

**عاشراً :**

**القانون**



**حاجة العقارات المملوكة للدولة  
إلى قانون موحد وتأثيره على الأحكام القضائية  
والتنمية العمرانية في النظام المصري**

**مقدم من الباحث**

**د. محمود سيد أحمد إبراهيم سليمان**

**المحاضر بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية**



## حاجة العقارات المملوكة للدولة إلى قانون موحد وتأثيره على الأحكام القضائية والتنمية العمرانية في النظام المصري

محمود سيد أحمد إبراهيم سليمان

المحاضر بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

dr.mahmoudsaliman@yahoo.com

### ملخص البحث

إن حاجة العقارات المملوكة للدولة إلى قانون موحد من الأهمية بمكان حيث لها تأثيرها على الأحكام القضائية في الأخذ من قانون واحد لا يختلط على القاضي بكثرة القوانين ، وينتج عنه التضارب في الأحكام القضائية ، وأيضاً توحيد القوانين بشأن التنمية العمرانية يجعلها تستمد من وعاء قانوني واحد ، وتدفع بذلك عجلة التنمية وازدهارها في مجال العمران ، الذي يسد رغبات كثير من المواطنين داخل الدولة ، نظراً لتوحيد النظام القانوني للأراضي الذي يستمد منه خطة أراضي الدولة للتوسع السكني .

**الكلمات المفتاحية :** العقارات المملوكة للدولة - القانون الموحد - الأحكام القضائية - التنمية العمرانية

## Abstract

The real states of the country needs a whole law as they impact judicial decisions because relating to one law does not be wilder the judge with a lot of laws.

Also ,unifying laws concerning urban development that take it is impact of one law .

contextually , it arouses development and luxury in the filed of urban development .

in the same manner it supports many citizens and afford them with chances for their wants.

All these results tend to the unified law of lands for housing people.

**Keywords:** real stats of the country - The unified law - Judicial decisions - Urban development

## المقدمة

إن الحمد لله نحمد ونستعينه ونستغفره ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا من يهده الله فلا مضل له ومن يضلل فلا هادي له وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له وأشهد أن محمداً عبد الله ورسوله أما بعد :

فإن الله تعالى خلق الإنسان وجعله خليفة في الأرض ليعمرها، ولما كان هذا الإعمار يحتاج إلى مراحل حسب حاجة الإنسان إليه، وهو يختلف من مرحلة إلى أخرى حسب ما توصل إليه الإنسان من تقدم علمي وتكنولوجي، وحسب حاجة كل عصر ومصر إلى تعميمها، ولذلك فإن تعميم الأرض لصيق بالإنسان، فيختلف تعميمها باختلاف ثقافة الشعوب، فإن تعميم الأراضي في العصور القديمة والوسطى يختلف عنها في العصور الحديثة، ولكل شعب في العصور الحديثة ثقافة تختلف عن الآخر، وتجد في كل شعب من الشعوب تعدد في ثقافة تعميم الأرض، فأهل الحضر في المدن لهم ثقافة تختلف عن أهل البدو في القرى.

إن في اختلاف هذه الرؤى لتعمير الأرض لدليل على حاجة الإنسان المتجددة إلى أنظمة تتفاعل مع الواقع المعاصر لكل حقبة من الزمن، وأن عالمنا العربي والإسلامي المعاصر في حاجة إلى توحيد أنظمتها العقارية لتكون عالمية في وجه هذا التحدي الذي تمر به أمتنا العربية والإسلامية، وإن هذا التوحيد له اثره بإذن الله في التوسع في التنمية الزراعية والعمرانية، وأثره على رفع مستوى المعيشة، وأثره على الالتزام في حدود تلك القوانين والأنظمة والتي تساعد على بسط العدل والمساواة بين أفراد المجتمع، كما أن توحيد الأنظمة العقارية يساعد على الإمساك على من تسول له نفسه في الإستيلاء على اراضي الدولة بطرق غير مشروعة.

ومن خلال هذه المقدمة سنتناول إن شاء الله الحديث عن الآتي:

### أولاً : أهمية الموضوع :

١- إن موضوع هذا البحث له أهمية حالة لكل دولة أرادت التطلع لمستقبلها فبتوحيد الأنظمة العقارية وتحديثها يساعد على مناخ الاستثمار الرائد في

مجال العقارات، ويرى فيه المستثمر بغيته للاطمئنان على استثماراته العقارية في ظل وحدة هذه الأنظمة وتماسكها.

٢- وتكمن أهمية هذا البحث في الكشف على تعدد القوانين داخل كل دولة وحصرها، ومن ثم التوجه إلى توحيد الاستفادة بها مجتمعه في نظام متكامل مرتبط يشد بعضه بعضاً.

٣- يؤدي توحيد الأنظمة العقارية بنظام عقاري موحد إلى عدم التعارض بينها، ومن ثم إلى سلامة الأحكام القضائية وصحتها لبنائها على أسس قانونية موحدة لا تعارض فيها.

٤- إن مستقبل كل دولة في نهضتها العقارية مرهون بتوحيد أنظمتها العقارية، وهو دليل على القوة وعمق اليقين، الذي لا يقابله ضعف ولا شك، ولا يعرف للمحسوبة طريق فيسري على كل أفراد الوطن بلا تمييز ولا تفريق.

٥- إن توحيد الأنظمة العقارية وتحديثها في دولة ما تظهر أهميته على باقي دول الجوار من الدول العربية والإسلامية، ومن ثم الاستفادة منه وجني ثماره.

## ثانياً : مشكلة البحث :

إن من الأشياء التي أشكلت على الباحث تعدد قوانين الأراضي في الدولة الواحدة وفي المقابل نجد أن هناك من الدول ما لم تشرع لها من القوانين قانوناً ينظم حالات تملك الأراضي فيها.

وأن عمل اقتراح قانون موحد للأراضي على المستوى الإقليمي يحتاج على فهم ما يجري في واقع هذا المجتمع وما به من قوانين حاكمة له، وما تحتاج إليه تلك الدول لإثراء جانبها التشريعي بما يتوافق مع مستقبلها وقيم مواطنيها وما لا يتعارض معها لأجل النهوض بتنمية وتعمير هذه الأراضي والتي يأتي بنفعها على المجتمع.



### ثالثاً : الدراسات السابقة :

لقد كتب كثير من الفقهاء عن تلك الأراضي المملوكة للدولة وكثرت بشأنها التشريعات في بعض الدول وكانت ما بين مقل ومكثر، وكان من هذه المؤلفات :

- ١- القانون العقاري الخاص، للدكتور على كحلون، طبعة مركز النشر الجامعي بتونس عام ٢٠٠٩م، وقد قام المؤلف بمناقشة القانون الخاص بالعقارات وذلك على حسب التشريعات الخاصة بالقطر التونسي، ولم يتصدى لمحاولة توحيد هذه التشريعات الخاصة بالقطر التونسي، ولم يتصدى بمحاولة توحيد هذه التشريعات لتتاصر به عنوان هذا البحث، ومن ثم كان بمثابة سرد للقوانين العقارية والتعقيب عليها.
- ٢- قانون الأملاك العمومية بالمغرب، للدكتورة منية بنلميح، طبعة منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٩م، ولقد ركزت المؤلفة في هذا المؤلف على ذكر مما جاء بنصوص قانون الأملاك المملوكة للدولة وبشيء من الشرح، إلا انها لم تأت باقتراح جديد لتوحيد التشريعات الصادرة بشأن العقارات حتي ولو في القطر المغربي.
- ٣- المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد، للدكتور/ محمود سيد أحمد سليمان، وهي رسالة دكتوراة بجامعة المنصورة عام ٢٠١١م، ولم تطبع، وركز فيها على كيفية تملك واضعي اليد على الأراضي المملوكة للدولة وكثرة التشريعات الواردة بهذا الشأن، ثم اوصى بإصدار تشريع موحد للأراضي يخدم واضعي اليد والمستثمرين ويحافظ على الأراضي المملوكة للدولة من الاعتداء الغير مبرر عليها، فكان هذا البحث من ثمرات هذه الرسالة.

#### رابعاً : منهج البحث :

إن المنهج الذي يجب إتباعه في مثل هذه الدراسات النظرية الذي تعتمد على كثرة الاطلاع والإلمام بموضوع البحث هو المنهج الاستقرائي الذي يعتمد فيه الباحث على قراءة المؤلفات ذات الصلة بموضوع البحث ثم يعتمد إلى ما يحتاجه منها.

وقام الباحث بتوثيق ما يكتبه في صلب البحث بالإشارة بالهامش لذكر أسم المؤلف أولاً ثم اسم الكتاب ثم دار الطبع والنشر ثم سنة الطبع، وإن كان هناك تحقيق للكتاب يذكر اسم المحقق وكذلك اسم المترجم، وإن تعدد ذكر المصدر يكتب باسم الكتاب ومؤلفه ويذكر المرجع السابق حتى لا يكون هناك داعياً للتكرار، ويذكر تخريج الحديث النبوي الشريف إلى مصدر من كتب الحديث كلما وجد.

### **خامساً: خطة البحث:**

وينقسم هذا البحث إلى :

مقدمة ومبحثين واقتراح القانون الموحد وخاتمة  
المقدمة وفيها :

١- أهمية الموضوع

٢- مشكلة البحث

٣- الدراسات السابقة

٤- منهج البحث

٥- خطة البحث

### **المبحث الأول**

ماهية العقارات المملوكة للدولة وتحديثها :

وينقسم الى مطلبين :

**المطلب الأول :** ماهية العقارات المملوكة بالدولة والقوانين الصادرة بشأنها.

**المطلب الثاني :** تحديث الأنظمة العقارية بما يوافق تحديات المستقبل

### **المبحث الثاني**

أثر توحيد الأنظمة العقارية على الأحكام القضائية والتنمية العمرانية

وينقسم هذا المبحث إلى مطلبين

#### **المطلب الأول**

أثر توحيد الأنظمة العقارية وتحديثها على الأحكام القضائية

#### **المطلب الثاني**

أثر توحيد الأنظمة العقارية على التنمية العمرانية وفقاً للأنظمة المقارنة

وأخيراً اقتراح القانون الموحد للأراضي

### **الخاتمة وتحتوي على:**

١- النتائج.

٢- التوصيات.

٣- المراجع.

## **المبحث الأول** **ماهية العقارات المملوكة للدولة وتحديثها**

**وينقسم هذا المبحث إلى مطلبين :**

**المطلب الأول**  
**ماهية العقارات المملوكة للدولة والقوانين الصادرة بشأنها**

**المطلب الثاني**  
**تحديث الأنظمة العقارية بما يوافق تحديات المستقبل**

## المطلب الأول

ماهية العقارات المملوكة للدولة والقوانين الصادرة بشأنها

وينقسم هذا المطلب إلى فرعين :

الفرع الأول: ماهية العقارات المملوكة للدولة :

أولاً: العقارات لغة:

والعُقر والعقار يقال: المنزل والضيعة ، والعقار بالفتح الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك ، والمُعقر : الرجل كثير العقار ، وعقار البيت متاعه ونضده ، وقيل : عقار المتاع خياره ، وفي الحديث : ( فرد النبي صلى الله عليه وسلم ذراريهم وعقار بيوتهم ) وأراد بعقار بيوتهم أراضيهم ، وقال مرة : العقار جميع البييس<sup>(١)</sup>.

ثانياً : العقارات اصطلاحاً :

والعقار في الاصطلاح يتفق ومعناه اللغوي ، فقد نصت المادة ٨٢ من القانون المدني المصري : (أن كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وما عدا ذلك من شيء فهو منقول ) والأرض هي الأصل في كل عقار بطبيعته ، فهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان مع الاحتفاظ بذاتيتها ، إلا إذا انتقلت منها بعض الصخور والأتربة فهي انتزعت من الأرض الثابتة ، فأصبحت منقولةً لفقدانها ذاتية الأرض ، وقد تنبت الأرض شجراً وثماراً ، وقد تقام منشآت فوقها أو في باطنها ، فهذا الشجر والمنشآت هي أيضاً عقار بطبيعته ، إلا إذا اقتلعت هذه الأشجار والثمار وهدمت المنشآت ، فتصبح بفعل الاقتلاع والهدم منقولةً<sup>(٢)</sup>.

١ - لسان العرب ، العلامة ابن منظور ، ج ١٠ ص ٢٢٦ ، طبعة دار صادر بيروت ، دون سنة نشر.

٢ - الوسيط في شرح القانون المدني ، د. عبد الرزاق السنهوري ، تنقيح وتحديث المستشار أحمد المراغي ، ج ٨ ص ٢١ ، بند ٨ ، طبعة دار الشروق القاهرة عام ٢٠١٠ م .

### ثالثاً : العقارات المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة :

وهذه العقارات المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة قد تكون

مملوكة ملكية عامة وقد تكون مملوكة ملكية خاصة ونبين ذلك فيما يلي:

١- الأراضي المملوكة للدولة ملكية عامة :

وتنص المادة ٨٧ من القانون المدني المصري والمعدلة بالقانون رقم

٣٣١ لسنة ١٩٥٤ على ما يلي :

١- تعتبر أموالاً عامة العقارات والمنقولات التي للدولة أو للأشخاص

الاعتبارية العامة ، والتي تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل ، أو

بمقتضى قانون أو قرار جمهوري أو قرار من الوزير المختص.

٢- وهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم .

وقد صرحت هذه المادة في عبارة واضحة ، بأن معيار الأشياء العامة

هو التخصيص للمنفعة العامة ، ويكون الشيء عاماً إذا كان مخصصاً

لاستعمال الجمهور بطبيعته كما هو الحال في الأنهار أو الطرق العامة ،

أو المباني المخصصة لاستعمال الجمهور كالمدارس والجامعات ومباني

الحكومة عامة<sup>(١)</sup> ، ويطلق عليها اسم الدومين العام ، وسواء كان هذا

التخصيص للمنفعة العامة قد تم بطريق رسمي أي استصدار الدولة قانوناً

أو مرسوماً بذلك ، أو كان بطريق فعلي دون حاجة إلى استصدار قرار أو

قانون مثل أن تهيء الشيء الذي كان مملوكاً لها ملكية خاصة ليكون صالحاً

للمنفعة العامة ، مثل استتراق الطرق في تخصيص زوائد التنظيم تصبح

طريقاً عاماً يدخل ضمن الدومين العام ، ويأتي التخصيص للمنفعة العامة ،

بفعل تخصيص الشيء المملوك للأفراد للمنفعة العامة ، وذلك بأن تجري الدولة

عليه إجراءات نزع الملكية بأن تعطيه تعويضاً مناسباً ، ثم تدخله في الدومين

١- الوسيط في شرح القانون المدني ، عبد الرزاق السنهوري ، ج٨ ص ٨٢ بند ٤٦ ، المرجع السابق.

