

النظام القانوني للأراضي الأميرية في فلسطين

حسين عاهد عيسه⁽¹⁾

باحث دكتوراه - كلية العلوم القانونية الإقتصادية - طنجة - المغرب

الملخص:

الأراضي الأميرية، هي النوع الثاني من الأراضي في قانون الأراضي العثماني الساري في فلسطين والتي أولى لها تنظيماً واهتماماً خاصاً، وتعتبر الأراضي الأميرية الأكثر انتشاراً في الأراضي الفلسطينية عبر المراحل التاريخية التي مرت بها منذ العهد العثماني حتى أيامنا هذه، وبلغت نسبة الأراضي الأميرية في مناطق الضفة الغربية وقطاع غزة حتى نهاية العام 2001 ما يقارب 69% من إجمالي مساحة الضفة وقطاع غزة، وقد شكل نظام الأراضي الأميرية بيئة خصبة للاحتلال الإسرائيلي للسيطرة على مساحات شاسعة من الأراضي، وسنوضح النظام القانوني لهذا النوع من الأراضي بالتفصيل.

المقدمة:

مرت فلسطين عبر التاريخ بسلسلة لم تنته بعد من الاحتلال والإدارات المتعاقبة، بدأت من عهد الدولة العثمانية التي سيطرت على فلسطين وبلاد الشام (1516م-1917م) ومروراً بالانتداب البريطاني (1918م - 1948م) والإدارة الأردنية في الضفة الغربية والمصرية في قطاع غزة (1948م - 1967م) والاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية وقطاع غزة (1967م - 1994م) والسلطة الوطنية الفلسطينية من العام 1994 وحتى الآن⁽²⁾. وبالتصنيفات التي فرضت من خلال

(1) باحث فلسطيني في المستوى الثاني في سلك الدكتوراه - القانون العقاري - كلية العلوم القانونية والاقتصادية - جامعة عبدالمالك السعدي - طنجة - المملكة المغربية، وهو أيضاً يشغل منصب محاضر متفرغ في القانون المدني - الكلية العصرية الجامعية، برام الله، ومحاضر غير متفرغ في القانون المدني بكلية الحقوق والإدارة، جامعة بيرزيت بفلسطين.

(2) أمين أبو بكر، ملكية الأراضي في متصرفية القدس - 1858 - 1918 - مؤسسة عبدالحميد شومان - عمان 1996 - ص - 77.

اتفاقية أوسلو في العام 1993 على أراضي الضفة وغزة بتقسيمها إلى ثلاث مناطق (أ،ب،ج) مختلفة الإدارة والتبعية بين السلطة الفلسطينية والاحتلال الإسرائيلي⁽¹⁾.

لا يخفى على أحد أن أرض فلسطين، كانت وما زالت، مطعماً للغزاة والمحتلين نظراً لموقعها المتوسط للعالم وأيضاً لقدسيتها لدى الأديان السماوية، فقد تعرضت إلى أطماع الدول الغربية في القرون الأخيرة، خصوصاً أواخر حقبة الحكم العثماني للبلاد العربية، وهي تلك الفترة التي بدأ فيها الضعف يسود الدولة العثمانية وهبتها ومكانتها في العالم، والتي سرعان ما استشعرت خطورة الأطماع الغربية والصهيونية في أراضي فلسطين، فبدأت بسن القوانين والتشريعات بغية تنظيم ملكية الأراضي التي مازال معظمها مطبقاً في الضفة الغربية وقطاع غزة حتى أيامنا هذه، فقد صدر قانون الأراضي العثماني لسنة 1858م جعلت بموجبه التصرف بالأراضي يتم وفق أنظمة محددة، وقسم الأراضي إلى خمسة أنواع: «مملوكة، أميرية، وقفية، متروكة وموات». وأصدرت في العام 1861م قانون الطابو العثماني، وذلك بغية تسجيل الأراضي بأسماء المواطنين، وأيضاً مجلة الأحكام العدلية في العام 1869م، وصدر في العام نفسه، وبضغط من بريطانيا قانون تملك الأجانب في فلسطين وذلك بهدف تنظيم تملك من هم خارج فلسطين للأراضي والذي بموجبه أصبح اليهود يمتلكون من أرض فلسطين نسبة 2% حتى نهاية عام 1900⁽²⁾.

وبعد هزيمة الدولة العثمانية في الحرب العالمية الأولى، بدأ الانتداب البريطاني على فلسطين في العام 1917، بفرض الحكم العسكري في بادئ الأمر على فلسطين بتعيين حاكم عسكري على البلاد، والذي اتخذ قراراً في العام التالي، مفاده وقف كافة المعاملات التي تتم على الأراضي، وقرر أيضاً إنشاء لجنة مكونة من خبراء بريطانيين ويهود لمتابعة أمور الأراضي، وإجراء مسح كلي لها وفحص السجلات، لتحديد حجم الأراضي الأميرية التي تكون رقبته للدولة والتصرف بها للمزارع واقتراح تعديل التشريعات السارية، بما يتلاءم مع السياسة البريطانية لفرض السيطرة الكاملة على

(1) ممدوح نوفل، قصة اتفاق أوسلو (الرواية الحقيقية الكاملة) - الأهلية للنشر والتوزيع - عمان - 1995 - ص 33.

(2) راسم خميسة، أجهزة السيطرة على الأرض وتهويد الحيز - مركز التخطيط والدراسات - كفر كنا 2003 - ص 18 - 22.

الأراضي التي لا مالك لها لا سيما الأميرية منها وإعطائها للعصابات الصهيونية⁽¹⁾، ما يعني أن الإدارة البريطانية وتنفيذاً لوعده بلفور بدأت بالتمهيد الميداني لتكريس وجود الحركة الصهيونية في فلسطين، بتمليكها لمساحات كبيرة من الأراضي بشكل قانوني، من خلال إصدار القوانين الخاصة بذلك، فقد صدر في العام 1920م قانون تصحيح سجلات الطابو، وقانون انتقال الأراضي 1920، وقانون الأراضي المحلولة 1920، وقانون أراضي الموات 1921، وقانون محاكم الأراضي 1921، وقانون نزع الملكية 1926، والتي كان الهدف الأساس من هذه القوانين وغيرها هو تسهيل مهمة الإدارة البريطانية بتنظيم الأراضي في فلسطين، ليسهل السيطرة على الأراضي التي لا مالك لها والأراضي التي يفشل ملاكها بإثبات حقوقهم فيها.

وبعد انتهاء الانتداب البريطاني على فلسطين، ونجاحه في مهمته بإنشاء وطن قومي لليهود عام 1948، على ما مساحته 81% من أراضي فلسطين التاريخية، والتي أنشئت عليها دولة إسرائيل، مع تحويل الأجزاء المتبقية منها إلى إدارة المملكة الأردنية الهاشمية (الضفة الغربية) منذ العام 1948 وحتى العام 1967، كما أدارت جمهورية مصر العربية قطاع غزة من العام 1948 وحتى العام 1967.

وفيما يتعلق بإدارة الأردن للضفة الغربية، فقد بدأت إدارتها لها بالحكم العسكري، وسرعان ما أعلن الحاكم العسكري حينذاك استمرار التشريعات التي كانت سارية في الضفة الغربية من العهدين العثماني والبريطاني، وفي العام التالي أعادت الإدارة الأردنية الحكم المدني في الضفة الغربية، وصدر في العام 1950 قرار بتوحيد الضفة الشرقية لنهر الأردن (الأردن) والضفة الغربية، وذلك بموجب قانون توحيد الضفتين رقم 28 لسنة 1950، حيث أصبحت الضفة الغربية جزءاً من الأردن، وبعد العام 1950 شهدت الأردن حراكاً تشريعياً نشطاً أدى إلى حدوث تغيير في النظام القانوني السائد، من الناظم الأنجلوسكسوني إلى النظام اللاتيني⁽²⁾، وصدرت العديد من القوانين التي تتعلق بالأراضي وتنظيمها وتسويتها وتسجيلها، والتي مازالت

(1) محمد ماجد الحزماوي، ملكية الأراضي في فلسطين 1918 - 1948 - رسالة ماجستير - الجامعة الأردنية - عمان 1993 - ص 77.

(2) محمد شراب، معجم بلدان فلسطين - دار المأمون للتراث - الطبعة الأولى - دمشق 1987 - ص 44-52.

سارية حتى الآن في الضفة الغربية. أما الإدارة المصرية في قطاع غزة، والتي جاءت بناءً على قرار من جامعة الدول العربية في العام 1948، فقد قررت استمرار سريان كافة التشريعات التي كانت مطبقة في القطاع منذ العهود السابقة، حتى أنه في العام 1962 وحين تشكيل المجلس التشريعي آنذاك، بموجب القانون الأساسي لسنة 1955 والذي أعطى المجلس صلاحية إصدار القوانين والأنظمة، فإنه لم يسجل خلال تلك الفترة إصدار قوانين تتعلق بالأراضي، بل استمر سريان القوانين النافذة⁽¹⁾.

وفي العام 1967، وهو ما نسميه عام النكسة، ونتيجة للحرب التي وقعت في تلك السنة، فقد احتلت إسرائيل ما تبقى من أراضي فلسطين، والمتمثلة بالضفة الغربية وقطاع غزة، وفرضت سيطرتها الكلية عليها بالحكم العسكري، وبدأت بإصدار الأوامر العسكرية التي من شأنها تعزيز سيطرتها ونفوذها في أراضي الضفة والقطاع، ورغم إصدار الحاكم العسكري الإسرائيلي آنذاك قراراً باستمرار سريان التشريعات المطبقة في أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة، منذ العهود السابقة فإن الحكومة الإسرائيلية أصدرت أوامر عسكرية عدلت خلالها عدداً من القوانين المطبقة، والتي من شأنها أن تعزز سيطرتها على أرض الواقع، وقد بلغ عدد الأوامر العسكرية منذ الاحتلال الإسرائيلي وحتى العام 1994، ما يقارب 1300 أمر عسكري في الضفة الغربية و900 أمر عسكري في قطاع غزة⁽²⁾. وبقيت هذه الحالة مستمرة حتى العام 1994، وهو العام الذي تسلمت فيه السلطة الوطنية الفلسطينية إدارة بعض المناطق تدريجياً وفقاً لاتفاقية أوسلو بين منظمة التحرير الفلسطينية وحكومة الاحتلال الإسرائيلي.

هذه هي حالة التعقيد والتشعب التشريعي، والفراغ في بعض المواضع التي مرت بها فلسطين، حيث نقف أمامها أحياناً حائرين مرتبكين، وكيف شكلت تلك التشريعات المتعددة المصدر والهدف والبيئة الخصبة للاحتلال الإسرائيلي لمصادرة الأراضي، والسيطرة عليها وإقامة المستوطنات وضمها إلى دولتهم، وبالطبع، الأمر سهل على الاحتلال الإسرائيلي بفرض السيطرة وسلب الأراضي خصوصاً أن أراضي الضفة

(1) <http://www.statimes.com/zt=28693003>. Date 19/7/2016 – time 10:32 PM.

