انتفاع يرد على عقارات أميرية ضمن شروط معينة، لذا فهو أخص^(٥١). وبهذا فإنه يمكن القول إن حق التصرف هو جوهر العقد القائم بين الدولة والمنتفع، وهو هذه الصيغة يختلف عن كل من حق الانتفاع وحق الملكية وعقد الإجارة، ونستند إلى ما قاله شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله عن العقد الذي ينشئ هذا الحق بأنه "معاملة قائمة بنفسها ذات شبه من البيع ومن الإجارة، تشبه في خروجها عنهما المصالحة على منافع..."^(٥٢).

ومفاد ذلك أن حق التصرف هو حق عيني عقاري يأتي في الدرجة الثانية بعد حق الملكية ولا يرد إلا على العقارات فقط ولا سيما الأراضي الميري ولا يرد على المنقولات إطلاقاً بعكس الحال مع حق الملكية الذي يرد على العقارات والمنقولات، وهذا الحق يخول صاحبه (المتصرف) التمتع بجميع السلطات التي يتمتع بها صاحب حق الملكية (المالك) من استعمال واستغلال وتصرف بحقه (دون الرقبة)^(٥٣) باستثناء بعض الفروق القانونية والتاريخية الآتية^(٥٤):

أ- المتصرف بالأرض الأميرية يملك المنفعة فقط بينما تبقى الرقبة مملوكة للدولة في حين أن المالك يملك الرقبة والمنفعة معاً، وعليه فإن ملكية المتصرف ملكية ناقصة؛ لأنه يملك حق

(٥١) للفرق بين حق الانتفاع وغيره من الحقوق انظر: صالح الهبيبي & علي الشويهي، خصوصية حق الانتفاع في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، المجلد ١٧، العدد ٢، ديسمبر ٢٠٢٠، ص ٥١١ وما بعدها؛ ردينه محمد كربول، تجاوز نطاق حق التصرف في الأراضي الأميرية وسبل معالجتها، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، المجلد ١٠، العدد ٣٣، آب ٢٠١٧، ص ١٣١.

(٥٢) شيخ الإسلام أحمد بن تيمية، مجموع فتاوى ابن تيمية، المجلد ٢٩، كتاب البيع، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، ٢٠٠٤، ص ٢٠٤.

(٥٣) د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، الجزء ٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٩، ص ٣٤٢.

(٥٤) لهذا ألغاه المشرع الأردني. للمزيد انظر: د. محمد الزعبي، الاستغناء بحق الملكية عن حق التصرف، مرجع سابق، ص ٨٥، ردينه محمد كربول، مرجع سابق، ص ١٣٠.

المنفعة دون الرقبة^(٥٥).

- ب- حق الملكية حق دائم لا يسقط بعدم الاستعمال بينما حق التصرف كان يسقط بعدم استعماله مدة ثلاث سنوات متتالية حسب نص المادة ٦٨ من قانون الأراضي العثماني^(٥٦).
- ت- للمالك أن يتصرف في ملكه كيفما شاء^(٥٧)، فله أن يوقف عقاره أو يوصي به، لكن هذا غير جائز للمتصرف؛ لأنه لا يملك الرقبة.
- ث- المالك يملك الأرض وما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً وعمقاً، أما المتصرف فحقه محدد بالمنفعة فقط؛ أي الاستعمال والاستغلال.
- ج- مدة مرور الزمن اللازمة لكسب ملكية الأرض المملوكة أو أي حق عيني عليها هي خمس عشرة سنة في حين أنها عشر سنوات لكسب حق التصرف على الأراضي الأميرية غير المتسوية^(٥٨).
- ح- ينتقل حق الملكية بالميراث وفق أحكام الشريعة الإسلامية بينما ينتقل حق التصرف

(٥٥) انظر: د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص ٢٠٤؛ د. محمد الزعبي، الاستغناء بحق الملكية عن حق التصرف، مرجع سابق، ١٩٩٤، ص ٩٠.

(٥٦) أُلغيت المادة ٦٨ من قانون الأراضي العثماني بموجب قرار من شورى الدولة عام ١٩٠١ م، وجرير بالذكر أن قانون الأراضي ظل معمولاً به في الأردن إلا إذا وجد نصاً يخالفه لغاية عام ٢٠١٩ م، فقد ألغي بصدر قانون الملكية العقارية رقم ١٣ سنة ٢٠١٩.

(٥٧) مع مراعاة ما فرضه القانون من قيود تتعلق قانونية بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة الأجدر بالرعاية أو ما فرضته الإرادة من قيود إرادية.

(٥٨) المادة ٢٠ من قانون الأراضي العثماني والمادة ٣ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة الأردني رقم ٥١ سنة ١٩٥٨. انظر: د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٩، ص ٩٨، جدير بالذكر أن الأراضي غير المتسوية هي الأراضي التي لم تجر عليها تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك أو حق منفعة أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل (انظر: د. محمد الزعبي، قيود سجل الأراضي نتيجة التسوية، مجلة دراسات الجامعة الأردنية، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ١٣، العدد ٣، ١٩٨٦، ص ٣٢٠).



في الأراضي الأميرية وفق قواعد الانتقال التي نص عليها قانون الانتقال العثماني سنة ١٣٣١ هـ الذي ساوى في الحصاص بين الذكر والأنثى وظل سارياً في الأردن حتى صدور قانون انتقال الأموال غير المنقولة رقم ٤ سنة ١٩٩١ (٥٩).

خ- يسري نظام الشفعة على العقارات الملك عندما يقوم المالك ببيع حصته لآخر غير شريك بينما يسري نظام الأولوية عندما يقوم صاحب حق التصرف بإفراغ حقه لشخص آخر غير شريك (٦٠).

د- التصرف الذي يؤدي إلى نقل ملكية العقار المملوك يسمى بيعاً بينما التصرف الذي يؤدي إلى نقل حق التصرف يسمى فراغاً أو إفراغاً، وما يُدفع مقابل نقل حق الملكية يسمى ثمناً في حين أن ما يُدفع مقابل نقل حق التصرف يسمى بدلاً (٦١).

ذ- الوثيقة التي تثبت الملكية في العقار الملك تسمى سند ملكية في حين أنها تسمى سند تصرف في العقار الميري.

والحقيقة أنه مع وجود هذه الفروق إلا أنها تبقى فروقاً نظرية لا تؤثر في حق المتصرف من الناحية العملية، إذ يمارس حق التصرف كما يمارس حق الملكية مع بقاء حق الملكية هو الحق الرئيس والأشمل في الحقوق العينية، ولهذا قام المشرع الأردني عام ٢٠١٩ بإلغاء تصنيف الأراضي الميري، وتم تحويلها إلى ملك، وأصبح حق التصرف حق ملكية كامل (٦٢). وقد جاء

(٥٩) انظر: د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، الجزء ٢، مرجع سابق، ص ٥٥؛ د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص ٢٠٤.

(٦٠) انظر: المحامي جمال مدغمش، الشفعة والأولوية في قرارات محكمة التمييز الأردنية، المكتبة الوطنية، عمان، ١٩٩٤، ص ٢٥ وما بعدها.

(٦١) د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، الجزء ٢، مرجع سابق، ص ٦٧.

(٦٢) جاء في أحد أحكام القضاء الأردني: "إن قانون الملكية العقارية ألغى العقارات من نوع الميري وحوّلها إلى الملك، وإن الدعوى أقيمت في ظلّه وسنّدت التسجيل الصادرة والمبرزة في الدعوى هي ملك خارج حدود البلدية، وعليه فإن أحكام =



هذا في الأساس انسجاماً مع نصوص القانون المدني الأردني التي لم تفرق بين حق الملكية وحق التصرف في كثير من المسائل، ولا أدل على ذلك من نص المادة ١٢٠١ الذي جاء على النحو الآتي: "يرد على حق التصرف من القيود القانونية والاتفاقية ما يرد على حق الملكية"، ونص المادة ١٢٠٢ الذي جاء على النحو الآتي: "يسري على الشيوع في حق التصرف ما يسري على الشيوع في حق الملكية من الأحكام إلا ما تعارض مع نص خاص أو مع طبيعة حق التصرف"^(٦٣). وكذلك الحال فإن المشرع المصري ومنذ ما يزيد على مئة عام ألغى التفرقة بين الأراضي الأميرية والأراضي الملك، وفي ذلك يقول الشيخ محمد أبو زهرة: "صارت تلك الأراضي التي كانت يد الناس عليها يد منتفع مملوكة ملكاً تاماً لوضعي اليد عليها بمقتضى الأمر العالي سنة ١٨٩١، والأمر العالي الصادر سنة ١٨٩٦"^(٦٤).

البند الثاني: السلطات التي يتمتع بها صاحب حق التصرف

يتمتع صاحب حق التصرف (المتصرف) بالسلطات أو المكنت الآتية:

(أ) حق الاستعمال:

ويقصد به الحق في استخدام الأرض الأميرية بجميع أوجه الاستخدام التي تتفق مع طبيعتها ويشمل ذلك حراستها وزراعتها وغرس الأشجار المثمرة وغير المثمرة فيها، وللمتصرف هنا أن يقوم بجميع الأعمال اللازمة لحسن استعمالها كأن يقوم بتسوية الأرض وطمر الحفر وإزالة الصخور وحفر الآبار وشق القنوات اللازمة لريها وإقامة الأبنية عليها،

=الشفعة تنطبق على الدعوى " حكم محكمة استئناف إربد رقم ٢٠٣٨ / ٢٠٢٠، تاريخ ٢٦ / ٧ / ٢٠٢٠، منشورات موقع قرارك. انظر كذلك: قرار تمييز حقوق رقم ٣٧٥١ / ٢٠٢١، تاريخ ٣٠ / ٩ / ٢٠٢١، منشورات موقع قرارك. (٦٣) انظر: د. محمد الزعبي، الاستغناء بحق الملكية عن حق التصرف، مرجع سابق، ص ٨٥؛ د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٧، ص ٢١. (٦٤) الشيخ محمد أبو زهرة، مرجع سابق، ص ٢٣٣.



وأى بناء يحتاج إليه في زراعتها، وليس لأي غرض آخر كأن يكون تجارياً أو صناعياً أو سياحياً أو غير ذلك؛ لأن هذا يتنافى مع الغرض من ترتيب حق التصرف عليها^(٦٥).

(ب) حق الاستغلال

ويقصد به الحق في الحصول على غلة الأرض الأميرية ونتاجها وحاصلاتها سواء أكان ذلك بشكل مباشر؛ أي عن طريق صاحب حق التصرف أم بشكل غير مباشر أي عن طريق غيره كأن يقوم بتأجيرها مساقاةً أو مغارسةً أو مزارعةً، ويحصل بالتالي على جزء من المحصول الذي يعد غلة الأرض بالنسبة إليه^(٦٦). ويشمل نتاج الأرض هنا ثمارها سواء أكانت طبيعية أم صناعية أم مدنية، وله أن يستغل تراب الأرض أو رملها أو أحجارها، فيصنع منه الطوب وغيره، ويقوم ببيعه، والحصول على ثمنه، وهذا ما أكدته المادة ٨ من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الأردني رقم ٤٩ سنة ١٩٥٣ بقولها: "يحق لمن يتصرف في أرض أن يصنع من ترابها لبناً أو آجراً أو غير ذلك، وله أن يبيع ما فيها من رمل وحجر بشرط أن يراعي في ذلك القوانين والأنظمة النافذة".

(ب) حق التصرف

ويشمل التصرف هنا التصرف بنوعيه المادي والقانوني^(٦٧)، فيشمل التصرف المادي الذي

(٦٥) انظر: نص المادة ٦ من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم ٤٩ سنة ١٩٥٣.

(٦٦) انظر: د. عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص ٤٩٩.

(٦٧) المادة ٦ من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة الأردني رقم ٤٩ سنة ١٩٥٣ نصت على أنه "يحق لكل شخص يتصرف في أرض أميرية أن يفرغها فراغاً قطعياً أو يؤجرها أو يعيرها أو يضعها تأميناً للدين، وله أن يزرعها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة بعمله وما نبت فيها دون عمل، وله أن يقطع ويقلع الأشجار والدوالي المغروسة فيها، ويهدم ما فيها من أبنية ويتخذها كحقل أو مزرعة وله أن يحولها إلى بساتين وكروم وحدائق وحراج، ويفرز منها قسماً يتخذه بيدراً، وله أن ينشئ فيها دوراً ودكاكين ومصانع، وأي بناء يحتاج إليه في زراعته...".

يؤدي إلى استهلاك الشيء، أو التغيير فيه، أو تبديله لكن الاستهلاك هنا غير متصور في الأراضي الأميرية؛ لذلك يبقى حق المتصرف في التغيير فيها كأن يحفر بئراً أو يستخدمه لري المزروعات أو الأشجار، أو أن يحول الأرض الزراعية إلى مزرعة نخيل، أو كرم، أو بستان، أو يجعلها بيدراً أو مرعى^(٦٨). كما يشمل التصرف القانوني حيث يستطيع صاحب حق التصرف أن ينقل هذا الحق إلى الغير أو يرتب عليه حقاً عينياً أصلياً كحق مرور أو حق شرب أو حقاً عينياً تبعياً كأن يرهنه تأميناً للدين إلا أنه ليس له أن يتصرف بملكية الرقبة التي لا يملكها في الأساس^(٦٩).

البند الثالث: القيود الواردة على حق التصرف

ترد على حق التصرف قيود كثيرة ومتعددة نجمل أهمها على النحو الآتي:

١ - حق التصرف لا يجوز وقفه ولا الإيضاء به؛ إذ يشترط لصحة الوقف والوصية أن يكون الواقف والموصي مالكاً للعين الموقوفة أو الموصى بها، وهذا غير متحقق هنا كون الرقبة مملوكة للدولة وصاحب حق التصرف لا يملك إلا عنصري الاستعمال والاستغلال^(٧٠). ومن هنا فقد نصت المادة ١٢١ من قانون الأراضي العثماني على أنه لا يمكن لأحد أن يوقف لجهة ما الأراضي المتصرف فيها بالطابو (الأميرية) ما لم تملك له تملكاً صحيحاً بملكناهم همأيونية من طرف السلطان، كما نصت المادة ١٢٠٣ من القانون المدني الأردني على أن: "حق التصرف في الأرض الأميرية لا يوصى به ولا يوقف إلا إذا تملك صاحب الحق الأرض من الدولة بسند مسجل ملكية تامة طبقاً لأحكام القوانين الخاصة". لكن القانون أعطى الحق للمتصرف بوقف الأرض التي يتصرف بها لجهة خيرية إذا تم تحويلها إلى ملك، فقد نصت المادة ٢ من قانون تحويل الأراضي من

(٦٨) انظر: د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٧، ص ٤٤-٤٥.
(٦٩) نصت المادة ١٢٠٤ من القانون المدني الأردني على أنه "يجب أن يتم إفراغ الأرض الأميرية بسند مسجل في دائرة تسجيل الأراضي".

(٧٠) المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني، الجزء ٢، ط ٣، مطبعة التوفيق، عمان، ١٩٩٢، ص ٧١٦.



نوع الميري إلى ملك الأردن رقم ٤١ سنة ١٩٥٣ على أنه "يجوز لصاحب أي أرض أميرية يرغب في تحويلها إلى ملك بقصد وقفها على جهة خيرية أن يطلب إلى مجلس الوزراء إصدار قرار بتملكه لهذه الأرض تملكاً صحيحاً، فإذا توفرت لدى المجلس المشار إليه المسوغات المطلوبة يجوز له أن يقرر إجراء التحويل ويأمر بنشر قراره هذا في الجريدة الرسمية، ويعد القرار ملغى إذا لم ينفذ لدى دائرة التسجيل خلال ستة شهور من تاريخ صدوره". ومن خلال استقراء هذه المادة يتبين أنها أجازت تحويل الأرض من ميري إلى ملك بهدف وقفها وفقاً خيراً فقط بمعنى أن الوقف الذري يخرج من نطاقها، كما أنها اقتضت التحويل لأجل وقف الأرض دون الوصية بها^(٧١).

وهنا لا بد من القول إن المنع وإن كان مقبولاً بالنسبة إلى الوقف إلا أنه يبدو غير مقبول بالنسبة إلى الوصية؛ لأن الوصية تصرف في التركة مضاف إلى ما بعد الموت وحق التصرف يدخل في التركة، فكيف يورث لكن تُمنع الوصية به، كما أن كلاً من الوصية والانتقال بالمرث يعد أحد أسباب كسب ملكية حق التصرف بالخلفية^(٧٢)، والموصى له ومن انتقل إليه الحق يقتصر ما ينتقل إليه على الحق نفسه، ولا يمتد إلى الرقبة، ومما يعزز وجهة نظرنا أن بعض التشريعات أجازت ذلك، ومنها قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر في ١٢/١١/١٩٣٠ الذي نص في المادة ٧١ على أن "لصاحب حق التصرف في عقار ما أن يقوم فيه بأي عمل تصرفي كان ما عدا إنشاء الوقف".

٢- لا يجوز تحويل الأراضي الأميرية إلى قرية أو محلة^(٧٣)؛ لأن المتصرف يستطيع أن ينتفع

(٧١) انظر حول ذلك: د. زيد العقابلية، موضوعات خاصة بالقانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٩، ص ١٨٤.

(٧٢) يتم كسب حق التصرف بالخلفية عندما يموت صاحب حق التصرف حيث ينتقل الحق للورثة في هذه الحالة.
(٧٣) نصت المادة ٦ من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٣ على أنه "وله أن ينشئ فيها دوراً ودكاكين ومصانع وأي بناء يحتاج إليه في زراعته على شريطة أن لا يتوسع في ذلك إلى درجة إحداث قرية أو محلة"، كما نصت المادة ١١٩٩ من القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ على أنه "١- يحق للمتصرف في الأراضي الأميرية أن

بالأرض الأميرية كما يشاء وبها يخدم مجال زراعته لكن ليس له أن يتوسع في ذلك إلى درجة إنشاء قرية أو محلة فيها كون هذا سيؤدي إلى تحويل جميع الأراضي الأميرية إلى ملك بقوة القانون، وذلك وفقاً لأحكام المادة ٣ من قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك الأردني رقم ٤١ سنة ١٩٥٣، وهكذا تصبح جميع المناطق الواقعة أو التي ستقع ضمن حدود البلدية أراضي ملك^(٧٤)، ولعل الهدف من عدم جواز ذلك هو من أجل المحافظة على بقاء رقبة الأرض الأميرية ملكاً للدولة التي ستفقدتها الدولة إذا سمحت لصاحب حق التصرف بالتوسع في البناء إلى درجة إحداث قرية أو محلة.

البند الرابع: أسباب كسب حق التصرف

يتم كسب حق التصرف بالأسباب أو الوسائل الآتية:

١- إذن الدولة: بما أن الأراضي الأميرية ملك للدولة، وأنه لا يجوز لأحد أن يتصرف بها دون الإذن المسبق من الدولة فإن حق التصرف في الأراضي الأميرية حق تمنحه الدولة^(٧٥)؛ لذلك فقد نصت المادة ١١٩٨ من القانون المدني الأردني على أن "للدولة أن تبيح حق التصرف في الأراضي المملوكة لها لمن يرغب بالشروط التي فرضها القانون ويجب أن يكون سند التصرف مسجلاً في دائرة تسجيل الأراضي". والحقيقة أن هذا النص غير دقيق، فكان الأنسب أن يكون

يزرعها وأن يتفجع بها وله أن ينشئ فيها دوراً ودكاكين ومصانع وأي بناء يحتاج إليه في زراعته على أن لا يتوسع في ذلك إلى درجة إحداث قرية أو محلة".

(٧٤) نصت المادة ٣/٢ من قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم ٤١ سنة ١٩٥٣ على أنه "إذا وسعت حدود أية بلدية تحول الأراضي الأميرية التي أدخلت ضمن حدود المنطقة البلدية من جراء التوسيع المذكور من ميري إلى ملك اعتباراً من تاريخ التوسيع المذكور". للمزيد انظر: المحامي جمال خطاطبه، صفة الميري والملك في دعاوى الشفعة والأولوية، مقال منشور في صحيفة عمون الإلكترونية، الخميس، ٢٨/١٠/٢٠١٠.

(٧٥) نصت المادة ١٢ من قانون الأراضي العثماني على أنه "لا يقدر أحد أن يستعمل تراب الأرض التي في تصرفه ما لم يستأذن المأمور أولاً".



النص "للدولة أن تفوض (أو تمنح) حق التصرف.. " حيث يعد التفويض أو المنح أحد أسباب حق التصرف^(٧٦).