الخاص بأن أصبح هذا الشيء مملوكاً للدولة بعد أن كان مملوكاً للأفراد ثم تخصيصه للمنفعة العامة أي يصبح بذلك داخلاً في الدومين العام. وقضت محكمة النقض : ( أن تحويل المال المملوك لأحد الأفراد إلى مال عام يقتضي إما إدخاله في الملكية الخاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة الأخرى بطريق من طرق كسب الملكية في القانون المدني ، ثم نقله بعد ذلك إلى الملك العام بتخصيصه للمنفعة العامة ، وإما بنزع ملكيته للمنفعة العامة فينتقل فوراً من ملكية صاحبه إلى الملكية العامة ، على نحو ما يبينه قانون نزع الملكية للمنفعة العامة باستحقاق ذو الشأن جميع ما يترتب عليه قانون نزع الملكية من حقوق بما في ذلك الحق في تعويض يعادل الثمن وإن لم تفعل بقيت الأموال على ملك صاحبها ، إلى أن يملكها منه غيره بطريق من طرق كسب الملكية )<sup>(١)</sup>.

والأراضي المملوكة للدولة ملكية عامة وبموجب الفقرة الثانية من المادة ٨٧ مدني مصري لا يجوز تملكها بالتقادم مهما طال مدتة ، وأنه لا يجوز التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات سواء كان هذا التصرف بمقابل كالبيع أو بغير مقابل كالهبة.

وقد قضت محكمة النقض المصرية في ذلك:

( ومن المقرر أن وضع اليد على الأموال العامة مهما طال مدتة لا يكسب الملكية ، ولا يعتبر وضع اليد على مال عام مدة خمس عشرة سنة بغير منازعة من الحكومة سبباً يزيل عن هذا المال صفته بأنه مال عام ولا يجوز كسبه بالتقادم )<sup>(٢)</sup>.

٢- الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة :

وقد نصت المادة الأولى من القانون ٢٥٢ لسنة ١٩٥٩ الصادر بشأن أملاك الدولة أن : (أملاك الدولة الخاصة هي العقارات المبنية وغير المبنية

١- نقض مدني جلسة ١٠ / ١٠ / ١٩٨١ ، مجموعة أحكام النقض لسنة ٣٢ ص ١٧٦٦ ، محكمة

التمييز الكويتية جلسة ٢٤ / ١٢ / ٢٠٠١ الطعن ٢٥ لسنة ٢٠٠١ مدني. ١.

٢- نقض مدني جلسة ٢٤ / ٥ / ٢٠٠٦ ، الطعن رقم ٢٩٢١ لسنة ٦٥ قضائية.

والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة بصفتها شخصاً اعتبارياً بموجب القوانين والقرارات النافذة سواء أكانت تحت تصرفها الفعلي أم تحت تصرف أشخاص آخرين).

وتعنى هذه المادة أن الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة ، هي التي تملكها الدولة أو أحد أشخاصها الاعتبارية ، أو هي التي تملكها بصفتها شخصاً اعتبارياً وليست مخصصة للمنفعة العامة<sup>(١)</sup>.

ويمكن أن تتقلب الأراضي من نفع عام إلى نفع خاص ، وذلك بانتهاء تخصيصها للمنفعة العامة على الوجه المقرر في القانون ، وحق الدولة في الأشياء الخاصة ، هو حق ملكية خاصة ، لاحق ملكية إدارية ، وتخضع هذه الأشياء بوجه عام لأحكام الملكية ، شأنها في ذلك شأن الأشياء المملوكة للأفراد<sup>(٢)</sup>.

والقضاء العادي هو صاحب الولاية العامة في نظر كافة المنازعات المدنية والتجارية التي تنشأ بين الأفراد ، أو بينهم وبين إحدى وحدات الدولة ، وعقود البيع التي تبرم مع الأفراد أو غيرهم من الجهات بشأن أملاك الدولة الخاصة هي عقود مدنية ، وهي من اختصاص المحاكم المدنية بنظر المنازعات المتعلقة بهذه العقود بعد إبرامها وتام التصرف فيها يستتبع اختصاصها بالأعمال التي تأتيها جهة الإدارة والقرارات التي تصدرها للتمهيد والإعداد لهذه العقود<sup>(٣)</sup>.

والأراضي غير المزروعة التي لا مالك لها تعتبر من الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة ، وهي كأراضي الصحراء والجبال وهي أراضي خرج

١-تقضى مدني جلسة ١٧/ ٣/ ١٩٩٤ الطعن ٨٤٥ لسنة ٥٦ قضائية ونقض مدني جلسة ٢٧/ ١٢/ ١٩٨٧ الطعن رقم ٢٦١٤ لسنة ٥٦ قضائية.

٢- الوسيط في شرح القانون المدني ، د. عبد الرزاق السنهوري ، ج ٨ ص ١٣٣ بند ٧٧ ، المرجع السابق.

٣- المصدر نفسه.



الزمام ، ويدخل ضمن الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة ، هي الأراضي داخل الزمام ويضع الأهالي اليد عليها وتكون مملوكة للدولة. ويأتي عدم جواز تملك الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة بالتقادم ، هو استثناء من الأصل العام ، الذي كان يقضي بجواز تملك العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة بالتقادم ، وهذا الاستثناء قد أدخله المشرع في المادة ٩٧٠ من القانون المدني المصري ، وهذه المادة كان قد تم تعديلها بثلاثة تعديلات تشريعات متتالية ، ويحمل لهذا أن الشارع أراد أن يحمي الأملاك الخاصة للدولة ، حتى تكون في مأمن من تملكها بالتقادم<sup>(١)</sup>.

---

١- المذكرة التفسيرية للقانون ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ ، والذي جاء فيه معدلاً للمادة ٩٧٠ من القانون المدني المصري.

## الفرع الثاني

### القوانين الصادرة بشأن العقارات المملوكة للدولة في النظام المصري وكيفية توحيدها

أولاً : بيان القوانين الصادرة بشأن العقارات المملوكة للدولة في النظام المصري :  
تعاني الأنظمة العقارية في مصر من تعدد تشريعاتها وجهات ولاية  
الأراضي فيها ، فمنها :

- ١- الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بموجب القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ م ،  
والصادر بشأن توزيع الأراضي على صغار المنتفعين ، وسريان القوانين  
والقرارات التابعة له ، والواردة على الحد الأقصى للملكية للفرد والأسرة ،  
وعدم تملك الأجانب في مصر ، وغير ذلك من قوانين وقرارات سواء كانت  
بالاستيلاء على الأراضي أو الإفراج عنها ، ومنها إنشاء اللجان القضائية  
بالدقي بوزارة الزراعة والمختصة بنظر الطعون على قرارات الاستيلاء أو  
الإفراج على الأراضي ولاية الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، والتي مازال  
عملها قائم حتى الآن ، وتصدر هذه اللجان قرارات قضائية ، ويتم الطعن  
عليها أمام المحكمة الإدارية العليا مباشرة.
- ٢- الإدارة العامة لإدارة أملاك الدولة :

وهذه الإدارة مقرها الدقي وزارة الزراعة ولها أفرع بكل محافظات  
الجمهورية ، وأنشئت بموجب القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ والصادر بشأن  
التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة داخل الزمام<sup>(١)</sup>.

- ٣- الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية :  
وهذه الهيئة أنشئت بموجب القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١<sup>(٢)</sup> ، والصادر  
بشأن الأراضي الصحراوية وما في حكمها من أراضي البحيرات التي يتم

---

١- يقصد بحد الزمام هي الأراضي التي تمت مساحتها مساحة تفصيلية ، وحصرت في سجلات  
المساحة وفي سجلات المكلفات وخضعت للضريبة العقارية على الأطنان..  
٢- نشر بالجريدة الرسمية في العدد ٣٥ مكرر في ٣١/٨/١٩٨١م.

تجفيفها ، أو الداخلة في خطة التجفيف لأغراض الاستصلاح والاستزراع ، والأراضي الصحراوية عموماً هي تلك الأراضي الموجودة خارج الزمام<sup>(١)</sup> .  
٤- إدارات الوحدات المحلية في المراكز والقرى ، والخاصة بحصر أراضي الفضاء المملوكة للدولة كل في نطاق اختصاصه بسجل ٨ خدمات ، طبقاً للقانون ٧ لسنة ١٩٩١ م<sup>(٢)</sup> .

وتعد هذه الأنظمة العقارية وعدم توحيدها بسبب عدم مواعمتها في إحكام السوق العقاري الذي تستفيد منه الدولة وأجهزتها المختلفة قبل أن يستفيد منه الأفراد ، وأيضاً تعدد جهات الولاية على الأراضي المملوكة للدولة وإصدار تشريعات لكل منها للتصرف فيها يؤدي إلي الأسباب التالية :

١ - إحداهت تعارض بين الأنظمة وإن حرصت السلطة التشريعية على إحداهت عدم التعارض، حيث أن التعارض هنا قد لا يكون لفظياً عند إصدار النظام بما لا يتعارض مع نظام آخر، وإنما يكون التعارض عملياً عند تطبيق النظام على الواقع.

٢- السماح بتعدد التشريعات في تملك الأراضي في الحكومة الواحدة لدولة ما، يكون سبباً لضعف هيمنة الدولة على رعاياها، والضعف هنا ليس ضعفاً من قبيل إحكام السيطرة عليهم، وإنما هو ضعف من قبيل تطبيقه أي التشريعات عليهم، لأن في تعدد التشريعات لأصل معاملة واحدة ضعف في تطبيقها وإفلات من ثغراتها.

٣- تقسيم الأراضي إلى مناطق خارج الزمام أو داخله، أو مجتمعات عمرانية جديدة أو استصلاح زراعي، أو مدن صناعية أو سياحية، لا يعني هذا تعدد الأنظمة حسب نوع إستغلال هذه الأراضي، وإنما يعني ذلك النظام الذي يحكم هذا النوع من الاستغلال عند تقسيم هذه الأراضي لينظم كيفية

١- طبقاً لنص المادة الأولى من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ م ، والتي أوضحت في الفقرة الأولى منه : ( في تطبيق أحكام هذا القانون يقصد بالأراضي الصحراوية : الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة ، والواقعة خارج الزمام بعد مسافة كيلو مترين).

٢- الجريدة الرسمية في العدد ١٠ مكرر في ١٣ / ٣ / ١٩٩١ م.

الاستفادة منه حسب نوع كل تنظيم، أما تخصيص هذه الأراضي بتقسيماتها يجب أن تصدر من خلال نظام عقاري موحد، وإلا حدث التنازع بشأن توزيع أقسام هذه الأراضي للاستفادة منها.

٤- تؤدي كثرة الأنظمة العقارية إلى عرقلة الاستفادة من الأراضي سواء من الدولة أو من الأفراد، ومن هذه الأنظمة التي سبق أن أصدرتها حكومات منذ وقت بعيد ومازالت سارية دون إلغاء أو تحديث ، فمن ذلك يشترط أن يكون التعمير تعميراً جدياً من شأنه أن يحيي الأرض ، وأن يدل على نية صاحبه من أنه أخذ في أسباب استغلالها والمضي في هذا السبيل فلا يكفي مجرد وضع اليد على الأرض ، ولأنه يجوز للدولة إخراجها منها بالطرق الإدارية قبل تعميمها حقيقة<sup>(١)</sup>.

#### ثانياً : كيفية توحيد الأنظمة العقارية بنظام عقاري موحد :

ويدخل من ضمن توحيد الأنظمة العقارية بنظام عقاري واحد أن يوضح في هذا النظام كل ما يحتاجه المواطن أو المستثمر من العقارات بحسب نشاطه وكيفية استغلاله، ولذلك يلزم من المشرع أن يوضح فيه ما يلي :

١- بيان أماكن العقارات التي توفرها الدولة للتنمية الزراعية مع ذكر كيفية استغلالها والمدة التي تستغرقها لزراعتها وتنميتها، على أن تقوم الجهة الإدارية برسم خرائط هندسية موضح فيها تلك الأماكن ليسهل على المتعاملين كيفية الوصول إليها وتحديد رؤيتهم لها، من خلال لجان تنفيذية متخصصة في معرفة هذه الأماكن، وإعطاء المتعاملين معها كل التسهيلات لأجل اختيار المواقع التي يريدونها<sup>(٢)</sup>.

١ - د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، طبعة نقابة المحامين ، عام ٢٠٠٦ م تفقيح المستشار / أحمد المراغي، ج ٩ ص ٥٦-٥٧.

٢ - وذلك كما ورد بالقانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ م ولائحته التنفيذية ، والذي نشر بالجريدة الرسمية في العدد ٣٥ مكرر في ١٩٨١/٨/٣١ م ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار وزير الدولة للتعمير والأسكان واستصلاح الأراضي رقم ١٩٨ لسنة ١٩٨٢ م والمنشور بالوقائع المصرية بالعدد ١٣ في ١٩٨٢/٥/١٦ م.

- ٢- بيان أماكن العقارات التى توفرها الدولة للامتداد العمرانى السكنى فى كل مدينة وقرية، سواء من الأراضى المملوكة للدولة أو المملوكة للأهالى وذلك بعمل كردون مبانى موضحاً على خرائط هندسية، وتقوم جهة الإدارة بعمل خطوط تنظيم تساعد على توصيل المرافق إليها من طرق وشوارع وكهرباء ومياه، أو تقوم الدولة بتنفيذ بناء وحدات سكنية توفرها لفئات معينة من المواطنين او العاملين لديها حسب شروط كل فئة.
- ٣- بيان بالأماكن التى توفرها الدولة لإقامة المناطق الصناعية عليها واللازمة لتوفير ما تحتاجه الدولة من صناعات غذائية ودوائية وتعدينية سواء صناعات السيارات والحديد والصلب وغيرها، وهذه الأماكن على الدولة توفيرها للقيام بواجبها نحو تحقيق التنمية الصناعية المتطورة، ويلزم توافر اختيار مواقع لها لتجنب الضوضاء وتلوث البيئة، وتقوم الدولة بعرض هذه الأماكن بالشروط التى تراها مناسبة مع كل حرفة وصناعة.
- ٤- بيان الأراضى التى توفرها الدولة كمناطق سياحية، وهذه الأراضى عادة ما تكون مطلة على البحار والأنهار أو مجاورة لأماكن الآثار التى يكثر عندها السائحين، وكثيراً ما يأتون إليها من خارج الدولة وسواء كانت هذه السياحة دينية أو علمية أو ترفيهية، وتعمل الدولة على توفير هذه الأراضى وعرضها للمستثمرين وبمراعاة الشروط التى يجب توافرها مع كل نوع من أنواع هذه الأراضى.
- ٥- بيان الأراضى التى تخصصها الدولة لأشغال القوات المسلحة سواء للتدريب عليها أو إقامة لمنشآت فيها كالمطارات الحربية ومناطق إيواء الجنود والضباط، وكذلك بيان الأراضى التى تخصصها الدولة لحماية الأمن الداخلى ويعنى بها وزارة الداخلية، من الأراضى اللازمة لبناء مراكز الشرطة عليها أو الدوريات الأمنية أو بناء السجون وما تشمله من أماكن شغل السجناء ومزارعهم التى تشرف عليها إدارة السجون، ويلزم لتخصيص هذه الأراضى مراعاة الآتى :

أ= إن لكل دولة حمى يحميها من جيش وشرطة ولكل منهما مواقعها في الدولة، فعليها أن تخصص اماكن لقلاعها على الوجه الذي يكفل لهما حماية الأمن الداخلي والخارجي للدولة، وهذه الأراضي التي تخصص لهما هي من قبيل الأراضي المملوكة للدولة ملكية عامة، تتوافر فيها صفات النفع العام ولأنها تخدم جموع المواطنين ولا اعتبارات متعلقة بالصالح العام<sup>(١)</sup>.