(2) <http://www.moj.pna.ps> – date 19/7/2016 time 10:05 PM

الغربية وقطاع غزة غير المسجلة بقيود سجلات الأراضي، تشكل ما نسبته 70% من أراضيها، والأمر هنا، لا يقف على البعد السياسي فقط، بل يثير الإشكاليات والمعاصل القانونية في إثبات ملكية الأراضي بين المواطنين أنفسهم، في ظل تعدد الأنظمة والقوانين المطبقة، والتي بلغ عددها 155 قانوناً، وهذا ما يخلق حالة تضارب وتناقض للنصوص والمفاهيم، مما يربك المواطن والمحامي والقاضي الناظر في النزاعات المتعلقة بالأراضي، ومن هنا تبرز أهمية البحث في موضوع النظام القانوني لملكية الأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة.

- مبررات اختيار الموضوع:

تكمُن أهمية البحث في النظام القانوني للأراضي في الضفة الغربية وقطاع غزة في إبراز الجوانب القانونية التالية:

- 1 - التعرف بالتفصيل على الأحكام المتعلقة بالأراضي الأميرية التي تشكل ما نسبته 69% من أراضي الضفة الغربية.
- 2 - كما أن أهمية الموضوع تكمن في أن أغلب أراضي المناطق الفلسطينية، خصوصاً في الضفة الغربية وبنسبة 70% هي أراضي غير خاضعة لنظام السجل العقاري، بمعنى أن إثبات الملكية وحق التصرف فيها يكون من خلال وسائل غير رسمية، وهذا ما كان وما زال الذريعة الرئيسية للاحتلال الإسرائيلي للاستيلاء على أراضي المواطنين وإقامة المستوطنات عليها.
- 3 - إن عدم خضوع أغلب أراضي المناطق الفلسطينية لنظام السجل العقاري والتي يترتب عليها الكثير من المعاملات القانونية، تثير الكثير من النزاعات والإشكاليات فيما بين المواطنين، والتي يطول النظر فيها أمام المحاكم الفلسطينية بسبب كثرة وتشعب القوانين المطبقة وتناقضها.
- 4 - وفقاً لاتفاقية أوسلو التي نتج عنها تقسيم الأراضي الفلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة إلى ثلاثة أقسام (أ، ب، ج)، والتي بناءً عليها تعتبر الأراضي الواقعة ضمن مناطق (أ) خاضعة لسيادة السلطة الفلسطينية، والأراضي الكائنة

في مناطق (ب) لا معيار واضح لها، فأحياناً تخضع للسلطة الفلسطينية وأحياناً أخرى للإدارة المدنية الإسرائيلية وفقاً لمكان الملف الخاص بالأرض المقصودة، هل هو في دوائر السلطة أم في دوائر الاحتلال، أما الأراضي المصنفة بمناطق (ج) فتكون خاضعة لإدارة الاحتلال الإسرائيلي جملة وتفصيلاً، ولا شك في هذه الوضعية أنه سيثور الفراغ والإشكال في معرفة الوضع القانوني للأراضي.

5 - بخصوص القرارات القضائية الصادرة عن المحاكم الفلسطينية في قضايا الأراضي، فإنها لم تذكر ولم تُشرح بالشكل الذي يلبي حاجة الدارسين ورجال القانون على حد سواء.

- أهداف الموضوع:

سأسعى من خلال البحث في الموضوع إلى تحقيق الأهداف التالية:

- 1 - توضيح أصول الأراضي الأميرية وما تم عليها من تغييرات وتعديلات في نظامها القانوني في ظل أنظمة الحكم المختلفة.
- 2 - توضيح أسباب كسب حق التصرف في الأراضي الأميرية والشروط الخاصة بذلك.
- 3 - تفصيل وكشف الغموض عن آلية تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك تام وفق القوانين النافذة في الضفة الغربية وغزة.

- الإشكاليات التي يثيرها الموضوع:

للموضوع إشكال عام وإشكاليات خاصة.

الإشكال العام في الموضوع: هو طبيعة الأراضي الأميرية وخاصيتها، وتقسيم مناطق الضفة الغربية وقطاع غزة وفق اتفاقية أوسلو عام 1993 إلى ثلاث مناطق (أ)، (ب، ج) واختلاف الإدارات التي تتبع لها الأراضي الكائنة في المناطق المذكورة بين إدارات فلسطينية بحتة وإسرائيلية، وأيضاً كثرة القوانين والتشريعات المطبقة واختلافها بين الضفة وغزة.

الإشكاليات الخاصة في الموضوع: وتتمثل بما يلي:

1 - ما هو الوضع القانوني لصاحب حق التصرف في الأراضي الأميرية وفق المناطق المذكورة في الإشكال العام، وما هو تأثير ملكية الدولة لرقبة الأراضي الأميرية والتي تمثل نسبتها 69% من مساحة الأراضي الفلسطينية، خصوصاً في المناطق التي مازالت تخضع لسيطرة الاحتلال الإسرائيلي في الضفة الغربية؟

2 - ما هو النظام القانوني الخاص الذي يحكم عملية انتقال حق التصرف في الأراضي الأميرية للورثة، ولماذا يفرض مبدأ المساواة بين الرجل والمرأة في حق الانتقال للحصص، وما هي التغيرات التي حصلت على نظام الانتقال؟

- الصعوبات التي يثيرها الموضوع:

هناك العديد من الصعوبات التي تواجه دراسة الموضوع في مقدمتها تعدد وتشعب القوانين المتعلقة بالأراضي منذ العهد العثماني في فلسطين وحتى أيامنا هذه،

كما أن نسبة الأراضي غير الخاضعة لنظام التسجيل تشكل ما نسبته 70% تقريباً، ومن ناحية أخرى لاحظت حداثة تجربة المشرع الفلسطيني في وضع قانون خاص بالأراضي يشمل كافة أنواعها وأحكامها، وأيضاً قلة أحكام المحاكم التي تتعلق بهذا الموضوع بالشرح والتفسير اللازمين، لذلك ستعتمد دراسة الموضوع على الأحكام القضائية الصادرة من محاكم التمييز والنقض في الدول المقارنة، وأيضاً محاكم الاستئناف والنقض الفلسطينية بالقدر الذي أصدر فيه من أحكام، كما أن شح الأبحاث والدراسات السابقة التي تتعلق بالموضوع تشكل صعوبة كبرى.

- المنهج المتبع:

نظراً لطبيعة الموضوع وكثرة القوانين والتشريعات والأوامر المطبقة والمتعلقة به، فإنني سأتابع في دراسته عدة مناهج على الشكل التالي:

المنهج التاريخي، وذلك من أجل المعرفة والوصول إلى التشريعات المطبقة في فلسطين منذ عهد الاحتلال الأول لفلسطين، فلا بد من أن أتبع المنهج التاريخي لمعرفة

القوانين والأوامر المتعلقة بالأراضي في فلسطين وأيضا معرفة الأصول التاريخية لأنواع الأراضي التي لا زالت قائمة في فلسطين.

المنهج الوصفي التحليلي، حيث سيتم دراسة الموضوع في ضوء القوانين والتشريعات السارية في الضفة الغربية وقطاع غزة باختلاف مصادرها وتحليلها والربط فيما بينها، وكذلك التعرف على الأحكام الخاصة بالموضوع محل الدراسة في مجلة الأحكام العدلية باعتبارها القانون المدني الفلسطيني، إضافة الى دراسة آراء الفقهاء والباحثين وتحليل وتفسير أحكام القضاء الخاصة بالموضوع.

المنهج المقارن، وذلك لدراسة آخر ما توصل إليه المشرعون في موضوع الأراضي بالدول المقارنة.

- خطة البحث:

سأقسم البحث إلى ثلاثة مباحث كما يلي:

المبحث الأول: نشأة الأراضي الأميرية وطبيعتها القانونية.

المبحث الثاني: التصرف في الأراضي الأميرية.

المبحث الثالث: تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك.

المبحث الأول

نشأة الأراضي الأميرية وطبيعتها القانونية

لتوضيح ماهية الأراضي الأميرية وطبيعتها وبيان أصول تسميتها، فلا بد من البحث في نشأة هذا النوع من الأراضي، وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نبحث في الأول نشأة الأراضي الأميرية، وفي الثاني نبحث في طبيعتها القانونية.

المطلب الأول

نشأة الأراضي الأميرية

تعود أصول الأراضي الأميرية إلى تلك الأراضي التي فتحت في عهد سيدنا عمر بن الخطاب، رضي الله عنه، وتركها من بعده في أيدي أهلها وعليهم الخراج، وسميت بذلك أرض السواد، وبقيت ملكاً لأهلها دون أي منازع، يملكونها ويتصرفون بها حسب مصالحهم دون تدخل من الأفراد أو الدولة، وأيضاً اشتراها المسلمون وتوارثوها حسب نظام الإرث في الشريعة الإسلامية بإقرار الدولة الإسلامية على مر العصور⁽¹⁾.

وأثناء الحكم العثماني للبلاد العربية حصل النزاع على تلك الأراضي واعتبرت وقفاً للمسلمين وهي بيد المتصرفين بها مقابل أجره يدفعونها للدولة تتمثل بخراجها، واعتبرها بعض آخر ملكاً لأصحابها بتمليك سيدنا عمر، وتأخذ الدولة ضريبة الخراج ولأصحابها حق بيعها وتوارثها كباقي الأموال، ومنهم من قال إنها ملك للدولة ويملك أصحابها التصرف فيها على سبيل الأجرة التي هي خراجها⁽²⁾.

وفيما يتعلق بأراء فقهاء المذاهب في موضوع أراضي السواد - الأراضي الأميرية، فقد قيل فيها كما يلي:

(1) إبراهيم ناجي، شرح قانون الأراضي العراقي - (ج 1) - (ط 2) - مطبعة الفلاح - بغداد 1936 - ص 66 و 67.

(2) أحمد إسماعيل علي، تاريخ بلاد الشام منذ ما قبل الميلاد حتى العصر الأموي - الطبعة الثانية - دار دمشق - دمشق 1994 - ص 116.

1 - الحنفية: إن أراضي السواد هي ملك لأصحابها بتمليك الخليفة عمر لهم إياها عند الفتح، وأما ما يدفعونه من ضريبة فهو الخراج الذي تفرضه الدولة الإسلامية لإتمام مصالحها، فللمالكين بيعها وشراؤها وتوارثها⁽¹⁾.

2 - الشافعية: ذهبوا إلى أن أرض السواد هي وقف للمسلمين جميعاً فلا تباع ولا تشتري ولا تورث، وهي بيد أصحابها على سبيل الإجارة وما يدفعه المتصرفون بها ما هو إلا أجرتها المستحقة لخزينة بيت المال⁽²⁾.

3 - المالكية: فقد جاء في «المغني والشرح الكبير»: «إلا أن يحكم ببيعها حاكم أو يفعله الإمام أو نائبه فثبت الشفعة»، وهذا القول يعتبر عند المالكية استثناء من قولهم العام باعتبار أراضي السواد أراضي وقف للمسلمين كافة، وعليه فإنه إذا حكم القاضي بثبوت الشفعة فيها فإنه يثبت جواز الشراء والبيع لأنها تابعة له⁽³⁾.