٢- الفراغ أو الإفراغ: وهو ما يقابل البيع في الأراضي الملك، ويعني نقل حق التصرف في الأراضي الأميرية، أو التنازل عنه لشخص آخر سواء أكان ذلك بمقابل أم دون مقابل، وهذا الإفراغ هو تصرف قانوني جوهره اتجاه الإرادة إلى إحداث أثر قانوني معين، وهكذا تنطبق عليه القواعد العامة في العقود من حيث إن يكون المفرغ هو صاحب حق التصرف، وأن يكون أهلاً للتصرف به وغير ذلك، وحسب نص المادة ٤ من قانون انتقال الأراضي العثماني سنة ١٩١٣، فإنه لا بد لصحة الإفراغ من موافقة مدير مكتب تسجيل الأراضي^(٧٧)، وهذا بالطبع لا يكون إلا بالنسبة للأراضي الأميرية المسجلة، أما الأراضي غير المسجلة فإن إفراغها يتم بموجب سند مكتوب^(٧٨)، فقد نصت المادة ٣ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة الأردني رقم ٥١ سنة ١٩٥٨ وتعديلاته على أنه "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما

(٧٦) وهذا قريب لما نصت عليه التشريعات الإماراتية من حق الحكومة أو الحاكم في منح الأراضي الحكومية على ألا يتم نقل ملكيتها إلا بعد مرور مدة زمنية معينة (انظر: الفرع الثاني من المطلب الأول من البحث الثاني).
(٧٧) حسب نص المادة ٣٦ من قانون الأراضي العثماني كان لا بد من موافقة مأمور الطابو، لكن هذه المادة تم تقييدها بنص المادة ٤ من قانون انتقال الأراضي العثماني سنة ١٩١٣ التي أصبحت تشترط موافقة مدير مكتب تسجيل الأراضي.
(٧٨) هذا السند يطلق عليه اسم الحجة (د. محمد الزعبي، أثر الحيازة في كسب ملكية العقار بمرور الزمن، مجلة دراسات الجامعة الأردنية، سلسلة العلوم الإنسانية، المجلد ٢٠، الملحق ١، ١٩٩٢، ص ٤٧٢). أما بالنسبة للأراضي المسجلة في الدولة فتحكمها المادة ١٠٤ من القانون المدني الأردني سنة ١٩٧٦ التي نصت على أنه "يجب أن يتم إفراغ الأرض الأميرية بسند مسجل في دائرة تسجيل الأراضي". وباستقراء نص هذه المادة نلاحظ أن المشرع الأردني قال إفراغ الأرض الأميرية مع أن الإفراغ لا يرد على الأرض الأميرية بل يرد على حق التصرف فيها كون الرقبة تبقى مملوكة للدولة، وهذا بطبيعة الحال يتناقض مع نص المادة ١١٩٨ من القانون المدني أعلاه الذي يفيد بأن الإذن أو الإباحة يكون لحق التصرف، وليس للأرض، فقد جاء النص هكذا: "للدولة أن تبيع حق التصرف في الأراضي المملوكة لها".

يتعلق بالأراضي الأميرية نافذة إذا مرَّ على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات" (٧٩).

٣- الأولوية: وهي حق كسب حق التصرف ولو جبراً على المفرغ له ببدل المثل (٨٠)، وحسب نصوص القانون المدني الأردني سنة ١٩٧٦ فإنها تثبت للشريك، والخليط في المبيع وهو من كان لأرضه أو عليها حق ارتفاق للأرض الأميرية التي أُفرغ حق التصرف فيها، والمحتاج من أهل القرية (٨١) إلا أنه وحسب نص المادة ٣ القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة الأردني رقم ٥١ سنة ١٩٥٨، وتعديلاته فلم تعد تثبت إلا للشريك، وبطبيعة الحال فإن عبارة بدل المثل تعني بدل مثل الأراضي المجاورة، وباعتقادنا فإن ذلك يتم تحديده من قبل خير تعينه المحكمة، ويستند هذا الخبير إلى عدة عوامل منها مواصفات التربة من حيث الجودة والرداءة ونوعها وطبيعتها وموقع الأرض وتضاريسها ومساحتها ومدى انتظامها من حيث الشكل وقربها أو بعدها من الخدمات أو الطرق والأسعار المتداولة في تلك المنطقة وغير ذلك (٨٢). على أن حق الأولوية الذي أقر من أجل درء الضرر المتوقع لصاحب حق الأولوية له ضوابط؛ إذ إنه يجب أن يمارس خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ تسجيل الإفراغ (٨٣). وهذا يقتضي أن تكون الأرض الأميرية ذات العلاقة مسجلة في السجل العقاري وإلا فإن

(٧٩) ألغي هذا القانون بموجب قانون الملكية العقارية رقم ١٣ سنة ٢٠١٩. انظر: الفرع الأول من المطلب الأول من المبحث الثاني.

(٨٠) نصت المادة ١١٦٨ من القانون المدني الأردني سنة ١٩٧٦ على أن "حق الأولوية في الأراضي الأميرية التي جرى فراغها يكون ببدل المثل".

(٨١) وهو مشابه لما نصت عليه المادة ٤١ من قانون الأراضي العثماني بقولها: "ليس للشخص المتصرف بأرض مشتركة أن يتفرغ عن حصته مجاناً ولا ببدل بدون إذن خليطه وشريكه..."، وما نصت عليه المادة ٤٥ من ذات القانون بقولها "إذا تفرغ متصرفها لأحد الأشخاص من أهالي قرية أخرى فأصحاب الضرورة المحتاجون للأرض من أهالي القرية يكون لهم صلاحية بطلبها...".

(٨٢) انظر حول ذلك: جورج شدرابي، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، ٢٠١٢، ص ١٢٧.

(٨٣) المادة ٢/ج من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة الأردني رقم ٥١ سنة ١٩٥٨ وتعديلاته.



انتقالها يكون بموجب سند ولا تثور مسألة الأولوية هنا^(٨٤).

٤- الانتقال: أي الانتقال بالميراث للخلف العام: يقصد بالانتقال أيلولة الحق الذي اكتسبه المتصرف بالأرض الأميرية إلى ورثته بعد وفاته^(٨٥). والانتقال في الأراضي الأميرية كان خاضعاً لقانون الانتقال العثماني سنة ١٣٣١ هـ الذي استحدث نظام الإرث الانتقالي الذي يختلف عن نظام الإرث الشرعي (وأسماه حق انتقال الأراضي الأميرية) الذي ساوى في الحصص بين الذكور والإناث^(٨٦)، وظل سارياً في الأردن قرابة ثمانين عاماً إلى أن ألغي وحل محله قانون انتقال الأموال غير المنقولة رقم ٤ سنة ١٩٩١ الذي نص في المادة ٢ منه على أنه: "يتم انتقال الأموال غير المنقولة بما في ذلك حق التصرف في الأراضي الأميرية لورثة من يتوفى بعد نفاذ أحكام هذا القانون وفق أحكام الموارث في الشريعة الإسلامية وقانون الأحوال الشخصية المعمول به"، وبهذا يكون المشرع الأردني قد تخلص من أحد القوانين العثمانية التي أثارت جدلاً واسعاً في الشارع الأردني، وزاد في الاستحسان قيام المشرع الأردني بإلغاء عدة تشريعات عثمانية كان أهمها قانون الأراضي العثماني والقوانين التي صممت على نمطه، وذلك بموجب المادة ٢٢٣ من قانون الملكية العقارية رقم ١٣ سنة ٢٠١٩.

وربما يعود سبب عدم تطبيق الأحكام الشرعية في الموارث على حق التصرف في الأراضي الأميرية هو أن حق التصرف يعد منحة من السلطان أو الدولة التي يعود الأمر لها في تحديد كيفية تقسيم هذه المنحة بعد وفاة صاحب الحق، وهذا إضافة إلى خشية الدولة من أن تتحول الأرض الأميرية مع تعاقب الأجيال وتكرار حالات الانتقال إلى أراضي مملوكة للأفراد، وعليه وضعت أحكاماً خاصة للانتقال في هذه الأراضي للدلالة على أن الوارث لا يملك إلا حق

(٨٤) انظر: البند الخامس من هذا الفرع.

(٨٥) مروان القدومي، أحكام الموارث في الشريعة الإسلامية، مطبعة خالد بن الوليد، نابلس، ١٩٩٨، ص ٢٠٥.

(٨٦) أمين مسعود أبو بكر، ملكية الأراضي في متصرفية القدس، مؤسسة عبد الحميد شومان، عمان، ١٩٩٦، ص ٣٢٠.

التصرف فقط، وأن الرقبة مملوكة للدولة. وهذا في الحقيقة لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية؛ لأن أحكام الميراث في الشريعة محلها حق الملكية (الرقبة والمنفعة)، أما هنا فالحديث هو عن حق التصرف في الأراضي الأميرية المملوكة لرقبتها للدولة؛ بمعنى أننا نتحدث هنا عن الانتقال في حق التصرف لا عن الميراث في حق الملكية.

وندعم رأينا بما أفتى به فضيلة الشيخ وهبة الزحيلي بقوله: إن "إرث الأراضي الأميرية بالتسوية بين الذكر والأنثى ناشئ من اعتبار بلاد الشام مفتوحة عنوة، فهي مملوكة للدولة أو الشعب، وما كان مملوكاً للدولة لها حق التصرف فيه، والتسوية المذكورة ناشئة من هبة الدولة، وللوهاب حرية الاختيار في التسوية وعدمها"^(٨٧).

وما أفتى به المجلس الإسلامي للإفتاء بقوله: "وقضية تساوي الذكر والأنثى في هذا القانون لا تتعارض مع تفاوت نصيب الذكر والأنثى في الميراث الشرعي؛ لأن مالك الأراضي الأميرية هو بيت مال المسلمين، والذي يحق له التصرف فيها هو الحاكم المسلم، ويجوز للحاكم أن يملك المنفعة في الأراضي الأميرية بالتساوي بين الذكر والأنثى، ولا مانع يمنع من ذلك في الشريعة الإسلامية؛ لأن للإمام ولاية عامة على المسلمين، وله أن يتصرف في مصالح المسلمين"^(٨٨).

البند الخامس: حيازة الأراضي الأميرية غير المسجلة

بداية ينبغي القول إن اكتساب الحقوق العينية على أراضي أميرية مسجلة غير وارد؛ لأنه

(٨٧) فتوى رقم ١٤/١١٨٥ تاريخ ٢٩ ربيع الثاني ١٤٢٩ هـ، منشورة على موقع مكتبة الفكر الوقفية.
(٨٨) الفتوى رقم ٦٠٥ تاريخ ١٤/٧/٢٠١٢ بعنوان "انتقال الأرض الأميرية" صادرة عن المجلس الإسلامي للإفتاء <http://www.fatawah.net>. انظر: د. محمد حبش، نهضة المرأة في الفقه الإسلامي، بحث شرعي منشور على موقع مركز الدراسات لبحوث الحضارة والتنوير، تاريخ النشر ٢٠١٦/١٢/٥، الباب الثاني، ص ٦. للمزيد انظر: عادل ناصر & نائل حامد، اكتساب حق التصرف في الأراضي الأميرية بسبب الوفاة ومحاولة تطبيقه على انتقال التركة للورثة: دراسة قانونية مقارنة مع الفقه الإسلامي، مجلة الدراسات حول فعالية القاعدة القانونية، جامعة بجاية، المجلد ٣، العدد ٢، ص ١٢٠.



يتعارض مع المبادئ التي يقوم عليها نظام السجل العقاري^(٨٩)، وهذا يعني أن مجال الحيابة يكون فقط على الأراضي الأميرية غير المسجلة، لكن لكي تتحقق الحيابة فلا بد من توافر ركنيها: المادي المتمثل بالتصرف الفعلي في الأرض، والمعنوي المتمثل بوجود النية لدى المتصرف باكتساب حق التصرف على الأرض^(٩٠)، على أن هناك شروطاً عامة أخرى في الحيابة لا بد من توافرها: أ- أن تكون هادئة؛ أي غير مشوبة بالإكراه أو التهديد، ب- أن تكون ظاهرة أي غير خفية بحيث تظهر أعمال خارجية يستطيع من خلالها أن يعلم بوقوع الحيابة كل من يمكن الاحتجاج عليه بها، ت- أن تكون واضحة أي لا لبس فيها ولا غموض بحيث لا تشوبها ظروف تثير الشك لدى من يحتج عليه بها، ث- أن تكون مستمرة أي أن تكون بغير انقطاع لكن لا يشترط هنا أن يبقى الحائز دائم الاتصال بالعقار، بل يكفي أن يباشر أعمال التصرف التي يؤديها المتصرف بالعادة^(٩١).

أما عن المدة اللازمة لكسب حق التصرف في الأرض الأميرية فهي عشر سنوات على الأقل، وهذا ما نصت عليه المادة ١٦٦٢ من مجلة الأحكام العدلية بقولها: "لا تسمع دعوى الطريق الخاص والمسيل وحق الشرب التي هي في الأراضي الأميرية بعد أن تركت عشر سنين، كما لا تسمع دعوى الأراضي الأميرية بعد مرور عشر سنين"، والمادة ٣ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة الأردني رقم ٥١ سنة ١٩٥٨ بقولها "تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً

(٨٩) د. محمد الزعبي، قيود سجل الأراضي نتيجة التسوية، مرجع سابق، ص ٣٢٢.

(٩٠) عرفت المادة ١/١١٧١ من القانون المدني الأردني رقم ٤٣ سنة ١٩٦٧ الحيابة بأنها سيطرة فعلية من الشخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه، وهي تقابل المادة ١/١٣٠٧ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ سنة ١٩٨٥ التي جاءت بالصيغة نفسها.

(٩١) مروان كركبي & سامي منصور، الأموال والحقوق العينية العقارية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٩، ص ١١٤.



فعلياً مدة عشر سنوات". ونلاحظ هنا أن المادة ٣ من القانون اشترطت السند الصحيح أي وجود سند بيع تم على الأرض الأميرية غير المسجلة^(٩٢)، وأن يتصرف المشتري في هذه الأرض لمدة عشر سنوات ؛ ليكتسب الحق في التصرف على الأرض الأميرية، وذلك بعكس المادة ١٦٦٢ من المجلة التي لم تشترط وجود سند بيع، وإنما اقتصر على التصرف لمدة عشر سنوات، كما أن نص المادة ٣ من القانون المذكور يتعارض مع ما أرساه المشرع من قواعد تتعلق بالتقادم القصير الذي مدته سبع سنوات في حالة وجود سند صحيح التي يفهم منها أن شرط مدة العشر سنوات جاء مقروناً بوجود السند الصحيح^(٩٣). كما أن ذلك يتعارض مع نص المادة ٧٨ من قانون الأراضي العثماني الذي لم يشترط وجود سند بيد المتصرف ؛ إذ يثبت حق المتصرف بمرور عشر سنوات سواء أكان بيده سند أم لم يكن حيث جاء النص على النحو الآتي: "إذا كان إنسان يزرع أرضاً أميرية أو موقوفة ويتصرف بها عشر سنين دون منازع يكون حق القرار ثابتاً له سواء وجد بيده سند معمول به أو لم يوجد"^(٩٤).

(٩٢) لأن الأراضي المسجلة لا يسري عليها مرور الزمن، كما أن المادة ٥ من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة سنة ١٩٥٨ استثنت الأراضي التي تمت تسويتها من مرور الزمن حيث نصت على أنه "أ- لا تسري مدة مرور الزمن على الأموال غير المنقولة التي تمت التسوية فيها".

(٩٣) فقد نصت المادة ١/١١٨٢ من القانون المدني سنة ١٩٧٦ على أنه "إذا وقعت الحيازة على عقار أو حق عيني عقاري، وكان غير مسجل في دائرة التسجيل، واقرنت الحيازة بحسن النية، واستندت في الوقت ذاته إلى سبب صحيح فإن المدة التي تمنع من سماع الدعوى تكون سبع سنوات"، وهي تقابل المادة ١/١٣١٨ من قانون المعاملات المدنية الإماراتية سنة ١٩٨٥ التي جاءت بذات الصيغة.

(٩٤) ومع أن محكمة التمييز الأردنية أكدت على مبدأ وجود السند لاكتساب حق التصرف واعتباره مانعاً من سماع البينة الشخصية لإثبات البيع إلا أنها بينت أن ذلك ليس من النظام العام، وعليه إذا لم يتمسك المدعى عليه بعدم سماع شهادة الشهود فإنه يجوز سماعها (قرار تمييز حقوق رقم ١/٩٣ / ١٩٦٢، تاريخ ٨/٨ / ١٩٦٢، منشورات موقع قراارك).



المبحث الثاني تصنيفات الأراضي وفق القانون الإماراتي

بدايةً لا بد من القول إن قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ سنة ١٩٨٥ نقل معظم نصوصه - وبشكل حرفي - عن القانون المدني الأردني رقم ٤٣ سنة ١٩٧٦^(٩٥) ولاسيما فيما يتعلق بموضوعات الحقوق العينية، وكلاهما استمد نصوصه من أحكام الفقه الإسلامي وبصفة خاصة الفقه الحنفي^(٩٦). ولم يبين قانون المعاملات المدنية تصنيفات الأراضي في نص أو نصوص محددة إلا أنه ومن خلال استقراء نصوص هذا القانون بمجملها يمكن استنتاجها على أنها الأراضي الملك^(٩٧) والأراضي الموقوفة^(٩٨) والأراضي الموات، وقد نصت التشريعات المحلية في بعض الإمارات على

(٩٥) القانون المدني الأردني - بدوره - نقل معظم نصوصه من مجلة الأحكام العدلية العثمانية سنة ١٨٧٦ التي استمدت من الفقه الحنفي (المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص ٣٦؛ د. محمد الزعبي، قيود سجل الأراضي نتيجة التسوية، مرجع سابق، ص ٣١٧).

(٩٦) د. علي المهداوي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية: الحقوق العينية الأصلية، مكتبة الجامعة، الشارقة، ٢٠١٠، ص ٤٥، د. جاسم الشامسي، المدخل للعلوم القانونية: نظرية الحق، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، ٢٠٠٠، ص ١١٤، د. محمد الجندي، الشفعة في القانون المدني الأردني ومشروع قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مجلة الحقوق جامعة الكويت، المجلد ٩، العدد ١، مارس ١٩٨٥، ص ١٧١. ونصت المادة من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ سنة ١٩٨٥ على أنه "تسري النصوص التشريعية على جميع المسائل التي تتناولها هذه النصوص في لفظها وفحواها، ولا مساعٍ للاجتهاد في مورد النص القطعي الدلالة، فإذا لم يجد القاضي نصاً في هذا القانون حكم بمقتضى الشريعة الإسلامية على أن يراعي تخير أنسب الحلول من مذهبي الإمام مالك والإمام أحمد بن حنبل، فإذا لم يجد فمن مذهبي الإمام الشافعي والإمام أبي حنيفة حسبما تقتضيه المصلحة...".

(٩٧) هناك عدة نصوص في قانون المعاملات المدنية تنظم هذا النوع من الأراضي، ومنها على سبيل المثال المادة ١١٣٤/٢ التي نصت على أنه "وكل من ملك أرضاً ملك ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علواً وعمقاً..."، والمادة ١٣٦٤ التي نصت على أن "لمن أذن في استخدام حق ارتفاق على عقار مملوك له أن يرجع في إذنه متى شاء".

(٩٨) هناك عدة نصوص في قانون المعاملات المدنية تنظم هذا النوع من الأراضي، ومنها على سبيل المثال المادة ٨٤٥/٣ التي نصت على أنه "ويجوز للمتولي أن يؤجر العين الموقوفة مع البناء والغرس بإذن مالكيها..."، والمادة ١٢٠٥/٣ التي =

تصنيف آخر وهو الأراضي الحكومية^(٩٩). وفي هذا المبحث سنناقش تصنيف الأراضي إلى أراضي حكومية وأراضي موات كل في مطلب مستقل.

المطلب الأول الأراضي الحكومية

بيّنا فيما سبق أن المادة ١١٩٨ من القانون المدني الأردني - الأصل الذي أخذ عنه قانون المعاملات المدنية الإماراتي معظم نصوصه - نصت على أن "للدولة أن تبيع حق التصرف في الأراضي المملوكة لها..." وبيننا أن حق التصرف لا يرد إلا على الأراضي الأميرية، وهذا يعني أن الأراضي المملوكة للدولة أو الأراضي الحكومية هي الأراضي الأميرية، وعليه فإننا سنعالج في هذا المطلب مسألة أساس وجود الأراضي الأميرية ومسألة النص عليها في التشريع الإماراتي، وذلك في فرعين اثنين.