ب=وعلى الدولة أن ترصد كافة الأراضي التي تستغلها القوات المسلحة المنتشرة بكافة مناطقها، وكذلك الأراضي التي يتوقع احتياجها من مفهوم عسكري، بموجب قرار من المجلس العسكري الأعلى لحماية حدود الدولة ومرافقها التنموية، وتقوم برفع هذه الأراضي على خرائط مساحية وبرسم هندسي لإتمام معالمها ولعدم العبث فيها أو وضع اليد عليها وإن كانت لم تستغل بعد.

ج=إذا تعرضت البلاد لحالات استثنائية مثل الحروب يجوز للدولة أخذ ما تحتاجه من الأملاك الخاصة للأهالي ويعرف ذلك بالاستيلاء المؤقت عليها لا يبرره إلا الصالح العام الذي يحدده المشرع صراحة في القانون<sup>(٢)</sup>.

د=يجوز للدولة أن تخصص من الأراضي المملوكة لها مناطق استراتيجية لا يجوز للأفراد استغلالها مثل الأراضي القريبة والواقعة على حدود الدولة تحقيقاً للأمن العام، أو كانت جزراً في الأنهار أو البحار فللدولة حق الحفاظ عليها كمناطق استراتيجية في المستقبل، أو حمايتها من الأطماع فيها.

٦- بيان الأراضي التي تخص هيئة الآثار سواء التي تم اكتشافها أو التي لم يتم اكتشافها، وهذه الأراضي قد تكون الآثار ظاهرة عليها كالأهرامات أو

(١) وليد رمضان عبد التواب ، ضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة ، ص ٢٠ ، طبعة دار الحقانية القاهرة عام ٢٠١١م.

(٢) الطعن رقم ٢٢٩١ لسنة ٣٢ ق إدارية عليا مصر جلسة ١٠/١١/١٩٩٠

الصخور المنحوتة وغيرها، وقد تكون في باطنها كالقري التي هدمت ولم تترك إلا تلال فيها حجارة، أو ما يكون مدفون فيها كالتوابيت والتحنيط، ويلزم لكي تكون هذه الأراضي من الآثار مراعاة الواجب اتباعه بشأن ذلك والتنسيق مع هيئة الآثار المصرية.

٧ - بيان الأراضي التابعة لهيئة الثروة السمكية أو المحميات الطبيعية، وهذه الأراضي يدخل منها البحيرات المائية والسدود وشواطئ البحار في المياه الإقليمية، ولكل نوع من هذه الأراضي الأحكام الخاصة بها، والتي تفرض عليها الدولة سيطرتها وحمايتها لتنظيم الاستفادة منها كسائر الأراضي المملوكة للدولة ويلزم لذلك توضيح هذه الأراضي وحصرها وبيانها تحديداً وكيفية الحفاظ عليها، مع رصد لأسماء الصيادين وكيفية الاستفادة منهم وتمييزهم معنوياً ومادياً.

من هنا فتوحيد هذه الأنواع من الأراضي لازم في تشريعات الدول التي تعمل على النهوض برفع مستوى الأداء الإداري والذي من خلاله يؤدي بالتبعية إلى الاستفادة من جملة أنواع الأراضي إذا وضعت تحت رقابة جهاز إداري واحد، ويؤدي في النهاية إلى عدم ضياع موارد الدولة، ويشعر معه المواطن إلى عدالة التوزيع والشفافية.

## المطلب الثاني

### تحديث الأنظمة العقارية بما يوافق تحديات المستقبل

إن المجتمعات القديمة قد حرصت على الاستغلال الأمثل للأراضي إما بالبناء عليها أو زراعتها، وإذا قلنا إنها كانت مجتمعات بدائية تتعامل مع إحياء الأرض بالأمطار أو الري من الآبار أو بالسواقي بالطريقة البدائية باستعمال الرافعة أو الدواب، وهذه المجتمعات ليست ببعيدة علينا فقد رأيناها وعملنا فيها، إلا أننا اليوم في ركب التقدم العلمي والتقني، أن الأوان أن نحدث ما كنا فيه باستخدامنا لآلات العصر، وما يستلزم ذلك من تحديات فغزو الصحراء لتحويلها إلى أراضي زراعية ومجتمعات عمرانية جديدة، وهذه النهضة الزراعية والمجتمعات العمرانية يلزم لقيامها استخدامنا لآلات العصر المتطورة وبتقنياته المتعاقبة كما ان هذه النهضة يلزم لها أيضا تحديث أنظمتها العقارية بما يتفق مع تطورها، ولا يخالف المبادئ الدستورية العليا للدولة، ويقتضي مبدأ تدرج القواعد القانونية عدم التعارض بين التشريعات التي يضعها المشرع العادي، ومبادئ الدستور التي تتجسم سيادة الأمة، وذلك تنسيقا مع التشريع الأساسي للدولة والتشريع العادي<sup>(١)</sup>، وتكمن وظيفة القاضي في إيجاد الحل القانوني للنزاع المعروض عليه، ويتقيد في ذلك بالقوانين العادية وكذلك بالقانون الأساسي للدولة، فالقاضي لا يحكم إلا بما اتفقت عليه السلطة التشريعية من قوانين، وذلك لأن السلطة التشريعية هي التي تصدر التشريع وتمثل الإرادة الشعبية، وذلك لانتخاب كل أو بعض أعضائها من الشعب.

ويرتبط انتقال الملكية العقارية بعقد البيع العقاري في مصر بعدد من القوانين فيتعلق من ناحية أولى بالقانون المدني ومواده التي تنظم أحكام الالتزام وإثباته، ثم المواد التي تنظم أحكام عقد البيع، وأحكام حصة الملكية بوصفه أحد الحقوق العينية الأصلية، ويرتبط من ناحية ثانية بقوانين وقواعد التسجيل

(١) د/ أشرف فايز، المبادئ الدستورية في التشريعات الوطنية، ص٩، طبعة المركز القومي

للإصدارات القانونية عام ٢٠١٢



التمثلة في قانون الشهر العقاري وقانون السجل العيني<sup>(١)</sup>، ثم تأتي المرحلة الأخيرة لعقد البيع العقاري في القانون المصري والتي تتم بنقل ملكية العقار المبيع للمشتري إما بتسجيله رضاءً بحضور البائع وهو صاحب العقد المسجل فقط أمام الموظف المختص والتوقيع في السجل المعد لذلك، أو قد تتم قضاءً بلجوء المشتري إلى المحكمة المختصة طالبا الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع المحرر بينه وبين البائع، والحصول على حكم يتسنى له تسجيله ليقوم مقام العقد المسجل.

وهذا الذي سبق عن تبادل إرادتين بائع ومشتري على عقار مسجل له في السجلات مكانه، فما بالك في الأراضي التي ليست لها في السجلات شيء ولكنها أراضي بيضاء وصحراء شاسعة وأودية في بطون الجبال، وبحيرات بها مياه وأخري قد جففت، فهذه الأنواع من الأراضي تحتاج إلى تحديث أنظمتها تحديثاً يتفق والصالح العام، فما نحن قد رأينا أن الزيادة السكانية لبعض الدول تفرض علينا الانتقال من الوادي الضيق الذي فيه الأراضي القديمة إلى الوادي الواسع حيث هذه الأراضي الجديدة، ولكن على الدول قبل أن تفكر في زيادة الرقعة الزراعية وما يتبعها من نشاط صناعي ومجتمعات عمرانية جديدة، عليها أن تفكر في وضع قانون موحد لضمان سير العدالة في التوزيع، وحث المجتمع على الانتقال إلى مجتمعات جديدة رحبة.

ومن خلال المراحل المبكرة من احتراف الزراعة كانت الأرض تعد ملكية عامة لأفراد الجماعة، وقد كان لهم حق الانتفاع بإنتاج الأرض، دون أن يكون لهم حق الملكية بالمعنى المعاصر، وكان الكيان المؤهل للتملك كجماعة على القبيلة، وبظهور الديانات القديمة برز إلى جانب القبيلة كيان المعبد، وكان من المهام الرئيسية لهذه الكيانات تأمين القوت مع درء أخطار الطبيعة والبيئة المحيطة بهم.<sup>(٢)</sup> ومع التوسع في زراعة الأرض واتساع نطاق التجارة نشأت

(١) د/ حسين يوسف خضر ، الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع ، ص ١٩ ، طبعة دار الفكر الجامعي الإسكندرية الطبعة الأولى عام ٢٠١٥ .

(٢) أحمد أمين ، فجر الإسلام ، ص ٤ ، بيروت دار الكتاب العربي عام ١٩٦٩م ، عامر حسك ، أهواز جنوب العراق ، ص ٣٢ ، مطبعة المعارف ببغداد عام ١٩٧٩م .

طبقة من الأغنياء تراكمت لديها الثروة والعبيد، وأصبحت مع مرور الزمن ذات نفوذ في المجتمع، فمارست نفوذها للاستيلاء على الأموال المملوكة جماعياً للقرية الزراعية ومن ثم المعبد من أرض وبساتين وعبيد وماشية، وكان لهذا الاستيلاء آثار بارزة في المجتمع العراقي القديم منها ظهور الملكية الفردية للأرض الزراعية.<sup>(١)</sup>

وعند ظهور الإسلام كانت ملكية الأرض متباينة من منطقه إلى أخرى طبقاً للحكم السائد فيها من جهة ولجنس الأرض من جهة أخرى، ففي الحجاز كان سادات القبائل والمدن قد تحكموا في رقاب الأرض وقطعوها فيما بينهم، وقاموا بتصنيف هذه الأراضي إلى الآتي :

- ١- ملكية جماعية لعموم القبيلة مادامت هي متواجدة في الأرض، فإن انتقلت إلى مكان آخر تزول ملكيتها وتدخل في ملكية النازل الجديد<sup>(٢)</sup>.
- ٢- ملكيات فردية خاصة لرؤساء القبائل أو سادات المدن والقرى أو الفئات التي تزاول الزراعة في الواحات وتتمثل في الأنواع التالية :
  - أ - القطائع وما أُصطلح عليها بأراضي الحمى<sup>(٣)</sup>.
  - ب - الأرض المستولي عليها عنوة والتي كانت عائدة إلى أسر حاكمة عادة، وغالبا ما تكون هذه الأراضي جيدة الخصوبة ووافرة الإنتاج واصطلح عليها فيما بعد بأراضي الصواف<sup>(٤)</sup>.
  - ج- واحات زراعية منتجة مثل ما كان في المدينة وخيبر والطائف ومناطق أخرى، وإما يستخدمها المالك بنفسه أو عن طريق غيره.

(١) د/ أسامة المفتي ، التنظيم القانوني لمعالجة تقنين الملكية الزراعية ، ص ١٥ ، طبعة دار الكتب والوثائق القومية الناشر المكتب الجامعي الحديث ببغداد عام ٢٠١٢م .

(٢) د/ جواد علي ، المفصل في تاريخ العرب قبل الإسلام ، ج ٧ ص ٩٧ ، طبعة دار العلم الملايين بيروت عام ١٩٧٨ .

(٣) الحمى : موضع فيه كلاً يحمى من الناس ، وهي الأرض المحماة كمزارع واسعة يختص لها مالك لا يسمح لغير قبيلته أو بطانته من الرعي فيها ، وهي إما دائمة تتوفر لها مصدر المياه أو مؤقتة تنتهي بانتهاء الكلاً النابت على الأمطار .

(٤) أراضي الصواف منشقة من الصافية وهي الأرض السهلة الخصبة المتيسر لها الماء الدائم .

٣- أراضي صحراوية خالية تصبح ملكاً لأول شاعل ينزل فيها سميت بأراضي الموات، وفي بداية الدعوة الإسلامية لم تكن قضية الأرض والاستغلال الزراعي قضية رئيسية، وكانت أولى المهام معبأة لنشر الدعوة الإسلامية وقوى الردة، إلى جانب أن أساس الاقتصاد الوطني لمكة والمدنية وسائر أجزاء الجزيرة العربية كان قائماً على التجارة وتربية الحيوان، ولكن بعد توجه الجيوش العربية الإسلامية إلى فتح بلدان أخرى كان اقتصاد هذه البلاد يعتمد على الزراعة مثل مصر والعراق وبلاد الشام، إلا أن مجتمعاتها بعد ذلك كانت تعاني من فقدان العدالة، لانفراد قلة حاكمة مستبدة بالنعيم على حساب بؤس الأكتيرية وشقائهم، وقد استدعي ذلك وضع حلول تفصيلية لموضوع الأرض وزراعتها بأبعادها الجديدة، يراعي في ذلك حقوق الأفراد والموارد المالية للدولة ومن ثم تتحقق العدالة التي رفع الإسلام رايتها.<sup>(١)</sup>

وقد حرص المسلمون على استغلال الأراضي وزراعتها، وجعل المشرع لمن قام بزراعة الأرض وتميئها حسنات على فعله هذا، وجاء في الصحيحين عن أنس بن مالك رضي الله عنه قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " ما من مسلم يغرس غرساً أو يزرع زرعاً فيأكل منه طيراً أو إنسان أو بهيمة إلا كان له به صدقة"<sup>(٢)</sup>. ولخصوصية الزرع والغرس وفضلهما عدهما بعض الفقهاء من فروض الكفايات، لتعدد منافعهما واحتياج الناس لهما لقيام الحياة في الأرض عليهما<sup>(٣)</sup>. وأيضاً قد شجع الإسلام على إحياء الأرض الموات، فعن هشام بن عروة عن أبيه عن سعيد بن زيد رضي الله عنه عن النبي صلى

(١) د/ أسامة المفتي ، المرجع السابق ص ٢٦

(٢) متفق عليه ، وهو في البخاري برقم ٢٣٢٠ ، راجع الإمام إلى نظر ابن حجر العسقلاني ، فتح الباري شرح صحيح البخاري ، كتاب الحرث والمزراعة ، ج٥ ص ٤١ ، طبعة دار السلام الرياض عام ٢٠٠٠ م

(٣) محمد بن عبد الرحمن المعروف بالحطاب ، مواهب الجليل لشرح مختصر خليل ، ج٥ ص ١٧٥ ، مكتبة النجاح طرابلس ليبيا ، دون سنة طبع .