أما بالنسبة لاصطلاح الأراضي الأميرية، فقد ظهر حينما أقرت الدولة العثمانية قانون الأراضي العثماني في العام 1858م، حيث نصت مادته الأولى على أنواع الأراضي في الدولة بما فيها الأراضي الأميرية التي أولى لها اهتماماً خاصاً في هذا القانون، ويعني مصطلح الأراضي الأميرية بموجب هذا القانون أن تلك الأراضي مرتبطة بالولاية والأمراء العثمانيين وأيضاً أصحاب الزعامة والإمارة، حيث لا يجوز التصرف في هذه الأراضي إلا بإذن خاص من المذكورين والذين كان يطلق عليهم تسمية الأمير، وبالتالي فإن كافة الأراضي التي تحتاج لإذن خاص منهم بالتصرف بها بالزراعة سميت بالأراضي الأميرية⁽⁴⁾.

وبقي الحال على ما هو عليه بمنح حق التصرف في الأراضي الأميرية بإذن الأمير إلى نهاية حقبة الدولة العثمانية في العام 1917م، أما في عهد الانتداب البريطاني

(1) أبو بكر مسعود بن أحمد الكاساني، بدائع الصانع في ترتيب الشرائع - (ج 2) - (ط 2) - دار الكتب العلمية - الرياض 1986.

(2) يحيى بن شرف النووي، المجموع في شرح المذهب - الجزء السابع - الطبعة الأولى - بدون سنة نشر - ص 283.

(3) ابن قدامة - المغني والشرح الكبير - الجزء الأول - الطبعة الأولى - دار إحياء التراث العربي - 1985 - ص 144.

(4) المقصود بأصحاب الزعامة والإمارة كما وضحنا في الفصل الأول هم الزعامات من قادة الجيش والألوية، وغالبا ما يسمى بالزعيم أو الأمير وكانت الأراضي التي بحوزتهم تتراوح ما بين 5000 - 10000 دونم - انظر في الفصل الأول تشريعات الأراضي في عهد الدولة العثمانية.

لفلسطين فقد أصبح التصرف في هذه الأراضي مرهوناً بإذن مأمور الدولة، والذي يمثل المندوب السامي البريطاني في فلسطين، بمعنى أن الدولة أصبحت هي صاحبة الحق في إذن التصرف الذي تمنحه بموجب سند طابو، وبعد نهاية الانتداب البريطاني على فلسطين في العام 1948 وتقسيم فلسطين إلى ثلاث مناطق، القسم الأكبر أُقيم عليه دولة إسرائيل والباقي المتمثل في الضفة الغربية وقطاع غزة، فقد اختلف صاحب منح حق التصرف باختلاف حقبة الإدارة، فالأردن أصبحت صاحبة حق منح التصرف في الأراضي الأميرية في الضفة، ومصر في غزة لنهاية العام 1967، وبعد الاحتلال الإسرائيلي لهما أصبح الحاكم العسكري هو المختص في منح إذن التصرف بواسطة مأمور تسجيل الأراضي الذي استغله لصالح منح أذن التصرف لليهود المستوطنين، وبعد مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية فقد أصبحت صاحبة الإذن في مناطق (أ) ومعظم مناطق (ب)، أما منطقة (ج) والتي تعتبر الأكبر من مساحة الضفة الغربية، فبقيت بيد المأمور الإسرائيلي الذي مازال يمنح الإذن لليهود في مناطق عديدة من المستوطنات في الضفة الغربية.

وما تجدر الإشارة إليه هنا، أن أصول الأراضي الأميرية، قد يعود إلى أراضي الموات في حال تم إحيائها بإذن المأمور المختص وزراعتها لمدة عشر سنوات متتالية، وفقاً للتشريعات الخاصة بذلك وهي قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 في المادة 103 وقانون أراضي الموات لسنة 1921 في المادة 2 وقانون إدارة أملاك الدولة رقم 32 لسنة 1965 في المادة 12.

المطلب الثاني

مفهوم الأراضي الأميرية وطبيعتها القانونية

تُعرف الأراضي الأميرية وفقاً لنص المادة الثالثة من قانون الأراضي العثماني على أنها (ما كان عائداً لبيت المال من المزارع والمراعي والمسارح والمشاتي والمحاطب، وأمثال ذلك من الأراضي التي يحصل التصرف بها مقدماً عند وقوع الفراغ والإحلالات، بإذن وتفويض أصحاب الإمارة والزعامة الذين كانوا يعتبرون أصحاب الأراضي، وبعض الأحيان بالإذن والتفويض من الملتزمين والمحصلين، وقد حصل

إلغاء ذلك أخيراً فأصبح يجري بها التصرف على هذا الحال بإذن وتفويض الذات المأمورة بهذا الخصوص من طرف الدولة العلية، ويعطى ليد الذين يتصرفون بها سندات طابو متوجة بالطغرائي، والطابو هو المعجلة التي تعطى في مقابلة حق التصرف فيأخذها المأمور ويستوفيها إلى جانب الميري).

وفي المادة التاسعة أيضاً من القانون ذاته أن الأراضي الأميرية هي (الأراضي القابلة للزراعة والحراثة يزرع فيها كل شيء يعني حنطة وشعيراً وأرزاً ونيلة، وغير ذلك من الحبوب، وتزرع كذلك إجارة أو إعارة، ولا تتعطل ما لم يتحقق وجود أحد الأعذار الصحيحة)⁽¹⁾. كما أن المادة 3 من قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك رقم 41 لسنة 1953، اعتبرت الأراضي الأميرية أنها الأراضي التي تكون خارج حدود البلديات في المدن والبلدات الفلسطينية التي تديرها بلديات وليس مجالس محلية وقروية.

وبتحليل مفهوم النصوص السابقة، يتضح أن الأراضي الأميرية هي الأراضي الواقعة خارج حدود البلديات وتشمل الآتي:

- 1 - الحقول الزراعية كحقول الزيتون والعنب والتين الخ
- 2 - المراعي الصيفية والشتوية.
- 3 - الأراضي التي تعتبر منابت للربيع وتزرع لعلف البهائم.
- 4 - الأحرار.
- 5 - الأراضي القابلة للزراعة والتي يزرع فيها القمح والشعير وغير ذلك من الحبوب.
- 6 - كما نضيف إلى النقاط الخمس، أن أراضي الموات التي يتم إحيائها وفق القانون، تصبح أراضي أميرية.

وفيما يتعلق بحق الملكية والتصرف في الأراضي الأميرية، فإنه وفقاً لنص المادة الثالثة من قانون الأراضي العثماني، أن رقبة الأرض الأميرية تعود لبيت المال والذي

(1) نيلة في القاموس المحيط تعني جنس من النبات معمرة من الفصيلة القرنية تُزرع لاستخراج مادة زرقاء اللون من ورقها.

يتمثل بشخص السلطان الذي ينوبه أصحاب الزعامة والتميمار (الإمارة)، أما حق التصرف فيها فيكون لشخص أو مزارع تم منحه إياها من قبل الدولة، ونشير هنا مرة أخرى إلى أن من يمنح حق التصرف في الأراضي الأميرية يختلف باختلاف الحقبة التي حكمت فلسطين، فقد كان في الحقبة العثمانية صاحب هذا الاختصاص هو الوالي أو من ينوبه من أصحاب الزعامة والتميمار، وفي العهد البريطاني أصبح المندوب السامي أو من يخوله لذلك، بينما في عهد الإدارة الأردنية والمصرية والاحتلال الإسرائيلي فقد أصبح بإذن المأمور.

وإن منح حق التصرف للمزارع من قبل الدولة، لا يعني ذلك أن الطبيعة القانونية للأراضي الأميرية قد تغيرت، وأن المزارع أصبح المالك لها، فالعكس صحيح لأن الدولة تبقى هي صاحبة حق الرقبة، وإنها تستطيع نزع حق التصرف منه في أي وقت تشاء، في حال أن المزارع لم يقيم باستعمال الأرض لمدة ثلاث سنوات متتالية وفقاً لقانون الأراضي العثماني، ونشير هنا إلى أن الدولة العثمانية لم تستخدم هذا الحق في فلسطين بل بقي الكلام نظرياً، وما كانت الغاية من هذا النص سوى تشجيع من الدولة لكي يبقى المزارع فالحاً للأرض، وأن لا يهملها، غير أن الأمر قد اختلف في عهد الانتداب البريطاني وأيضاً في عهد الاحتلال الإسرائيلي الذي استغل هذا النص الاستغلال الأمثل، فكان كل مزارع يترك أرضه مدة ثلاث سنوات فأكثر تقوم الدولة ممثلة في المندوب السامي البريطاني أو الحاكم العسكري الإسرائيلي بنزع حق التصرف من المزارع، وذلك بغية السيطرة على أكبر مساحة ممكنة من الأراضي في المناطق الفلسطينية لاسيما الحيوية منها لإقامة المستوطنات أو توسيع القائم منها في الضفة الغربية، وأيضاً هذا ما كان عليه الأمر بقطاع غزة قبل عام 2005، أي الانفصال الأحادي الجانب من قبل الاحتلال الإسرائيلي⁽¹⁾، حيث تقوم الحكومة الإسرائيلية حالياً بتفويض هذا النوع من الأراضي عن طريق طرح عطاءات لشركات إسرائيلية تعمل في مجال التوسع الاستيطاني.

(1) هند أمين أبراهيم البربري، تطور حيازة الأراضي الزراعية في فلسطين 1939 - 1948 - رسالة دكتوراه مقدمة الى جامعة عين شمس - مصر 1993 - صفحة 20.

المبحث الثاني حق التصرف في الأراضي الأميرية

على النحو الذي قدمناه، يكون حق التصرف لشخص ما وغالباً ما يكون مزارعاً أو فلاحاً يُمنح بموجب القانون، وحق التصرف متى أصبح لهذا الشخص، فإنه يخضع لضوابط قانونية عديدة نصت عليها التشريعات المطبقة في الأراضي الفلسطينية، وسنبحث في هذا المبحث نطاق حق التصرف وأسباب اكتسابه في مطلب أول، والقيود التي ترد على حق التصرف في مطلب ثانٍ.

المطلب الأول نطاق حق التصرف في الأراضي الأميرية وأسباب اكتسابه

يُعرّف حق التصرف بأنه حق عيني عقاري يرد على الأراضي الأميرية، ويخول صاحبه سلطة استعمال واستغلال الأرض الأميرية والتصرف بها ضمن الشرائط المعينة في القانون⁽¹⁾، ومن هذا التعريف يتضح أن المتصرف (المزارع) في الأرض الأميرية يكون له نوعان من التصرفات وهي تصرفات مادية وأيضاً قانونية، أما التصرفات المادية فتتمثل بالتصرف المادي في الأرض الأميرية باستعمالها واستغلالها، وقد بين قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 في المادة السادسة والثامنة منه والمادة التاسعة من قانون الأراضي العثماني التصرفات التي يجوز للمتصرف

(1) محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية - (ج 2) - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان 1999 - ص 342.