الفرع الأول أساس وجود الأراضي الأميرية

تعود نشأة الأراضي الأميرية إلى زمن الفتوحات الإسلامية في عهد الخليفة الراشدي عمر بن الخطاب رضي الله عنه الذي منع تقسيم أراضي بلاد الشام والعراق ومصر على المجاهدين الفاتحين معتبراً هذه الأراضي من الفياء الذي تتعلق به حقوق عموم المسلمين حاضرهم

=نصت على أنه "أما إذا كانت الأرض موقوفة وفقاً صحيحاً فإن ما يكتشف يكون لجهة الوقف".

(٩٩) صدر في إمارة دبي المرسوم رقم ٣٢ سنة ٢٠٢٠ بشأن ملكية الأراضي التعليمية، فقد عرفتها المادة ١ بأنها: "الأرض الممنوحة من السلطة المختصة في الإمارة، الصادر بها خرائط موقعية، والمصنفة تخطيطياً للاستعمال للأغراض التعليمية سواء الأكاديمية أو المهنية"، ويمكن القول: إن هذه الأراضي ليست تصنيفاً خاصاً للأراضي، بل هي أراضي حكومية تمنح من أجل استعمالها للأغراض التعليمية، مثلها في ذلك مثل تحديد استعمال الأراضي للأغراض والصناعية والتجارية التي نص عليها المرسوم رقم ٤ سنة ٢٠١٠ بشأن تنظيم تمليك الأراضي الصناعية والتجارية الممنوحة في إمارة دبي الذي تم تعديله بموجب المرسوم رقم ٢٥ لسنة ٢٠٢٢.



وقادهم^(١٠٠)، ومن أجل الاحتفاظ بمورد دائم لبيت المال ليصرف في حاجات المسلمين ويحفظ حقوق الأجيال القادمة فقد أبقى الخليفة عمر هذه الأراضي ولاسيما الأراضي الزراعية في يد أهلها - مع بقاء الرقبة لبيت المال - وفرض عليهم ضريبة الخراج، ثم تعاقبت عليها الدويلات والسلطنات^(١٠١). وظل الوضع هكذا لغاية العهد العثماني حيث عدَّ معظم السلاطين العثمانيين أن الأراضي ملكاً للدولة، وأن السلطان مفوض بها؛ لأنه واضح اليد على أراضي البلاد، وصاحب الولاية على أموال العباد، وأن من هي بأيديهم إنما ينتفعون بها ويزرعونها لقاء ما يدفعونه من أجرة ورسوم وضرائب تمثل ما يسمى بالخراج، وأن رقبة الأرض تبقى ملكاً للدولة^(١٠٢). ومفاد ذلك كله أن الأراضي الأميرية هي تلك التي حيزت بالفتح الإسلامي صلحاً أو عنوة^(١٠٣)، وأصبحت تعود لبيت المال الذي يتصرف به السلطان وفق ما يراه محققاً للمصلحة العامة أو من يفوضه من أحد أصحاب الإمارة (الزعامة والتمييز)

(١٠٠) د. مصطفى الزرقا، المدخل الفقهي العام، الجزء ١، دار القلم، دمشق، طبعة ٢٠٠٤، ص ١٧٧-١٧٨؛ د. عبد السلام العبادي، مرجع سابق، ص ٢٩٠ وما بعدها؛ موفق الدين أبو محمد بن قدامة، المغني، الجزء ٤، دار عالم الكتب، الرياض، ١٩٩٧، ص ١٩١.

(١٠١) إبراهيم ناجي، حقوق التصرف وشرح قانون الأراضي، الجزء ١، مطبعة الفلاح، بغداد، ١٩٢٦، مكرر الطبع، ص ٦٦. وقد حقق بذلك الخليفة عمر مصالح ثلاثة: مصلحة أصحاب الأراضي الأصليين، ومصلحة إبقاء الجيش منشغلاً في مهمة الجهاد والفتوحات ومصلحة بيت المال (محمد صلاح الدين شعبان، مرجع سابق، ص ٢٤٩).

(١٠٢) هو رأي المذهب الحنفي، وهو المذهب الذي أخذت به الدولة العثمانية، انظر: علاء الدين أبو بكر مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء ٢، دار الكتب العلمية، بيروت، د.س، ص ٥٦ وما بعدها، ورأي المالكية كذلك: انظر: الشيخ أحمد الصاوي، مرجع سابق، ص ٩٠.

(١٠٣) عنوة تعني قسراً وقهراً (جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، المجلد ١٥، باب الواو والياء، فصل العين، دار صادر، بيروت، طبعة ٢٠١٢، ص ١٠١). للمزيد انظر: العلامة شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس القرافي، مرجع سابق، ص ١١١٠، موفق الدين أبو محمد بن قدامة، مرجع سابق، ص ١٨٧-١٨٨، الشيخ أحمد الصاوي، مرجع سابق، ص ٥.

الذي يعطي حق التصرف فيها لشخص يزرعها على أن يدفع مقابلاً لذلك^(١٠٤).

ومن هنا ظهر مصطلح الأراضي الأميرية الذي يعني: أن تلك الأراضي مرتبطة بالسلطان رأس الدولة، وأنه لا يجوز التصرف فيها إلا بإذنه أو إذن الولاة وأصحاب الزعامة والإمارة، والذي كان يطلق على كل منهم اسم الأمير^(١٠٥)، وقد تم تقنين ذلك في قانون الأراضي الذي صدر عام ١٨٥٨م، والذي نظم هذه الأراضي، وبين بالتفصيل آلية كسب حق التصرف عليها^(١٠٦). ولاحقاً طلبت الدولة العثمانية ممن يتصرفون بهذه الأراضي تسجيلها بأسمائهم لكن حال دون ذلك خشية هؤلاء من أن يكون ذلك سبيلاً لإجبارهم على الخدمة العسكرية، وكذلك ارتفاع قيمة رسوم التسجيل، وما ارتبط بها من ضرائب^(١٠٧).

(١٠٤) د. مجدي باسلوم، تحقيق ودراسة: كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠١٧، ص ٤٣-٤٤، جماعة من العلماء، الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء ٣، إصدارات وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، ١٩٨٣، ص ١٢٠. لم يعد دفع هذا المقابل شرطاً لمنح حق التصرف على الأراضي الأميرية، ومما يؤكد ذلك نص المادة ١/١١٩٨ من القانون المدني الأردني رقم ٤٣ سنة ١٩٧٦ الذي جاء على النحو الآتي: "يجوز للدولة أن تبيح حق التصرف في الأراضي المملوكة لها (الأميرية) لمن يرغب بالشروط التي يفرضها القانون"، ولم يحدد القانون مقابلاً لذلك على الإطلاق بل نص على أن حق التصرف يعادل حق الملكية باستثناء بعض القيود، فقد نصت المادة ١٢٠٢ على أنه "يسري على الشيوع في حق التصرف ما يسري على الشيوع في حق الملكية من الأحكام إلا ما تعارض منها مع نص خاص أو مع طبيعة حق التصرف".

(١٠٥) على سبيل المثال نصت المادة ١٢١ من قانون الأراضي العثماني على أنه: "لا يمكن لأحد أن يوقف لجهة ما الأراضي المتصرف فيها بالطابو (الأميرية) ما لم تملك له تملكاً صحيحاً بملكنامه همايونية من طرف السلطان". كما نصت المادة ٣ من القانون نفسه على أن "رقبة الأراضي الأميرية هي ما كان عائداً إلى بيت المال من المزارع والمراعي والمسارح والمشاتي والمحاطب، وأمثال ذلك من الأراضي التي كان يحصل التصرف فيها بإذن وتفويض أصحاب التتبار والزعامة الذين كانوا يعتبرون أصحاب الأراضي...".

(١٠٦) انظر على سبيل المثال: المواد من ٢٨-٣٨ من القانون نفسه.

(١٠٧) كانت أسماء المسجلين تمرر إلى قادة الجند من أجل إجبار الأشخاص الذين وردت أسماؤهم في السجلات على الخدمة العسكرية في الجيش العثماني من أجل استخدامهم في حروبه في منطقة البلقان، ولاسيما حرب القرم حيث كان=



ويبين جانب من الفقه أن كلمة ميري تعني الأراضي المملوكة للسكان، وأن كلمة الأميري تعني الأراضي المملوكة للسلطان، ويبين جانب آخر أن كلمة الأراضي الميري تعني الأراضي التي تقع تحت استحقاق الميرة؛ أي الضريبة الحكومية أو المبلغ النقدي الذي يدفعه المتصرف بالأرض الأميرية للخبزينة^(١٠٨). ومهما يكن الأمر فإن الأراضي الأميرية تعرف أيضاً بالأراضي الميري؛ أي الحكومي أي أن منح حق التصرف عليها لم يعد للأمير، وإنما أصبح للدولة أو الحكومة، وهذا ما تعنيه كلمة ميري بالأساس أي حكومي.

وهذا ما كان عليه الوضع في بعض الدول العربية كالأردن، فقد بقي اسم الأراضي هكذا حتى بعد انهيار الدولة العثمانية، وتأسيس إمارة شرق الأردن بزعامة الأمير عبدالله الأول بن الحسين إلى أن أصبحت الإمارة مملكة عام ١٩٤٦ م، وعندها أصبح اسم الأراضي الأميرية لا يتناسب مع الوضع القانوني الجديد، فقد أصبح الأمير ملكاً، فأصبحت الأراضي الأميرية تعرف بالأراضي الميرية^(١٠٩)، وصدرت عدة قوانين تنظم آلية التصرف فيها، ومنها على سبيل المثال قانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم ٤١ سنة ١٩٥٣ إلى أن تم إلغاء تصنيف الأراضي الميري، وتحوّل إلى أراضي ملك بموجب قانون الملكية العقارية رقم ١٣ سنة ٢٠١٩.

وتأسيساً على ما تقدم يمكن القول إن فكرة الأراضي المملوكة للدولة أو الأراضي الحكومية أو الأميرية تبلورت في العهد العثماني، فقد تم تقنينها في قانون الأراضي لعام

=يجبر كل شخص قادر على حمل البندقية على ذلك مهما كان سنه (د. ناجح صادق تميم، مرجع سابق، ص ١٠٢).
(١٠٨) انظر حول ذلك: د. منير فخر الدين، مرجع سابق، ص ١٨٠-١٨٢؛ د. حسن الذنون، مرجع سابق، ص ٢٣٦؛ د. هدا عبد الرحمن المسعود، مرجع سابق، ص ٦٦.
(١٠٩) أي أن الإذن بمنح حق التصرف عليها لم يعد للأمير، وإنما أصبح للدولة أو الحكومة، وهذا ما تعنيه كلمة ميري بالأساس؛ أي حكومي، ومما يؤكد ذلك نص المادة ١/١١٩٨ من القانون المدني الأردني رقم ٤٣ سنة ١٩٧٦ التي جاء نصها على النحو الآتي: "يجوز للدولة أن تبيح حق التصرف في الأراضي المملوكة لها (الأميرية) لمن يرغب بالشروط التي يفرضها القانون". انظر: الفرع الأول من المطلب الثاني من المبحث الأول.

١٨٥٨ م، وبغض النظر عن التسمية، فإن هذه الفكرة انتقلت بعد انهيار الدولة العثمانية إلى تشريعات الدول التي اعتمدت المجلة أساساً في تشريعاتها، ومنها المشرع الأردني والمشرع العراقي والمشرع اللبناني وغيرهم ثم انتقلت إلى تشريعات الدول التي تأثرت بهذه التشريعات ومنها التشريع الإماراتي. فالأراضي الحكومية تقابل الأراضي الأميرية من حيث الفكرة والجوهر والدليل على ذلك أن المشرع الإماراتي سمح للدولة بأن تمنح هذه الأراضي لمواطنيها، وبأن ترتب عليها ما تشاء من حقوق كحق الانتفاع وغيره، وأنه نص على اعتبار حق التصرف من الحقوق العينية الأصلية، وكما هو معلوم فإن هذا الحق لا يرد إلا على الأراضي الأميرية، وعلاوة على ذلك فقد جاء مصطلح الأراضي الأميرية مكرراً عدة مرات في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي^(١١٠).

الفرع الثاني

الأراضي الأميرية (الحكومية) في التشريع الإماراتي

من نافلة القول إن الأراضي تعد من أهم الممتلكات التي يسعد الناس بها والتي تمثل عصباً أساسياً في حياة شعب ودولة الإمارات العربية المتحدة، فحدود الأراضي التي تملكها الدولة لا يجوز تجاوزها أو اختراقها؛ لما في ذلك من تعد على سيادتها، كما أن الدولة تحرص على ألا تتسرب ملكية أراضيها إلى أيادي خارجية تهدد استقرارها، وهذا ما دفع المشرع الاتحادي والحكومة الاتحادية والمشرع المحلي والحكومة المحلية في كل إمارة إلى سن تشريعات تنظم آلية

(١١٠) نصت المادة ١١٠ من قانون المعاملات المدنية رقم ٥ سنة ١٩٨٥ وتعديلاته على أن "الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكنى والقرار..."، كما نصت المادة ١٣٣٥ من القانون نفسه على أن "الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة ينظمها قانون خاص". كما جاء في شرح المذكرة الإيضاحية للمادة ١٢٠٩ الآتي: "يجب أن تتوافر شروط سبعة لاعتبار الأرض مواتاً، وهي أن تكون غير مملوكة لأحد، وألا تكون موقوفة أو أرضاً أميرية..."، وجاء في شرح المادة ١٢١١ ما يلي: "أما الأراضي الأميرية فلا توقف ولا ترهن ولا توهب...".



تملك هذه الأراضي، وتحدد تصنيفاتها، وتضبط قيودها، وتنظم استعمالاتها، وذلك بهدف الحد من المنازعات التي قد تثار بشأنها والتي قد ترافق التعامل بها.

وقد ذكر المشرع الاتحادي في قانون المعاملات المدنية رقم ٥ سنة ١٩٨٥ الأراضي المملوكة للدولة (الحكومية) في عدة مواد حيث جاء ذكر هذا النوع من الأراضي في المادة ١٢٩٢ التي نصت على أنه "لا شفعة في البناء والشجر المبيع قصداً بغير الأرض القائم عليها أو في البناء والشجر القائمين على الأراضي المملوكة للدولة"، والمادة ٢/١٣١٩ التي نصت على أنه "ولا يجوز تملك الأموال والعقارات المملوكة للدولة أو الهيئات العامة التابعة لها، وكذلك أموال وعقارات الأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني عليها بمرور الزمان"، والمادة ١٣٣٥ التي نصت على أن "الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة ينظمها قانون خاص". ومفاد ذلك كله أن الأراضي المملوكة للدولة أو الأراضي الحكومية تعد إحدى تصنيفات الأراضي في دولة الإمارات العربية المتحدة.

كما جاء النص على هذا النوع من الأراضي في التشريعات المحلية لعدة إمارات، فمثلاً نصت المادة ٣ من القانون رقم ١١ سنة ٢٠٢١ بشأن السجل العقاري في إمارة رأس الخيمة على أنه "يصنف العقار إلى عقار أملاك حكومة، وعقار أملاك خاصة، وعقار موقوف". كما نصت المادة ١/١٨ من قرار المجلس التنفيذي رقم ٢٥ سنة ٢٠١٦ بشأن نظام تخصيص الأراضي الحكومية في إمارة الشارقة على أنه "يحتفظ المستفيد الذي صدر بشأنه قرار باسترداد الأرض الحكومية الممنوحة له بحقه في التقدم بطلب جديد للحصول على أرض حكومية أخرى". كما نصت المادة ١/٤ من قرار المجلس التنفيذي رقم ١١ سنة ٢٠١٠ بشأن إنشاء وتنظيم المواقف الاستثمارية للمركبات في إمارة الشارقة على أنه "يتقدم المستثمر للدائرة بطلب استئجار أرض حكومية بغرض إنشاء موقف مركبات".

كما أن القضاء الإماراتي أكد في العديد من أحكامه أن هذا التصنيف من الأراضي موجود في الدولة، ففي إحدى الدعاوى التي تتلخص وقائعها في أن المدعي أصلياً (المطعون ضده)



رفع دعواه الابتدائية ضد مقهى ومطبخ... العائد للطاعنين ملتمساً الحكم له بطردهم من العقار المملوك له، والذي آل إليه بالإرث من والده... بعد ثبوت استحواذهم على العقار دون سند من القانون، كما تقدم الطاعنون بدعوى متقابلة التمسوا فيها الحكم بإبطال سند ملكية المدعي أصلياً للعقار، وإبطال الأمر الصادر بإلغاء الانتفاع الصادر لهم، وتثبيت ملكيتهم للعقار لاكتساب الورثة الملكية بمرور الزمان. وبجلسة ٢٩/١٠/٢٠١٧ حكمت المحكمة الابتدائية في الدعوى الأصلية بطرد الطاعنين المدعى عليهم أصلياً من العقار محل النزاع مع إلزامهم بالمصاريف، وفي الدعوى الفرعية المقامة من الطاعنين برفضها وإلزامهم بمصاريفها، وفيما بعد استأنف الطاعنون هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف، وبجلسة ٢٦/٣/٢٠١٨ حكمت محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف شكلاً وبرفضه موضوعاً، وتأييد الحكم المستأنف، إلا أن الطاعنين طعنوا في هذا الحكم بالنقض أمام المحكمة الاتحادية العليا التي حكمت بالآتي: "ومع أن الشريعة الإسلامية قررت حق الفرد في إحياء الأرض وحضت على إحيائها إلا أن ذلك مشروط بإذن الإدارة والسلطات والحاكم لقول النبي صلى الله عليه وسلم "ليس لعرق ظالم حق وليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه" قطعاً للفساد، ولذا كان إذن الحاكم مسبقاً وواجباً مع أحقيته في استرداد العقار للمصلحة العامة... وعليه فإن خصائص الملكية العقارية في دولة الإمارات للأراضي الحكومية غير المسجلة للأفراد هي أن الدولة ممثلة بالحاكم والسلطات المحلية هي المالكة الأصلية للأراضي في الإمارة بخلاف الأراضي المسجلة بالملك الحر للأفراد التي آلت إليهم بالميراث أو الشراء أو التخصيص، والذين لهم الحرية في التصرف فيها في الإطار الذي رسمه المشرع، والدولة هي التي ترصد الأرض للخدمة العامة في وجوهها المختلفة، واعتبار تسجيل التصرفات العقارية لدى إدارة تسجيل الأراضي الوسيلة الأولية لإعطاء التصرف الصبغة الشرعية القانونية، وأن التسجيل العقاري هو الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالملكية العقارية تجاه الآخرين باعتبار أن سجل الأراضي هو الوسيلة الوحيدة لإشهار هذه الملكية، ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد



أحاط بوقائع الدعوى عن فهم وعلم بالواقع حيث عرض لما قدم فيها من بينات محصها واستعرض جميع الدفع التي ساقها طرفاها إيراداً ورداً ثم خلص إلى نتيجة بالالتزام بحجية المحررات الرسمية التي لم يطعن عليها بالتزوير واحترام الوضع الظاهر بثبوت ملكية المطعون ضده للعقار الذي آل إليه بالإرث وبإثبات الواقعة القانونية المتمثلة في بقاء العقار باسمه دون غيره وتأيد الحكم المستأنف... وقد جاءت أسباب الحكم المطعون فيه سائغة ولها معينها من الواقع وأحكام الشريعة الإسلامية الغراء والقانون ويضحى النعي عليه بعد ذلك لا يعدو أن يكون جدلاً موضوعياً في ما لمحكمة الموضوع من سلطة في فهم الواقع ووزن الدليل وتقدير وجود الواقعة القانونية وهو ما لا يجوز إثارته أمام المحكمة الاتحادية العليا مما يتعين معه رفض النعي ويكون الطعن برمته جديراً بالرفض^(١١١).