الله عليه وسلم قال : " من أحيا أرضاً ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حق " (١)، وقد جعل الإسلام الملكية الجماعية للدولة لينتفع بها المجموع، وقد قسم فقهاء الإسلام الأراضي بمساحات اقتصادية واسعة وحسب الضوابط الشرعية من جهة الدخول في الإسلام ومن جهة ضربيتها العشرية والخراجية فشملت الأنواع التالية :

- ١- تقسيمات الأراضي من جهة دخولها القسم وهي أربعة :
  - أ - أرض أسلم أهلها طوعاً فتكون ملكيتها لأهلها الذين أسلموا عليها.
  - ب- أراضي استولى عليها المسلمون فتحا بقتال مباشر فهي ترجع إلى سلطة الأمام التقديرية بين قسمتها بين الفلاحين أو تركها بيد أهلها مع فرض الخراج عليها.
  - ج- أراضي أجلي عنها أصحابها، إما لعدم رغبتهم في البقاء تحت سلطان دولة الإسلام أو بالاتفاق، واعتبرت رقبته ملكاً عاماً للمسلمين، ويتصرف بها الأمام على وقف مصلحة المسلمين.
  - د- الأراضي التي فتحت صلحاً، وحكمها يتقرر بموجب النصوص الواردة في عقد الصلح، وهي إما أن تكون رقبة الأرض للمسلمين أو تكون ملكاً لأصحابها، ففي الحالة الأولى تكون وقفاً عاماً للمسلمين ويوضع عليها الخراج كأجره مقابل الانتفاع ولا يجوز لهم بيعها وهم أحق بها ما داموا على صلحهم، أما في الحالة الثانية إذا نص عقد الصلح أن الأرض لأصحابها فتصير ملكاً لهم ويضرب عليها الخراج (٢).

- ٢- تقسيمات الأراضي حسب ضربيتها وهي نوعان :
  - أ - الأراضي العشرية : وهي التي تخضع لضريبة العشر فيؤخذ لبيت المال ١٠% من محصولها الزراعي، وتشمل جميع الأراضي عدا الخراجية .
  - ب- الأراضي الخراجية : وأصل هذه الأراضي واحد مما يأتي :

---

(١) أخرجه أبو داود في سننه ، ج٣ ص ١٧٥ ، طبعة دار الحديث القاهرة ، وانظر أبو عبيد القاسم بن سلام ، كتاب الأموال ، ص ٢٩٨ ، دار الكتب العلمية بيروت عام ١٩٨٦ .  
(٢) محمد جواد مغنية ، الفقه على المذاهب الخمسة ، ص ١٧٤ ، طبعة دار العلم بيروت عام ١٩٧٩ م .

أولاً : الأراضي التي ترك أمر استغلالها إلى أصحابها وربقتها لبيت المال على الرغم من أنها فتحت عنوة.  
ثانياً : الأراضي التي جلى عنها أهلها رغبة منهم بعدم البقاء تحت سلطانهم او بالإتفاق معه .  
ثالثاً : الأراضي التي فتحت صلحاً وتضمن عقد الصلح أن تكون الأرض خراجية.

رابعاً: أما حياه المسلمون من موات أرض الخراج، وكذلك أراضي الموات التي أحيها ذمي فتكون خراجية.

وهذه الأنواع من الأراضي تخضع لضريبة الخراج وهي ضريبة مالية على الأراضي يترك تقديرها لاجتهاد الإمام حسب طاقة الأرض، والخراج إما مقاسمة مما تخرجه الأرض عينا، وإما وظيفة على ما يترتب من المال سنوياً على رقبه الأرض، ولا يسقط الخراج بالدخول في الإسلام.<sup>(١)</sup>

وظلت الأراضي أيام حكم الدولة العثمانية على إجراء إحصاء عقاري شامل، فأوعزت بإجراء الكشوفات على القرى والمزارع والمشاتي وسائر الأراضي الموجودة آنذاك في الدولة العثمانية، ودونت نتائجها في سجلات رسمية أصبحت الأساس المعتمد وأقرتها مجلة الأحكام العدلية، وعدها شيخ الإسلام (المفتي العام للدولة العثمانية)<sup>(٢)</sup> قيوداً رسمية أمينة خالية من التزوير يعمل بموجبها من دون بينة، وقد شكلت الحكومة العثمانية لجنة من العلماء وكبار رجال الدولة للكشف على القرى والمزارع والأراضي وتدوين نتائج الكشوف واستغرق ذلك أكثر من خمسين عاماً، حيث أنتهت هذه الأعمال في عام ١٦٠١م - ١٠١٠هـ، وعدت من المنجزات القانونية الإحصائية المهمة، وأصبحت مرجعاً لحقوق الدولة والمواطنين.<sup>(٣)</sup>

(١) الماوردي على بن حبيب البصري ، الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، ص ١٤٦ ، طبعة مصطفى الحلبي القاهرة عام ١٩٦٦ م

(٢) هو أبو السعود محمد بن محمد العمادي (٨٩٦هـ - ٩٨٢هـ) الذي انتهت عليه رئاسة المذهب الحنفي في عهد السلطان سليمان القانوني والسلطان سليم الثاني ، ينظر مصطفى الزرقاء ، أحكام الأوقاف ، ص ٦٧ ، مطبعة الجامعة السورية دمشق عام ١٩٧٤ م .

(٣) راجع المواد ١٧٣٧ ، ١٧٣٨ من مجلة الأحكام العدلية ، داود سمرة ، شرح قانون أصول المحاكمات الحقوقية مادة ٩٠ ، ص ٢٣٥ ، مطبعة الرشد بغداد عام ١٩٤٤

وفي عام ١٨٥٧م أصدرت الحكومة العثمانية قانون الأراضي الذي استمد أحكامه من الشريعة الإسلامية ومن القوانين الفرنسية والألمانية والإنجليزية فضلاً عن الأعراف السائدة، ويعد هذا القانون أول تشريع يتولى تنظيم الأراضي وتسجيلها في سجلات خاصة، وبمقتضى المادة الأولى من القانون قسمت الأراضي إلى خمسة أقسام: الأراضي المملوكة والأميرية والموقوفة والمتروكة والموات.<sup>(١)</sup>

وقد تعددت الأنظمة العقارية في الدول العربية ففي جمهورية مصر العربية ظهر قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٥٧ عام ١٩٥٢ والقوانين الأخرى الملحقة به بعدم تملك الأجانب وقانون الحد الأقصى للملكية للفرد والأسرة، ثم بعدها القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن الأراضي المملوكة للدولة والتصرف فيها، ثم القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ الصادر بشأن الأراضي الصحراوية، والقانون ٧ لسنة ١٩٩١ بشأن الأراضي الفضاء داخل الزمام والتصرف فيها، والقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ والصادر بشأن التصرف لواقعي اليد على الأراضي المملوكة للدولة بسعر اللجنة العليا لتأمين أراضي الدولة، واستثناء واقعي اليد الجادين على أراضي الدولة من بيعها بالمزاد عليهم لظروف اجتماعية اعتبرها المشرع<sup>(٢)</sup>، ثم أخيراً القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧، والصادر بتاريخ ٢٢/٧/٢٠١٧م بشأن بعض قواعد وإجراءات التصرف في أملاك الدولة، وغيرها من القوانين التي تطبق على الواقع العملي ولم تجد من يعرفها إلا قليلاً لكثرتها، ويحتاج ذلك إلى تحديث هذه القوانين وجعلها قانون موحد للأراضي.

وأيضاً في العراق تعددت القوانين الصادر بشأن الأراضي، فقد صدر أول قانون للإصلاح الزراعي في بداية العهد الجمهوري برقم ٣٠ عام ١٩٥٨، استهدف تحديد الحد الأعلى للملكية الزراعية، وشمل القانون كل الأراضي

(١) د/ إبراهيم خليل أحمد، تاريخ الوطن العربي في العصر العثماني ١٥١٦ - ١٩١٦، ص ١٦٠ دار ابن الأثير للطباعة والنشر، الموصل عام ٢٠٠٥م.

(٢) د/ محمود سيد أحمد سليمان، المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد، ص ٢٦٥ وما بعدها، رسالة دكتوراه بجامعة المنصورة عام ٢٠١١م لم تطبع.

المستولي عليها ويدخل منها أراضي البساتين، وأقر القانون مبدأ الامتداد القانوني للعلاقات الزراعية استناداً إلى المادة ٣٧ من القانون المذكور، ولم تكن القيادات الخاصة لتطبيق القانون مؤهلة إدارياً وفنياً لتنفيذ سياسة زراعية شاملة وسريعة، خصوصاً وأن العمل الزراعي نشاط ميداني يتطلب التخطيط المسبق وتهيئة الاستحضارات اللازمة مع الأناة في التنفيذ، فجرى الاستيلاء على أراضي واسعة تركت غالبيتها بدون استغلال، ونتيجة بعض التطبيقات غير الصحيحة وقع المشرع في تناقضات تشريعية مع قوانين نافذة مثل قوانين التسوية، إذ صارت مهام أجهزة التسوية في الواقع العملي تهيئة مستلزمات الاستيلاء والتوزيع، كما تعطلت بعض أحكام القانون المدني ضمناً فيما يخص الأراضي التي تترك دون استغلال، والتي كان قد أغفلها قانون الإصلاح الزراعي،<sup>(١)</sup> واستهدف المسؤولون تحقيق مفاخر سياسية كانت في الواقع مجرد مظاهر نظرية تطابق الواقع العملي<sup>(٢)</sup>

وفي عام ١٩٧٠م صدر تشريع جديد باسم قانون المجلس الزراعي الأعلى برقم ١١٦ لسنة ١٩٧٠ الذي حل محل الهيئة العليا للإصلاح الزراعي<sup>(٣)</sup>، والغي المجلس الزراعي الأعلى بعد ثمان سنوات من تشكيله بالقرار ٦٨٠ لعام ١٩٧٩<sup>(٤)</sup> وانيطت معظم مسؤولياته بوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي باستثناء تحديد المساحات التي أصبحت من مهام مجلس الوزراء، وصدر قانون توحيد أصناف أراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦م<sup>(٥)</sup>، والذي وحد تسمية الأراضي الأميرية والأراضي المتروكة لاسم (الأراضي المملوكة للدولة)، وألزم القانون دوائر التسجيل العقاري تعديل سجلاتها تلقائياً باسم الدولة، وتضمن هذا القانون وجوب استغلال الأرض للإنتاج النباتي والحيواني، وكما صدر القانون ١١٥

(١) المواد ١٢٢٠ و ١٢٣٣ من القانون المدني العراقي .

(٢) د/ دورين وريز ، الإصلاح الزراعي بين المبدأ والتطبيق ، ص ١٢٢ ، ترجمة د/ خير الدين حسيب وحسن السلطان ، طبعة دار الطليعة للنشر ببيروت عام ١٩٧٥ .

(٣) الوقائع العراقية العدد ١٨٨٤ في ١٩٧٠/٥/٣٠ .

(٤) الوقائع العراقية العدد ٢٧٢٦ في ١٩٧٩/٨/٢٠ .

(٥) الوقائع العراقية العدد ٢٣٥١ في ١٩٧٦/٥/٣١ م .

لسنة ١٩٨٠<sup>(١)</sup> الذي أجاز لوزير الزراعة تأجير الأراضي الزراعية أو بساتين الإصلاح الزراعي لغرض استثمارها للإنتاج النباتي والحيواني لمدة ٢٥ سنة قابلة للتجديد تلقائياً لمرة واحدة، مادام المستأجر مستمراً في استغلال الأرض للغرض الذي استأجرت من أجله، وتوالت صدور القوانين والقرارات والتي لم تحقق الأهداف المرجوة لكثرتها ولتعارضها أحياناً.

وفي المملكة العربية السعودية نجد أن معظم مرجعية أنظمتها وقراراتها هي الشريعة الإسلامية، وقد طبقت مجلة الأحكام العدلية التي يغلب عليها المذهب الحنفي في حجج الاستحكام، وهي أحد أسباب تملك الأراضي في المملكة، والتي اشترطت فيه إذن الحاكم طبقاً لنص المادة ١٢٧٢ من مجلة الأحكام العدلية والتي تنص على أنه: "من أحيا أرضاً من الأراضي الموات بالإذن السلطاني صار مالكا لها، وإن أذن السلطان أو وكيله لرجل بإحياء أرض على أن لا يملكها بل لمجرد الانتفاع بها، فذلك الرجل يتصرف بتلك الأرض كما أذن له ولكنه لا يكون مالكا لها" بمعنى أنه إذا أذن الحاكم على إحياء الموات لشخص أصبح مالكا له، أما إذا اشترط مع الإحياء أنها للانتفاع فقط فتصير أرضاً أميرية مملوكة رقيبتها للدولة بخلاف الأولى.<sup>(٢)</sup>

وقد جاء في نظام المرافعات الشرعية السعودي القديم والجديد أي الصادر عام ١٤٢١هـ والصادر ١٤٣٥ تعريف حجية الاستحكام وإجراءات إخراج هذه الصكوك من المحاكم، والأصل الفقهي والشرعي لهذا التملك هو جواز إحياء الموات، وهو المنفك عن الاختصاص وملك المعصوم استثناءً لقوله صلي الله عليه وسلم "من أحيا أرضاً ميتة فهي له" وبشروطه المبينة في نظام المرافعات الشرعية السعودي ولائحته التنفيذية.

ومن أسباب تملك الأراضي في المملكة العربية السعودية "المنح" ويقصد به الاقطاع من ولي الأمر أو من ينيبه، وهي صكوك تصدر من كتابات العدل أو المحاكم التي تقوم بأعمال كتابات العدل، وهي عبارة عن تنازل الدولة

(١) نشر بالوقائع العراقية العدد ٢٧٨١ في ١٩٧٩/٦/٣٠ .

(٢) سليم رستم باز اللبناني ، شرح المجلة العدلية ، ص ٦٨٨ وما بعدها ، طبعت من نظارة المعارف بالأستانة ، الطبعة الثالثة عام ١٣٠٥هـ



ممثلة في الجهة المختصة (وزارة الشئون البلدية والقروية أو وزارة الزراعة للشخص المتنازل له الممنوح).<sup>(١)</sup>

ومنها أيضاً " حجية صكوك التملك " وهي الصكوك الصادرة من المحاكم وكتابات العدل بإثبات التملك سواء كانت حججاً أو منحاً أو ما تفرع عنهما في حال إنتقال الملكية ببيع أو هبة أو إرث ونحوها تفيد الحجية فلا يجوز الطعن فيها إلا تأسيساً على مخالفتها الأصول الشرعية أو تزويرها، كما هو مبين في المادة ٨٠ من نظام القضاء السعودي الجديد.<sup>(٢)</sup>، ونظام التسجيل العيني للعقار<sup>(٣)</sup> نص على أن الصكوك الصادرة وفقاً لأحكامه تفيد الحجية المطلقة فمن يملك صك تملك ، ولا يمكن نزع الملك منه ولو أثبت خصمه عدم استحقاقه لأن الصك يفيد الحجية المطلقة، وهذا النظام لم يتم تطبيقه إلى الآن.

وأنه لما سبق فقد عملت معظم التشريعات العربية على تحديث أنظمتها العقارية، ولكن هذا التحديث يجب أن يراعى فيه جوانب كثيرة متخصصة في مجالات شتى لخدمة الإنتاج الوطني، ورفع مستوي معيشة الأفراد في الأقطار العربية عنوانه الإصلاح التشريعي للأنظمة العقارية بما يوافق تحديات المستقبل، والتي لها أن تفرز إطار واسع للتنمية الزراعية والسكانية والصناعية والتي تنعكس مباشرة على رفاهية الشعوب، وليس بمستحيل أن يكون هناك قانوناً موحداً للأراضي على مستوي عالمننا العربي بما يتناسب مع قيمنا الاجتماعية وثقافتنا الإسلامية ، ولنعلم جميعاً اننا مع هذه التشريعات التي توحد أنظمتنا دليل على تقدمنا في عالم يتقدم هو بوحدته ونتأخر نحن بتفرقتنا.