القيام بها في الأراضي الأميرية على النحو التالي⁽¹⁾:

الزراعة للأرض والاستفادة من نتاج محاصيلها سواء أكان ذلك بعمل منه أم دون عمل منه كما لو نبتت ربانياً.

أن يحولها إلى بساتين وكروم وحدائق وحراج، وأن يفرز منها قسماً يتخذ منه بيدرأ، وله أن ينشئ فيها دوراً أو دكاكين ومصانع، أو أي بناء يحتاج إليه في زراعته، شريطة ألا يتوسع في ذلك إلى درجة إحداث محلة أو قرية.

له أن يقطع ويقلع الأشجار والدوالي المغروسة فيها، وله أن يهدم ما فيها من أبنية ويتخذها كحقل أو مزرعة، وأن يغرس فيها الدوالي والأشجار المثمرة وغير المثمرة.

كما أن للمتصرف وفقاً لنص المادة الثامنة الحق فيما تنتجه الأرض من الثمار والغلال وأية نتاج من باطنها، وهذا أيضاً هو موقف قانون الملكية العقارية اللبناني في المادة 16⁽²⁾.

(1) قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 وقانون الأراضي العثماني والساري المفعول في الضفة الغربية:

أ - المادة السادسة (يحق لكل شخص يتصرف في أرض أميرية أو موقوفة بسند تسجيل أن يفرغها فراغاً قطعياً أو يؤجرها أو يعيرها أو يضعها تأميناً للدين، وله أن يزرعها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة بعمله ومما نبت فيها بدون عمل، وله أن يقطع ويقلع الأشجار والدوالي المغروسة فيها ويهدم ما فيها من أبنية ويتخذها كحقل أو مزرعة وأن يغرس فيها الدوالي والأشجار المثمرة وغير المثمرة، وله أن يحولها إلى بساتين وكروم وحدائق وحراج ويفرز منها قسماً يتخذه بيدرأ، 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، وعليه أن يعلم دائرة التسجيل بما أحدث في أراضيه من تغيير ويأخذ سندات جديدة توضح فيها التغييرات التي أحدثها. إن الأبنية وما يتبعها التي تنشأ على الأراضي الأميرية والموقوفة وما يغرس فيها من أشجار ودوالي تسري عليها الأحكام الموضوعية للأراضي فيما يتعلق بالتصرف والانتقال).

ب- المادة الثامنة (يحق لمن يتصرف في أرض أن يصنع من ترابها لبناً أو أجراً أو غير ذلك، وله أن يبيع ما فيها من رمل وحجر بشرط أن يراعي في ذلك القوانين والأنظمة النافذة إذ ذاك).

ج- المادة التاسعة من قانون الأراضي العثماني (الأراضي الأميرية القابلة للزراعة والحراثة يزرع فيها كل شيء يعني حنطة وشعيراً وأرزاً ونيلة وغير ذلك من الحبوب وتزرع كذلك إجارة أو إعاره ولا تتعطل ما لم يتحقق وجود أحد الأعدار الصحيحة التي سيصير بيانها في فصل المحلولات).

(2) قانون الملكية العقارية اللبناني رقم 3339 لسنة 1930 المادة 16 (لصاحب حق التصرف بالأرض أن يغرس فيها ما شاء من الأغراس، وأن يبنّي ما شاء من الأبنية وأن يجري فيها حفريات إلى أي عمق يشاء وأن يستخرج من هذه الحفريات كل ما يشاء من مواد البناء وأن يتصرف بهذه المواد بملء حريته، ما خلا جميع المنتوجات الأخرى، وكل ذلك ضمن التقيدات المفروضة بالقوانين والقرارات والأنظمة)

وتتمثل التصرفات القانونية، في إجراء كافة التصرفات القانونية التي تصح في هذا النوع من الأراضي بموجب القانون، فيحق للمتصرف وفقاً لنص المادة السادسة من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة وأيضاً المادة التاسعة من قانون الأراضي العثماني، أن يجري عليها حقاً عينياً كالفراغ أو شخصياً كالإيجار والعارية، كما له أن يجري عليها الحقوق العينية التبعية، كالرهن التأميني أو الحيازي.

وفيما يتعلق باكتساب حق التصرف بالأراضي الأميرية فإنه يكتسب بعدة طرق رئيسية نصت عليها التشريعات المطبقة في الأراضي الفلسطينية، وسنوضح هذه الأسباب في أربعة فروع كالتالي:

الفرع الأول

إذن الدولة أو تفويض الدولة للمتصرف (الفلاح)

في هذه الحالة، يتلقى المتصرف (الفلاح) من الدولة حق التصرف لقاء بدل معين تحدده الجهة المختصة في الدولة، باعتبار أن الأراضي الأميرية أراض مملوكة للدولة ولا يجوز للأفراد أن يتصرفوا بها دون إذن مسبق من الدولة، لأن حق التصرف وفق التشريعات المطبقة في فلسطين، هو حق تمنحه الدولة دون غيرها، وليس كباقي الحقوق العينية الأخرى، وفي هذا نصت المادة 12 من قانون الأراضي العثماني (لا يقدر أحد أن يستعمل تراب الأرض التي في تصرفه ليصنع منه أشياء كالقرميد واللبن ما لم يستأذن المأمور أولاً، فإذا فعل تؤخذ منه لجانب الميري قيمة ذلك التراب في محله سواء أكانت الأراضي من الأراضي الأميرية أم الموقوفة). وقد اقتفى المشرع حذو هذه المادة في كل من القانون المدني الأردني المادة 1198، وقانون الملكية العقارية اللبناني المادة 16، وفي مشروع القانون المدني الفلسطيني المادة 120.

وفي هذا أرى، وفقاً للوضع الفلسطينية باعتبار أن معظم الأراضي هي من نوع الأراضي الأميرية غير الخاضعة لنظام التسجيل العقاري، فإنه في هذه الأيام يكاد أن يكون منح الدولة لأذن التصرف نادراً للأفراد والمزارع الفلسطيني وذلك للأسباب التالية:

1 - أن الأراضي الأميرية كما سبق توضيحه، تكون خارج المدن والبلدات الفلسطينية كونها أراض زراعية، وهي في معظمها غير خاضع لنظام التسجيل العقاري، فهذا ما يحول دون أن تمارس الجهة المختصة في السلطة الوطنية الفلسطينية اختصاصها، في منح الإذن أو التفويض لحق التصرف، وذلك بسبب أن حق التصرف حين يمنح من الدولة يجب أن يكون في الأراضي الخاضعة لنظام التسجيل العقاري.

2 - كما أن وضعية الضفة الغربية بالخصوص، وتقسيم أراضيها إلى مناطق (أ)، (ب، ج) وفقاً لاتفاقية أوسلو، وكون مناطق أراضي (ج) هي الأوسع انتشاراً خاضعة للاحتلال الإسرائيلي فإنه سيكون من النادر، إن لم يكن مستحيلاً منح الاحتلال الإسرائيلي إذن التصرف للمزارع الفلسطيني، لا بل تمنح للمزارع من المستوطنين.

الفرع الثاني

الإفراغ لحق التصرف

وهو ما يقابل البيع في أراضي الملك، ويقصد به التنازل عن حق التصرف في الأراضي الأميرية من صاحب حق التصرف إلى شخص آخر أو أشخاص آخرين، والإفراغ لحق التصرف رغم تشابهه في المفهوم والإجراء مع البيع إلى حد كبير، غير أنه لا يسمى بيعاً، بسبب أن البائع يجب أن يكون مالكاً لرقبة الشيء المبيع، وهذا ما لا يتحقق في الأراضي الأميرية كون أن رقبته للدولة والتصرف للمزارع كما أشرنا سابقاً، كما أن عقد البيع يعتبر من العقود الناقلة للملكية وفي الإفراغ للأراضي الأميرية لا تنتقل الملكية بل إن الذي ينتقل هو حق التصرف.

كما أن الإفراغ لحق التصرف وفقاً للمادة 36 من قانون الأراضي العثماني، يشترط لإتمامه موافقة المأمور (مدير دائرة تسجيل الأراضي) الممثل للدولة التي تعتبر المالك للأراضي الأميرية، غير أنه في العام 1331 هجري (1912 م) عدل نص المادة 36 وأصبح بإمكان المتصرف في الأراضي الأميرية إفراغ حق التصرف أو تأجيرها أو وضعه تأميناً لدين، دون موافقة المأمور بل يكفي لإتمام الإفراغ اتباع الإجراءات اللازمة أمام مأمور التسجيل - دائرة الطابو.

وفيما يتعلق بالتشريعات المقارنة، فقد تبنت الموقف ذاته في قانون الأراضي العثماني، غير أنها استعملت النص المعيب، فمثلا القانون المدني الأردني في المادة 1204 وكذلك المادة 1122 من مشروع القانون المدني الفلسطيني، استخدم مصطلح إفراغ الأراضي الأميرية، وهو برأينا أمر مجاني للصواب، وكان أجدر به أن يستخدم مصطلح قانون الأراضي العثماني وهو إفراغ حق التصرف، لأن الذي يفرغ في الواقع هو حق التصرف وليس الأرض الأميرية؛ لأنه لو قلنا إفراغ الأراضي الأميرية فسيقع القارئ في لبس، في تحديد موقف التشريعات، فيكاد أن يكون المعنى تنازل الدول عن حقها في ملك الرقبة، لذلك نتمنى على المشرع الفلسطيني حين إصدار القانون المدني الفلسطيني أن يتدارك هذا العيب ويعيد صياغة نص المادة 1122 باستبدال مصطلح إفراغ الأراضي الأميرية، بإفراغ حق التصرف بالأراضي الأميرية.

وما تجدر الإشارة إليه هنا أيضا، إلى أن الإفراغ المطلوب القيام به لحق التصرف أمام المأمور، هو الإفراغ في حق التصرف في الأراضي الأميرية الخاضعة لنظام التسجيل العقاري، أما في الأراضي الأميرية غير الخاضعة لنظام التسجيل، فإن الإفراغ في هذا النوع من الأراضي وكذلك البيع لأراضي الملك، الذي يتم خارج نطاق دائرة الطابو وبموجب سند عادي صحيح، يكون نافذاً شرط أن يكون هذا الإفراغ أو البيع بموجب سند صحيح، وأيضاً مرور عشر سنوات على التصرف في الأراضي الأميرية من قبل المفرغ له وخمسة عشر عاماً في أراضي الملك من قبل المشتري، وهذا ما صرحت به المادة الثالثة من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 (تعتبر البيوع العادية الجارية بموجب سند فيما يتعلق بالأراضي الأميرية والعقارات المملوكة الكائنة في المناطق التي لم تعلن فيها التسوية أو التي استثنيت منها نافذة إذا مر على تصرف المشتري تصرفاً فعلياً مدة عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في العقارات المملوكة).