وفي دعوى أخرى تتلخص وقائعها في أنّ الدائرة الطاعنة أقامت دعوى بطلب الحكم بإلزام المدرسة المطعون ضدها بدفع مبلغ مقداره ٥٦٤,٣٠٠ درهم عن القيمة الإيجارية المستحقة للطاعنة عن تخصيص قطعة الأرض رقم... لمدة تسعة عشر عاماً التي تم إنشاء مدرسة عليها بناءً على قرار المجلس التنفيذي رقم ١٢/أ جلسة ٩٢/٢٧ بشأن إيجار المدارس والمستشفيات الخاصة لمدة ثلاثين عاماً، لكن المطعون ضدها لم تسدد القيمة الإيجارية المستحقة عليها، فتم رفع دعوى أمام محكمة أول درجة، وقضت برفض الدعوى، وأيدت حكمها لاحقاً محكمة الاستئناف، وعلى ضوء ذلك قامت الطاعنة بالطعن أمام المحكمة الاتحادية العليا التي حكمت بالآتي: "فقد أصدر المجلس التنفيذي لإمارة أبو ظبي - وهو المختص بإصدار القوانين واللوائح والقرارات المتعلقة بتنظيم الأراضي الحكومية في الإمارة لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة - القرار رقم ١٢/أ جلسة ٩٢/٢٧ بشأن أراض المدارس والمستشفيات

(١١١) الطعن رقم ٤٣٤ سنة ٢٠١٨ قضائية، الدائرة المدنية، تاريخ ٢٤/٩/٢٠١٨، موقع وزارة العدل. انظر كذلك: حكم المحكمة الاتحادية العليا في الطعن رقم ٤١٩ سنة ٢٠١٢، الدائرة المدنية، تاريخ ١٢/١١/٢٠١٢، موقع وزارة العدل.



الخاصة ألزم فيه جميع المدارس الخاصة والمستشفيات الخاصة بسداد أجرة الأراضي المخصصة لهم أسوة بالأشخاص الذين تم تخصيص أراضي صناعية لهم، وليس صحيحاً ما جاء بالحكم من أن هذا القرار ينطوي على أمر للدائرة الطاعنة وحدها لتحرير عقود إيجار دون أن يكون له صفة الإلزام، لكونه من القرارات التنظيمية الملزمة التي تصدرها السلطة التنفيذية، وهو ما يلزم المطعون ضدها بالتوقيع على عقد الإيجار وفق ما ورد به، إلا أنها رفضت توقيعه، ولم تقم بسداد الأجرة المستحقة، بما يعيب الحكم ويستوجب نقضه" (١١٢).

وفي دعوى أخرى تلتخص وقائعها في أن مسجداً بني على أرض ادعى شخص ملكيتها له، فطعن على ذلك الهيئة العامة للشؤون الإسلامية والأوقاف، وتم ندب خبير بيّن في تقريره أنه جرت عملية إزاحة للمساحة المخصصة لبناء المسجد، وعلى ضوءها تمت إزاحة قطعة الأرض المجاورة والمملوكة ملكية خاصة للمدعي، وعليه فإن البناء يكون قد تم على أراضي مملوكة للغير. إلا أن المحكمة الاتحادية العليا حكمت بأنه لا يجدي المستأنف ضدها (الهيئة العامة للشؤون الإسلامية والأوقاف) التمسك بأن الأرض المقام عليها المسجد هي أراضي حكومية كون الرسم التخطيطي لأراضي المنطقة والمرفق بصحيفة الطعن هو لتوضيح حدود ومعالم العقار فقط، ولا يعد سند ملكية، وإن ما أقيم على الأرض لا يدخل في المفهوم المقرر للمسجد يخول الهيئة الإشراف عليه ورقابته، فهو مكان خاص للصلاة غير مفتوح في وجه عموم المصلين يجوز غلقه أو إزالته (١١٣).

وقد جاء ذكر الأراضي الحكومية من قبل إدارة الفتوى والتشريع في دولة الإمارات العربية المتحدة فقد جاء في إحدى الفتاوى "والذي حصل على أرض حكومية في إمارة عجمان

(١١٢) الطعن رقم ٣٨٦ سنة ٢٧ قضائية (مدني)، تاريخ ٢٢/٤/٢٠٠٩، منشورات شبكة قوانين الشرق.

(١١٣) الطعن رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٣ قضائية، تاريخ ٢٣/٤/٢٠١٤، موقع محامو الإمارات.



مع منحة بناء من الوزارة...^(١١٤). وهذا يدل على أن جميع الجهات القضائية أكدت على وجود هذا التصنيف من الأراضي في الدولة.

وبالعودة إلى القانون الخاص الذي نصت عليه المادة ١٣٣٥ من قانون المعاملات المدنية الذي ينظم حق الانتفاع في الأراضي المملوكة للدولة، فالحقيقة أنه -وبالبحث والتحري عن هذا القانون الخاص - وجدنا أنه لم يصدر بعد إلا أننا وجدنا أن المشرع قد أصدر قانونين لتنظيم الانتفاع بالمساكن الحكومية والشعبية، وكان ذلك تنفيذاً لبنود الأجندة الوطنية لرؤية الإمارات ٢٠٢١ التي هدفت إلى توفير السكن الملائم للمواطنين المستحقين ضمن وقت قياسي من خلال تبني استراتيجية إسكانية تتسم بالمرونة والكفاءة والتنوع في البرامج الإسكانية الاتحادية والمحلية التي كان أهمها برنامج الشيخ زايد للإسكان الذي تأسس عام ٢٠٠٠ الذي ساهم في تقديم المساعدات الإسكانية بنوعها (المنح والقروض) ومؤسسة محمد بن راشد للإسكان التي تأسست عام ٢٠١١، وساهمت في تقديم المنح والقروض ومنح الأراضي للمواطنين^(١١٥).

ولهذا الغرض فقد أصدرت الحكومة الإماراتية القانون الاتحادي رقم ٩ سنة ١٩٧٣ بشأن تنظيم الانتفاع بالمساكن الشعبية، وبموجب هذا القانون تقوم الدولة بإنشاء المساكن الشعبية على الأراضي الحكومية، وتخصصها لإسكان أسر المواطنين شريطة أن يكون المواطن من مواطني الدولة بحسب قانون الجوازات والجنسية الاتحادي رقم ١٧ سنة ١٩٧٣، وأن يكون مقيماً في الدولة، والقانون الاتحادي ١١ سنة ٢٠٠٧ بشأن تنظيم الانتفاع بالمساكن الحكومية، إذ يشترط أن يكون مقدم طلب الانتفاع من مواطني الدولة، وألا يكون مجموع دخله يسمح له بامتلاكه مسكناً خاصاً.

(١١٤) الفتوى ٩٣/١٦٠٧/٩٣ تاريخ ٢٧/١٢/١٩٩٣، موقع وزارة العدل بوابة فتوى إدارة التشريع.

(١١٥) انظر: د. نوزاد عبد الرحمن الهيتي، تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة في مشاريع الإسكان، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد ١٠، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، السنة ١١، ٢٠١٥، ص ١٣٥.



على أن المشرع الاتحادي الذي تعد تشريعاته نافذة في كل الإمارات عندما نص في المادة ١٣٣٥ من قانون المعاملات المدنية على الانتفاع بالأراضي المملوكة للدولة، فإنها يعني الأراضي المملوكة ملكية عامة؛ لأن الأراضي المملوكة للدولة إما أن تكون مملوكة ملكية خاصة أو مملوكة ملكية عامة، وبالطبع فإن معظم الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة تستغلها الدولة وتستثمرها في مشاريع استثمارية أو تمنح عليها حقوق امتياز أو غير ذلك؛ لأنها تشكل مصدر دخل لها تساعد على وجود إيرادات للخزينة وهكذا تساعد في تمويل الصناديق السيادية وفي تغطية نفقات إدارة المرافق العامة، ولا يمكن أن تمنحها أو ترتب عليها حقوق انتفاع إلا ما ندر؛ لذلك تبقى الأراضي المملوكة ملكية عامة، وهي المقصودة هنا التي أسمتها بعض التشريعات المحلية الأراضي الحكومية، وبطبيعة الحال فإن هذه الأراضي لا يجوز تملكها بمرور الزمان أو ترتيب حق عليها أو الحجز عليها أو التصرف فيها أو منحها إلا من قبل الحكومة^(١١٦).

وكما ذكرنا سابقاً فإن كلمة ميرى المستعملة في قانون الأراضي العثماني ومجلة الأحكام العدلية وتشريعات الدول التي تأثرت بهما تقابل كلمة حكومي مما يعني أن الأراضي الميرية هي ذاتها الأراضي الحكومية^(١١٧) كما أن القوانين المحلية لبعض الإمارات نصت على الأراضي الحكومية - التي تعني الميري - وهذا يعني وجودها كأحد تصنيفات الأراضي في الدولة.

فالمشرع الإماراتي لم يذكر الأراضي الأميرية في التشريع بالاسم لكنه استعاض عنها بالأراضي الحكومية، إلا أنه ذكر حق التصرف في موضعين في قانون المعاملات المدنية، فقد نصت المادة ١/١١٠ على أن "الحقوق العينية الأصلية هي حق الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكنى والقرار المساطحة وحقوق الارتفاق والوقف وما يعتبر كذلك بنص

(١١٦) د. محمد يوسف الزعبي، أثر الحياة في كسب ملكية العقار بمرور الزمن، مرجع سابق، ص ٤٧٠.

(١١٧) انظر: ردينه محمد كربول، مرجع سابق، ص ١٢٨؛ د. محمد الجندي، مرجع سابق، ص ٢٣٣. انظر: الفرع الأول من المطلب الثاني من المبحث الأول.



القانون". ونصت المادة ١٣٩٠/١ على أن "لكل مالك عقار يريد أن يروي أرضه من الموارد الطبيعية أو الموارد الصناعية التي يكون له حق التصرف فيها أن يحصل على مرور المياه في الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه..."؛ إذ جاء هذا النص في صدد تنظيم المشرع لحق المجرى الذي أوردته الكتب الفقهية والقانونية في كتب إحياء الأرض الموات والأراضي الميرية^(١١٨).

هذا مع ملاحظة أن المشرع الإماراتي ذكر الأراضي الأميرية في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية في معرض شرحه لنص المادتين ١٢٠٩ و ١٢١١، فقد جاء في المذكرة: "وَألا تكون موقوفة أو أرضاً أميرية أو مرعى..."، وجاء أيضاً: "تصبح الأرض أرضاً أميرية والفرق بينهما أن الأرض المملوكة توقف وترهن وتجري فيها الشفعة وتورث وأما الأراضي الأميرية فلا توقف..."^(١١٩). وهذا بحد ذاته دليل على اعتراف المشرع الاتحادي الإماراتي بوجود هذا التصنيف من الأراضي في الدولة، وإلا فلماذا يورد المشرع تصنيفاً من الأراضي لا يقر به أو ينص على حق التصرف وهو ينكره علماً بأن هذا الحق لا يرد إلا على الأراضي الأميرية، كما أن القضاء الإماراتي أكد على وجود الأرض الأميرية، فقد جاء في أحد أحكام المحكمة الاتحادية العليا "إن إحياء الأرض الموات يتم بصورتين أولهما أن يتملك الأرض بإذن من الحكومة، والثانية أن ينتفع بالأرض دون تملكها وفي هذه الحالة تصبح الأرض أرضاً أميرية"^(١٢٠).

وعلى أي حال فإنه ومع أن المشرع الإماراتي نص على حق التصرف إلا أنه لم ينظمه لكنه نظم حق الانتفاع بالتفصيل وسمح من خلال التشريعات المحلية بمنح الأراضي الحكومية، بل بترتيب حقوق انتفاع عليها، وهذا كله يعني أن جوهر وفكرة الأراضي الأميرية موجودة لديه

(١١٨) محمد أمين بن عابدين، رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، الجزء ١٠، دار عالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣، ص ١٩-٢٠.

(١١٩) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، منشورة في مجلة الشريعة والقانون، السنة الخامسة والعشرون، العدد ٤٥، ملحق خاص، الجزء ٢، يناير ٢٠١١، ص ٨٦٥ & ص ٨٦٦.

(١٢٠) الطعن رقم ٩٦ سنة ٢٥ قضائية (الدائرة المدنية والتجارية)، تاريخ ٢٨/١٢/٢٠٠٤، منشورات شبكة قوانين الشرق.

نصاً وروحاً - وإن كان ذلك باسم آخر في بعض الأحيان - وأن فكرة حق التصرف موجودة كذلك^(١٢١). وكما قلنا فإن دليلنا على ذلك هو أن المشرع الإماراتي ذكر حق التصرف من بين الحقوق العينية الأصلية، وهذا الحق لا يرد إلا على الأراضي الميري (الحكومية)، ودليلنا الآخر هو أنه عندما سمح المشرع الإماراتي بمنح الأراضي الحكومية علق انتقال ملكيتها على مدة زمنية معينة خلال هذه المدة يكون لمن منحت له كامل الحقوق إلا فيما يتعلق بالرقة، وهذا هو جوهر حق التصرف، كما أن المشرع الإماراتي سمح بتوريث الأراضي الممنوحة مع أن انتقال الملكية بشكل كامل لم يحصل بعد وهو ما ينطبق تماماً على حق التصرف^(١٢٢).

ويكون المشرع الإماراتي بهذا قد أقر بحق التصرف كحق عيني أصلي يرد على الأراضي الأميرية، لكنه لم ينظم أحكامه، ولعل السبب في عدم تنظيمه لأحكامه هو أنه رأى أن هذا الحق لا يكاد يختلف عن حق الملكية إلا بشكل بسيط، أو أنه رأى أن هذا الحق أقرب إلى حق الانتفاع مع فارق بسيط كذلك، وعليه اكتفى بتنظيم أحكام هذين الحقين تنظيمياً مفصلاً، ولم ينظم أحكام حق التصرف^(١٢٣).

وعطفاً على ذلك نقول: إن الأراضي الأميرية - في الدولة العثمانية - التي يرد عليها حق التصرف كانت تعني الأراضي التي تحت ولاية الأمير أو السلطان وأصحاب الزعامة، أما في دولة الإمارات العربية المتحدة فمع وجود إمارات متعددة إلا أنه ليس هناك أمير لكل إمارة، بل هناك حاكم؛ لذلك ربما كان الأقرب إلى ذهن المشرع الإماراتي هو عدم تسمية هذه الأراضي

(١٢١) د. غازي أبو عرابي، أحكام الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، ٢٠١٦، ص ١٦.

(١٢٢) انظر: البند الرابع من الفرع الثاني من المطلب الثاني من المبحث الأول.

(١٢٣) انظر حول ذلك: د. محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، المجلد ١، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، ١٩٩٩، ص ١٧.



بالأميرية؛ لعدم وجود أمير، بل تسميتها بالحكومية^(١٢٤) نسبة إلى الحاكم الذي يقوم مقام السلطان أو الوالي أو الأمير والذي يتولى رئاسة وإدارة الإمارة، وله كامل الولاية على أراضيها، وبعد واضح اليد عليها يعمل ما يحقق الصالح العام، ويسن التشريعات اللازمة لذلك، وإذا قال قائل إن الأراضي الحكومية سميت كذلك نسبةً إلى الحكومة، فنقول نعم لكن الحكومة في كل إمارة يرأسها الحاكم وجميع المراسيم والتشريعات وأحكام المحاكم تصدر باسمه.

فالحاكم يمنح الأرض الحكومية للمواطنين؛ لاستغلالها أو البناء عليها، ولا يتم تملكها إلا بعد مضي مدة معينة، وهذا هو جوهر حق التصرف^(١٢٥) الذي يرد على الأراضي الأميرية (الحكومية)، فالحكومة أو الحاكم هو من يمنح الأرض والمواطن الممنوحة له الأرض يستغلها ويبني عليها لكن لا يملكها إلا بعد مضي مدة زمنية معينة، فالحاكم يخصص الأرض مع الحق بسحبها عند عدم تلبية وتوافر جميع الشروط من الممنوح له وبعد استيفاء الشروط يتم إصدار سند تملك، وهذا هو عينه ما هو موجود في التشريعات المحلية لكل إمارة، ولا تختلف عما هو موجود في تشريعات الدول التي تأثرت بالتشريعات العثمانية، ومنها قانون الأراضي.

وقد نصت القوانين والمراسيم التي تبين آلية منح الأراضي الحكومية للمواطنين في دولة الإمارات العربية المتحدة على بطلان؛ أي تصرف بها قبل انتقال ملكيتها بشكل كامل، وتسجيلها باسم الممنوح له وهذا أمر منطقي كون الأرض لم تسجل باسمه بعد (أي لأنه لا يملك الرقبة)، وهذا هو الشأن بالنسبة لحق التصرف على الأراضي الأميرية.

فقد نصت المادة ١ من المرسوم الاتحادي رقم ٤٦ سنة ١٩٧٦ بتنظيم منح المواطنين من

(١٢٤) وهو ما نصت عليه المادة ٣ من القانون رقم ١١ سنة ٢٠٢١ بشأن السجل العقاري في إمارة رأس الخيمة.
(١٢٥) قد يقول قائل: إن هذا هو حق الانتفاع، فنقول هنا إن حق الانتفاع قد يرد على الأراضي بجميع أنواعها لكن حق التصرف لا يرد إلا على أراضي الدولة (الحكومة) وهو الأقرب هنا: للمزيد انظر: صالح اللهيبي & علي الشويبي، مرجع سابق، ص ٥٠٣.

موظفي الدولة، ومستخدميهما أراض في أبو ظبي وقروض للبناء على أنه "تمنح للمواطنين من موظفي الدولة ومستخدميهما قطع من الأراضي المقسمة للبناء في أبو ظبي وقروض سمحة دون فوائد لإنشاء مساكن خاصة بهم"، كما نصت المادة ١١ من ذات المرسوم على أنه: "لا يجوز لأي مواطن منح قرضاً للبناء وفقاً لأحكام هذا المرسوم أن يتنازل عن المبنى، ولا أن يتصرف فيه بالإيجار أو البيع أو بأي وجه آخر إلا بالشروط والأوضاع التي يقررها مجلس إدارة قروض البناء، ويقع باطلاً كل تصرف.."

وفي إمارة أبو ظبي نصت المادة ٢ من القانون رقم ١٩ سنة ٢٠٠٥ بشأن الملكية العقارية وتعديلاته على أن: "كل عقار منح من الحكومة إلى مواطن قبل صدور هذا القانون أو بعده يصير مملوكاً له، ويضع المجلس التنفيذي قواعد نقل ملكية العقارات السابق تخصيصها"، و نصت المادة ١٠ على أن "للمواطنين بيع وشراء الأراضي السكنية والتجارية والاستثمارية والزراعية والمباني المقامة؛ لغرض معين والمخصصة لكل منهم، ويكون لهم تداول المساكن الشعبية التي خصصت أو تخصص لهم، ويحظر عليهم التصرف فيها بغير إجازة المجلس التنفيذي". كما أن القرار الإداري رقم ٢٨٩ لعام ٢٠١٧ بشأن وقف التصاريح العقارية المتعلقة بالأراضي الممنوحة في إمارة أبو ظبي قد صدر ليحظر التصرف في الأراضي التجارية الممنوحة للمواطنين باستثناء بعض المناطق المخصصة للاستثمار العقاري الأجنبي التي يحددها المجلس التنفيذي.

وفي إمارة دبي نصت المادة ٤ من القانون رقم ٧ سنة ٢٠٠٦ بشأن التسجيل العقاري على أنه "يجوز بموافقة الحاكم في مناطق يحددها في الإمارة منح أشخاص من غير المواطنين الحقوق الآتية: أ- حق تملك العقار ملكية مطلقة غير مقيدة بزمن". كما نصت المادة ١٥ من القانون رقم ٤ سنة ٢٠١١ بشأن مؤسسة محمد بن راشد للإسكان على أنه "يحظر على المستفيد أو ورثته من بعده التصرف بالمساكن أو الأراضي الممنوحة بأي تصرف ناقل للملكية إلا بموافقة حاكم دبي... وكل تصرف أو اتفاق يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة يعتبر باطلاً". و نصت المادة ١ من



التعليقات بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي الصادرة بتاريخ ٢٠ سبتمبر ١٩٩٤ على أنه: "يحظر التصرف بالأراضي الممنوحة أو التي تمنح من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي بطريق البيع أو الرهن أو الهبة أو المبادلة إلا بإذن خاص من الحاكم، ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أي تصرف يتم خلافاً لذلك". وبطبيعة الحال فإن هذه النصوص أمره تتعلق بالنظام العام بموجبها يعد باطلاً أي تصرف في الأراضي الممنوحة للمواطنين يتم من دون إذن خاص من الحاكم، ولعل سبب الحظر يكمن بوضع حد لتصرف المواطنين الممنوحة لهم الأراضي وحتى تتحقق الغاية من المنحة ولا تنقلب إلى وسيلة للشراء^(١٢٦).