(١) تعميم معالي وزير العدل السعودي(١٣/ت/١٦٠٣) في ١٣/٨/١٤٢١

(٢) الصادر بالمرسوم الملكي السعودي رقم م/٧٨ بتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ.

(٣) الصادر بالمرسوم الملكي السعودي رقم م/٦ بتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ.

المبحث الثاني  
أثر توحيد الأنظمة العقارية على الأحكام القضائية  
والتنمية العمرانية

وينقسم هذا البحث إلى مطلبين  
المطلب الأول  
أثر توحيد الأنظمة العقارية وتحديثها على الأحكام  
القضائية

المطلب الثاني  
أثر توحيد الأنظمة العقارية على التنمية العمرانية  
وفقاً للأنظمة المقارنة

## المطلب الأول أثر توحيد الأنظمة العقارية وتحديثها على الأحكام القضائية

الحكم القضائي عادة يقوم على بيان الحقيقة ويسمى عنوان الحقيقة، وأن توحيد الأنظمة التشريعية وتحديثها في مجال من المجالات يعطي قوة للحكم القضائي، حيث أن تحديث التشريع عامل من العوامل الأساسية في السير قدما بالإصلاح القضائي إلى الأمام، باعتبار أن تحديث الأنظمة وتوحيدها في المجال الواحد هو استجابة إلى متطلبات الحياة الجديدة المتجددة، والذي أصبح الان من اللازم والمنطق عليه من جانب رجال القانون والفقهاء والقضاء، وإن توحيد الأنظمة العقارية في الدول العربية وتحديثها بما يتفق مع متطلبات الشعوب لهو أمانة على فقه هذه الأمة العربية الإسلامية بقيمتها الأصيلة ووحدة تراثها ودينها وتراثها، والأساس الذي يبني عليه هذا التوحيد قائم لا يتبدل، نراه في القرآن الكريم والسنة الشريفة ، وفي كتب فقهاء الإسلام الذين كشفوا لنا حقائق هذه الأحكام.

ويتطور الشعوب واقتنائهم أحدث أساليب العصر الحديث، تراهم يتوحدون تحت أنظمة وقيادات حكمهم، وعَدُوا ذلك من أسباب قوتهم وتقدمهم، وأرادت الشعوب الغربية أن تفرض سيطرتها على باقي شعوب العالم بتوحيدهم ووقوفهم خلف توحيد أنظمتهم فتعظم شوكتهم بذلك وتصان حقوقهم، وبالنظر إلى واقع امتنا العربية اليوم نجد أن منها من يأخذ بأنظمة الغرب بدعوى التقدم، ونسي الأساس الذي بني عليه أجداده من أمة كانت تحكم هذا العالم، ولاشك أننا لا نرفض ما قامت عليه حضارات الغرب ولكن نأخذ منها ما نبني عليه حضارتنا نحن المسلمون من تقدم علمي وتقني في كل شؤون حياتنا، ونرفض تماماً ما يخالف أساس حضارتنا وقيمنا الإسلامية .

ولما كانت الأنظمة العقارية الآن في معظم الدول العربية تحتاج إلى تحديث نظراً للتقدم والتطور الحاصل في المجتمع البشري في سائر دول العالم، واثر هذا التقدم العلمي والتكنولوجي والثقافي والاقتصادي والاجتماعي في تنوع متطلبات المجتمع المدني، وتنوع العقارات التي تتطلبها كل جماعة من

المجتمع حسب الحاجة والغرض المخصص من أجله، فإنه لا بد من تحديث هذه الأنظمة لتتفق مع ما تحتاج إليه الشعوب وما لا يخالف النظام العام، ولا يكفي التحديث فقط وإنما نحتاج إلى توحيد الأنظمة العقارية بنظام موحد لتتوحد معها الأحكام القضائية، وإن هذه الأخيرة لتستمد أدلتها من الأنظمة العقارية يسنها المشرع داخل الدولة، فإن تعددت هذه الأنظمة أشكلت على القاضي في حكمه، وكما رأينا تعدد قوانين الأراضي في كل قطر عربي وتعدد اصحاب الولاية على هذه الأراضي قد أتى بموجب تعدد أنظمتها العقارية.

ومما يؤكد أن القوانين الخاصة بتملك أراضي الدولة والتصرف فيها في جميع الدول العربية بلا استثناء لم يكن قد عالج بيع الدولة لأراضي البناء أو أراضي الاستصلاح الجديدة، والمتطلبات التي تقدرها الدولة أو أحد أجهزتها وإداراتها بغية من وراء ذلك المصلحة العامة، وأنتي أناشد جميع الأجهزة التشريعية في جميع الدول العربية أن ينهضوا إلى وضع تقنين خاص مشترك يعني بالتصرف في أملاك الدولة واستثماراتها بوجه عام ومبين في نصوصه وأبوابه:

(حالات التصرف في أملاك الدولة سواء بالمزاد أو بالاتفاق المباشر وحالات التصرف بالأسعار المدعمة للفئات الاجتماعية<sup>(١)</sup>).

وينتج من غياب هذا التشريع الموحد للأراضي التضارب البين في الأحكام القضائية سواء ما بين الدولة والأفراد أو ما بين الأفراد والدولة أو ما بين أجهزة الدولة بعضها مع بعض، والمتأمل بعين الاعتبار وكان من أهل الفن والتخصص ليجد في المحاكم كثيرا من تلك القضايا التي ملأت الدولاب أو قلنا الحاسوب القضائي.

ومثال لذلك من دولاب المحاكم المصرية والذي يعني ان غياب التشريع الموحد للأراضي فيه إهدار للمال العام وغياب للمسئولية وأكثر من ذلك ضياع

(١) د/ محمود سليمان ، المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد ، المرجع السابق ص ٢٩١ .

حقوق الضعفاء التي هي مسؤولية ولي الأمر في البلاد، وهذا المثال يكمن في الحكم الصادر من محكمة القضاء الإداري بالقاهرة دائرة العقود، ببطلان التصرف الصادر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للشركة العربية للمشروعات والتنمية العمرانية بشأن بيع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للشركة ثمانية آلاف فدان، بمنطقة الامتداد العمراني لمدينة القاهرة الجيدة بمصر، وذلك بالعقد الابتدائي المبرم بين الهيئة والشركة بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١ وملحقة المؤرخ في ٢٠٠٨/١٢/٢١م بإقامة مشروع مدينتي، مقابل تقاضي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ثمنا عينيا متمثلا في أحقيتها في نسبة ٧% من إجمالي الوحدات السكنية التي ستقوم الشركة بتنفيذها على تلك الأرض، تأسيساً على أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة قد تعاقدت مع الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني مباشرة دون اتباع طرق التعاقد الواجب اتباعها .

وطبقا لقانون تنظيم المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ م، ومن ثم فإن مخالفة الهيئة المذكورة لأحكام القانون المشار إليه يجعل تصرف الهيئة للشركة مشوباً بالبطلان ومن ثم فعليه يتعين القضاء ببطلان عقد البيع الابتدائي المبرم بين الهيئة والشركة المحرر في ٢٠٠٥/٨/١ وملحقة المؤرخ في ٢٠٠٨/١٢/٢١، بشأن بيع مساحة ثمانية آلاف فدان بمنطقة الامتداد العمراني لمدينة القاهرة الجديدة وإقامة مشروع مدينتي، ونوهت المحكمة في حيثيات حكمها : انها تهيب بالجهات الإدارية عامة وبهيئة المجتمعات العمرانية خاصة بالالتزام بالقواعد القانونية الأمرة التي تضمنها قانون المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨م، والتي وضعت نصوصه على أسس موضوعية تجمع شتات كل الأحكام القانونية التي كانت تنظم إجراء التصرفات خاصة منها المتعلقة ببيع أراضي الدولة التي تجريها تلك الجهات الإدارية حماية للمصلحة العامة لا لإهدارها أو الانتقاص منها وبثاً للثقة

المشروعة التي نبغي أن تحاط بها تعاملات الإدارة مع الافراد وقمعاً لكل صور الفساد التي تفسد تلك التعاملات وتنال منها<sup>(١)</sup>.

وهناك من الأحكام القضائية الكثير والتي أصدرتها المحاكم على شتى أنواعها ما يؤدي إتباع النصوص القانونية الآمرة ومخالفات جهات الإدارة في الدولة لها، وهنا لا يكون على الجهات القضائية إلا تطبيق النص القانوني عليها سواء بالصحة أو بالبطلان، كما رأينا في الحكم السابق ذكره، وانه عندما تتعدد الأنظمة العقارية فتتصرف كل جهة إدارية في العقارات التي تملكها أو الواقعة تحت ولايتها بما يتراءى لها من غير أحكام لنص قانوني يضبط هذا التصرف، فالمتمأمل في هذه القضية يري أن الأرض تحت ولاية هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والتي تولت بيعها للشركة في مقابل ٧% من نسبة ما تقوم الشركة ببنائه على المساحة محل التعاقد، واستند الحكم في قضائه ببطلان هذا التصرف إلى مخالفته لقانون المناقصات والمزايدات المصري رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨، اي أنه ليس لجهة الإدارة أن تبيع ما تحت ولايتها إلا بمزايدة كما وضحها وبينها هذا القانون حتي لا يكون هناك ضياع لموارد الدولة.

والمتمطلع إلى القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ الصادر بشأن التصرف في الأراضي المملوكة للدولة بسعر الممارسة وليس بالمزايدة كما في نصوص القانون ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ، الصادر بشأن المناقصات والمزايدات السالف ذكره، وذلك لوضعي اليد على تلك الأراضي سواء كانت زراعية أو مباني طبقاً لاعتبارات اجتماعية، وهذا القانون (١٤٨ لسنة ٢٠٠٦) إستثناء من لزوم أن يكون بيع الأراضي المملوكة للدولة أو أحد هيئاتها العامة بالمزاد لعلمي، لاعتبار واضعي اليد عليها الذين قاموا باستصلاح وزراعة الأرض أو البناء عليها، ثم صدر أخيراً القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠١٧م بشأن قواعد التصرف

(١) الطعن رقم ١٢٦٢٢ لسنة ٦٣ قضائية الصادر من محكمة القضاء الإداري بالقاهرة دائرة العقود، والمؤيد بحكم الإدارية العليا في الطعنين رقمي ٣٠٩٥٢ ، ٣١٣١٤ لسنة ٥٦ قضائية جلسة ٢٠١٠/٩/١٤م .

في أملاك الدولة الخاصة<sup>(١)</sup>، وهذا هو القانون المعروف بما يسمى ( بتقنين وضع اليد على الأراضي ) وأراد المشرع هنا إظهار حالات الاعترافات الاجتماعية من أن يطبق على واضعي اليد الجادين بالزراعات والمباني المزاد العلني وإدخال غيرهم على زراعاتهم ومبانيهم.

وقد كثرت تلك التشريعات الخاصة بالأراضي في كل قطر عربي، لعجزها عن إدارة المتغيرات الدائمة التي تحيط بالمتعاملين معها، حيث تدخل تعاملات الأراضي ليس فقط مع وزارة الزراعة أو الإسكان ولكنها داخلة مع كل وزارات الدولة بلا استثناء، حيث تحتاج وزارة الصناعة إلى أراضي لإقامة المنشآت الصناعية عليها، وتحتاج وزارة السياحة إلى أراضي لإقامة منشآت سياحية عليها وهكذا، فكان لا بد من إيجاد هيئة عليا تابعة لمجلس الوزراء مباشرة يكون لها ولاية التصرف في كل أنواع أراضي الدولة وبنظام قانوني موحد يجمع ما بين هذه الأنواع، ويحصل لهذا القانون التوافق مع كل إدارات الدولة وهيئاتها وتضبط معه التعاملات مع كل أفراد الدولة، وتأتي معه الأحكام القضائية مبينة لنصوصه على السواء بين أطراف خصوماتها، ويجد القاضي في نصوصه الوضوح وعدم التضارب لوحدة الولاية على الأراضي من جهة حكومية واحدة ووحدة نصوصه الجامعة لكافة أنواع الأراضي.

ويساعد توحيد الأنظمة العقارية إلى تخصيص محكمة عقارية لها أفرع في كل محكمة ابتدائية بمحافظات الدولة ويكون حكمها على درجتين ، وتستأنف هذه الأحكام لدى محاكم الاستئناف العقارية التي تنشأ أيضا في كل محافظة ثم يتم الطعن عليها بمحكمة النقض، ويكون لهذه الأخيرة دائرة مختصة بنظر هذه الطعون، يتم اختيار قضاة هذه المحاكم بدءاً من المحاكم الابتدائية إلى دائرة محكمة النقض من قضاة لهم خبرة في مجال قوانين وأنظمة الأراضي وكل ما يصدر عن المشرع من تحديث لتلك القوانين أو تغيير بشأنها.

١ - نشر في الجريدة الرسمية ، العدد ٢٩ مكرر بتاريخ ٢٢/٧/ ٢٠١٧ .

وكانت أول محكمة عقارية قد أنشئت في الدول العربية في تونس بمقتضى الفصل ٢١ من القانون العقاري لسنة ١٨٨٥، والذي حدد دورها ووظائفها وهي تابعة للجهاز القضائي، وكانت تسمى قبل الاستقلال (بالمجلس المختلط)، ثم أصبحت تسمى بعد الاستقلال بالمحكمة العقارية وهي تابعة لإشراف وزارة العدل<sup>(١)</sup>.

وفي النظام السعودي يحتاج إلى توحيد الأنظمة العقارية لما له من أثر على عدم اضطراب الأحكام في الموضوع الواحد، وتوحيد رؤية المستفيدين من مشروعات الأراضي والعمل على إيضاحها وتقريبها لتسهيل على المترددين عليها والمراجعين، وقد عقدت ندوة شاركت فيها مصلحة أملاك الدولة بين وزارات العدل والإسكان والبلديات بالمملكة حول تجزئة الأراضي الزراعية وآليات التعامل معها، وصلاحيات مسؤولي الشؤون البلدية والقروية وطريقة إيضاحها لكتابات العدل، وفرز الأراضي والوحدات السكنية، والعمل على منع الازدواجية في المنح والتعويض، ومناقشة سبل التعاون واختزال الخطوات التي من شأنها تبسيط كافة الإجراءات في العمل والتخفيف على المراجع<sup>(٢)</sup>.

وكما تنص المادة ٢٣٢ من نظام المرافعات الشرعية السعودي الجديد انه: " يجب على المحكمة علاوة على ما ذكر في المادة ٢٣١ من هذا النظام<sup>(٣)</sup> : " إذا طلب منها عمل استحكام لأرض فضاء لم يسبق إحيائها أن تكتب بذلك إلى رئيس مجلس الوزراء "

(١) د/ على كحلون ، القانون العقاري الخاص ، المرجع السابق ، ص ٣٨٩ .