والإفراغ لحق التصرف في الأراضي الأميرية، كما هو الحال في بيع حق الملكية في أراضي الملك يكون بمقابل معلوم بين صاحب حق التصرف والمفرغ إليه، وأيضاً يصح أن يكون دون مقابل، بمعنى يصح عملياً أن يوهب صاحب حق التصرف للغير دون أي بدل، وهذا ما نستدل عليه من قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 1986/771

التي عرفت الإفراغ من خلال هذا القرار أنه (التنازل عن حق التصرف إما مجاناً أو لقاء بدل، عملاً بالمادة 36 من قانون الأراضي العثماني والتفرغ بالمجان هو هبة لحق التصرف، والتفرغ لقاء بدل هو بيع لحق التصرف....⁽¹⁾).

الفرع الثالث

الألوية (الرجحان)

وهي ما تقابل حق الشفعة بأراض الملك، وتعني امتيازاً يخول صاحبه حق تملك حق التصرف في الأرض الأميرية ولو بجزءٍ منها منفصلاً عن غيره بدفع بدل المثل⁽²⁾. وبهذا المعنى فحق الأولوية هو رخصة خولها القانون لعدة أشخاص باسترداد حق التصرف في الأراضي الأميرية الخاضعة لنظام التسجيل في حال قام صاحب حق التصرف بإفراغه لأجنبي، وذلك ببديل المثل وليس بالثمن المذكور في عقد البيع، وقد ورد في القانون الأشخاص الذين لهم حق الأولوية على سبيل الحصر في المواد 41 و44 و45 من قانون الأراضي العثماني وهم كما يلي:

أولاً - الشريك على وجه الشيوخ في حق التصرف، فإذا قام أحد الشركاء بإفراغ حصته من حق التصرف في الأراضي الأميرية، أو لجزءٍ منها لشخص أجنبي دون أن يبلغ شريكه أو بقية الشركاء بهذا الإفراغ، فإنه يحق للشريك أو الشركاء أن يستردوا حصة شريكهم التي تم إفراغها لأجنبي بواسطة الأولوية، والمقصود هنا بالشريك هو الذي يكون له حصص مشاعية بحق التصرف في الأرض الأميرية والمسجل اسمه في سند تسجيل الأرض الأميرية، بأنه متصرف على الشيوخ، وأيضاً يعتبر شريكاً في حق التصرف الوارث لهذا الحق حتى لو لم يرد ذكر اسمه في سند التسجيل للأرض الأميرية، وفي هذا قضت المحكمة العليا في فلسطين في عهد الانتداب البريطاني أنه (يمكن أن يكون الشخص شريكاً بمعنى المادة 41 من قانون الأراضي العثماني رغم أن حصته التي آلت إليه بالإرث لم يتم تسجيلها بعد)⁽³⁾، كما أن محكمة

(1) مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد الثامن عشر - عمان 1987 - ص 2008.

(2) ديعيس المر، أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية - مطبعة بيت المقدس 1932 ص 119.

(3) أمين دواس، قانون الأراضي - المعهد القضائي الفلسطيني - رام الله 2013 - ص 409.

التمييز الأردنية، قضت بنفس المعنى في قرارها رقم 1243/1990 (إن انتقال جزء من الحصص المملوكة على الشيوع إلى المميز بصفته أحد الورثة، كما هو ثابت من حجة حصر الإرث كاف لتمكينه من ممارسة حقه في طلب تملك الحصص المباعة بالأولوية، فلا يشترط لذلك أن تنتقل الملكية إلى الوارث بتسجيلها في دوائر التسجيل)⁽¹⁾.

ثانياً - الخليط، والخليط بنص المادة 954 من مجلة الأحكام العدلية هو من كان له حق ارتفاق، أو من كان على أرضه حق ارتفاق للأرض الأميرية التي أفرغ حق التصرف بها، كحق الشرب والمسيل والطريق الخاص، وهنا لا يشترط التلاصق في قطع الأراضي المقصودة، والمشترط فقط إثبات أن حق الارتفاق هو خاص، فإذا أثبت أن الطريق عام مثلاً فلا مجال للأولوية لانتفاء الغاية منها وهو استبعاد الأجنبي، وهذا ما قضت فيه محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم 761/1987 أنه (إذا ثبت بالخبرة أن الطريق عامة فهي بذلك لا تصلح سبباً للدعاء بالأولوية بحق الخلط في حق المرور بالطريق الخاص)⁽²⁾.

ثالثاً - المحتاج من أهل القرية التي تقع في نطاقها الأرض الأميرية التي أفرغ حق التصرف بها لأجنبي عن القرية، بحيث يحق للمحتاج من أهل القرية أن يسترد الأرض الأميرية من الأجنبي فيما إذا أثبت احتياجه لها، وكذلك ما لم يتم مزاحمته من الشريك على الشيوع أو الخليط الذين سيقدمون عليه بالاسترداد، وكما أنه وفقاً لنص المادة 45 من قانون الأراضي العثماني إذا انحصر التزاحم بين أهل القرية يتقدمهم من هو أكثر احتياجاً للأرض حسب تقدير المحكمة الناظرة في الموضوع⁽³⁾.

وفي تحديد معنى المحتاج من أهل القرية يقول (دعيبس المر) في كتابه أحكام الأراضي المتبقية في البلاد العربية من الدولة العثمانية إن القانون طوى على نقاط مهمة فأبقاها غامضة فلم يصرح بالمقصود من المحتاج من أهل القرية⁽⁴⁾. وهنا نرى أن القانون لم يضع المعيار الواضع لتحديد معنى المحتاج من أهل القرية، بل ترك ذلك

(1) جمال مدغمش، الشفعة والأولوية في قرارات محكمة التمييز الأردنية حتى بداية 1994 - المرجع السابق - ص 68.

(2) جمال مدغمش، نفس المرجع - ص 93.

(3) هادي علي العبيدي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية - مرجع سابق - ص 241.

(4) دعيبس المر، المرجع السابق - ص 125.

لاجتهاد الفقه والقضاء، ونستطيع القول إن المحتاج من أهل القرية هو الشخص الذي ليس له أراضٍ بالمطلق أو له أراضٍ لكنها لا تكفي لاحتياجات معيشته.

ولعل ثبوت الأولوية للفئات الثلاث المذكورة لا يكون إلا في الأراضي الخاضعة لنظام التسجيل العقاري، بمعنى يجب أن يتم الفراغ رسمياً أمام دائرة تسجيل الأراضي، فلا عبء للفراغ الخارج عن الدائرة، لأنه لا يرتب أي أثر قانوني، وكذلك الفراغ بموجب الوكالة الدورية لا يتم حتى تنفيذ الوكالة الدورية أمام دائرة التسجيل، كما أن الأولوية لا تمارس في أي وقت يشاء فيه صاحبها، لا بل هذا مقيد بوقت محدد وهو ستة أشهر في أقصى الحالات من تاريخ التسجيل الرسمي أمام دائرة تسجيل الأراضي، وفي هذا تنص المادة 2 (ف أ) من القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم 51 لسنة 1958 (لا يمارس حق الأولوية أو الشفعة بمقتضى أي من المواد المذكورة أعلاه من جانب أي شخص بعد مرور ستة أشهر على تاريخ الفراغ القطعي أو البيع في دوائر التسجيل).

الفرع الرابع

الانتقال

وهو ما يرادف معنى الإرث في أراضي الملك والأموال الأخرى التي تكون مملوكة للمورث، ومجرد وفاة المتصرف في الأرض الأميرية ينتقل حقه مباشرة إلى أصحاب حق الانتقال وتعود الأصول للانتقال إلى قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 الذي أعطى في بادئ الأمر الحرية لولي الأمر طريقة توزيعها، لكن في العام 1912 صدر قانون انتقالات الأموال غير المنقولة العثماني والذي بين آلية التوزيع للحصص الإرثية في حق التصرف، حيث نص في مادته الثانية (إن أصحاب الانتقال درجتهم الأولى فروع المتوفى يعني أولاده وأحفاده، وحق الانتقال يعود في هذه الدرجة في أول الأمر للأولاد وبعده للأحفاد الذين يكونون خلفاً لهم ولأحفاد الأولاد بناءً عليه، فكل فرع يوجد حياً حين وفاة المتوفى يُسقط من حق الانتقال الفروع المتصلين بواسطته بالمتوفى، وإن الفرع الذي مات قبل المتوفى تقوم فروعه مقامه يعني أنهم يأخذون الحصة التي كانت ستنتقل له، وإذا كان للمتوفى أولاد متعددين وقد توفوا جميعاً سابقاً فحصة كل واحد

منهم تنتقل إلى الفروع المتصلين بواسطته بالمتوفى، وعلى تقدير أن بعض الأولاد مات بلا فرع فينحصر حق الانتقال بالأولاد الباقين أو بفروعهم، وكلما تعددت البطون تجرى المعاملة على هذه الأصول أن الذكور والإناث من الأولاد والأحفاد متساوون في حق الانتقال).

كما أن قانون انتقال الأموال غير المنقولة المؤقت رقم 8 لسنة 1941، الصادر في عهد الانتداب البريطاني حدد من هم أصحاب حق الانتقال كما يلي:

1 - الدرجة الأولى من أصحاب حق الانتقال، وهم فروعه أي أولاده، وأحفاده، بالتساوي بين الذكور والإناث، وفيها أيضاً نص على الوصية الواجبة لأحفاد الابن المتوفى في حياة والده حسب المسألة الانتقالية للذكر مثل حظ الأنثيين.

2 - الدرجة الثانية، وهم والدا المتوفى وفروعهما، وتوزع التركة بالتساوي بينهما، إذا كان الوالدان على قيد الحياة، أما إذا كان أحدهما متوفى، فإنها تنتقل إلى فروعه من المتوفى حسب ما هو مذكور في الدرجة الأولى.

3 - الدرجة الثالثة، وهم جدا وجدتا المتوفى وفروعهم؛ حيث يوزع بينهم بالتساوي حق الانتقال، فإذا نال أحد الورثة أكثر من حصة من عدة جهات نال ما أصابه.

4 - زوج المتوفية، الربع إذا اجتمع بأصحاب حق الانتقال من الدرجة الأولى، والنصف إذا كان مع أصحاب الدرجة الثانية.

5 - تنتقل حصة السدس للأبوين إذا كان أحدهما مع أولاد المتوفى القاصرين.

وقد ألغي انتقال الأراضي الأميرية في الأراضي الفلسطينية الموروثة من العهد العثماني وذلك بموجب قانون انتقال الأموال غير المنقولة الأردني رقم 4 لسنة 1991، حيث أصبح بموجب هذا القانون انتقال الحصص في حق التصرف في الأراضي الأميرية يتم وفقاً للشريعة الإسلامية ابتداء من تاريخ 16/4/1991.