وفي إمارة عجمان نصت المادة ٤ من المرسوم الأميري رقم ٧ لسنة ٢٠٠٨ بشأن اكتساب ملكية الأراضي وتسجيلها في إمارة عجمان على أنه "١- يتم تملك الأراضي في الإمارة أو يتم نقل ملكيتها من مالك لآخر بإحدى الطرق الآتية: أ- عن طريق منحها من الحاكم لشخص طبيعي أو اعتباري وفقاً لأحكام القوانين والسياسات العامة المتعلقة بالأراضي الممنوحة في الإمارة التي يصدرها الحاكم من وقت لآخر، ٢- ولا يكون نقل ملكية الأرض نافذاً قانونياً إلا إذا تم تسجيل سند الملكية أو سند نقلها". ونصت المادة ١٨ من ذات المرسوم على أنه: "يجوز للحاكم أو لمن يخوله أن يأمر بوضع إشعار في سجل الأراضي أو ختم في سند الملكية يضمنه أي شرط أو قيد يتعلق ببناء أو استعمال أو التصرف في أي أرض ممنوحة من الحاكم، وبمجرد وضع ذلك الإشعار في سجل الأراضي أو الختم في سند الملكية يصبح المالك ملتزماً به قانونياً".

وفي إمارة رأس الخيمة نصت المادة ١٣ من قانون منح الأراضي في إمارة رأس الخيمة سنة

(١٢٦) انظر: الطعن رقم ٣٠١ سنة ٢٠٠٨ قضائية، محكمة تمييز دبي، الدائرة المدنية، تاريخ ٢٩/٣/٢٠٠٩ الذي جاء فيه: "وكانت التعليقات الصادرة من صاحب السمو حاكم دبي بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي قد حظرت التصرف في الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين بطريق البيع أو الرهن أو الهبة أو المبادلة أو الاستثمار بالاشتراك مع الغير أو الإجارة لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن خاص من الحاكم، وأن أي تصرف يتم خلافاً لذلك يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً".

١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٣ سنة ٢٠١٣ على أنه "يشترط في طلب الحصول على المنحة إقرار يتضمن تعهداً ببناء الأرض الممنوحة في غضون ستة أشهر من تحديد الأرض واستلامها مع إسقاط حقه في هذه الأرض إذا مضت هذه المدة دون بناء". ونصت المادة ١٧ على من القانون نفسه على أنه "لا يجوز لمن حصل على وثيقة الملكية أن يتصرف بها بالبيع، وكل تصرف بانتقال الملكية هو تصرف باطل إلا إذا اقترن ذلك بموافقة سمو الحاكم".

وفي إمارة الشارقة نصت المادة ٩ من قرار المجلس التنفيذي رقم ٢٥ سنة ٢٠١٦ بشأن نظام تخصيص الأراضي الحكومية في إمارة الشارقة على أنه: "تمنح الأراضي الحكومية السكنية حسب المخططات المعتمدة لكل مدينة أو منطقة أو ضاحية في الإمارة". ونصت المادة ٤ من القرار نفسه على أنه "يحظر على المستفيد التصرف في الأرض الحكومية بأي شكل من أشكال التصرف الناقل للملكية ما لم يملكها ملكية مطلقة خالية من القيود". ونصت المادة ١٧ من القرار نفسه على أن "لرئيس دائرة التخطيط والمساحة وبناء على توصية اللجنة أن يصدر قراراً باسترداد الأرض الحكومية إذا لم يشرع المستفيد في بناء الأرض الحكومية السكنية خلال خمس سنوات من تاريخ استلام خارطة الأرض". ونصت المادة ٢٠/١ من قرار المجلس التنفيذي رقم ٣ سنة ٢٠١٩ باللائحة التنفيذية بشأن الدعم السكني في إمارة الشارقة على أنه: "تصدر السلطة المعنية في الإمارة وبناءً على توصية الرئيس سند ملكية المسكن الحكومي باسم المستفيد بعد انقضاء مدة ١٥ خمس عشرة سنة على تاريخ استلام المسكن إذا كانت الأرض والدعم السكني منحة". ونصت المادة ٤ من القانون رقم ٥ سنة ٢٠١٠ بشأن التسجيل العقاري في إمارة الشارقة على أنه: "يجوز منح حق التملك خلافاً لما ورد كما يلي: أ- التمليك بموافقة الحاكم وبالشروط التي يقررها".

وفي إمارة أم القيوين نصت المادة ٨ من القانون رقم ٣ سنة ٢٠٠٦ بشأن الملكية العقارية في إمارة أم القيوين على أن: "للمواطنين بموافقة دائرة الأراضي والأملاك تداول المساكن الشعبية التي خصصت أو تخصص لهم، ويكون لهم التصرف فيها بعد مرور خمسة عشر سنة



على استلامها". ونصت المادة ٢ من القرار رقم ٥ سنة ٢٠٠٩ في شأن أراضي المنحة الصادرة للمواطنين في إمارة أم القيوين على أنه "يحظر التصرف في الأراضي والمساكن المشيدة على أرض منحة لغرض السكن الخاص أو تأجيرها". ونصت المادة ١/١ من القرار الإداري رقم ١ سنة ٢٠١٦ بشأن التنازل عن الأراضي الزراعية في إمارة أم القيوين على أنه: "لا يسمح لمن منحت لهم أراضي زراعية بالتنازل عنها إلا بعد مرور ثلاث سنوات على تاريخ المنحة".

وجميع هذه النصوص أمرة ومتعلقة بالنظام العام، وبهذا الشأن فقد أرست محكمة تمييز دبي المبدئين الآتين: الأول وهو بطلان التصرفات بالأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في إمارة دبي إذا تم التصرف فيها بغير إذن من صاحب السمو حاكم دبي، والثاني وهو عدم جواز التمسك بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت الأرض له إذا كان العقد باطلاً، فجاء في أحد أحكامها الآتي: "إن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن التعليمات الصادرة من صاحب السمو حاكم دبي بشأن الأراضي الممنوحة للمواطنين مفادها أن بطلان التصرفات بالأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين هو بطلان يتعلق بالنظام العام متى تم التصرف فيها بغير إذن من صاحب السمو حاكم دبي، والمقرر أنه إذا كان التصرف باطلاً على هذا الأساس فيكون واضح اليد على الأرض محل التصرف لا يستند إلى سند ملكية صحيح ولا يجوز له التمسك بمرور الزمان المانع من سماع الدعوى المقامة ممن منحت الأرض له أو خلفه العام"^(١٢٧).

وهذا المبدأ كانت المحكمة الاتحادية العليا قد أكدته بقولها: "إن القوانين المحلية بإمارة الشارقة في شأن منح الأراضي الحكومية للمواطنين حددت كيفية تملكها بأن تخصص قطعة الأرض للمواطن كمنحة حكومية ويصدر لها خارطة مؤقتة لمدة ستة أشهر قابلة للتجديد ليقوم الشخص الممنوح له الأرض بإقامة البناء عليها خلال هذه المدة وفق الشروط والمتطلبات التي تحددها سلطات التخطيط المختصة تحت طائلة السحب إن تقاعس الممنوح له الأرض عن

(١٢٧) الطعن رقم ٩٠/٢٠٢١ (طعن مدني)، تاريخ ٢٩/٤/٢٠٢١، موقع محامو الإمارات.

بنائها خلال المدة على أنه لا يجوز له التنازل عن هذه الأرض أو التصرف فيها، بما مفاده أن تظل أرض المنحة في ملكية الحكومة قابلة للسحب، وحتى تسجيلها بعد الموافقة في اسم الممنوح له، ويقع أي تصرف فيها قبل ذلك باطلاً^(١٢٨).

وسُمح برهن هذه الأراضي، وهذا مشابه لحق التصرف الذي يجوز رهنه، ففي إمارة دبي نصت المادة ٢/٢ من المرسوم رقم ٣١ سنة ٢٠١٦ بشأن رهن الأراضي الممنوحة في إمارة دبي على أنه: "يسمح للمستفيد برهن الأرض الممنوحة لصالح أي من البنوك أو المصارف أو المؤسسات التمويلية المرخص لها بالعمل في الإمارة ويعتبر هذا الرهن قانونياً وملزماً لأطرافه". وفي إمارة الشارقة نصت المادة ٢٠ من قرار المجلس التنفيذي رقم ٢٥ سنة ٢٠١٦ بشأن نظام تخصيص الأراضي الحكومية في إمارة الشارقة على أنه: "يجوز للمستفيد أن يتقدم إلى اللجنة بطلب للموافقة على رهن الأرض الحكومية ضماناً لتمويل بنائها".

وفي إمارة الفجيرة نصت المادة ١ من القانون رقم ١ للعام ٢٠١٧ بشأن منع التصرف في أراضي المنح السكنية أو المساكن الحكومية على أنه: "يجوز رهن أرض المنحة السكنية رهناً تأمينياً، وذلك بعد موافقة البلدية المختصة"، وفي إمارة أم القيوين نصت المادة ١ من القرار رقم ٧ سنة ٢٠٠٨ بشأن سند ملكية رهن الأراضي في إمارة أم القيوين على أنه "يجوز رهن الأراضي الممنوحة للمواطنين أو الجهات الوطنية ذات الشخصية الاعتبارية بسند ملكية رهن لمدة عام وتمدد الملكية حسب مدة الرهن في حالة البناء وتلغى وتعتبر الأرض مسحوبة إذا لم يتم البناء

(١٢٨) الطعن ٢١٦ / ٢٠١٢ (طعن مدني)، تاريخ ٣٠ / ٥ / ٢٠١٢، موقع محامو الإمارات. انظر كذلك: الطعن رقم ٤٨٩ / ٢٠١١ (طعن مدني)، تاريخ ١٨ / ١٠ / ٢٠١١، الطعن ١٠٧ / ٢٠١٧ قضائية (طعن مدني) تاريخ ٣٠ / ١٠ / ٢٠١٧، منشورات شبكة قوانين الشرق، والطعن رقم ٤١٩ سنة ٢٠١٢ (طعن مدني)، تاريخ ١٢ / ١١ / ٢٠١٢، موقع محامو الإمارات، حيث قالت المحكمة الاتحادية العليا: "إن قرر سمو الحاكم بالموافقة جرى تسجيل الأرض في اسم الممنوح له في سجل الملكية لدى دائرة تسجيل الأراضي، بما مفاده أن تظل أرض المنحة في ملكية الحكومة قابلة للسحب وحتى تسجيلها بعد الموافقة في اسم الممنوح له، ويقع أي تصرف فيها قبل ذلك باطلاً".



على الأرض خلال عام من الرهن".

كما تم السماح بتوريث الحق الممنوح على هذه الأراضي الممنوحة مع عدم نقل ملكيتها بعد باسم الشخص الممنوحة له، وهذا مشابه لحق التصرف الذي ينتقل بالميراث، ففي إمارة الشارقة نصت المادة ١/١٩ من قرار المجلس التنفيذي رقم ٢٥ سنة ٢٠١٦ بشأن تخصيص الأراضي الحكومية في إمارة الشارقة على أنه: "لا تورث الأرض الحكومية في حالة وفاة المستفيد ويعاد تخصيصها للمعالين والقصر والأرامل"، وهذا أمر منطقي كون الرقبة بقيت للدولة، وكون الأرض لم تسجل باسم المستفيد ولم يعط سند ملكية بعد، وفي إمارة الفجيرة نصت المادة ٢ من القانون رقم ١ للعام ٢٠١٧ بشأن التصرف في أراضي المنح السكنية أو المساكن الحكومية على أنه "في حالة وفاة المالك تنتقل الملكية شائعة إلى ورثة المواطن بموجب إعلام شرعي يصدر من المحكمة المختصة، ويحق للورثة غير المواطنين الاستمرار بالانتفاع إلى أن يبلغوا سن الرشد".

نخلص من ذلك كله إلى أن الأراضي الحكومية أو الأراضي المملوكة للدولة هي إحدى تصنيفات الأراضي في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهي ماثلة تماماً للأراضي الميرية^(١٢٩)، وفي ذلك يقول الدكتور محمد المرسي زهرة: "والحقيقة أن المشرع حينما نص على حق التصرف كان يقصد حق التصرف باعتباره حقاً متفرعاً عن حق الملكية، وهو حق لا يرد إلا على الأراضي الأميرية التي تكون مملوكة للدولة، ولعل السبب الذي دفع المشرع الإماراتي إلى عدم تنظيم أحكام حق التصرف أنه لا يكاد يختلف عن حق الملكية إلا من بعض الوجوه الثانوية فقط"^(١٣٠)، وهذا كله يقودنا إلى نتيجة مفادها أن هذا التصنيف من الأراضي موجود ولو بشكل ضمني في الدولة حالها في ذلك حال العديد من الدول العربية كالأردن ولبنان والعراق وفلسطين.

(١٢٩) خاصة بعد أن بينا فيما سبق أن كلمة ميري تعني حكومي (ضحى عبد الخالق، مرجع سابق، ص ١٢؛ محمد صلاح الدين شعبان، مرجع سابق، ص ٢٧٤). انظر: الفرع الأول من المطلب الثاني من البحث الأول.
(١٣٠) د. محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ١٦-١٧.

وترتيباً على ذلك نقول إنه ومع أن المشرع الإماراتي نص على حق التصرف كحق عيني أصلي في المادة ١١٠ من قانون المعاملات المدنية ونص على الأراضي الأميرية في المذكرة الإيضاحية إلا أنه - بخلاف نظيره الأردني - نأى عن تنظيم أحكام هذا الحق، والحقيقة أن هذا موقف محمود أخذ من المشرع الأردني عدة عقود حتى وصل إليه؛ لأن ملكية الرقبة لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تنفك عن حق الملكية لتنشئ حق التصرف، وهذا أمر منطقي لأنه لا جدوى من احتفاظ الدولة بحق الرقبة في الأرض الأميرية مجردة عن حق الاستغلال والتصرف، كما أن ملكية الرقبة مع مرور الزمن أضحت مجرد ملكية نظرية؛ إذ المتصرف بالأرض الأميرية يستطيع أن يتصرف بأرضه تصرف المالك بملكه باستثناء الوصية والوقف^(١٣١)، وفي ذلك يقول الفقيه مصطفى الزرقا: "إن ملكية الأشياء ليست مقصودة لذاتها، وإنما الغاية منها هي المنفعة المرجوة، فإذا تصورنا انفكاك ملكية الرقبة في الشيء عن حق الانتفاع به بصورة دائمة فذلك من العبث الذي ليس من شأن التشريع أن يقره، وعلى هذا الأساس لم يكن في الفقه الإسلامي من أسباب ما يوجب امتلاك الرقبة وحدها دون المنفعة إلا في الوصية بالمنفعة"^(١٣٢). فقد جاء قانون الملكية العقارية الأردني^(١٣٣) ليلغي تصنيف الأراضي الميري ويحوها إلى أراضي ملك، وليلغي حق التصرف ويستبدله بحق الملكية، وحسناً فعل المشرع الأردني الذي يكون بهذا قد أسدل الستار على الأراضي الأميرية التي كانت تشكل القسم الأكبر من الأراضي في الدولة، إلا أنه مع ذلك بقي حق التصرف في القانون المدني الأردني مما يعني ضرورة إلغائه ليحصل التناغم التشريعي مع قانون الملكية العقارية. ونشير في

(١٣١) د. عبد السلام العبادي، مرجع سابق، ص ٣٣٩.

(١٣٢) د. مصطفى الزرقا، مرجع سابق، ص ٣٥٨-٣٥٩.

(١٣٣) نصت المادة ٨/١ من قانون الملكية العقارية رقم ١٣ سنة ٢٠١٩ على أنه "يلغى تصنيف العقارات من نوع الميري وتحول العقارات الأميرية إلى الملك، كما يلغى حق التصرف في العقارات الأميرية، وجميع الأحكام القانونية الناظمة له ويحل محله حق الملكية".



هذه المقام إلى أن بعض الدول العربية كمصر مثلاً ألغت تصنيف الأراضي الأميرية منذ عام ١٨٩١م، فقد صدرت عدة تشريعات انتهت إلى كونها ملكاً للمتصرفين بها، فقد عدت أن تملك هذه الأراضي للمتصرفين بها سيحد من المنازعات ويدفع ملاكها للعناية بها، ويعمل على إعمارها مما يساهم في تحقيق التنمية وينعش اقتصاد الدولة^(١٣٤).

المطلب الثاني

الأراضي الموات

وسنبحث هنا في مفهوم الأراضي الموات، وبعد ذلك نبحت في شروط تملكها في فرعين اثنين:

الفرع الأول

مفهوم الأراضي الموات

يقصد بالأراضي الموات تلك الأراضي غير المملوكة لأحد، والبعيدة عن العمران التي تعذر زرعها لانقطاع الماء عنها أو ندرته أو لأن تربتها رملية غير صالحة للزراعة أو لأنها كثيرة الحصى، وقد تكون كذلك بسبب طبيعة الأرض ذاتها كالصحراء والأرض المكسوة بالصخور أو بسبب إهمالها الذي يؤدي إلى تصحرها وجعل تربتها غير قابلة للإنبات^(١٣٥). ويجب حتى تعد الأراضي مواتاً أن تتوافر الشروط الآتية^(١٣٦):

١. أن تكون بعيدة عن العمران إذ لو كانت الأرض قريبة من العمران لأمكن الانتفاع بها في أوجه متعددة ما عدا الزراعة كتمهيدها وتعييدها كطرق أو ساحات تسوق أو غير ذلك.
٢. ألا تكون مملوكة لأحد: وهو شرط طبيعي لجواز تملكها بالإحياء؛ إذ لو كانت مملوكة

(١٣٤) انظر: د. عبد السلام العبادي، مرجع سابق، ص ٣٤٤-٣٤٥، د. غازي أبو عرابي، مرجع سابق، ص ١٦.
(١٣٥) د. محمد مصطفى شلبي، مرجع سابق، ص ٣٣٦، د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص ١١٤.

(١٣٦) انظر: د. غازي أبو عرابي، مرجع سابق، ص ١٥١-١٥٢، د. محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ٦٠-٦١.

لأحد الأشخاص لما جاز لآخر أن يملكها إلا بانتقال الملكية إليه من المالك بأي سبب من أسباب كسب الملكية، وقد أكد المشرع الإماراتي ذلك بنصه في المادة ١٢١٠ من قانون المعاملات المدنية على أن "الأرض الموات لا اختصاص بها لا بملك ولا بانتفاع، ويحصل الاختصاص إما بإحيائها أو بصيرورتها حريماً لبلد^(١٣٧) أو بئر أو شجر أو دار".

٣. ألا تكون هذه الأراضي موقوفة أو أرضاً أميرية^(١٣٨) أو مرعى أو محتطباً أو مقبرة لقرية.

٤. أن تكون هذه الأراضي غير صالحة بحالتها للانتفاع بها بأي وجه من الوجوه.

الفرع الثاني

شروط تملك الأرض الموات

بما أن الأراضي الموات ملكاً للدولة، ولا يجوز تملكها أو وضع اليد عليها إلا بإذن من الدولة، وأن هذه الأراضي قد تكون بمساحات كبيرة بحيث يتعذر على الدولة وحدها القيام بإصلاحها، فقد تلجأ الدولة إلى منح الإذن بإحيائها لمن يرغب؛ لما في ذلك من منفعة تعود على المحيي والمجتمع مما ينعكس إيجاباً على اقتصاد الدولة وعلى مواردها، وعليه تتحقق المصلحة العامة حيث يتم استغلال هذه الأراضي فيزيد الإنتاج وتتوفر فرص العمل، ومما يشجع الأشخاص على إحياء الأرض الموات هو تملكها لهم مقابل إحيائها، ويأتي ذلك استناداً إلى الحديث الشريف "من أحيا أرضاً ميتة فهي له"^(١٣٩)؛ لهذا نصت المادة ١٢٠٩ من قانون

(١٣٧) هذه المصطلحات عثمانية في الأساس نصت عليها مجلة الأحكام العدلية العثمانية في المواد ١٢٨٠-١٢٨٩.

(١٣٨) لأن الأرض الأميرية - كما بينا سابقاً - لا تخضع للإحياء بل يمكن ترتيب حق تصرف عليها من قبل الدولة مع بقاء رقبته مملوكة لها.

(١٣٩) أخرجه أبو داود والنسائي: الإمام الحافظ أبو عيسى محمد بن عيسى الترمذي، سنن الترمذي: الجامع الكبير، المجلد ٣ (الأحكام والوصايا)، تحقيق د. بشار عواد معروف، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ١٩٩٦، الحديث رقم ١٣٧٨، ص ٥٥. أشار إليه كذلك: الشيخ محمد أبو زهرة، مرجع سابق، ص ١١٣؛ د. محمد مصطفى شليبي، مرجع سابق، ص ٣٤٠.