(٢) العدد ١٥٩٢٤ من جريدة الجزيرة الموافق ٢٧/٧/١٤٣٧هـ ص ٦ .

(٣) تنص المادة ٢٣١ من نظام المرافعات الشرعية الجديد أنه : " قيل البدء في تدوين الانتهاء بطلب الاستحكام والشروع في إجراءات الإثبات لذلك على المحكمة أن تكتب إلى كل من : وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد ووزارة المالية ، وبالسبب إلى ما هو خارج النطاق العمراني المعتمد أن تكتب إضافة إلى ذلك : وزارة الدفاع ووزارة الحرس الوطني ووزارة البترول والثروة المعدنية والنقل والمياه والكهرباء والمساحة والآثار والهيئة السعودية للحياة الفطرية أو فروع تلك الوزارات والمصالح ... للاستفسار عما إذا كان لديها معارضين ... وأن تطلب المحكمة النشر عن طلب الاستحكام في إحدى الصحف الصادرة في منطقة الارض أو إحدى الصحف الأكثر انتشاراً ... "



والذي نريد أن نعقب عليه في قانون المرافعات الشرعية الجديد أنه لم يستلزم موافقة المقام السامي لإصدار صكوك الاستحكام على الأراضي الموات التي تم إحيائها خارج نطاق المدن والقرى، طبقاً لما هو معمول به من قبل بموجب قرار المقام السامي رقم ٢١٦٧٩ في ١٣٨٧/١١/٦ هـ.

ونظراً لوجود اضطراب العمل في محاكم الدرجة الأولى ومحاكم الاستئناف في إصدار حجج الاستحكام على الأراضي التي تم إحيائها بعد تاريخ الأمر السامي رقم ٢١٦٧٩ في عام ١٣٨٧ هـ فبعض المحاكم تحكم بصرف النظر عن طلب حجية الاستحكام للأرض المحياء بعد التاريخ المنوه عنه ويصدق الحكم من محكمة الاستئناف، وبعض المحاكم تحكم بثبوت التملك للأراضي المحياء بعد هذا التاريخ ويصدق أيضاً من محكمة الاستئناف. وبعد الاطلاع على ما تضمنه قرار المجلس الأعلى للقضاء السعودي رقم ٣٥/١٠/١٠٠٨ وتاريخ ٣٥/٨/٢٧ هـ من إحالة موضوع الإشكالات الخاصة بإصدار حجج الاستحكام وخاصة الأراضي حديثة الأحياء وكبيرة المساحة للمحكمة العليا لتقرير مبدأ عام يوحد ذلك، وطلب عرض الموضوع على الهيئة العامة للمحكمة العليا للنظر في ذلك، وتقرير مبدأ قضائي عام في الموضوع إنفاذاً لما ورد في نظام القضاء وانفاذاً لمنصوص قرار مجلس القضاء الأعلى المشار بعالية.

وهذا الموضوع قد صدر فيه محضر الهيئة العامة للمحكمة العليا المؤرخ في ١٤٣٦/٢/٢٦ هـ الصادر بناءً على قرار معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء رقم ٢٣٤٣٣ في ١٤٣٥/٩/١٧ هـ المبني على قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ١٠٠٨/١٠/٣٥ في ١٤٣٥/٨/٢٧ هـ، فكتب معاليه إلى المحكمة العليا بكتابه المشار إليه بطلب إصدار مبدأ قضائي عام في الموضوع إنفاذاً لما ورد في نظام القضاء ويتأمل هذا الموضوع من الهيئة العامة للمحكمة العليا ودراسته اتضح أن المحاكم كانت تسير بخصوص تعليمات حجج الاستحكام على ضوء المادتين ٨٥، ٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية، ثم صدر الأمر السامي رقم ٢١٦٧٩ في ١٣٨٧/١١/٩ هـ بعد

إخراج الحجج على ما كان إحيائها بعد هذا التاريخ، ثم صدرت تصرفات من بعض المواطنين بإحياءات سكنية بعد هذا التاريخ وجري حولها مكاتبات ثم على أثرها دراسة ذلك من قبل الهيئة القضائية العليا التي أصدرت قرارها رقم ١٨٦ في ١٣٩٥/٤/٢٢هـ إلا أنه لم يتم تطبيقه على الوجه المطلوب واختلفت المفاهيم في ذلك وصار اضطراب في العمل به في المحاكم فمنهم من يصرف النظر عن طلب النهي ومنهم من يثبت التملك والبعض يجعل للبلدية أخذ القيمة ، ثم صدر أمر صاحب السمو الملكي نائب رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٩١٥/ب/٤ بتاريخ ١٤١٨/٧/٨هـ ولاحقه رقم ٩٠٢٣/ب/٤ بتاريخ ١٤٢١/٧/٢٥هـ لسماحة رئيس مجلس القضاء الأعلى (الأسبق) بشأن حجج الاستحكام التي رفعت عنها وزارة الشؤون البلدية والقروية في كتابها المرفوع للمقام السامي برقم ٥٤٥٤١ بتاريخ ١٤١٤/١٢/٢٠هـ والذي تذكر فيه أن المحاكم تصدر أحكاماً بدفع قيمة الأراضي المعتدى عليها بالإحياء بعد عام ١٣٨٧هـ للبلدية، وأخيراً أصدرت الأنظمة العدلية ومنها نظام المرافعات الشرعية وقد جعل فيه فصل كامل ينظم كيفية إجراء حجج الاستحكام بداية من المادة ٢٢٧ إلى آخر الفصل، وهذا يعني أن المحاكم لا تمتنع عن قبول النظر فيما يطلب منها من عمل حجج الاستحكام ولو كان الإحياء بعد عام ١٣٨٧هـ، كما نصت المادة ٢٤١ من نظام المرافعات الشرعية الجديدة على أنه يلغى كل ما يتعارض معه من أحكام ، وجاء ولم يستثن شيئاً مما صدر من الأوامر السابقة له.

ونظراً إلى أن الأمر السامي الصادر عام ١٣٨٧ هـ له الآن ما يقرب من خمسين عاماً حصل للمملكة خلالها طفرة عظيمة : نمو في السكان وتوسع في العمران وقد لا يكون تيسر للبعض إقطاعه أرضاً لبناء سكن عليها مما نتج عنه قيام بعض المواطنين ببناء سكن على موقع له ولأسرته قبل الإذن له فيه وربما مضي عليها الآن مدة طويلة، وقد يكون البعض توفي وخلفه ورثته، ومن غير السائغ شرعاً رفع أيدي هؤلاء إذا كان لما احيوه وسكنوه ليس فيه اعتداء على مصلحة عامة ولا حق خاص ، ومنعهم من استخراج حجج استحكام فيع

حجر عليهم وإضراراً بهم وولي الأمر بعد الله أرحم وأكرم من أن يحصل لهم شئ من ذلك وما صدر به نظام المرافعات بخصوص الحجج وما يتفق معه مما ذكره العلماء وما جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى وكتاب سماحة رئيسه (الأسبق) المشار إليها أنفاً فيه ما يحفظ وينظم الحقوق العامة والخاصة. وبناء على ما تقدم فإن الهيئة العامة للمحكمة العليا لا تري إصدار مبدأ قضائي مع سريان مفعول الأمر السامي رقم ٢١٦٧٩ بتاريخ ١٣٨٧/١١/٢٩هـ وتقرر عرض ما ذكر على مقام خادم الحرمين الشريفين حفظه الله، فلعله يري إعادة النظر في الأمر المشار إليه بما يجعله يتفق مع ما في نظام المرافعات الشرعية بخصوص موضوع حجج الاستحكام<sup>(١)</sup>.

وأرى أنه ينبغي على كل الدول العربية والإسلامية أن توحد أنظمتها العقارية وتحديثها بما يتفق مع الشريعة الإسلامية، ومع ما يستجد من إحتياجات المواطنين المتغيرة والمتنوعة في مجالات استخدامات الأراضي، بما يخدم حاجياتها في الحاضر والمستقبل، وأن تتدخل السلطة التشريعية في البلاد لإصدار مثل هذه القوانين الموحدة للعقارات لتستقيم على هديها الأحكام القضائية بما لا يدع مجال لمثل هذه الاضطرابات في الأحكام القضائية، وينعم بها المواطنين بعدالة التوزيع وتحافظ الدولة على أملاكها بالدومين العام والخاص ومقابل التعويض الصادر بشأن تصرفات الدولة القانونية على تلك الأراضي والعقارات لمواطنيها والمستفيدين منها.

(١) محضر رقم (٥) لاجتماع الهيئة لمحكمة العليا السعودية بتاريخ ١٤٣٧/١/٧هـ.

## المطلب الثاني أثر توحيد الأنظمة العقارية على التنمية العمرانية وفقاً للأنظمة المقارنة

إن توحيد الأنظمة العقارية في النظام المصري وفي الدول العربية والإسلامية لا يخلو من مراجع سياسية واقتصادية واجتماعية، وهذه مما نود ان نتحدث عنها بعد، وحيث أن الأرض من أهم مصادر الثروة طيلة ولاية الدولة الإسلامية وبالتالي فإن خدمة الأرض تمثل أهم عامل تنموي، ثم إن التخلي عن خدمة الأرض سيؤدي حتماً إلى التفكير في المضاربة بها، وتكديس الثروات لدي البعض على حساب التنمية الاجتماعية الشاملة.

وقد منع الخليفة عمر بن الخطاب رضي الله عنه تقسيم الأرض المفتوحة بجهة العراق ومنع الصحابة من الانتقال إلى هناك، وذلك ليس من أجل عمارة الأرض وتنميتها وإنما من أجل عدم تكديس الثروات، الأمر الذي لم يخشه الخليفة عثمان بن عفان رضي الله عنه<sup>(١)</sup>، وبذلك أصبح من المؤكد وبصرف النظر عن بعض التطبيقات، أن الملكية في الإسلام تظل مقيدة بحكم البناء النظري لمفاهيمها وبضرورة المصلحة الاجتماعية التي ترتبط بها، ولهذا الغرض يقال دوماً وبلا تردد أن الفقه الإسلامي هو أول من طرح فكرة الوظيفة الاجتماعية للملكية، ولا ننسى ان هذا الفقه يبنى في مجمله على مبادئ أخلاقية تظل دوماً مرتبطة بالمصلحة الاجتماعية والتكافل الاجتماعي ومبناهما يؤسس على التنمية العمرانية.<sup>(٢)</sup>

وقد اشترط في اعتبار الفقه الإسلامي الأرض مواتاً ألا تكون مملوكة لأحد غير أن ذلك الشرط ليس لتحقيق كونها مواتاً ، بل لاعتبار الإحياء سبباً للملكية ، فإن الأرض تعتبر مواتاً إذا تحقق أنها ليست من مرافق العمران ، ولا

(١) هشام جعيط ، جدلية الدين والسياسة في الإسلام المبكر ، ص ٥٣٥ ، دار الطليعة بيروت عام ١٩٩٥م

(٢) د/ علي كحلون، القانون العقاري الخاص ، ص ١٨٨ ، مركز النشر الجامعي بتونس عام ٢٠٠٩م.

تصلح للزراعة ولو كان لها مالك معروف ، غير أن الإحياء لا يكون سبباً للملكية إلا إذا كانت الأرض لم يعرف لها مالك ، سواء أكانت لم يجر عليها ملك قط ، أم جرى عليها ملك ، ولكن في غير عصور الإسلام ، أم جرى عليها ملك في العصور الإسلامية ولم يعرف صاحبه ، فما دامت لم يعرف لها مالك معين فهي موات ، وكثرة الفقهاء ومنهم مالك وأبو حنيفة على أن المباح يملك بالإحياء لأنها لا يعرف لها مالك ، فأشبهت مالا مالك له ١ .

تعتبر الموارد البشرية والطبيعية أهم الموارد الاقتصادية، ونميل للنظر للإنسان باعتباره أهم الموارد، إلا أننا لا نستطيع أن نقلل من أهمية الأرض باعتبارها مصدر رزق ووجود الإنسان، وميدان نشاطه، ولعل ما يؤكد أهمية الأرض وتعميرها أنه قد ورد ذكرها في القرآن الكريم (٤٤٤) آية، وتمثل الأرض الموارد الطبيعية الأولية، وتشمل الأرض الفضاء والهواء المحيط بها، كما تشمل الأرض أية معادن أو مياه أو بترول في باطنها، ويحلم الكثير في الحصول على الأرض وتملكها ولكن حقوق الملكية والتصرف فيها يتوقف على عوامل كثيرة اجتماعية واقتصادية وسياسية ، كما أن الأرض مصدر كثير من المنازعات سواء بين الناس أو المجتمعات أو الدول، ولاتزال سببا مهما لكثير من الحروب داخل الشرق الأوسط وخارجه، وما نراه من استيطان إسرائيل للأرض الفلسطينية هو جوهر القضية الفلسطينية، وهو سبب رئيس لاستمرار الصراع العربي الإسرائيلي وما أتى معهم من عقائد باطلة.<sup>(٢)</sup>

ويؤدي توحيد الأنظمة العقارية إلى زيادة التحكم وربطه برابط التنمية العمرانية، وتأتي من خلال ارتفاع نسبة الاستثمارات في تحسين الأراضي، ولكونها مصدر دخل مهم من خلال الزراعة والأنشطة التي تتطلب بالإنتاج وتسويق مدخلاته، وتلك التي تهتم بالصناعات الغذائية والزراعية، والخدمات

(١) الإمام محمد أبو زهرة ، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، دار الفكر العربي ، بدون تاريخ نشر ، ص ١٢٣ .

(٢) د/ أحمد شكري الزيموي ، اقتصاديات الأراضي واستعمالاتها، ص ٦ ، طبعة الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات ، مصر الجديدة القاهرة ، طبعة عام ٢٠٠٧م .

المصاحبة لهذه الصناعات والضرورية لأداء هذه الأنشطة، والتي تشكل في مجموعها قطاع الأعمال الزراعية، كما تكتسب الأرض أهميتها أثر توحيد نظامها القانوني نظراً لارتفاع نسبة مساهمة الإنشاءات مثل المباني والمسكن في إجمالي الإنتاج الوطني للبلاد، ولارتفاع نسبة قيمة القروض لإعمار الأرض والإسكان، ونتيجة قيمة الضرائب العقارية التي تفرض من قبل ولي الأمر على الأراضي، وأيضاً تأتي من مغالات بيع تلك الأراضي.