وما تجدر الإشارة إليه هنا أن قانون انتقال الأموال غير المنقولة الأردني رقم 4 لسنة 1991 نفذ بالضفة الغربية بصورة استثنائية رغم وقوعها في ذلك الوقت تحت إدارة الاحتلال الإسرائيلي الذي لم يسمح بتطبيق أي قانون أردني صدر بعد تاريخ 5/6/1967، ويعد السبب في ذلك أن الارتباط المتعلق بعمل المحاكم الشرعية بين

الضفة الشرقية والغربية بقي قائماً رغم الاحتلال، وبقيت المحاكم الشرعية في الضفة الغربية تابعة في إدارتها لوزارة الأوقاف الأردنية حتى عام 1994 وهو العام الذي تسلمت فيه السلطة الوطنية الفلسطينية إدارة كافة الشؤون المدنية في الضفة الغربية وقطاع غزة باستثناء القدس التي بقيت تابعة في عمل المحاكم الشرعية لوزارة الأوقاف الأردنية حتى أيامنا هذه.

أما في قطاع غزة فلم ينفذ قانون انتقال الأموال غير المنقولة الأردني رقم 4 لسنة 1991 بسبب عدم تبعية المحاكم الشرعية في قطاع غزة لوزارة الأوقاف الأردنية بل كانت تابعة لوزارة الأوقاف والشؤون الدينية المصرية، وبالتالي بقي نظام انتقال الأراضي الأميرية قائماً وفقاً لقانون الأراضي العثماني حتى أيامنا هذه رغم قلة الأراضي الأميرية في قطاع غزة في هذه الأيام بسبب صغر مساحة القطاع والكثافة العمرانية والسكانية التي أوصلت نظام الأراضي الأميرية إلى مرحلة الاحتضار.

المطلب الثاني

القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الأميرية

بالرجوع إلى نصوص قانون الأراضي العثماني وقانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953، نجد أن على حق التصرف قيوداً نظراً للطبيعة القانونية للأراضي الأميرية، نوضحها وفق الفروع الأربعة التالية:

الفرع الأول

عدم جواز الوقف والإيصال في الأراضي الأميرية

ويبرر هذا المنع على أساس أن رقبة الأراضي الأميرية لا تكون لصاحب حق التصرف بل تكون للدولة، كما أنه يجب لصحة الوقف أن يكون الواقف مالكاً للأرض الموقوفة، أي من نوع الملك لأن الوقف هو حبس العين المملوكة عن التصرف وتخصيص منفعتها إلى جهة من جهات البر⁽¹⁾. وتنص المادة 121 من قانون الأراضي العثماني على أنه (لا يمكن لأحد أن يوقف لجهة ما الأراضي المتصرف بها بالطابو ما

(1) وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية: أسباب كسب الملكية - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان 1998 -

لم تتمك له تملكاً صحيحاً «بملكناهما همايونية» من طرف السلطان)، وكذلك المادة 9 من قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 (لا يحق لمن يتصرف في أرض أميرية أن يوقفها على جهة أو يوصي بها ما لم تكن الحكومة قد ملكته إياها تملكاً صحيحاً بعد توفر المسوغات الشرعية لذلك التملك.

غير أنه وفقاً للنصوص أعلاه يُرفع هذا المنع عن المتصرف في الأرض الأميرية فيما إذا أصبح مالكاً لرقبة الأرض، فهنا يجوز له أن يوقفها وكذلك الإيلاء بها، وفقاً لنص المادة 2 من قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك رقم 41 لسنة 1953 (يجوز لصاحب أية أرض أميرية يرغب في تحويلها من ميري إلى ملك بقصد وقفها على جهة خيرية، أن يطالب إلى مجلس الوزراء إصدار قرار بتمليكه هذه الأرض تملكاً صحيحاً، فإذا توفرت لدى المجلس المشار إليه المسوغات الشرعية يجوز له أن يقرر إجراء التحويل ويأمر بنشر قراره هذا في الجريدة الرسمية).

كما أن المتصرف في الأرض الأميرية يجوز له أن يوقف حقوقه فيها بإذن الدولة، وهو ما يُعرف بوقف التخصيصات الذي كان دارجاً في عهد الدولة العثمانية بصراحة نص المادة 4 من قانون الأراضي العثماني. وفيما يتعلق بتبرير حظر وقف الأراضي الأميرية من قبل المتصرف بها، أرى بشأن ذلك أن هذا التبرير مقبول بالنظر إلى طبيعة الأراضي الأميرية، فحق رقبته يكون للدولة والتصرف للمزارع، لكن فيما يتعلق بالوصية، أرى أن هذا الحظر غير مبرر بالوجه الصحيح، فالوصية هي تصرف بالتركة مضاف إلى ما بعد الموت، لذا فلا يوجد ما يمنع أن ترد الوصية على حق التصرف باعتبار أن التصرف لدى كثير من التشريعات حق عيني عقاري تابع لحق الملكية، وأيضاً باعتبار خصوصيتنا الفلسطينية أن التشريعات المطبقة تجيز تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك بموجب قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك رقم 41 لسنة 1953 أذا دخلت حدود البلدية أو طلب صاحب حق التصرف تملكها من أجل وقفها، وكذلك أن نظام الانتقال أو ما نسميه نحن بالإرث الانتقالي، قد أصبح في الماضي بعد أن تم إلغاؤه بموجب قانون انتقال الأموال غير المنقولة رقم 4 لسنة 1991، وللدلالة على منطقية وقانونية رأينا فإن القانون العقاري اللبناني قد أجاز الوصية في الأراضي الأميرية ومنع الوقف بمفهوم نص المادة 17.

الفرع الثاني

عدم جواز تحويل الأرض الأميرية إلى قرية أو محلة

ذكرنا أن للمتصرف في الأرض الأميرية أن يُحدث على الأرض ما يشاء من أبنية وأغراس، وكل شيء من شأنه أن ينتفع منه المتصرف، وبالوجه الذي يخدم زراعته وفلاحته للأرض، لكن شرط أن لا يتوسع في ذلك إلى درجة أن ينشئ قرية أو محلة سكنية، لأن هذا الأمر يُخرج الأرض الأميرية من طبيعتها الزراعية إلى السكنية، وهذا ما صرحت به المادة السادسة من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 (... شريطة ألا يتوسع في ذلك إلى درجة إحداث قرية أو محلة...).

الفرع الثالث

عدم جواز إقامة أبنية لا علاقة لها

بالأغراض الزراعية في الأراضي الأميرية

كما ذكرنا سابقاً فإنه يجوز للمتصرف إقامة الحواظر والزرائب للمواشي ومخازن للغلة والحبوب وبيوت لسكن الفلاحين العاملين في فلاحة الأرض الأميرية، لكن ليس له إنشاء شقق سكنية لغرض بيعها أو تأجيرها⁽¹⁾.

الفرع الرابع

عدم جواز ترك استعمال واستغلال الأراضي الأميرية

لمدة تزيد على ثلاث سنوات متتالية

وهذا تطبيقاً لنص المادة 68 من قانون الأراضي العثماني (إذا كان أحد متصرفي المزارع لا يزرع حقله ولا يزرع من طرفه عارية أو إجارة، وعطله ثلاث سنوات متتالية بدون أن يتحقق له عذر من الأعذار الصحيحة، مثل ترك الأراضي سنة أو سنتين بحسب درجة قابليتها أو أكثر بحالات استثنائية حسب الموقع مجرد استراحتها أو أن تكون فاضت عليها المياه مدة ثم بعد ذلك نضبت فتركها خالية لبيئتها تكسب القوة،

(1) خليل أحمد قدارة، نظرات في حق التصرف، كحق عيني ومدى السلطات التي يخولها للمتصرف، بحث منشور في مجلة جامعة الأقصى، المجلد السابع، العدد الأول، يناير 2003، ص 127.

أو أنه كان أسيراً حربياً فتكون تلك المزرعة مستحقة للطابو سواء أكان المتصرف موجوداً في المحل الكائنة به الأراضي أم بعيداً مسافة السفر، فإذا طلب متصرفها السابق أن يتفوض بها مجدداً فتفوض له مجدداً ببدل المثل وإن لم يطلبها تجري حينئذٍ عليها بالمزايدة وتحال لطالبيه). ويتضح أن إهمال الأرض من قبل المتصرف يبطل حقه في التصرف في حال لم يستخدمها ولم يقيم بتسديد الضرائب والرسوم المستحقة عليها مدة ثلاث سنوات متتالية، بحيث تصبح الأرض في هذه الحالة للدولة ولا يحق للمتصرف أن يستردها إلا بعد دفع بدل المثل فيها، وإلا فإن الدولة تطرحها بالمزاد لمن يدفع فيها أعلى ثمن.

ونشير إلى أن نص المادة 68 أعلاه، بقي نظرياً ولم تمارسه الدولة العثمانية، ولعل الحكمة من هذا النص هو الترهيب بالمتصرفين للاستمرار في فلاحة الأرض واستخدامها، كما أن فترة الثلاث سنوات في نص المادة كان متغيراً حسب الولايات العثمانية، فمثلاً في العراق كانت المدة أربع سنوات وفي سوريا خمس سنوات، وليست ثلاثاً⁽¹⁾.

لكن من استغل هذا النص الاستغلال الأمثل هو الانتداب البريطاني في فترة حكمة لفلسطين، حيث كان أي متصرف يترك أرضه ثلاث سنوات يفقد حقه فيها وتعود للمندوب السامي حيث كان هدفه الأساس، السيطرة على أكبر قدر ممكن من أراضي فلسطين، بغية منحها للعصابات الصهيونية في ذلك الوقت، وكذلك الاحتلال الإسرائيلي في الضفة الغربية قد سيطر على كثير من الأراضي من خلال نص المادة 68، بحيث تسيطر الحكومة الإسرائيلية على هذا النوع من الأراضي بصفتها صاحبة حق الرقبة وتمنح التصرف فيها إلى شركات إسرائيلية مختصة بشؤون الاستيطان بغية إقامة المستوطنات⁽²⁾ الجديدة وتوسيع القائمة منها كما هو الحال بمنح الحكومة الإسرائيلية العطاءات في الأراضي المحلولة لشركات إسرائيلية مختصة بالبناء الاستيطاني في الضفة الغربية حالياً وسابقاً في قطاع غزة مثل شركة بنيانیه بار وشركة تطوير متيه بنيامين.

(1) إبراهيم ناجي، شرح قانون الأراضي العراقي - مرجع سابق - ص 211.

(2) التاريخ 19/6/2016 الساعة 3:40 صباحاً

المبحث الثالث

تحويل الأراضي الأميرية إلى أراضٍ ملك

بعد الحديث عن نشأة الأراضي الأميرية ومفهومها وحق التصرف بها، سننتقل في هذا المبحث للآليات القانونية لتحويل هذا النوع من الأراضي إلى أراضٍ ملك وفقاً للقانون الخاص بذلك، وهو قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك رقم 41 لسنة 1953، والذي نص في مواده الثانية والثالثة على الطرق القانونية لتحويل الأرض الأميرية إلى ملك، والتي تتمثل بطلب من صاحب حق التصرف لتحويلها إلى ملك بغية وقفها لجهة من جهات البر، وهذا ما سنبحثه في مطلب أول، وتوسيع حدود البلديات الذي يحول الأراضي الأميرية الداخلة في نطاق التوسع إلى ملك مباشرة، مجرد دخولها حدود البلدية، وهذا في مطلب ثانٍ.