المعاملات المدنية على أن " ١ - الأراضي الموات تكون ملكاً للدولة ٢ - ولا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها بغير إذن من الدولة وفقاً للقوانين". على أنه حتى يتحقق ذلك فلا بد من توافر الشرطين الآتيين:

١ - إحياء الأرض الموات:

يتحقق الإحياء بالقيام بعمل مادي ملموس من شأنه أن يغير في طبيعة الأرض وخصائصها ويجعلها صالحة للانتفاع بها الانتفاع الملائم لها بإزالة السبب الذي جعلها غير صالحة كأن تكون الأرض صحراوية أو رملية فتتم كسوتها بالتربة الحمراء الخصبة لجعلها قابلة للإنبات أو أن تكون فيها مياه مالحة فيتم بتحليلتها أو أن تكون كلها صخور فيتم تجريفها وضع الأتربة عليها وجعلها صالحة للزراعة^(١٤٠). وقد بين الشيخ الصاوي أن الإحياء يكون بإحدى سبع حالات: بتفجير عين ماء، أو بإزالة الماء الذي يغمر الأرض، أو بالبناء عليها، أو بغرسها بالأشجار، أو بتحريكها وحرثها، أو بقطع شجرها بنية البناء، أو بإزالة صخورها وتسويتها لكن لا يكون بتحويلها أو بالرعي فيها أو بالاحتطاب منها^(١٤١).

وترتيباً على ذلك يمكننا القول إنه إذا كان موات الأرض بسبب غمر المياه لها فيكون إحيائها بإقامة السدود الحاجزة للمياه للأخذ منها وقت الحاجة، وإذا كان مواتها بسبب عدم وصول المياه إليها فيكون إحيائها بحفر الآبار أو جر المياه إليها من خلال شق القنوات اللازمة لتوصيل المياه اللازمة لها، وإذا كان مواتها بسبب عدم صلاحية التربة للإنبات فيكون إحيائها بتغيير خصائصها من خلال إضافة التربة الخصبة إليها أو تسويتها أو إضافة الأسمدة اللازمة وغير ذلك من الوسائل اللازمة حسب طبيعة الأرض والغرض من الإحياء^(١٤٢). وقد أكد

(١٤٠) انظر: د. غازي أبو عرابي، مرجع سابق، ص ١٥٣.

(١٤١) الشيخ أحمد الصاوي، مرجع سابق، ص ٧.

(١٤٢) المادة ١٤٧ من كتاب مرشد الحيران: "الأراضي الموات أي المباحة التي لا ينتفع بها وليست في ملك أحد تكون

قانون المعاملات المدنية سنة ١٩٨٥ هذا المعنى بنصه في المادة ١٢١٣ على أنه: "يكون إحياء الأرض الموات بإقامة بناء عليها أو غرس شجر فيها، أو تفجير ماء بها أو نحو ذلك..".

أما التحجير وحده فلا يعد سبباً من أسباب الأحياء؛ لأنه لا يتضمن إلا أعمالاً تمهيدية لا ترقى لمستوى الإحياء، كأن يتم وضع علامات أو خطوط على حدود الأرض أو بناء سور من الحجارة أو جذوع الأشجار حولها أو حرق الأشواك والحشائش التي فيها أو إزالة الحجارة الكبيرة منها أو تنظيفها من النفايات^(١٤٣). وقد أكدت المادة ١/١٢١٦ قانون المعاملات المدنية هذا المعنى بقولها "تحجير الأرض الموات لا يعتبر إحياءاً لها" إلا أن نص في المادة ٢/١٢١٦ من ذات القانون يبيّن أن "من قام بتحجير أرض فهو أحق بها من غيره ثلاث سنين فإذا لم يتم بإحيائها خلال تلك المدة جاز إعطاؤها لغيره على أن يحميها".

وهذا يعني أن الإحياء هو علة الملك، فبدون إحياء لا يوجد ملك، وفي ذلك يقول الشيخ محمد أبو زهرة نقلاً عن الإمام مالك رحمه الله: "الإحياء علة الملك، فإذا ذهب الإحياء ذهب الملك؛ لأن الحكم يدور مع علته وجوداً وعدمًا، فإذا ذهبت العلة بطل الحكم، وإذا وجدت وجد، فما صارت الأرض مواتاً ذهبت العلة، فلم يعد للحكم، وهو الملكية، وجود" ^(١٤٤). وهذا يعني أن الإحياء هو المعتبر هنا، وليس التحجير مهما كانت صورته، وهذا ما يؤكد الشيخ الصاوي بقوله: لكن (الإحياء) لا يكون بتحويل الأرض ولا بالرعي فيها ولا بالاحتطاب منها^(١٤٥).

والملك بالإحياء كالملك بسائر أسباب كسب الملكية متى ثبت لشخص لا يزول عنه إلا بانتقاله لشخص آخر بسبب من أسباب كسب الملكية كالبيع أو الميراث مثلاً، فإذا لم يتحقق

ملكاً لمن وضع يده عليها وأحيائها بإذن ولي الأمر" (محمد قري باشا، مرجع سابق، ص ٢٤).

(١٤٣) انظر: د. محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ٦٣، د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص ١١٦.

(١٤٤) الشيخ محمد أبو زهرة، مرجع سابق، ص ١١٤.

(١٤٥) الشيخ أحمد الصاوي، مرجع سابق، ص ٧.



أحد أسباب كسب الملكية ظلت ملكية الأرض التي تم إحيائها ملكاً لمن أحيائها، لكن هذه الأرض المملوكة بالإحياء قد تعد - بعد ذلك - مواتاً بإهمالها، وعدم تعهدها بالحرث والري والإصلاح، وفي هذا تقول المادة ١٢١٣ من قانون المعاملات المدنية: "وتصير (الأرض) بإحيائها ملكاً لمن أحيائها، فإن اندرست بعد ذلك وأحيائها غيره بعد أن طال زمن اندراسها فإنها تصير ملكاً للثاني بإحيائه لها، كما تصير ملكاً له إذا أحيائها قبل أن يطول زمن الاندراست وسكت محيها الأول بغير عذر بعد علمه بذلك".

إلا أنه إذا انتقلت ملكية الأرض التي تم إحيائها إلى شخص آخر بالبيع أو الميراث مثلاً، ثم أهمل من انتقلت إليه الملكية وترك الأرض دون عناية حتى اندرست فإن ملكيته لها لا تزول، وفي هذا تقول المادة ١٢١٥ من قانون المعاملات المدنية: "١- من ملك أرضاً بشراء أو إرث أو هبة ممن أحيائها ثم اندرست فإنها لا تخرج عن ملكه باندراسها ولو طال زمن اندراسها، ٢- وإن أحيائها غيره فلا يملكها بإحيائه لها إلا لحيازة توافرت شروطها"^(١٤٦).

٢- الحصول على إذن من السلطة المختصة:

يرى الإمام أبو حنيفة رحمه الله أن الأرض الموات، وإن كانت لا مالك لها إلا أنها تقع في سلطان الإمام أو الحاكم صاحب الولاية على البلدان، ولذلك فإنه ليس لأحد أن يستولي على ما تحت يده أو يملكه دون إذنه وإلا لكان في ذلك تعدٍ على أموال الدولة، ولعمت الفوضى، وساد التنازع والتزاحم، ووقعت الشحناء والخصام، وقد استدل على ذلك بالحديث الشريف "ليس للمرأة إلا ما طابت به نفس إمامه"^(١٤٧). على أن الإذن قد تعطى للملك شريطة أن يتم

(١٤٦) يقول سان كريفكور في مؤتمر فيلادلفيا الذي أفر فيه الدستور الأمريكي: "كيف لنا أن نقول إننا نملك الأرض؟ كيف نملك شيئاً سيبقى بعد أن تنتهي حياتنا؟ الحقُّ أننا لسنا نحن الذين نملك الأرض، بل الأرض هي التي تملكنا":

Kraifcore S, Letters from an American Farmer, Minnesota, West Publishing Co., Re-printed in 1978, p.12.

(١٤٧) رواه الطبراني: شمس الدين السرخسي، المبسوط، الجزء ٢٣، دار المعرفة، بيروت، طبعة ٢٠٠٨، ص ١٦٧؛ =

الإحياء، وقد تعطى للانتفاع بالأرض فقط ولمدة زمنية معينة^(١٤٨) كون حق الانتفاع حقاً عينياً متفرعاً عن حق الملكية وجميع الحقوق المتفرعة عن حق الملكية حقوق مؤقتة تنتهي حتماً بانتهاء مدتها^(١٤٩)، وفي هذا الفرض فإن رغبة الأرض تبقى للدولة باعتبار أن الأرض الموات تعد من الأراضي المملوكة للدولة^(١٥٠).

وقد أخذ المشرع الإماراتي برأي الإمام أبو حنيفة، وقرر في المادة ١٢١١ من قانون المعاملات المدنية أن "١- من أحيأ أو عمر أرضاً من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة كان مالكا لها ٢- وللسلطة المختصة أن تأذن بإحياء الأرض على أن ينتفع بها فقط دون تملكها"^(١٥١). وعليه فإنه وبعد إحياء الأرض التي تم بموجب الإذن يتم تملك الأرض وتسجيلها باسم من أحيأها فتتحول عندها من أرض موات إلى أرض ملك، ويكون المصدر المباشر لكسب حق الملكية هنا هو التسجيل في السجل العقاري، وسبب هذا الحق يتمثل في

=أبو الحسن برهان الدين علي بن أبي بكر المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدي، الجزء ٤، تحقيق طلال يوسف، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ٢٠٠٧، ص ٣٨٣. أشار إليه كذلك: د. وهبه الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء ٦، دار الفكر، دمشق، ١٩٨٩، ص ٥١٠، د. محمد مصطفى شلبي، مرجع سابق، ص ٣٤٠، د. محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ٧٢.

(١٤٨) انظر: الطعن رقم ٩٦ سنة ٢٥ قضائية، تاريخ ٢٨/١٢/٢٠٠٤، موقع وزارة العدل.

(١٤٩) تنص المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية على أن: "إحياء الموات يتم بصورتين أولاهما أن يتملك الأرض بإذن من الحكومة، والثانية أن ينتفع بالأرض دون تملكها، وفي هذه الحالة تصبح الأرض أرضاً أميرية والفرق بينها أن الأرض المملوكة توقف وترهن وتجري فيها الشفعة وتورث، وأما الأراضي الأميرية فلا توقف ولا ترهن ولا =توهب ولا تجرى فيها الشفعة ولا تورث" (المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص ٨٦٦). وبرأينا فإن ما تعنيه المذكرة الإيضاحية هنا هو رغبة الأرض الأميرية؛ لأنها مملوكة للدولة وليس حق التصرف الذي هو حق مالي يجوز التصرف فيه وتوريته.

(١٥٠) د. محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ٧٣.

(١٥١) بين القانون هنا الأحكام العامة والمبادئ الكلية للإحياء لكن الأمر يحتاج إلى تفصيلات توضحها اللوائح التنفيذية أو القرارات.



واقعة مزدوجة تشمل إذن الدولة والقيام بالإحياء^(١٥٢).

أما في حالة الإخفاق في إحياء الأرض الموات فإن للحاكم أن يستردها حفاظاً على المصلحة العامة والمال العام، وفي ذلك تقول المحكمة الاتحادية العليا في أحد أحكامها "ومع أن الشريعة الإسلامية قررت حق الفرد في إحياء الأرض وحضت على إحيائها إلا أن ذلك مشروط بإذن الإدارة والسلطات والحاكم لقول النبي صلى الله عليه وسلم "ليس لعرق ظالم حق وليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه" قطعاً للفساد؛ لذا كان إذن الحاكم مسبقاً وواجباً مع أحقيته في استرداد العقار للمصلحة العامة..."^(١٥٣).

ونلاحظ هنا أن المشرع الإماراتي نص في المادة ١٢٠٩/٢ من قانون المعاملات المدنية على أن الإذن تعطى من قبل الدولة، ونص في المادة ١٢١١ من القانون نفسه على أن الإذن تعطى من قبل السلطة المختصة، وأورد في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية، وفي شرح المادة ١٢١١ على أن "إحياء الموات... يتم بإذن من الحكومة"، وفي هذا غموض من حيث عدم تحديد الجهة المعنية بمنح الإذن بشكل دقيق، وهل هي وزارة المالية كونها الوزارة التي تشرف على خزينة الدولة وأموالها ومن بينها الأراضي المملوكة لها أم وزارة الاقتصاد أم البلديات أم غير ذلك، وهذا من شأنه أن يؤدي إلى إثارة المنازعات، فمن خلال البحث في أحكام القضاء وجدنا حكماً للمحكمة الاتحادية العليا رفضت فيه الطعن الذي أثاره أحد الأشخاص (الطاعن) بأن الإذن بإحياء الأرض الموات يكون من قبل الدولة، وأن كلمة الدولة هنا تعني

(١٥٢) د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص ١١٦، د محمد وحيد الدين سوار، الجزء ٢، مرجع سابق، ص ١٥٥-١٥٦. وقد جاء في حكم لمحكمة تمييز دبي: "من المقرر وفقاً لنص المادة ١٢٧٧ من قانون المعاملات المدنية أنه لا تنتقل ملكية العقار ولا الحقوق العينية العقارية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير إلا بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به، وأن من المقرر أن دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز عليه لا يجوز رفعها ممن يستند إلى عقد عرفي لم يسجل صادر له من المدين "الطعن رقم ٥٨٥/٢٠٢٠ (هيئة عامة)، تاريخ ٢٧/١/٢٠٢١، موقع محامو الإمارات.
(١٥٣) الطعن رقم ٤٣٤ سنة ٢٠١٨ قضائية، الدائرة المدنية، تاريخ ٢٤/٩/٢٠١٨، موقع وزارة العدل.

إمارة أبو ظبي ممثلة في شخص صاحب السمو الحاكم، فقد رفضت المحكمة الطعن وقررت أنه يجوز لرئيس البلدية أن يعطي الإذن بذلك طالما أنه مفوض من قبل الحاكم حيث جاء في قرارها ما يلي: "ولما كان رئيس دائرة بلدية أبو ظبي وتخطيط المدن بصفته رئيس بلدية ونائب وممثل الحاكم في هذا الشأن قد أصدر قراره بتخصيص أرض لفيلا تجارية، فإنه بمجرد صدور هذا القرار يدخل العقار الممنوح لها في ملكها، ويحق لها أن تتصرف فيه تصرف المالك في حدود القانون"^(١٥٤). وعليه فلا بد من تحديد الجهة ذات الاختصاص في منح الإذن بالإحياء حتى لا تتعدد المرجعيات وتتفاوت الأسس في منح هذه الأراضي خاصة وأن قانون المعاملات المدنية هو قانون اتحادي يسري داخل حدود الدولة بأكملها.

نخلص مما سبق إلى أن الأراضي الموات هي: إحدى تصنيفات الأراضي في دولة الإمارات العربية المتحدة، وأن المشرع الإماراتي وضع آلية محددة لتملكها أو اكتساب الحقوق عليها، ولما كانت هذه الأراضي بالأساس ليست ملكاً لأحد^(١٥٥)، بل مملوكة للدولة^(١٥٦) ويتم منح الإذن بإحيائها من قبل الدولة ضمن ضوابط معينة فإنها بهذه الصورة تعد جزءاً من الأراضي الحكومية، وبما أننا خلصنا فيما سبق إلى أن الأراضي الحكومية هي إحدى تصنيفات الأراضي في الدولة، وأنه يجوز للحاكم منحها للمواطنين ضمن قيود أو دون قيود، وخلصنا إلى أن هذه الأراضي تعادل الأراضي الميري ولا سيما أن الإحياء لا يرد على الأراضي المملوكة ملكية خاصة، فإننا نصل إلى نتيجة مفادها أن الأراضي الموات هي جزء من الأراضي المملوكة للدولة^(١٥٧)

(١٥٤) الطعن رقم ١٤٧ سنة ٢٣ قضائية (شرعي)، تاريخ ٢٤ / ١ / ٢٠٠٤، منشورات شبكة قوانين الشرق.
(١٥٥) يقول ابن عابدين "لو كانت مملوكة لما كانت مواتاً": محمد أمين بن عابدين، مرجع سابق، ص ٣.
(١٥٦) نصت المادة ١/١٢٠٩ من قانون المعاملات المدنية رقم ٥ سنة ١٩٨٥ على أن "الأراضي الموات تكون ملكاً للدولة".
(١٥٧) انظر حول ذلك: د. محمد مصطفى شلبي، مرجع سابق، ص ٣٤١. د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، مرجع سابق، ص ١١٦، د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، الجزء ٢، مرجع سابق، ص ١١٥، د. محمد المرسي زهرة، مرجع سابق، ص ٧٣، د. غازي أبو عرابي، مرجع سابق، ص ١٥٦، د. علي المهداوي، مرجع سابق، ص ٩٧.



وعليه فهي جزء من الأراضي الحكومية كما سمتها التشريعات الإماراتية، وليس العكس؛ إذ لو كانت الأراضي الأميرية جزءاً من الأراضي الموات لما كنا بحاجة إلى حق التصرف من الأساس، بل الإحياء فقط، وهذا يتعارض مع ما هو موجود في التشريعات التي نظمت حق التصرف في الأراضي الأميرية، ومما يعزز وجهة نظرنا ما ذكرته المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي في شرحها للمادة ١٢٠٩ بقولها إنّ: "الأراضي الموات تكون ملكاً للدولة خضوعاً لأذن ولي الأمر فيها، (و) أنه يجب أن تتوافر شروط سبعة لاعتبار الأرض مواتاً وهي: أن تكون غير مملوكة لأحد، وألا تكون موقوفة، أو أرضاً أميرية، أو مرعى، أو محتطباً، أو مقبرة لقريبة، أو قصبية، وأن تكون بعيدة عن العمران..."^(١٥٨).

(١٥٨) المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، مرجع سابق، ص ٨٦٥. وفي ذلك يقول الشيخ السيد سابق عن الأراضي الموات "أي غير المملوكة لأحد"، ثم يتابع قائلاً "فلا بد فيها من إذن الحاكم"، = وبطبيعة الحال فإن الحاكم لا يمنح الإذن إلا إذا كانت هذه الأراضي مملوكة للدولة؛ إذ لا سلطان له على الملكية الخاصة. انظر: السيد سابق، فقه السنة، المجلد ٣: المعاملات، دار الكتاب العربي، بيروت، طبعة ٢٠١٣، ص ١٧٠-١٧١.

الخاتمة

ناقش هذا البحث موضوع الإرث العثماني في التشريع الإماراتي فيما يتعلق بتصنيف الأراضي، وبين أن المشرع الإماراتي صنف الأراضي كما صنفها قانون الأراضي العثماني وقوانين الدول التي تأثرت به، وعلى رأسها القانون المدني الأردني الذي يعد الأصل الذي استقى منه قانون المعاملات المدنية معظم نصوصه، وفيما يأتي أبرز النتائج التي تم التوصل إليها والتوصيات.

النتائج

١. إنَّ المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية والقوانين المحلية صنف الأراضي إلى أراضي ملك وأراضي موقوفة، وأراضي موات وأراضي حكومية، وهي من تصنيفات الأراضي التي أوردها قانون الأراضي العثماني، وقوانين الدول التي سارت على نهجه كالقانون الأردني، والقانون العراقي والقانون اللبناني وغيرها، وعليه فإنَّ المشرع الإماراتي في تصنيفه للأراضي يكون قد تأثر بشكل غير مباشر بقانون الأراضي العثماني، ويكون الإرث العثماني شاهداً للعيان في هذه التصنيفات.
٢. إنَّ مصطلح حق التصرف الذي أورده المشرع الإماراتي في قانون المعاملات المدنية هو حق التصرف الذي يرد على الأراضي الأميرية بمفهومها الدقيق، وهذا التصنيف من الأراضي ومع أنه ذُكر في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية في عدة مواضع إلا أن المشرع الإماراتي لم يذكره في النصوص القانونية بهذا الاسم إنما نص على ما يشابهه، وهي الأراضي الحكومية أو الأراضي المملوكة للدولة، وأعطى المشرع للدولة أو الحاكم الحق في منح حقوق ملكية كاملة على هذه الأراضي ضمن ضوابط محددة، وهذا مشابه تماماً للأراضي الأميرية.
٣. إنَّ كثيراً من التشريعات المحلية لعدة إمارات تضع عبارة المرسوم الأميري نسبةً إلى الأمير أو الحاكم الذي هو رأس الإمارة، ورأس حكومتها، والذي تصدر باسمه المراسيم والقوانين، وهذا ما تعنيه كلمة الميري؛ أي الأميري أو الحكومي.