وعلى الحاكم أن يهتم برعيته فهو مسؤول عنهم، والذي نحن بصدده هنا أن يراعي العدل بين رعيته، وذلك بإصدار نظام لتوحيد معاملات الأراضي يسري على الكافة دون استثناءات إلا ما أمر به الشرع، والله سبحانه قد أضاف الملك إلى نفسه ثم إلى الإنسان، وأنعم على الناس بتقرير الحق الشرعي لهم في الاستئثار والانتفاع والاستثمار، وشرع لهم بمقتضى ذلك الحق : السلطة والقدرة والمكنة التي تيسر للناس، وكل ذلك منه استخلاقاً لهم على هذه الأشياء لتقوم بهم ولهم عمارة الأرض. (١)

#### فكرة التصرف في الأموال العامة في الفقه الفرنسي :

إن فكرة الأموال العامة وعدم التصرف فيها في الفقه الفرنسي يعود إلى فكرة عدم جواز التصرف في أموال التاج ، وكان الغرض منها هو الحد من اسراف وتبذير الملوك في القانون الفرنسي القديم ، وكان الحظر المفروض مطلقاً وعماماً ، أي أنه يسري على جميع أموال التاج ، إلا أنه لما قامت الثورة الفرنسية ألغت المبدأ أعلاه بموجب تشريع صدر في نوفمبر ١٧٩٠م ، وأجازت التصرف في هذه الأموال على شكل معين وتبعاً لقواعد خاصة (٢) .  
ولما كانت التشريعات السابقة لم تتضمن التفرقة بين الأموال الخاصة والعامة لذا فقد قرر الفقه الفرنسي أن هذه القاعدة حديثة النشأة ذات أصل

(١) عبد الحميد محمود البعلي ، الملكية وضوابطها في الإسلام ، ص١٢ ، طبعة دار التوفيق

النموذجية للطباعة بالأزهر مصر ، طبعة أولي عام ١٩٨٥م

(٢) نقلاً عن د/ إبراهيم عبد العزيز شيحة ، الأموال العامة ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ٢٠٠٦م

، ص ٥٦١

فقهي وقضائي تفتقر إلى السند التشريعي<sup>(١)</sup>، وقد استقر في فرنسا تطبيق هذه القاعدة عرفياً ، إلى أن تدخل المشرع حديثاً في تقنين دومين الدولة ، ونص صراحة على أن أموال الدومين العام تكون غير قابلة للتصرف أو لاكتسابها بالتقادم ، علماً أن هذه القاعدة لم تكن مقصورة على المنهج الرأسمالي الذي تبنى النظرية التقليدية ، وإنما تبنت هذه القاعدة الدول ذات المنهج الإشتراكي ودونتها في تشريعاتها<sup>(٢)</sup> .

وإن توحيد الأنظمة العقارية على الأراضي المملوكة للدولة يؤثر تأثيراً إيجابياً على التنمية العمرانية بشكل عام، فيلزم كل أفراد الشعب بالالتزام ما جاء بالنظام ولأن النظام ما سنه الحاكم إلا لإقامة العدل بينهم في العطية، وفي المفهوم الإسلامي نجد بأن الملكية العامة والمملوكة للدولة هي ملكية الشعب، وإنها في الواقع العملي كوقف لمصلحة أفراد المسلمين سيحصلون بموجبه على حق الانتفاع منه بلا استثناء من أحد، ومن ثم لا يجوز لهم ولا لولي الأمر التصرف في الرقبة هذا في الملكية العامة خاصة، وإن كان لولي الأمر النصيحة والتأكد من الالتزام بشرع الله تعالى وحماية هذا المال من الإلتاف، فعليه التدخل لإدارته وتنظيم الاستفادة منه.<sup>(٣)</sup>

والحاكم هو نائب عن الجماعة، والله تعالى استخلف الجماعة في حيازة الأرض والانتفاع بها، والحاكم اتخذ خلافته من الجماعة وليس من تنصيب إلهي مباشر، والولاية هم وكلاء العباد على نفوسهم بمنزلة أحد الشريكين مع الآخر، ففيهم معني الولاية والوكالة،<sup>(٤)</sup> ومن ثم فإن ولي الأمر مجرد أجير

(١) المصدر أعلاه ص ٥٦١، ويرى dementhon نقلا عن المصدر ذاته ، الا أنه أقر ضمناً

هذه القاعدة في المادة ١٥٩٨ علي عدم جواز التصف في الأشياء الخارجة عن التعامل .

(٢) د/محمد زهير جرانة ، حق الدولة ولأفراد على الأموال العامة ، مكتبة عبد الله وهبي ، القاهرة ، ١٩٤٣ م ، ص ١٣٣ .

(٣) د/ منية بنلميح ، قانون الأملاك العمومية بالمغرب ، ص ٥١ ، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية ، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٩م .

(٤) شيخ الإسلام ابن تيمية ، السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية ، ص ٢٤ ، طبعة دار الشعب القاهرة عام ١٩٧١م .

عند الشعب ولكل فرد من أفراد الشعب مساءلته عما استحفظه عليه من مال، فوجب عليه العدل بين جموع أفراد الشعب، وكما قال عمر بن الخطاب رضي الله عنه: " وإني لا أجد هذا المال يصلحه إلا من خلال ثلاث : أن يؤخذ في الحق ويمنع من الباطل، وإنما انا ومالكم كولي اليتيم " ثم يتجه إلى ولاته فيقول لهم " ألا وإني لم أبعثكم أمراء ولا جبارين ولكن بعثتكم أئمة الهدى يهتدى بكم فأدروا على المسلمين حقوقهم"<sup>(١)</sup>

ومن حق السلطان أن ينظم كيفية الاستفادة من ملكية الأراضي المملوكة للدولة، أو أن يفرض عند الضرورة حماية عليها من الاعتداء، وذلك بقصد تخصيص منافعه لإشباع حاجة عامة، مثل الأغراض العسكرية او الاجتماعية او تأتي من عدالة توزيع الدخل، وهذا الذي على ولي الأمر أن يسن تشريعاً موحداً لكافة أنواع الأراضي مراعيًا فيها ذلك ، وما تحتاجه الدولة على تلك الأراضي من تنمية عمرانية تشمل كل ربوعها وفقاً لما يحققه مصلحة الناس جميعاً.

وتوحيد الأنظمة العقارية في الدولة والتي كانت بينها وسائل كسب ملكية الأراضي المملوكة للدولة سواء بالاستصلاح والاستزراع أو بالتعمير بالبناء لهو الغرض الأساسي من إباحة تملك الأراضي وتقنين وضع اليد عليها حفزاً للأفراد والجماعات على تعمير هذه الأراضي، وذلك رغبة من المشرع في زيادة رقعة الأراضي المحدودة في الوادي، فأعتبر مالكا لها كل من استصلح أو استزرع أرضاً تدخل ضمن الخطة المعدة من الدولة للاستصلاح وغير مخصصة للمشروعات العامة متي وفر لها مصدر ري، وإذا كان التملك يتم في هذه الحالة بواقعة مادية يقع عبء إثباتها على مدعيها فإنه يجوز له إثباتها بكافة طرق الإثبات.<sup>(٢)</sup>

(١) أبو يوسف ، كتاب الخراج ص ٢٤ ، المطبعة السلفية القاهرة طبعة عام ١٣٩٧هـ.

(٢) نقص مدني مصري جلسة ٢٩/٣/١٩٩٨م الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٦٧ قضائية .



والعقارات عموماً في كل دولة هي تلك المسطحات الثابتة التي هي أساس التنمية العمرانية، وهي رمز القيمة والثروة ومعيار الوجهة الاجتماعية للأفراد، وهي التي نها الأراضي غالية القيمة والواقعة في كردون المدن والقري، ومنها إقامة المناطق الصناعية الكبرى وعرضها على المستثمرين لبناء المصانع عليها، ومنها الأراضي الزراعية الخصبة التي هي مصدر رئيسي لازم لمعظم الدول الزراعية، والتي يعمل معظم رعاياها بالزراعة<sup>(١)</sup>، وذلك كله يحتاج إلى نظام موحد لكيفية الاستفادة والتصرف في هذه الأراضي لتأتي معه التنمية العمرانية كاشفة لما تحتويها من نهضة عمرانية وبشرية.

والأنظمة العقارية هي التي تجدد كيفية الحصول على العقار وتملكه، ولذا فهي من الحقوق العينية وهذه الأخيرة مرتبطة بالنظام العام، أي أن هذه الأنظمة من اختصاص الدولة سنها وتشريعها بواسطة سلطاتها المختصة، وسلطان الإرادة لا مجال له إزاء المسائل المتعلقة بالنظام العام، فالملكية وهي أوسع الحقوق العينية نطاقاً، والأساس الذي تنفرع عنه بقية الحقوق العينية الأصلية تعد من الدعامات الأساسية التي يقوم عليها نظام المجتمع الاقتصادي وتقوم عليه ركائز التنمية العمرانية الشاملة.<sup>(٢)</sup>

وتتعدد وظائف الأراضي حسب استعمالاتها الاقتصادية وتنقسم حسب تلك الوظائف، فمنها ما هو لزراعة النباتات الاقتصادية ومنها أراضي مخصصة للرعي والكأ ومنها ما هو مكسوة بالغابات والأحراش، او ما تحتويه الأرض من معادن مثل المناجم والبتترول، او ما يكون لأغراض ترفيهية كالمنتزهات والمنتجعات والشواطئ.

(١) د/ محمود سليمان، المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد، ص ٥، ٦ المرجع السابق

(٢) د/محمد الغشم، محاضرات في حق الملكية، ص ١٠، طباعة دار الكتب اليمنية ومكتبة خالد ابن الوليد، صنعاء اليمن عام ١٤٣١

- وتتميز الأرض بخصائص اتسمت بها أهميتها الاقتصادية من خلال أهمية الموقع الذي يتحكم بأهميتها الإستراتيجية ومن أهم هذه الخصائص : (١)
- ١- أن مساحة الأرض ثابتة ومحددة وبالإمكان زيادة عوامل الإنتاج فيها دون استجابة لعنصر الزيادة فيها، ومن هنا قابلة للزيادة في أسعارها.
  - ٢- الأرض هبة من الله تعالى، علماً بأنها تمثل مجموعة من القيم الاقتصادية المختلفة.
  - ٣- تختلف الأرض من بقعة إلى أخرى ومن مكان إلى آخر حيث ينعدم تجانسها وتعدد أنواعها وهذا سر اختلاف أقيامها.
  - ٤- الأرض عنصر غير قابل للانتهاك والنضوب، فالأرض مورد إنتاجي دائم العطاء والنماء.
- ويعد توحيد الأنظمة العقارية له أثر فعّال على إحداث تنمية عمرانية واسعة، لأن هذه الأنظمة تساعد على تملك هذه الأراضي، وتعرف الملكية بانها العلاقة بين الإنسان والأشياء الأخرى، وقد تنظم هذه العلاقة وفق قوانين معينة في ظل حماية سلطة ما، وتعد الملكية الزراعية أو الملكية العقارية بمعناها العام هي إحدى هذه الحقوق التي تقرها وتحافظ عليها الدولة، لأنها تمثل شريحة واسعة من المجتمع وتشتمل هذه الحقوق على حق المواطن في الحصول على أراضي من مخطط المدينة أو القرية وهو الذي يبين فيه الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية والبيئية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة (٢)

(١) د/رحمن حسن ، الاقتصاد الزراعي ، ص ٢٧٣ ، دار أسامة للنشر والتوزيع عمان الأردن عام ٢٠١٣م .

(٢) د/محمد شريف ، حق الملكية ، ص ٢٣٠ ، دار النهضة القاهرة عام ١٤٢٩هـ.

## اقترح قانون موحد للأرضي المملوكة للدولة

### بجمهورية مصر العربية

#### (باسم الهيئة العامة لعقارات الدولة)

ويأتي هذا المقترح انطلاقاً من الأهداف التي أوردناها في ثنايا هذا البحث ، والتي تتولاها الدولة للحفاظ على أملاكها وزيادة لها في مواردها ، ويكون مقترحاً لنظام الهيئة العامة لعقارات الدولة ، على أن يكون له عمل متتابع عن طريق لجنة تخصص لهذا المقترح سواء بالحذف أو الزيادة ، تأسيساً على دراسة الأنظمة الأخرى ذات الصلة بعقارات الدولة ، ومبيناً في هذا المقترح المبدئي ما يلي :

#### المادة الأولى :

يقصد بعقارات الدولة ما يلي :

هي تلك العقارات المملوكة للدولة ولم تكن مملوكة لأحد سواء كانت أراضي فضاء داخل حدود النطاق العمراني أو خارجه ، وسواء كانت زراعية أو مباني ، واستثناء العقارات المخصصة للنفع العام إلا إذا زال عنها هذا التخصيص فتؤول ملكيتها للدولة

#### المادة الثانية :

يقصد بالهيئة العامة لعقارات الدولة هي الشخصية الاعتبارية العامة التي يمثلها رئيس مجلس إدارة الهيئة بدرجة وزير وممثلين لمجلس إدارة الهيئة واحد عن كل من وزارة ، ويخضع لها ولاية التصرف في العقارات المملوكة للدولة المبينة في المادة الأولى ، ومقرها مدينة القاهرة ولها أفرع بكل محافظات الجمهورية ، تحدها اللائحة التنفيذية .

#### المادة الثالثة :

تتولى الهيئة حصر العقارات المملوكة للدولة المبينة في المادة الأولى على خرائط مساحية، عن طريق لجان بكل مناطق الجمهورية وتثبيتها إلكترونياً مع وضع علامات يميز بها ما بين العقارات المخصصة للنفع العام وما بين

المملوكة ملكية خاصة والمملوكة للدولة، تحدد اللائحة التنفيذية شروط ووظيفة هذه اللجان تحديداً .

#### المادة الرابعة :

تقوم الهيئة بالمحافظة على العقارات المملوكة للدولة وحمايتها ومنع التعدي عليها سواء بالبناء عليها أو زراعتها أو استغلالها بأي أنواع الإستغلال، عن طريق شرطة متخصصة تعمل تحت ولاية الهيئة ويكون لها حق الضبطية القضائية ، ويكون مقرها الهيئة ولها أفرع أيضاً مع الهيئة بكل مناطق الجمهورية ، وتكون مزودة بمعالم عقارات الدولة وحدودها، تحدد اللائحة عمل هذه الشرطة وحدود ما تقوم به من صلاحيات .

#### المادة الخامسة :

تعمل الهيئة على الاستثمار الأمثل للعقارات التي تحت ولايتها وتخصيصها للاستخدامات المختلفة من سكني وزراعي وصناعي وسياحي واستزراع سمكي وخدمي وخلافه وحسب ما تدعو الحاجة إلى ذلك وفق معايير الجودة وحسب التخطيط العام التي تقدمه الإدارة المركزية لاستخدامات أراضي الدولة المبينة بالفقرة الثالثة من المادة الثامنة.

#### المادة السادسة :

تعلن الهيئة بصفة دورية عن الأراضي التي يتم طرحها للبيع بجميع مناطق ومحافظات الجمهورية على بوابة الهيئة الإلكترونية، ويبين الغرض من بيعها حسب الاستخدامات المختلفة الموضحة بالمادة الخامسة، مع ذكر الأسعار أمام كل وحدة عقارية طبقاً لما تحدده الإدارة المركزية لتثمين أراضي الدولة المبينة بالفقرة الخامسة من المادة الثامنة .

#### المادة السابعة :

توضح اللائحة الشروط الواجب توافرها في المتقدم لشراء الأراضي التي تعلن عنها الهيئة ، وبيان هذه الشروط في المتقدم وحسب الغرض التي خصصت له الأرض سواء كان سكني أو تجاري أو صناعي أو خلافه .