المطلب الأول

تحويل الأراضي الأميرية

إلى ملك بناءً على طلب المتصرف

لقد أعطى قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك رقم 41 لسنة 1953 للمتصرف في الأرض الأميرية الحق بتقديم طلب إلى مجلس الوزراء وفقاً لنص المادة الثانية منه، والتي تنص على أنه (يجوز لصاحب أية أرض أميرية يرغب في تحويلها من ميري إلى ملك بقصد وقفها على جهة خيرية، أن يطلب إلى مجلس الوزراء إصدار قرار بتملكه هذه الأرض تملكاً صحيحاً، فإذا توفرت لدى المجلس المشار إليه المسوغات الشرعية يجوز له أن يقرر إجراء التحويل، ويأمر بنشر قراره هذا في الجريدة الرسمية ويعتبر القرار المذكور ملغى إذا لم ينفذ لدى دائرة التسجيل خلال ستة أشهر من تاريخ صدوره، ولا يدخل في حساب هذه المهلة أي تأخير في المعاملة ينشأ عن أية إجراءات تقوم بها دائرة التسجيل)، وحتى يتم تحويل الأرض الأميرية إلى ملك بناءً على طلب

المتصرف، فلا بد من توافر شروط جوهرية وإجرائية اشتراطتها المادة أعلاه والتي نسردها كما يلي:

1 - أن يكون القصد لطالب التحويل هو الوقف الخيري لجهة بر ما، بمعنى أن يطلب التحويل من مجلس الوزراء تملكه للأرض تملكياً صحيحاً بهدف وقفها، ولا يحق له طلب التملك إذا لم يكن قصده الوقف.

2 - على مجلس الوزراء في حال اتخاذ قرار التحويل بناء على اقتناعه بالمسوغات المقدمة من طالب التحويل أن ينشر قرار التحويل في جريدة الوقائع الفلسطينية وهي الجريدة الرسمية لدولة فلسطين.

3 - أن يتم تنفيذ قرار مجلس الوزراء بالتحويل خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ قرار التحويل في دائرة تسجيل الأراضي، وإلا أُعتبر لاغياً إذا لم يسجل خلال المدة المحددة.

وكذلك يتضح من المادة الثانية أن تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك بغية وقفها لا يمكن أن يتم إلا في الأراضي الخاضعة لنظام التسجيل العقاري في فلسطين، أما غير الخاضعة والتي تشكل النسبة الأكبر فلا مجال لتحويلها إلى ملك بناء على طلب المتصرف، بل يجب أن يتم تسجيلها إما بعملية التسوية أو التسجيل الجديد، أي أن يتم إدخالها في نظام التسجيل العقاري.

ويثور لدينا سؤال من الواقع العملي، بأنه إذا كان حق التصرف في أرض أميرية ما على وجه الشيوخ بين عدة أشخاص وأراد أحدهم دون البقية أن يوقف حصته، هل يحق لهذا الشريك طلب تحويل الأرض إلى ملك بمفرده ليتم وقف حصته؟ مع العلم أن حالة الشيوخ في حق الملكية والتصرف في الأراضي الأميرية دارجة إلى حد كبير في المناطق الفلسطينية كافة.

وبالرجوع إلى طبيعة حق التصرف، بأنه حق عيني عقاري يُخول صاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف القانوني، ولما كان طلب تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك مشروط بالوقف إلى جهة من جهات البر، فإن هذا التصرف يعتبر من التصرفات الناقلة للملكية، ولهذه الحالة أرى أن طلب أحد الشركاء تحويل كامل الأرض إلى ملك

بغية وقفها بالكامل يعتبر من قبيل التصرف في مال الغير، وبالتالي يكون هذا التصرف موقوفاً على إجازة بقية الشركاء الآخرين فيما يتعلق بحصصهم، وينفذ فقط في حصة الشريك الواقف، أما إذا اقتصر الطلب من أحد الشركاء بتحويل الأرض كافة إلى ملك بهدف أن يوقف حصته فلا مضار في ذلك، ويكون تصرفه صحيحاً وتحويل كامل الأرض إلى نوع الملك وذلك تطبيقاً إلى جواز قيام أحد المتصرفين بتحويل الأرض الأميرية إلى ملك ليووقف نصفها، فهذا جائز ولا يوجد ما يمنع ذلك بأحكام التشريعات النافذة، لكن من الناحية العملية أرى أن الشريك الذي يريد أن يوقف نصيبه في أرض ما، الأجدر فيه أن يقوم في البداية بطلب القسمة للأرض مع بقية الشركاء ومن ثم يوقف ما نتج له من القسمة، لأن ذلك يكون أوضح وأكثر فائدة للجهة التي سيتم الوقف لها، بحيث يكون الاستفادة منها أسهم مما لو بقي الوقف حصة شائعة.

المطلب الثاني تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك نتيجة لتوسيع حدود البلدية

وفقاً لنص المادة الثالثة من قانون تحويل الأراضي الأميرية المذكور أعلاه، تعتبر الأراضي كافة والواقعة داخل حدود البلديات هي من نوع الملك، اعتباراً من العام 1953، أي تاريخ نفاذ قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك رقم 41 لسنة 1953، وقد كانت المادة الثالثة صريحة النص باقتصار الأراضي الكائنة في القرى والبلدات والمدن التي تديرها بلديات، ولا ينطبق هذا النص على الأراضي الكائنة في القرى التي تديرها مجالس محلية أو قروية، بحيث تبقى الأراضي فيها من النوع الأميري إلا ما ندر بأن تكون ملك منذ العهد العثماني، وكذلك اعتبرت المادة الثالثة أن الأراضي التي تدخل في نطاق البلدية نتيجة لعمليات الانتشار والتوسيع، فإن هذه الأراضي تصبح من نوع الملك مباشرة وينطبق عليها كافة الأحكام المتعلقة بأراضي الملك.

ولم يقتصر الأمر فقط على توسيع حدود البلديات، بل أن القانون ذاته في نفس المادة اعتبر إنشاء واستحداث بلديات جديدة وفق القانون الخاص بذلك، وهو قانون تنظيم المدن والأبنية يحول كافة الأراضي الأميرية فيها إلى ملك، وخير مثال على

ذلك استحداث مدينة روابي في أطراف محافظة رام الله في العام 2009، وأيضاً مدينة الريحانة شمال غرب مدينة رام الله، حيث تم تحويل كافة الأراضي الأميرية التي شملتها بلديتا المدينتين المذكورتين إلى نوع الملك.

وفي هذا قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم 161/1970 (أن قانون تحويل الأراضي من ميرى إلى ملك، ينطبق فيما يتعلق بالمدن والقرى التي تحدث فيها بلديات وليس في غيرها، ولا يرد على ذلك بالقول أن قانون تنظيم المدن والقرى اعتبر المجلس القروي مماثلاً للمجلس البلدي، إذ أن هذا التماثل إنما يتعلق بالغايات التي من أجلها صدر قانون تنظيم المدن)⁽¹⁾.

تجدر الإشارة هنا، أنه بالرجوع إلى سجلات الأراضي في البلديات التي أنشئت أو وسعت بعد العام 1953، في محافظات رام الله وجنين ونابلس، لا تزال كلمة نوع الأرض ميرى أو أميرى في السجل الخاص بكل قطعة أرض، غير أن ذلك لا يؤثر، على اعتبار الأرض من نوع الملك بمجرد دخولها إلى حدود البلدية وفق نص المادة الثانية والثالثة، ومع ذلك فيستلزم من سلطة الأراضي أن تعيد تحديث تلك السجلات لتلاشي اللبس في تحديد نوع الأرض لدى المواطنين والمعنيين أيضاً.

وهنا أيضاً نطرح سؤال في هذا السياق، ما الحل إذا تم إحداث بلدية في مكان ما أو وسعت بلدية ونتج عن ذلك إدخال جزء من قطعة الأرض ضمن حدود البلدية والجزء الآخر خارجها، هل تحول جميعها إلى ملك أم تبقى أرضاً أميرية؟ في الحقيقة لم ينظم قانون تحويل الأراضي من نوع ميرى إلى ملك هذه الحالة، لذلك أرى أنه ينبغي إفران قطعة الأرض إلى قطعتين، القطعة التي دخلت حدود البلدية تحول إلى ملك، والأخرى التي بقيت خارج حدود البلدية تبقى أرضاً أميرية.

ويمكن استنتاج هذا الحكم من نص المادة (9/أ) من نظام تسجيل الأراضي رقم (1) لسنة 1953، والتي أشارت إلى حالة توسيع أو إحداث بلدية، ونتج عنها تقسيم قطع أراضي إلى جزئين: إحدهما داخل حدود البلدية والأخرى خارجها، حيث أوجبت على مدير التسجيل بناء على طلب البلدية أو المالك (المتصرف بالأرض الأميرية) فرز الجزء الذي دخل حدود البلدية عن الجزء الذي بقي خارجها.

(1) جمال مدغمش، قرارات محكمة التمييز الأردنية حتى نهاية عام 1994 - مرجع سابق - ص 87.

وهناك سؤال آخر يظهر في هذا المجال، وهو إذا كان إدخال الأرض الأميرية داخل حدود البلدية يحولها إلى ملك، فهل يمكن إعادتها إلى أرض أميرية إذا أخرجت من حدود البلدية أو زال السبب الذي تحولت بسببه هذه الأرض؟

ولقد أجاب على هذا السؤال الديوان الأردني الخاص بتفسير القوانين في القرار رقم (22) لسنة 1955 حيث ورد فيه (يتضح من خلال قراءة قانون تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك، وبالتحديد نص المادة (2) والمادة (3) منه، أن مجرد وجود أي أرض أميرية في منطقة بلدية يفقدها نوعيتها هذه ويحولها إلى أرض مملوكة، ولا يوجد في هذا القانون ما يدل على أن الأراضي الأميرية التي أصبحت ملكاً بمقتضى نصوص القانون تعود إلى حالتها الأصلية التي كانت عليها قبل تحويلها إلى ملك فيما إذا أخرجت من منطقة البلدية، كما أننا لا نجد في أي قانون من قوانين الأراضي ما يجيز تحويل الأراضي المملوكة إلى أراضي أميرية بأي صورة كانت، ولهذا فإن الأراضي الأميرية التي تصبح ملكاً بمقتضى قانون تحويل الأراضي من نوع ميري إلى ملك تبقى بعد إخراجها من منطقة البلدية محتفظة بصفاتها كأرض مملوكة)⁽¹⁾.