٤. إنَّ حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية حق مستقل قائم بنفسه، ويقترّب كثيراً من حق الملكية الذي يرد على الأراضي المملوكة فهو يمنح لصاحبه ذات السلطات التي يمنحها حق الملكية، ولهذا فإنّ المشرع الإماراتي لم ينظمه، واكتفى بتنظيم حق الملكية وحق الانتفاع بشكل مفصل، وحسناً فعل المشرع الإماراتي الذي كان ذا نظرة ثاقبة وتدارك ما وقع به نظيره الأردني الذي ألغى لاحقاً هذا الحق، وألغى تصنيف الأراضي الأميرية التي تحولت جميعها إلى أراضي ملك، والحقيقة أن هذه الرؤية الثاقبة للمشرع الإماراتي ربما تكون السبب في تصنيف الأراضي إلى أراضي حكومية أو مملوكة للدولة، وعدم استخدام مصطلح الأميرية مع أنه أوردته في المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية عدة مرات.
٥. أورد المشرع الإماراتي حق التصرف من بين الحقوق العينية الأصلية حيث عدّه حقاً عينياً أصلياً مستقلاً بذاته، ولم يعده حقاً متفرعاً عن حق الملكية، وحسناً فعل المشرع الإماراتي مع عدم تنظيمه لأحكامه.
٦. إن منح الأراضي من قبل حكام دولة الإمارات للمواطنين يشبه إلى حد كبير ما كان موجوداً في الدولة العثمانية؛ إذ كان السلاطين هم من يمنحون الأراضي حسب مركز ومنصب الممنوح لهم، ودون ضوابط أو محددات لكن في دولة الإمارات فإنّ المنح يتم بموجب مراسيم وقوانين وضوابط ناظمة لهذه المسائل تحقق العدالة وخدمة المجتمع والمصلحة العامة، تحقق التنمية بكافة أبعادها.
٧. بما أن الأراضي الموات لا يمكن تملكها إلا بإحيائها، ولا يتم ذلك إلا بإذن السلطة المختصة أو الحكومة، وبما أن الحكومة التي لها الولاية العامة على جميع الأراضي غير المملوكة تأتمر بأوامر الحاكم الذي قد يأذن بإحياء الأرض مع تملكها أو مع ترتيب حق انتفاع أو أي حق عيني آخر عليها، وبما أن نصوص القانون تفيد بأن جميع العقارات التي لا مالك لها تكون



ملكاً للدولة^(١٥٩)، فإن هذه الأراضي تعد جزءاً من الأراضي الحكومية أو الأميرية، وعليه فإن إحياء هذه الأراضي وتملكها ضمن شروط معينة يساهم في زيادة حجم الاستثمارات في القطاع العقاري، وكذلك في زيادة مساحة الأراضي المزروعة، وتوفير الحاجات الغذائية للدولة، وهذا يعزز اقتصادها ويرفد وارداتها.

التوصيات

١. حسناً فعل المشرع الإماراتي عندما نأى بنفسه عن تنظيم أحكام حق التصرف مخالفاً بذلك نظيره الأردني الذي نظم أحكام حق التصرف بالتفصيل، لكنه ألغاه بعد عدة عقود، وكون حق التصرف يعطي صاحبه كل السلطات الممنوحة للمالك فإن فكرة انفصال الرقبة - التي تملكها الدولة - عن المنفعة لم تعد سوى أمر نظري خلق حالة غير واقعية لا تطبق لها، وبناءً عليه فإن المشرع الإماراتي مدعو لإلغاء هذا الحق وما يرتبط به من نصوص، وعليه فإننا نوصي بتعديل نص المادتين ١/١١٠ و ١/١٣٩٠ من قانون المعاملات المدنية على نحو يتم من خلاله إلغاء حق التصرف الذي يغني عنه حق الملكية.
٢. نوصي بإلغاء مصطلح الأراضي الأميرية من المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية ولاسيما في شرح المادتين ١٢٠٩ و ١٢١١، وهذا الإلغاء مفيد؛ لأنه يحقق التناغم بين نصوص قانون المعاملات المدنية ولاسيما أن المشرع الإماراتي قد أورد مصطلح الأراضي المملوكة للدولة أو الحكومية، وهذا بحد ذاته يكفي. كما أن هذا الإلغاء سيكون أسوةً بما فعله بعض المشرعين كالمشرع الأردني والمشرع المصري والمشرع السوري الذين ألغوا

(١٥٩) على سبيل المثال فقد نصت المادة ١/١٠٣ من قانون المعاملات المدنية على أنه "تعتبر أموالاً عامة جميع العقارات والمنقولات التي للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بناء على قانون"، كما نصت المادة ١٢٦٦ على أن "الأراضي التي ينكشف عنها البحر أو البحيرات والغدران أو المستنقعات التي لا مالك لها تكون ملكاً للدولة".



تصنيف هذه الأراضي.

٣. بسبب تشعب التشريعات المحلية التي تنظم الأراضي في كل إمارة فنوصي بوضعها في تشريع اتحادي واحد شامل ينظم أحكامها بشكل تفصيلي ويحدد آلية منح الأراضي الحكومية والمدة الزمنية المطلوب انقضاؤها حتى يتم تسجيل الأرض باسم الشخص الممنوحة له، وهذا يحقق عدالة أكثر ويحقق التساوي الذي نص عليه الدستور الاتحادي سنة ١٩٧١ في المادة ١٤ بقولها "المساواة والعدالة الاجتماعية وتوفير الأمن والطمأنينة وتكافؤ الفرص لجميع المواطنين من دعوات المجتمع والتعاقد والتراحم صلة وثقى بينهم"، وفي المادة ٢٥ بقولها "جميع الأفراد لدى القانون سواء، ولا تمييز بين مواطني الاتحاد بسبب الأصل أو الموطن أو العقيدة الدينية أو المركز الاجتماعي".
٤. نوصي بتعديل نص المادة ١٢٠٩/٢، والمادة ١٢١١/١ من قانون المعاملات المدنية بهدف تحديد الجهة التي تأذن بإحياء الأراضي الموات، وهذا من شأنه أن يمنع التضارب والتعارض في منح الإذن، ويقلل من درجة التفاوت في شروط المنح ويحدد المرجعية التي يلجأ إليها الشخص الذي يرغب بالإحياء.
٥. نوصي المشرع الأردني بأن يقوم بإجراء تعديل على القانون المدني رقم ٤٣ سنة ١٩٧٦ بحيث يلغي المواد التي كانت تنظم حق التصرف الذي يرد على الأراضي الأميرية (المواد ١١٩٨ - ١٢٠٤)، وتلك التي كانت تنظم حق الأولوية (المواد ١١٦٨ - ١١٧٠) إضافة إلى المادة ١٠٢٢ التي تتحدث عن القيود التي ترد على العقار الأميري، كما نوصي المشرع بأن يقوم أيضاً - وخلال التعديل - بإلغاء فقرات بعض المواد التي تتضمن أحكاماً ذات صلة بالأراضي الأميرية، وتحديد الفقرتين ٣ و ٤ من المادة ١١٥٩ والفقرة ٣ من المادة ١٠٨٦، وهذا كله يعود إلى أن هذا التصنيف من الأراضي لم يعد موجوداً في النظام القانوني الأردني، فقد ألغى إلغاؤه بموجب قانون الملكية العقارية رقم ١٣ سنة ٢٠١٩ الذي ألغى حق التصرف أيضاً.



قائمة المراجع

أ- الكتب

١. إبراهيم ناجي، حقوق التصرف وشرح قانون الأراضي، الجزء ١، مطبعة الفلاح، بغداد، ١٩٢٦، مكرر الطبع.
٢. أبو الحسن برهان الدين علي بن أبي بكر المرغيناني، الهداية في شرح بداية المبتدي، الجزء ٤، تحقيق طلال يوسف، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ٢٠٠٧.
٣. أحمد بن إسماعيل بن علي جودت باشا، تاريخ جودت، تعريب عبد القادر الدنا وتحقيق عبد اللطيف بن محمد عبد الرحمن، مؤسسة الرسالة، بيروت، د.س.
٤. السيد سابق، فقه السنة، المجلد ٣: المعاملات، دار الكتاب العربي، بيروت، طبعة ٢٠١٣.
٥. الشيخ أحمد الصاوي، بلغة السالك لأقرب المسالك، حاشية الصاوي على الشرح الصغير للدردير - ضبطه مصطفى كمال وصفي، دار المعارف، القاهرة، المجلد ٤.
٦. الشيخ محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٧.
٧. العلامة شمس الدين محمد بن عرفة الدسوقي، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير وبهامشه الشرح الكبير للدردير، مطبعة محمد صبيح، القاهرة، الجزء ٤، د.س.
٨. العلامة شهاب الدين أبو العباس أحمد بن إدريس القرافي، أنوار البروق في أنواء الفروق، المجلد ٣، دار السلام، القاهرة، ٢٠٠١.
٩. المحامي جمال مدغمش، الشفعة والألوية في قرارات محكمة التمييز الأردنية، المكتبة الوطنية، عمان، ١٩٩٤.
١٠. أمين مسعود أبو بكر، ملكية الأراضي في متصرفية القدس، مؤسسة عبد الحميد شومان، عمان، ١٩٩٦.
١١. بدر الملقى، الأرض وملكيته في الأردن، منشورات لجنة تاريخ الأردن، عمان،



.١٩٩٤

١٢. جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان العرب، المجلد ١٥، باب الواو والياء، فصل العين، دار صادر، بيروت، طبعة ٢٠١٢.
١٣. جورج ش دراوي، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، ٢٠١٢.
١٤. خليل إبراهيم الخالد ومهدي محمد الأزري، تاريخ أحكام الأراضي في العراق، دار الرشيد للنشر، بغداد، ١٩٨٠.
١٥. د. جاسم الشامسي، المدخل للعلوم القانونية: نظرية الحق، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، ٢٠٠٠.
١٦. د. حسن الذنون، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر، بغداد، طبعة ٢٠١٢.
١٧. د. حسن الضيقة، الدولة العثمانية: الثقافة والمجتمع والسلطة، دار المنتخب العربي، بيروت، ١٩٩٧.
١٨. د. حمدي الوكيل، ملكية الأراضي الزراعية في مصر خلال القرن التاسع عشر، الهيئة العامة المصرية للكتاب، القاهرة، ٢٠٠٧.
١٩. د. زيد العقابلية، موضوعات خاصة بالقانون المدني، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٩.
٢٠. د. سجيح الجبيلي، المعجم المفصل في المعاني والإنشاء، باب التصرف، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠٠٩.
٢١. د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء ٨، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة ٢٠٠٤.
٢٢. د. عبد السلام العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية: طبيعتها ووظيفتها وقيودها، الجزء ١، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٠.



٢٣. د. عبد العزيز محمد الشناوي، الدولة العثمانية: دولة إسلامية مفترى عليها، الجزء ١، مطبعة جامعة القاهرة، القاهرة، طبعة ٢٠٠٨.
٢٤. د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٩٧.
٢٥. د. علي المهداوي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية: الحقوق العينية الأصلية، مكتبة الجامعة، الشارقة، ٢٠١٠.
٢٦. د. علي محمد الصلابي، الدولة العثمانية: عوامل النهوض وأسباب السقوط، دار التوزيع والنشر الإسلامية، القاهرة، ٢٠٠١.
٢٧. د. علي هادي العبيدي، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٢١.
٢٨. د. علي هادي العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٩.
٢٩. د. غازي أبو عرابي، أحكام الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، ٢٠١٦.
٣٠. د. مجدي باسلوم، تحقيق ودراسة: كتاب مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٠١٧.
٣١. د. محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، المجلد ١، مطبوعات جامعة الإمارات العربية المتحدة، العين، ١٩٩٩.
٣٢. د. محمد حرب، الدولة العثمانية ٦٩٩-١٣٤٣هـ، موسوعة سفير للتاريخ الإسلامي، مطابع سفير، القاهرة، ١٩٩٦.
٣٣. د. محمد مصطفى شلبي، المدخل بالتعريف في الفقه الإسلامي وقواعد الملكية والعقود فيه، مطبعة دار التأليف، القاهرة، ٢٠٠٢.
٣٤. د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، الجزء ٢، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٩.



٣٥. د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية، ط ٩، منشورات جامعة دمشق، دمشق، ٢٠٠٦.
٣٦. د. مصطفى الزرقا، المدخل الفقهي العام، الجزء ١، دار القلم، دمشق، طبعة ٢٠٠٤.
٣٧. د. مصطفى الزرقا، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، الجزء ٣، دار القلم، دمشق، طبعة ٢٠٠٤.
٣٨. د. وهبه الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء ٦، دار الفكر، دمشق، ١٩٨٩.
٣٩. دونالد كواترت، الدولة العثمانية ١٧٠٠-١٩٢٢، تعريب أيمن الأرمنازي، مكتبة العبيكان، الرياض، ٢٠٠٤.
٤٠. ساطع الحصري، البلاد العربية والدولة العثمانية، ط ٣، دار العلم للملايين، بيروت، ١٩٦٥.
٤١. شمس الدين سامي، قاموس تركي، الهيئة العامة لدار الكتب والوثائق القومية، استانبول، ١٩٠٠.
٤٢. شيخ الإسلام أحمد بن تيمية، مجموع فتاوى ابن تيمية، المجلد ٢٩، كتاب البيع، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، المدينة المنورة، ٢٠٠٤.
٤٣. عبد العزيز الدوري، التكوين التاريخي للأمة العربية، مركز دراسات الوحدة العربية، الطبعة ٤، بيروت، ٢٠٠٣.
٤٤. عبد العزيز عوض، الإدارة العثمانية في ولاية سورية ١٨٤٦-١٩١٤، دار المعارف، القاهرة، ١٩٨٢.
٤٥. عزتلو يوسف آصاف، تاريخ سلاطين بني عثمان، ط ١، مكتبة مدبولي، القاهرة، ١٩٩٥.
٤٦. علاء الدين أبو بكر مسعود بن أحمد الكاساني الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء ٢، دار الكتب العلمية، بيروت، د.س.



٤٧. علاء الدين البياتي، أحكام حقوق اللزمة في الأراضي الأميرية، شركة النشر والطباعة العراقية، بغداد، طبعة ٢٠٠٢.
٤٨. علاء الدين البياتي، شرح قانون تسوية الأراضي، مطبعة النقيض، بغداد، طبعة ٢٠٠٩.
٤٩. كات فليت، التجارة بين أوروبا والبلدان الإسلامية في ظل الدولة العثمانية، تعريب أيمن الأرمنازي، مكتبة العبيكان، الرياض، ٢٠٠٤.
٥٠. محمد أمين بن عابدين، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار، الجزء ١٠، دار عالم الكتب، الرياض، ٢٠٠٣.
٥١. محمد بن أبي بكر بن عبدالله القادر الرازي، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، بيروت، ٢٠٠٨.
٥٢. محمد فؤاد كوبرلي، قيام الدولة العثمانية، ترجمة أحمد السعيد سليمان، دار الكاتب العربي للطباعة والنشر، القاهرة، ١٩٩٣.
٥٣. محمد قدرى باشا، مرشد الخيران إلى معرفة أحوال الإنسان، المطبعة الكبرى الأميرية، القاهرة، ١٨٩١.
٥٤. محمود شاكر، التاريخ الإسلامي: العهد العثماني، الجزء ٨، ط ٤، المكتب الإسلامي، عمان، ٢٠٠٠.
٥٥. مروان القدومي، أحكام الموارث في الشريعة الإسلامية، مطبعة خالد بن الوليد، نابلس، ١٩٩٨.
٥٦. مروان كركبي & سامي منصور، الأموال والحقوق العينية العقارية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ٢٠٠٩.
٥٧. موفق الدين أبو محمد بن قدامة، المغني، الجزء ٤، دار عالم الكتب، الرياض، ١٩٩٧.
٥٨. نعمة الله نوفل أفندي، الدستور: ترجمة من اللغة التركية، المجلد الأول، المطبعة



- الأديبة، بيروت، ١٣٠١هـ.
٥٩. نقولا نقاش، قانون الأراضي - كتاب مترجم، مطبعة الآباء اليسوعيين، بيروت، د.س.
٦٠. هند أبو الشعر، تاريخ شرق الأردن في العهد العثماني، مطبوعات الجمعية العلمية الملكية، عمان، ٢٠٠١.
٦١. يلماز أوزتونا، تاريخ الدولة العثمانية، ترجمة عدنان محمود سلمان، ط ١، منشورات مؤسسة فيصل للتمويل، استانبول، ١٩٨٨.
- ب- المجلات العلمية والدوريات
٦٢. جماعة من العلماء، الموسوعة الفقهية الكويتية، الجزء ٣، إصدارات وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، الكويت، ١٩٨٣.
٦٣. حمدي فؤاد العاني، نشوء ملكية الأراضي الزراعية في العراق ومراحل تطورها، بحث منشور على الإنترنت بتاريخ ٢٨ / ٢ / ٢٠١٤ <http://iraqicparchives.com>.
٦٤. خليل أحمد حسن قدامة، نظرات في حق التصرف كحق عيني ومدى السلطات التي يخولها للمتصرف، مجلة جامعة الأقصى، سلسلة العلوم الإنسانية، المجلد ٧، العدد ١، يناير ٢٠٠٣.
٦٥. د. علاء سعادة، سجلات دفاتر الطابو الخاصة بقضاء حيفا في العهد العثماني: دراسة مصدرية تحليلية، مجلة المؤرخ المصري، جامعة القاهرة، العدد ٤٩، يوليو ٢٠١٦.
٦٦. د. محمد الجندي، الشفعة في القانون المدني الأردني ومشروع قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مجلة الحقوق جامعة الكويت، المجلد ٩، العدد ١، مارس ١٩٨٥.
٦٧. د. محمد الزعبي، أثر الحيازة في كسب ملكية العقار بمرور الزمن، مجلة دراسات الجامعة الأردنية، سلسلة العلوم الإنسانية، المجلد ٢٠، الملحق ١، ١٩٩٢.
٦٨. د. محمد الزعبي، الاستغناء بحق الملكية عن حق التصرف، مجلة أبحاث اليرموك،



- سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ١٠، العدد ٢، ١٩٩٤.
٦٩. د. محمد الزعبي، قيود سجل الأراضي نتيجة التسوية، مجلة دراسات الجامعة الأردنية، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد ١٣، العدد ٣، ١٩٨٦.
٧٠. د. منير فخر الدين، قراءات: الميري والأميري، المالك والمملوك: ملاحظات قانونية في تمييز أراضي الأفراد من الأراضي الأميرية في فلسطين، مجلة الدراسات الفلسطينية، العدد ٨٩، شتاء ٢٠١٢.
٧١. د. ناجح صادق تميم، أشكال قطع الأراضي في فلسطين ومعوقات ذلك على استخدامها، مجلة جامعة بيت لحم، المجلد ٢١، ٢٠٠٢.
٧٢. د. نوزاد عبد الرحمن الهيتي، تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة في مشاريع الإسكان، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، المجلد ١٠، عدد خاص بمؤتمر الإسكان، السنة ١١، ٢٠١٥.
٧٣. د. هدا عبد الرحمن المسعود، ملكية الأراضي في إمارة شرق الأردن ١٩٢١-١٩٤٦: عمليات المسح والتسجيل، المجلة الأردنية للتاريخ والآثار، الجامعة الأردنية، المجلد ٥، العدد ٤، ٢٠١١.
٧٤. ردينه محمد كربول، تجاوز نطاق حق التصرف في الأراضي الأميرية وسبل معالجتها، مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، المجلد ١٠، العدد ٣٣، آب ٢٠١٧.
٧٥. صالح اللهيبي & علي الشويهي، خصوصية حق الانتفاع في قانون المعاملات المدنية الإماراتي، مجلة جامعة الشارقة للعلوم القانونية، المجلد ١٧، العدد ٢، ديسمبر ٢٠٢٠.
٧٦. عادل ناصر & ثائر حامد، اكتساب حق التصرف في الأراضي الأميرية بسبب الوفاة ومحاوله تطبيقه على انتقال التركة للورثة: دراسة قانونية مقارنة مع الفقه الإسلامي، مجلة الدراسات حول فعالية القاعدة القانونية، جامعة بجاية، المجلد ٣، العدد ٢.



٧٧. علي السفاريني، مسألة الأراضي في المفاوضات: حقوق ملكية الأراضي الأميرية في فلسطين، مجلة الدراسات الفلسطينية، المجلد ٥، العدد ١٧، بيروت، شتاء ١٩٩٤.
٧٨. محمد صلاح الدين شعبان، حق التصرف في الأراضي الأميرية، مجلة جامعة تكيرداغ نامق كمال، تركيا، المجلد ٥، العدد ١، حزيران ٢٠١٩.

ت- الرسائل الجامعية

٧٩. سهى قسايمه، حق التصرف في الأراضي الأميرية: دراسة في القانون المدني الأردني، رسالة ماجستير، جامعة آل البيت، ٢٠٠٢.
٨٠. مالك العطيّات، إشكالية تصنيف الأراضي إلى ملك وميري في القانون الأردني: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية، ٢٠١٣.