#### المادة الثامنة :

تتكون الهيئة العامة لعقارات الدولة من إدارات مركزية يرأس كل إدارة منها مدير عام بمقرها الرئيسي ويكون لهذه الإدارات أفرع في كل مناطق ومحافظات الجمهورية على النحو التالي :

#### ١- الإدارة المركزية للملكية والتصرف :

وتتولى هذه الإدارة تعيين الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة وتحديدتها بجميع مناطق الجمهورية ، وبيان الأراضي التي يمكن التصرف فيها واستخداماتها ، وبيان الأراضي التي تم التصرف فيها عن طريق سجلات تعرف بسجلات الملكية والتصرف ، على ان توضح هذه السجلات الكترونياً .

#### ٢- الإدارة المركزية للتخطيط والمشروعات :

وتتولى هذه الإدارة تخطيط أراضي الدولة والمشروعات التي يمكن تنفيذها حسب خطة الموازنة العامة للدولة ، والتي تقوم الدولة بطرحها في جميع مناطق ومحافظات الجمهورية .

#### ٣- الإدارة المركزية لاستخدامات أراضي الدولة :

وتقوم هذه الإدارة بمسح أراضي الدولة وتحديد استخداماتها والغرض المناسب للتصرف فيها، سواء كان سكني او تجاري أو صناعي أو سياحي أو زراعي وخلافه ، وذلك من خلال لجان فنية تحدد لها اللاتحة

#### ٤- الإدارة المركزية لقاعدة بيانات أراضي الدولة :

تعمل هذه الإدارة على إنشاء قاعدة بيانات مركزية لأراضي الدولة وتوظيفها الكترونياً لبيان معالم أراضي الدولة وحدودها المستقبلية ، وتحديثها أولاً بأول لتوضيح زمام أراضي الدولة في كل مناطق الجمهورية وتيسير الإشراف عليها ، وبيان الأراضي التي تم التصرف فيها من عدمه ، وذكر استخداماتها المختلفة بالتنسيق مع كل إدارات الهيئة بجميع مناطق الجمهورية.

#### ٥- الإدارة المركزية لتثمين أراضي الدولة :

تتولى الإدارة المركزية لتثمين أراضي الدولة بتقييم الثمن المناسب لكل موقع على حده من الأراضي المعروضة للبيع ، ويتولى هذا التقييم خبراء لديهم الدراية والخبرة اللازمة لهذا المجال ، ويكون اختيارهم من قبل مجلس إدارة

الهيئة ، وتحدد اللائحة الشروط اللازمة التي تتوافر فيهم وعددهم ، ويكون لهذه الإدارة لجان فرعية في كل فروع المحافظات ، ويرأسهم لجنة عليا لتتضمن أراضي الدولة ، برئاسة مدير عام الإدارة المركزية لتتضمن أراضي الدولة .

#### **المادة التاسعة :**

تقوم الهيئة بالتنسيق بين الجهات الحكومية المعنية بشؤون عقارات الدولة بما يمكنها من تنفيذ ما يسند إليها من مهام ، وفيما يخص إليها من عقارات تحتاجها وفقاً لاعتبارات الصالح العام .

#### **المادة العاشرة :**

تختص الهيئة بصفقتها صاحبة الولاية على الأراضي المملوكة للدولة بالفصل في المنازعات الخاصة بالتنازع حول أحقية هذه الأراضي سواء كانت بين أجهزة الدولة أو بين الدولة والأفراد ، من خلال لجان تخصص للفصل في هذه المنازعات ، وتحدد اللائحة الشروط الواجب توافرها فيمن يتولى هذه اللجان ، ويكون لهذه القرارات التي تصدرها هذه اللجان حجية قضائية فيما قضت فيه ، ويكون للخصوم الطعن على هذه القرارات امام الدائرة المختصة بالمحكمة صاحبة الولاية .

#### **المادة الحادية عشرة :**

تعمل الهيئة بصفة دورية على تبادل الخبرات والتعاون مع المنظمات والهيئات الإقليمية والدولية وبيوت الخبرة المتخصصة ، سواء من داخل الجمهورية أو خارجها ، للتفاعل فيما تحتاجه الهيئة من الخبرات اللازمة لموظفيها ، والتحديث اللازم المستمر لجودة منتج عمل الهيئة إقليمياً ودولياً .

#### **المادة الثانية عشرة :**

تتولى الهيئة حصر جميع الأراضي المملوكة لها والتي عليها حيز عمراني سكني أو زراعي أو مشغول بأي أنواع الاستغلال المادي الحرفي ، وذلك عن طريق لجان متخصصة ، ويراعى في هذا الحصر ذلك أسماء الحائزين الفعليين والجاديين ، ومن ثم بيعها عليهم بالسعر الاستثماري الذي تحدده الإدارة المركزية لتتضمن أراضي الدولة المبينة بالمادة الثامنة على أن

تراعي أن يكون تاريخ وضع يد الحائزين لأراضي الدولة أقصاه سريان العمل بأحكام هذا القانون وإلا كان مخالفاً واجب إزالته .

#### المادة الثالثة عشرة :

يقع باطلاً كل تصرف أو تخصيص للأراضي المملوكة للدولة سواء للأفراد أو للجهات الحكومية إلا من خلال الهيئة العامة لعقارات الدولة ، ولا يسري هذا البطلان بأثر رجعي على التصرفات التي تمت قبل العمل بأحكام هذا القانون .

#### المادة الرابعة عشرة :

يحظر وضع اليد على الأراضي المملوكة للدولة وبأي أنواع الاستغلال والحيازة ، ويعاقب من يخالف ذلك بالحبس مدة لا تجاوز ستة أشهر ، وغرامة لا تجاوز مائة ألف جنيه أو بأحدهما ، أو بأي عقوبة اشد منصوص عليها في قوانين أخرى ، مع مصادرة الإشغالات المضبوطة ، واسترداد الأرض وإزالة ما عليها من مباني أو غراس وخلافه .

## الخاتمة

تحتوي على أهم النتائج والتوصيات والمراجع :

أولاً : أهم النتائج :

- ١- إن النظام المصري والأنظمة العربية مع مآلديها من تقدم في سلطاتها التشريعية تعاني اليوم من تعدد في انظمتها العقارية، مما يسبب عدم موافقتها مع أحكام السوق العقاري.
- ٢- الموافقة على تعدد التشريعات في تملك الأراضي في الحكومة الواحدة لدولة ما يكون سبباً لضعف هيمنة الدولة وأجهزتها على تطبيق القانون ، لأن في تعدد التشريعات لأصل معاملة واحدة ضعف في تطبيقها وإفلات من ثغراتها، وتؤدي بالتالي إلى تضارب الأحكام القضائية فيها.
- ٣- غياب التشريع الموحد للأراضي فيه إهدار للمال العام وغياب للمسؤولية وأكثر من ذلك ضياع حقوق الضعفاء التي هو مسؤولية ولي الأمر في البلاد.
- ٤- يؤدي توحيد الأنظمة العقارية على زيادة التحكم وربطه برابط التنمية العمرانية، ويأتي ذلك من خلال ارتفاع نسبة الاستثمارات في تحسين الاراضي، وأيضاً لكون هذه الأراضي تمثل مصدر دخل مهم من خلال زراعتها والأنشطة التي تتصل بالإنتاج والتسويق.
- ٥- إن توحيد الأنظمة العقارية على الأراضي المملوكة للدولة يؤثر تأثيراً إيجابياً على كل أفراد الشعب بالتزام ما جاء بالنظام، وأن هذا النظام ما سنه الحاكم إلا لإقامة العدل بينهم في العطفية.



## ثانياً : التوصيات :

- ١- تشجيع كل دولة رعاياها للاستثمار الزراعي بزيادة الرقعة الزراعية لنهضة البلاد اقتصادياً بالاكتماء الذاتي والعمل على تصدير الفائض الغذائي، وهذا التشجيع ليس بالكلام ولكنه بالعمل، وذلك بإصدار التشريعات والأنظمة التي تساعد الأفراد والشركات للاستثمار الزراعي وتوفير المناخ المناسب لهم للتعمير والاستصلاح.
- ٢- توحيد القوانين والتشريعات الصادرة بشأن تملك الأراضي ليسهل على المستثمرين وواضعي اليد الجادين في الاستصلاح والزراعة اتباعها لتذليل عقبات التخصيص والتملك.
- ٣- مراعاة حق الدولة في تحصيل قيم هذه الأراضي عن طريق لجنة عليا لتنمين أراضي الدولة ينص عليها في القانون الموحد ويتم تشكيلها فيه لضبط التقدير الصحيح لتلك الأراضي لضمان حق الدولة فيها.
- ٤- ينبغي على كل الدول العربية والإسلامية أن توحد أنظمتها العقارية وتحديثها بما يتفق مع الشريعة الإسلامية بشأن إحياء الأرض الموات وما قد يستجد من احتياجات المواطنين المتغيرة والمتنوعة في مجالات استخدامات الأراضي بما يخدم حاجياتها في الحاضر والمستقبل.
- ٥- التزام العمل القضائي بالقانون الموحد للأراضي في كل الدوائر القضائية في الدولة، وتخصيص دوائر قضائية عقارية في كل محكمة ابتدائية للفصل في المنازعات العقارية سواء بين الدولة ورعاياها او بين الأفراد بعضهم البعض.

### ثالثاً : المراجع :

- ١- أحكام الأوقاف، د/ مصطفى الزرقا، مطبعة الجامعة السورية بدمشق عام ١٩٧٤م.
- ٢- الوسيط في شرح القانون المدني ، د. عيد الرزاق السنهوري ، طبعة نقابة المحامين ، عام ٢٠٠٦ م تنقيح المستشار / أحمد المراعي، ج ٩
- ٣- الأحكام السلطانية والولايات الدينية، على بن حبيب الماوردي، طبعة مصطفى الحلبي القاهرة عام ١٩٦٦م.
- ٤- الإصلاح الزراعي بين المبدأ والتطبيق، د/ دورين وريز، ترجمة خير الدين حسيب وحسن السلطان، طبعة دار الطليعة للنشر ببيروت عام ١٩٧٥م.
- ٥- الاقتصاد الزراعي، د/ رحمن حسن، طبعة دار أسامة عمان الأردن عام ٢٠١٣م.
- ٦- الأموال العامة ، د/ إبراهيم عبد العزيز شيحة ، منشأة المعارف ، الإسكندرية، ٢٠٠٦ مص ٥٦١ .
- ٧- اقتصاديات الأراضي واستعمالاتها، د/ أحمد شكري الزياموي، طبعة الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، مصر الجديدة القاهرة عام ٢٠٠٧م.
- ٨- أهواز جنوب العراق، عامر حسك، مطبعة المعارف ببغداد عام ١٩٧٩م.
- ٩- تاريخ الوطن العربي في العصر العثماني، د/ إبراهيم خليل أحمد، طبعة دار ابن الأثير للطباعة والنشر الموصل عام ٢٠٠٥م.
- ١٠- التنظيم القانوني لمعالجة تفتيت الملكية الزراعية، د/ أسامة المفتي، طبعة دار الكتب الوثائق القومية، الناشر المكتب الجامعي الحديث ببغداد عام ٢٠١٢م.
- ١١- جدلية الدين والسياسة في الإسلام المبكر، هشام جعيط ، طبعة دار الطليعة ببيروت عام ١٩٩٥م.

- ١٢- حق الملكية، د/ محمد شريف، دار النهضة القاهرة عام ١٤٢٩هـ.
- ١٣- حق الدولة والأفراد على الأموال العامة، د/ محمد زهير جرانة ، مكية عبدالله وهبي ، القاهرة ، ١٩٤٣ م .
- ١٤- الحماية القانونية لكسب الملكية العقارية بعقد البيع، د/ حسين يوسف خضر، طبعة دار الفكر الجامعي الإسكندرية الطبعة الأولى عام ٢٠١٥م.
- ١٥- سنن ابي داود، للإمام أبو داود، طبعة دار الحديث القاهرة، دون سنة طبع.
- ١٦- السياسة الشرعية في إصلاح الراعي والرعية، شيخ الإسلام ابن تيمية، طبعة دار الشعب القاهرة عام ١٩٧١م.
- ١٧- شرح المجلة العدلية، سليم رستم باز اللبناني، طبعت من نظارة المعارف بالأستانه ، الطبعة الثالثة، عام ١٣٠٥هـ
- ١٨- شرح قانون أصول المحاكمات الحقوقية، داود سمرة، مطبعة الرشد بغداد عام ١٩٤٤م.
- ١٩- ضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة، وليد رمضان عبد التواب، طبعة دار الحقانية القاهرة عام ٢٠١١م.
- ٢٠- فتح الباري شرح صحيح البخاري، لابن حجر العسقلاني، طبعة دار السلام الرياض عام ٢٠٠٠م.
- ٢١- فجر الإسلام، احمد أمين، دار الكتاب العربي بيروت عام ١٩٦٩م.
- ٢٢- الفقه على المذاهب الأربعة، محمد جواد مغنية، طبعة دار العلم بيروت عام ١٩٧٩م.
- ٢٣- قانون الأملاك العمومية بالمغرب د/ منية بالمليح، منشورات المجلة المغربية للإدارة لمحلية والتنمية، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٩م.
- ٢٤- القانون العقاري الخاص، د/ على كحلون، طبعة مركز النشر الجامعي بتونس عام ٢٠٠٩م.

- ٢٥- القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، د/ محمد مصطفى الزحيلي، الطبعة الأولى دار الفكر بدمشق عام ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م.
- ٢٦- كتاب الأموال، أبو عبيد القاسم بن سلام، دار الكتب العلمية بيروت عام ١٩٨٦م.
- ٢٧- كتاب الخراج، أبو بيوسف، المطبعة السلفية القاهرة عام ١٣٩٧هـ.
- ٢٨- المبادئ الدستورية في التشريعات الوطنية، د/أشرف فايز للمساوي ، طبعة المركز القومي للإصدارات القانونية عام ٢٠١٢م.
- ٢٩- محاضرات في حق الملكية، د/ محمد الغشم، طباعة دار الكتب اليمنية ومكتبة خالد بن الوليد صنعاء اليمن عام ١٤٣١هـ.
- ٣٠- المشكلات الناشئة عن كسب ملكية العقارات بوضع اليد، د/ محمود سيد أحمد سليمان، رسالة دكتوراه جامعة المنصورة عام ٢٠١١م، لم تطبع.
- ٣١- المفصل في تاريخ العرب قبل الإسلام، د/ جواد علي مغنية، طبعة دار الملايين بيروت عام ١٩٧٨م.
- ٣٢- الملكية وضوابطها في الإسلام، عبد الحميد محمد البعلي، طبعة دار التوفيق النموذجية للطباعة بالأزهر الشريف ، طبعة أولي عام ١٩٨٥م.
- ٣٣- الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، الإمام محمد أبو زهرة ، دار الفكر العربي ، بدون تاريخ نشر .
- ٣٤- مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، محمد بن عبد الرحمن المعروف بالحطاب، مكتبة الجاح طرابلس ليبيا دون سنة طبع.