ونشير أخيراً إلى أن حالات تحويل الأراضي من ميري إلى ملك، وردت على سبيل الحصر بالقانون في المادة الثانية والثالثة من قانون تحويل الأراضي الأميرية، وبالتالي لا يجوز القياس عليها، فلا يمكن تحويل أرض أميرية إلى ملك لدخولها حدود المجالس القروية، وقد أكدت على ذلك محكمة التمييز الأردنية في قرارها - حقوق رقم 2408/99 صدر سنة 1999 والذي جاء فيه: إن المادة الثالثة من القانون رقم 41 لسنة 1953 قانون تحويل الأراضي من الميري إلى ملك نصت على أنه (اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون) تحول الأراضي الأميرية الواقعة ضمن المناطق البلدية من ميري إلى ملك، أو إذا وسعت حدود أية بلدية تحول الأراضي الأميرية التي أدخلت ضمن حدود المنطقة البلدية من جراء التوسع المذكور من ميري إلى ملك اعتباراً من تاريخ التوسع، وإذا أحدثت بلدية ما تحول الأراضي الأميرية الواقعة داخل منطقة البلدية من ميري إلى ملك اعتباراً من تاريخ إحداث البلدية المذكورة).

(1) نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية رقم 1241 الصادر بتاريخ 1/10/1955.

الخاتمة:

بعد مرور ما يقارب 158 عاماً على القواعد والنصوص التي وردت في قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 بشأن الأراضي الأميرية التي احتفظت الدولة بملكية رقبته، ومنحت حق استعمالها واستغلالها والتصرف بها للفلاحين، وبعد أن اختلطت هذه الأراضي بالأراضي الزراعية (العشرية والخراجية)، لم يعد ممكناً في ضوء سجلات الأراضي تفرقتها عن الأراضي الأميرية، حيث نرى أن ملكية الدولة لرقبة الأرض بصورة منفصلة عن حق التصرف بها، أصبحت قريبة من اللاواقعية في الوقت الحالي خصوصاً بعد التقارب الكبير بين التصرف في الأراضي الأميرية وحق الملكية في أراضي الملك، لهذا فقد آن الأوان لوضع حد لأسطورة الأراضي الأميرية، واعتبار حق التصرف بها هو حق ملكية يشمل رقبة الأرض وحق التصرف بها، ونبرر مطلبنا في هذا الشأن بما يلي:

1 - لم يعد ممكناً وفق أي منطق قانوني قبول مبدأ انفصال حق رقبة الأرض عن حق التصرف بها انفصلاً تاماً⁽¹⁾.

2 - كما أنه وبالنظر إلى الوضعية الفلسطينية التي يسيطر فيها الاحتلال الإسرائيلي على معظم أراضي الضفة الغربية الواقعة بين المدن والقرى الفلسطينية بما يسمى بمناطق (ج) فإنه لم يعد مقبولاً اعتبار أصحاب الحقوق في تلك الأراضي من المواطنين الفلسطينيين هي مجرد حق تصرف متفرع عن حق الملكية رغم أنه ورثها عن أبيه وأجداده.

3 - أيضاً، بالنظر إلى الأراضي المسجلة في الضفة الغربية، نجد أن معظمها يقع في منطقة جنين وبعض أجزاء محافظة نابلس وطولكرم، أما المناطق الأخرى والأوسع في المحافظات الأخرى، فمعظمها لم يتم تسويته وتسجيله، ومعظم هذه الأراضي - كما ذكرنا - تقع بين المدن والقرى الفلسطينية ويسهل السيطرة عليها من قبل الاحتلال الإسرائيلي بصفقتها واقعة تحت إدارته من جهة وأنها غير مسجلة من

(1) على السفاريني - حق التصرف في الأراضي الأميرية كحق متفرع عن حق الملكية - مجلة القانون والقضاء - ديوان الفتوى والتشريع - وزارة العدل الفلسطينية - العدد السابع - رام الله 2002 - ص 55.

جهة أخرى، لذا فالأجدر بالمشرع الفلسطيني أن يلغي أسطورة الأراضي الأميرية في مشروع القانون المدني الفلسطيني، وأن يتخذ المستوى السياسي الفلسطيني قراراً جريئاً بتغيير وضعية هذه الأراضي وتسجيلها بأسماء أصحابها على أنها ملك متى توافرت الإمكانيات لذلك.

لهذا فقد آن الأوان للمستوى السياسي الفلسطيني أن يسقط الأحكام البالية التي وضعها المشرع العثماني، قبل ما يزيد عن قرن ونصف من الزمن، وفي ظروف تختلف كلياً عما نعيشه اليوم بصراع يكاد أن يكون طويلاً على الأرض مع الاحتلال الإسرائيلي، فيطلب من المستوى السياسي أن يتخذ القرار بإعطاء المشرع الضوء لتشريع قانون عقاري جديد، يواكب التطورات الحديثة ويستجيب للحاجات الملحة للحالة الفلسطينية. كما نتمنى على المشرع الفلسطيني أن يحذو حذو المشرع المصري والسوري في هذا الشأن ففي مصر وقبل ما يزيد عن مائة عام تم إلغاء التفرقة بين الأراضي الأميرية والأراضي المملوكة واعتبار الأراضي الأميرية وكأنها مملوكة⁽¹⁾.

وفي سوريا لم يدرج القانون المدني السوري حق التصرف في الأراضي الأميرية من الحقوق المشتقة من حق الملكية، إنما اعتبره حقاً قائماً بذاته، ورفعته الى مصاف حق الملكية، حيث طبق عليها ما يطبق على حق الملكية من أحكامه⁽²⁾.

ونستخلص مما سبق - خصوصاً في سوريا- أن التفرقة بين الأراضي الأميرية والملك فقط في سند التسجيل تحت بند نوع الأرض، أما ما تبقى من أحكام فهي كالملك، ونستطيع القول أن الأراضي الأميرية في سوريا انعدمت بخلاف الوضع في المملكة الأردنية الهاشمية وجمهورية العراق ولبنان التي تشابه واقعنا، لكن الأراضي في تلك الدول معظمها مسجلة بعكس الوضع في فلسطين.

(1) نزيه صادق المهدي - القانون الزراعي - دار النهضة - القاهرة 2007 - ص 233.

(2) عبدالرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني - الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية - المرجع السابق - ص 356.

قائمة المصادر والمراجع:

- 1 - إبراهيم ناجي، شرح قانون الأراضي العراقي - الجزء الأول - الطبعة الثانية - مطبعة الفلاح - بغداد 1936.
- 2 - ابن قدامة، المغني والشرح الكبير - الجزء الأول - الطبعة الأولى - دار إحياء التراث العربي - 1985.
- 3 - أبو بكر مسعود بن أحمد الكاساني، بدائع الصانع في ترتيب الشرائع - الجزء الثاني - الطبعة الثانية - دار الكتب العلمية - الرياض 1986.
- 4 - أحمد إسماعيل علي، تاريخ بلاد الشام منذ ما قبل الميلاد حتى العصر الأموي - الطبعة الثانية - دار دمشق - دمشق 1994.
- 5 - أمين أبو بكر، ملكية الأراضي في متصرفية القدس - 1858 - 1918 - مؤسسة عبدالحميد شومان - عمان 1996.
- 6 - أمين دواس، قانون الأراضي - المعهد القضائي الفلسطيني - رام الله 2013.
- 7 - جمال مدغمش، الشفعة والأولية في قرارات محكمة التمييز الأردنية حتى بداية 1994.
- 8 - خليل أحمد قداة، نظرات في حق التصرف، كحق عيني ومدى السلطات التي يخولها للمتصرف، بحث منشور في مجلة جامعة الأقصى، المجلد السابع، العدد الأول، يناير 2003.
- 9 - دعبس المر، أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية القدس - مطبعة بيت المقدس 1923.
- 10 - راسم خميسة، أجهزة السيطرة على الأرض وتهويد الحيز - مركز التخطيط والدراسات - كفر كنا 2003.
- 11 - عبدالرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - ج8 - الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية.
- 12 - علي السفاريني، حق التصرف في الأراضي الأميرية كحق متفرع عن حق

- الملكية- مجلة القانون والقضاء - ديوان الفتوى والتشريع - وزارة العدل الفلسطينية - العدد السابع - رام الله 2002.
- 13 - مجلة نقابة المحامين الأردنيين، العدد الثامن عشر - عمان 1987.
- 14 - محمد شراب، معجم بلدان فلسطين - دار المأمون للتراث - الطبعة الأولى - دمشق 1987
- 15 - محمد ماجد الحزماوي، ملكية الأراضي في فلسطين 1918 - 1948 - رسالة ماجستير - الجامعة الأردنية - عمان 1993.
- 16 - محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية- الجزء الثاني - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان 1999.
- 17 - ممدوح نوفل، قصة اتفاق أوسلو (الرواية الحقيقية الكاملة) - الأهلية للنشر والتوزيع عمان- 1995.
- 18 - نزيه صادق المهدي، القانون الزراعي - دار النهضة - القاهرة 2007.
- 19 - هادي علي العبيدي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية - دراسة مقارنة - مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع- عمان 1998.
- 20 - هند أمين إبراهيم البربري، تطور حيازة الأراضي الزراعية في فلسطين 1939- 1948 - رسالة دكتوراه مقدمة إلى جامعة عين شمس - مصر 1993.
- 21 - وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الأصلية - أسباب كسب الملكية - دار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان 1998.
- 22 - يحيى بن شرف النووي، المجموع في شرح المذهب - الجزء السابع - الطبعة الأولى - بدون سنة نشر.

المراجع الإلكترونية:

- 1 - <http://www.nbprs.ps/news.php?action=show&id=19199>-
- 2 - <http://www.statimes.com/zt=28693003>.
- 3 - <http://www.moj.pna.ps>

المحتوى:

الصفحة	الموضوع
355	الملخص
355	المقدمة
363	المبحث الأول - نشأة الأراضي الأميرية وطبيعتها القانونية
363	المطلب الأول - نشأة الأراضي الأميرية
365	المطلب الثاني - مفهوم الأراضي الأميرية وطبيعتها القانونية
368	المبحث الثاني - حق التصرف في الأراضي الأميرية
368	المطلب الأول - نطاق حق التصرف في الأراضي الأميرية وأسباب اكتسابه
370	الفرع الأول - إذن الدولة أو تفويض الدولة للمتصرف (الفلاح)
371	الفرع الثاني - الإفراغ لحق التصرف
373	الفرع الثالث - الأولوية (الرجحان)
375	الفرع الرابع - الانتقال
377	المطلب الثاني - القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الأميرية
377	الفرع الأول - عدم جواز الوقف والإيضاء في الأراضي الأميرية
379	الفرع الثاني - عدم جواز تحويل الأرض الأميرية إلى قرية أو محلة
379	الفرع الثالث - عدم جواز إقامة أبنية لا علاقة لها بالأغراض الزراعية في الأراضي الأميرية
379	الفرع الرابع - عدم جواز ترك استعمال واستغلال الأراضي الأميرية لمدة تزيد على ثلاث سنوات متتالية
381	المبحث الثالث - تحويل الأراضي الأميرية إلى أراض ملك

الصفحة	الموضوع
381	المطلب الأول- تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك بناء على طلب المتصرف
383	المطلب الثاني- تحويل الأراضي الأميرية إلى ملك نتيجة لتوسيع حدود البلدية
386	الخاتمة
388	قائمة المصادر والمراجع