ث- الصحف والمجلات

٨١. المحامي جمال خطاطبه، صفة الميري والملك في دعاوى الشفعة والأولوية، مقال منشور في صحيفة عمون الإلكترونية، الخميس، ٢٨/١٠/٢٠١٠.
٨٢. ضحى عبد الخالق، في حق الملكية ووداع الميري، جريدة الغد، السنة الخامسة عشر، ٢٠١٩/٧/١٦.

ج- المذكرات الإيضاحية

٨٣. المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، منشورة في مجلة الشريعة والقانون، السنة الخامسة والعشرون، العدد ٤٥، ملحق خاص، الجزء ٢، يناير ٢٠١١.
٨٤. المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأردني، الجزء ٢، ط ٣، مطبعة التوفيق، عمان، ١٩٩٢.



ح- المواقع الإلكترونية

٨٥. د. صلاح الدين شكر، من هم الأغوات وما هي صفاتهم، مقال منشور على موقع
رابطة أدباء الشام، تاريخ ٤/٨/٢٠١٦ <http://www.odabasham.net>.
٨٦. د. محمد حبش، نهضة المرأة في الفقه الإسلامي، بحث شرعي منشور على موقع مركز
الدراسات لبحوث الحضارة والتنوير، تاريخ النشر ٥/١٢/٢٠١٦.
٨٧. قاموس المعاني عربي - تركي www.almaany.com/dic/ar-tr.
٨٨. منشورات شبكة قوانين الشرق.
٨٩. منشورات موقع عدالة.
٩٠. منشورات موقع قرارك.
٩١. موقع المجلس الإسلامي للإفتاء <http://www.fatawah.net>.
٩٢. موقع محامو الإمارات.
٩٣. موقع مكتبة الفكر الوقفية.
٩٤. موقع وزارة العدل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

خ- المراجع الأجنبية

- Dr. Zaid Al-Aqaileh, The General Concept of Property in Islamic and Jordanian Law - A Comparative Study, Mu'tah Journal for Research and Studies, Vol.22, No.3, 2007.
- Kraifcore S, Letters from an American Farmer, Minnesota, West Publishing Co., Re-printed in 1978.

- Romanization of Arabic References

1. Ibrahim Naji, hoqouq altassaruf wa sharah qanoun al-aradhi, al-juzé 1, matbaát alfalah, Baghdad, 1926, mukarrar altabé.
2. Abu Al-Hassan Burhanuddein Ali bin Abi Bakr Al-Mairghani, alhedaya fi sharh bedayt almubtadé, al-juzé 4, tahqeeq Talal Yousuf, dar éhyâ alturath alarabi, 2007.
3. Ahmad bin Ismâeil bin Ali Jawdat Basha, tareekh Jawdat, târeeb Abdulqader Al-Dana wa tahqeeq Adbullateef bin Muhammad Abdulrahman, mu'assasat

- alresalah, Beirut.
4. Al-Sayyed Sabeq, fiqh al-sunnah, al mujallad 3: al-muāmalat, dar al kitab al arabi, Beirut, tobāt 2013.
 5. Al-Sheikh Ahmad Al-Sawi, balghat alsalik li aqrab al masalik, hasheyat al sawi alá al sharah al sagheer lil dardeeer – thabatah Mutafa Kamal Wasfi, dar almārif, alqahirah, 1977.
 6. Al-Sheikh Muhammad Abu Zahrah, al-mulkeyyah wa nadhareyyat al aqd, dar alfikr alarabi, alqahirah, 1977.
 7. Al-Allāmah Shamueddein Muhammad bin Arafah Al-Dusouqi, hasheyat al dusouqi alá alsharh al kabeer wa behamesheh al sharah al kabeer lil dardeer, matbaát Muhammad Subeih, alqahirah al-juzé 4.
 8. Al-Allāmah Shehabuddein Abu Al Abbas Ahmed bin Edris Al Qurafi, anwar al burouq fi anwá al fourouq, al mujallad 3, dal alsalam, alqahirah, 2001.
 9. Al Muhami Jamal Mudaghmask, alshufáh wal awlaweyyah fi qararat mahkamat al tamyeez al urdineyyah, al maktabh al wataneyyeh, Amman, 1994.
 10. Ameen Masoud Abu Bakr, mulkeyyat al arādhi fi mutasarrefeyyat al quds, muássassat abul hameed shoman, Amman, 1996.
 11. Badr Al-Mulqi, al ardh wa mukeyyatoha fi al urdon, manshorat lajnat tareekh al urdon, Amman, 1994.
 12. Jamaluddein Muhammad bin Makam bin Mandhor, lisan al arab, mujallad 15, bab alwaw wal yā, fasl al-ain, dar sader, Beirut, 2012.
 13. George Shadrawi, haqq al mulkeyyah al aqareyyah, al muássasah al hadeethah lil kitab, trablus, 2012.
 14. Khaleel Ibrahim Al-Khaled & Mahi Muhammad Al-Azarai, tareekh ahkam al aradhi fi al Iraq, dar al rashed lil nashr, Baghdad, 1980.
 15. Dr Jasim Al-Shamisi, al madkhal lil úloum al qanouneyyah: nadhareyyat al haqq, matbouāat jameāt alémarat alarabeyyah almuttahedah, Al-Ain, 2000.
 16. Dr Hassan Al-Thanon, alhuqouq alaineyyah alassleyyah, sharkat alrābitah llitebāh wal nasher, Baghdad, 2012.
 17. Dr Hassan Al-Dheeqah, al dawlah al othmaneyyah: althaqafah wal mujtamá walsultah, dar almontakhab alarabi, Beirut, 1997.
 18. Dr Hamdi Alwakeel, mulkeyyat al aradhi al zeraéyyah fi massr khilal al qarn altāsé ashar, alhayāh alāmmah lil kuttah, alqahirah, 2007.
 19. Dr Zaid Al-Aqaileh, mawdhouāt khassah bil qanoun al madani, dar althqafah lil nashr wasltaouzeé, Amman, 2019.
 20. Dr Sajeé Al-Jabeeli, almu'jam almufassal fi almaāni wal inshā, bab altasarruf, dar alkitab alilmeyyah, Beirut, 2009.
 21. Dr Abdul Razzaq Al-Sanhuri, alwaseet fi sharh alqanoun almadani aljadeed,



- haqq almulkeyyah, al-juzé 8, dar alnahdhah al arabeyyah, alqahirah, tobâbt 2004.
22. Dr Abdussalam Al-Abbadi, al mulkeyyah fi alshareeâh al islameyyah: tabeeâtoha wa wadheefatoha wa qoyoudoha, al-juzé 1, mu'assasat alresalah littebââh walnasher waltaouzeé, Beirut, 2000.
 23. Dr Abul Aziz Muhammad Al-Shinnawi, al dawlah al othmaneyyah: dawlah islameyyah mufrâ álayha, al-juzé 1, matbaât jameât alqahirah, alqahirah, tobât 2008.
 24. Dr Abdul Moném Faraj Al-Saddah, al huqouq alayneyyah al assleyyah, al dar almaméyyeh, Beirut, 1997.
 25. Dr Ali Al-Mahdawi, al wajeez fi sharh qanoun almuãmalt almadaneyyeh: al huqouq alayneyyah al assleyyah, maktabt aljaméah, al shariqah, 2010.
 26. Dr Muhammad Ali Al-Sallabi, al dawlah al othmaneyyah: awamel alnohoudh wa asbab al souqout, dar al tawzeé walnasher al islameyyah, alqahirah, 2001.
 27. Dr Ali Hadi Al-Obaidi, al huqouq alayneyyah, dar althaqafah lil nashr waltawzeé, Amman, 2021.
 28. Dr Ali Hadi Al-Obaidi, al oqoud almusammah, dar althaqafah lil nashr waltawzeé, Amman, 2019.
 29. Ghazi Abu Orabi, ahkam al huqouq alayneyyah al assleyyah fi qanoun almoãmalt almadaneyyah al émarati, matbouâat jameât alémarat alarabeyyah almuttahedah, Al-Ain, 2016.
 30. Dr Majdi Basalloum, tahqeeq wa derasat kitab murshed al hairan éla márefat ahwal alénsan, dar alkotab alélmeyyah, Beirut 2017.
 31. Dr Muhammad Al-Mursi Zahrah, al huqouq alayneyyah al assleyyah fi qanoun almoãmalt almadaneyyah aléttihadi, mujallad 1, matbouâat jameât alémarat alarabeyyah almuttahedah, Al-Ain, 1999.
 32. Dr Muhammad Harb, al dawlah al othmaneyyah 699-1343 h, mawsouât safeer littareekh aléslami, matábé safeer, alqahirah, 1996.
 33. Dr Muhammad Mustafá Shalabi, al madkhal lil táreef bilfiqh aléslami wa qawaéd almulkeyyal wal oqoud feeh, matbaâat dar altáleef, alqahirah, 2002.
 34. Dr Muhammad Waheeduddein Siwar, al huqouq alayneyyah al assleyyah, al-juzé 2, dar althaqafah lil nashr waltawzeé, Amman, 2019.
 35. Dr Muhammad Waheeduddein Siwar, al huqouq alayneyyah al assleyyah, al tobâh 9, manshorat jameât demashq, demashq, 2006.
 36. Dr Mustafá Azzarqá, al madkhal al fiqhi alám, al-juzé 1, dar alqalam, demashq, tobât 2004.
 37. Dr Mustafá Azzarqá, al madkhal éla nadhareeyat aléltizam alámmah fi alfiqh aléslami, al-juzé 3, dar al qalam, demashq, tobât 2004.



38. Dr Wahbeh Al-Zuhaili, alfiqh aléslami wa adellatoh, al-juzé 6, dar alfikr, demashq, 1989.
39. Donald Quatret, al dawlah al othmaneyyah 1700-1922, táreeb Ayman Al-Armanazi, maktabat alébeekan, alreyadh, 2004.
40. Saté Al-Hussari, al bilad alárabeyyah al dawlah al othmaneyyah, tobāah 3, dar al ilm lil malayeen, Beirut, 1965.
41. Shamsuddein Sami, qamous turki, alhayáh alāmmah li dar al kotob wa alwatháeq alqawmeeyah, Istanbul, 1900.
42. Shaikul Islam Ahmad Ibn Taymeyah, Majmouú fatawá ibn taymeyah, mujallad 29, kitab, albaié, majmá almalik fahd litibāat almoushaf alshareef, almadeenah almonawarah, 2004.
43. Abdul Aziz Al-Dowri, al takween al tareekhi lilómmah alárabeyyah, markiz dírsat al wihdah alárabeyyah, tobáh 4, Beirut, 2003.
44. Abdul Aziz Awadh, alédrah alóthmaneyyah fi wilayat soureyyah 1846-1914, dar almārif, alqahirah, 1982.
45. Azetlo Yousif Āsaf, tareek salateen bai Othman, tobāh 1, maktabt madbouli, alqahirah, 1995.
46. Alāuddein Abu Bakr Masóud bin Ahmad Al-Kasani Al-Hanafí, badäe alsanäe fi tarteeb alsharäe, al-juzé 6, dar al kotob alélmeyyah, Beirut.
47. Alāuddein Al-Bayyati, ahkam hqoug allozmah fir al aradhi al ameeereyyah, sharikat alnashr wal tibāh aléraqeyyah, Baghdad, tobāt 2002.
48. Alāuddein Al-Bayyati, sharh qanoun tasweyat al aradhi, matbátalnaaqeedh, Baghdad, tobāt 2009.
49. Katt Fleet, altijarah bain óroubbá wal bilad aléslameyyah fi dhil al dawlah al othmaneyyah, táreeb Ayman Al-Armanazi, makatbat alébeekan, alreyadh, 2004.
50. Muhammad Amin ibn Ābdeen, rad al mohtar alá aldorr al mukhtar sharh tanweer alábsar, al-juzé 6, dar ālam al kotob, alreyadh, 2003.
51. Muhammad bin Abi Bakr Abdullah Alqader Al-Razi, mukhtar alsihah, maktabat libnan, Beirut, 2008.
52. Muhammad Fuād Kobarli, qeyam al dawlah al othmaneyyah, tarjamt Ahmad Al-Saeed Sulaiman, dar alkatib alarabi liltebāah walnashr, alqahirah, 1993.
53. Muhammad Qadri Basha, Murshed alhairan éla márefat ahwal alénsan, almatbaāh alkobra al ammeereyyah, alqahirah, 1891.
54. 54-Muhmoud Shaker, al tareekh aléslami: al áhd al othmani, al-juzé 8, tobāh 4, al makatb aléslami, Amman, 2000.
55. Marwan Al-Qaddoumi, ahkam al mawareeth fi al shareeráh aléslameyyeh, matbát khalid bin al waleed, Nablus, 1998.



56. Marwan Korkobi & Sami Mansour, al amwal wal hoqouq al ayneyyeh alaqaaryah alasleyyah, manshorat al halabi alhoqouqeyyqh, Beirut, 2009.
57. Muwaffaquddein Abu Mohammad bin Qudamah, al-juzé 4, dar ālam alkotab, alreyadh, 1997.
58. Némato Allah Nawfal Afandi, al dustor: tarjamh min alloghah al turkeyyeh, mujallad 1, al matbāah al adabeyyeh, Beirut, 1301 h.
59. Neqola Naqqash, qanoun al aradhi – kitab mutarjam, matbaát alābā alyasoéyyeen, Beirut.
60. Hind Abu Al-Shaér, tareekh al urdon fi al áhd al othmani, matboät al jaméyyeh al élmeyyah almalkeyyah, amman, 2001.
61. Yelmaz Oztona, tareekh al dawlah al othmaneyyeh, tarjamt Adnan Muhmoud Salman, tobāah 1, manshorat muássassat faisal lil tamweel, Istanbul 1988.
62. Jamāah min al Ulamā, al mawsouāah alfiqueeyeh al kuwaiteyyeh, al-juzé 3, isdarat wazart al awqaf wal shoón aléslameyyeh, al kuwait, 1983.
63. Hamdi Fuād Al-Āni, noshoó melkeyyat al aradhi alzeraéyyeh fir al Iraq wa marahel tatawwereha, bahth manshour alá al internet on 28/2/2014 <http://iraqicparchives.com>.
64. Khalil Ahmad Hassan Qudadh, nadhart fi haqq al tassarruf kahaq ayni wa mada al sulutat allati yukhawweloha lilmutasarref, majallat jāméat al aqsa, selselat al ulóum al insaneyyeh, mujallad 7, addad 1, yanayer 2003.
65. Dr Alā Sādeh, sijellat dafater al tabu al khassah be qadhā Haifa fi al áhd al othmani: derasah massdareyyeh tahleeeyyah, majjlat al moárrekh al masri, jāméat alqahirah, al addad 49, yolyo 2016.
66. Dr Muhammad Al-Jundi, al shufāah fi al qanoun al madani alúrduni wa mashrouú qanoun al moāmalat al madneyyeh alémarati, majallat al huqouq, jámét al kuwait, mujallad 9, al addad 1, mars 1985.
67. Dr Muhammad Al-Zu'bi, athar al heyazeh fi kasb mulkeyyat al aqar bemorour al zaman, majallat dirasat aljameāh alurduneyyeh, selselat al uloum al esnsaneyyeh, mujallad 20, al mulhaq 1, 1992.
68. Dr Muhammad Al-Zu'bi, al istighnā behaqq al mulkeyyeh an haqq altasarruf, majallat abhath alyarmouk, selselat al uloum al esnsaneyyeh wal éjtemayyeh, mujallad 10, al adad 2, 1994.
69. Dr Muhammad Al-Zu'bi, qiyoud sejell al aradhi nateejat al tasweyah, majallat dirasat aljameah alurduneyyeh, selselat al uloum al esnsaneyyeh wal éjtemayyeh, mujallad 13, al adad 3, 1986.
70. Muneer Fakhruddein, qeraät: al miri wal mulk, al malik wal mamlok: mulahadhat qanouneyyeh fi tamyeez aradhi al afrad min al aradhi al amereeyeh fi filisteen, majallt al dirasat al filisteeneyyeh, al adad 89, shitá 2012.



71. Dr Najeh Sadiq Tamim, ashkal qitaé al aradhi fi filisteen wa mouwweqat thalek ala istikhdameha, majallat jāméat bail lahm, mujallad 21, 2002.
72. Dr Nozad Abdul Rahman Al-Heiti, tajrebat dawlat alémart al arbeyyah almottahedah fi mashāreeé al iskan, majallt al gharri li uloom al iqtisadeyyeh, mujallad 10, adad khass bi mu'tamar al iskan, al sannah 11, 2015.
73. Dr Hada Abdul Rahman Al-Masóud, mulkeyyat al aradhi fi émarat sharq al urdon 1921-1946: amalyeyyat almsah wal tasjeel, al majallah al urdoneyyeh littareekh wal athar, aljāméah al urdoneyyeh, mujallad 5, al adad 4, 2011.
74. Rudaina Muhammad Karboul, tajawoz nitaq haqq al tassarruf fi al aradh al ameereyyeh wa sobaol muāljateha, majallat al kofah lil uloom alqanouneyyeh wal seyaseyyeh, mujallad 10, al adad 33, āb 2017.
75. Salih Allaheebi & Ali Al-Showaihi, khosouseyyat haqq al intefā fi qanoun al moāmalat al madneyyeh alémarati, majallat jāméat alshareqah lil úloom al qanouneyyeh, mujallad 17, al adad 2, December 2020.
76. Adel Naser & Thaér Hamed, iktisab haqq al tassarruf fi al aradhi al ameereyyeh besabab al wafah wa muhawalat tatbeeqoh alá inteqal al tarekah lil waratheh: dirasah qanouneyyeh muqarnah má al fiqh al éslami, majallat al dirasat hawl fiélyyeāt al qaédah al qanouneyyah, jaméat bajayah, mujallad 3, al adad 2.
77. Ali Al-Safareeni, masálat al aradhi fi al mufawadhat: huqou mulkeyyat alaradhi fi filisteen, majallat al dirast alfiletenneyyeh, mujallad 5, al adad 17, Beirut, shitā 1994.
78. Muhammad Slahuddein Sha'ban, haqq altasarruff fi al aradhi alameereyyeh, majallat jameat tkirdagh nameq kamal, tukeyyá, mujallad 5, al adad 1, hizayran 2019.
79. Suha Qasaimeh, haqq al tassurruf fi al aradhi al ameereyyeh: dirasah fi al qanoun al madani al urdoni, risalat majestair, jameát āl albait, 2002.
80. Malik Al-Ateyyat, ishkaleyat tasneef al aradhi ilá mulk wa miri fi al qanoun al urdoni: dirasah muqaranah, resalat doctorah, jameát amman al arabeyyah, 2013.
81. Al Mohami Jamal Khtatbeh, sifat al miri wal mulk fi daāwā al shuf'ah wal awlaweyyeh, maqal manshour fi saheefat ammon alelectroneyyeh, al khamees 28/10/2010.
82. Dhuha Abdul Khaleq, fi haq al mulkeyyeh wawadā al miri, jareedat alghad, al sanah al khamesah ashar, 16/7/2019.
83. Al-Muthakkarah Al-Edhaheyyeh li qanoun al moāmalat al madaneyyeh li dawalt alémarat al arabeyyeh al mottahedah, manshourah fi majallat alsharee'ah wal qanoun, al sanah al khamesah wal ishroun, al adad 45, molhaq khass, al-juzé 2, yanayer 2011.
84. Al-Muthakkarah Al-Edhaheyyeh lil qanoun al madani alúrduni, al-juzé 2,



- tobāah 3, matbaāt al tawfeeq, amman, 1992.
85. Dr Salah Shukr, mān hóm al aghawat wa ma heyá sefatohom, maqal manshour alá mawqé rabitat odabā al sham tareekh 4/8/2016 <http://www.odabasham.net>.
 86. Dr Muhammad Habash, nahdhat al maráh fi al fiqh aléslami, bahth sharéi manshour alá mawqé markiz al dirasat libohouth al hadharah wal tanweer tareekh 5/12/2016.
 87. Qamous Al Maāni arabi-turki www.almaany.com/dic/ar-tr.
 88. Manshourat shabakat qawaneen alsharq.
 89. Manshourat mawqé adaleh.
 90. Manshourat mawqé qararak.
 91. Mawqé al majlis aléslami lil éftā.
 92. Mawqé mohamo alémarat.
 93. Mawqé maktabat al fikr al waqfeyyéh.
 94. Mawqé wazart al adel fi dawlat alémarat al arabeyeh al motthahedah.

