



جامعة النجاح الوطنية  
كلية الدراسات العليا

## القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الأميرية

إعداد

خالد وليد عبد الفتاح عطية

إشراف

د. اسحاق البرقاوي

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، من كلية الدراسات العليا، في جامعة النجاح الوطنية، نابلس - فلسطين.

2025

## القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الاميرية

إعداد

خالد وليد عبد الفتاح عطية

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ 2025/02/18 م، وأجيزت:

  
التوقيع

  
التوقيع

  
التوقيع

د. اسحاق البرقاوي  
المشرف الرئيسي

د. وليد عبيات  
الممتحن الخارجي

د. غسان خالد  
الممتحن الداخلي

## الإهداء

الى الوطن الغالي.. الى أرواح الشهداء عليهم رحمة الله.. الى أسرانا البواسل أهديكم عملي

الى من نذرت عمرها في أداء رسالة العطاء الى امي الغالية

الى من كلله الله بالهيبة والوقار.. الى من علمني العطاء دون انتظار.. الى من احمل اسمه بكل افتخار..

الى ابي الغالي

الى من بهم استمد اصراري وعزيمتي ومن كانوا معي على طريق النجاح.. الى اخوتي

الى كل من له فضل في تعليمي.. والى كل الامل والأصدقاء

اهديكم ثمرة جهودي

## الشكر

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : « مَنْ لَمْ يَشْكُرِ النَّاسَ لَمْ يَشْكُرِ اللَّهَ » [رواه الترمذي]

يطيب لي ان أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان الى كل من ساهم معي في انجاز هذا العمل، وخص بالذكر استاذي الفاضل المشرف الدكتور اسحاق البرقاوي الذي حمل على عاتقه رسالة الحق والدين والطريق القويم والى الأساتذة الافاضل أعضاء لجنة المناقشة الكرام لتفضلهم في مناقشتي لإتمام رسالتي ، والى الذين كان لهم دور في إثراء هذه الدراسة بأرائهم وخبراتهم، كما وأتقدم بالشكر الى كافة أعضاء الهيئة التدريسية في كلية القانون وكل من تعاون معي من زملائي الأعزاء وكان لهم يد عون في سبيل إتمام هذا العمل.

## الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل عنوان:

### القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الاميرية

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة اليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

اسم الطالب: خالد وليد عبد الفتاح عطية

التوقيع: 

التاريخ: 2025/02/18

## فهرس المحتويات

ج	الإهداء.....
د	الشكر.....
هـ	الإقرار.....
و	فهرس المحتويات.....
ي	الملخص.....
1	المقدمة.....
2	أهمية الدراسة.....
2	أهداف الدراسة.....
3	منهجية الدراسة.....
3	محددات الدراسة.....
3	نطاق الدراسة.....
4	صعوبة الدراسة.....
4	إشكالية الدراسة.....
5	تساؤلات الدراسة.....
5	خطة الدراسة.....
6	الدراسات السابقة.....
7	الفصل الاول: تعريف الأراضي الاميرية ومفهوم حق التصرف.....
7	المبحث الأول: تعريف الأرض الأميرية وتميزها عن الأرض الملك والارض الحكومية.....
7	المطلب الأول: مفهوم الأراضي الاميرية.....
11	المطلب الثاني: التمييز ما بين الأراضي الاميرية وأراضي الملك.....

13	الفرع الاول: من حيث القانون الذي يحميها.
13	الفرع الثاني: السلطات الممنوحة للمالك أو المتصرف.
15	الفرع الثالث: من حيث التصرف القانوني.
16	الفرع الرابع: من حيث مرور الزمن.
17	الفرع الخامس: التصرفات الناقلة للحقوق الواردة على الأراضي المملوكة والأراضي الاميرية.
17	الفرع السادس: من حيث إقامة الأبنية و الغراس.
18	الفرع السابع: طريقة اكتساب الحق في الأراضي المملوكة والأراضي الاميرية.
18	الفرع الثامن: قواعد الميراث في الأراضي المملوكة وأراضي الملك.
18	المطلب الثالث: الفرق بين الأراضي الأميرية عن الأراضي الحكومية (أراضي الدولة).
19	الفرع الأول: مفهوم أراضي الدولة وماهيتها.
20	الفرع الثاني: الفرق بين أراضي الدولة والأراضي الاميرية.
21	الفرع الثالث: التشابه بين أراضي الدولة والأراضي الاميرية.
22	المبحث الثاني: مفهوم حق التصرف بالأراضي الأميرية:
22	المطلب الأول: طبيعة حق التصرف.
22	الفرع الأول: المقصود بحق التصرف.
25	الفرع الثاني: خصائص حق التصرف.
25	المطلب الثاني: الفرق بين حق التصرف وحق الملكية.
26	الفرع الأول: التشابه بين حق الملكية وحق التصرف.
28	الفرع الثاني: الاختلاف بين حق التصرف وحق الملكية.
29	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لحق التصرف.
29	الفرع الأول: التصرف المادي.

- 30..... الفرع الثاني: التصرفات القانونية
- 31..... المطلب الرابع: عناصر حق التصرف
- 31..... الفرع الأول: سلطة التصرف
- 32..... الفرع الثاني: سلطة الاستغلال
- 33..... الفرع الثالث: سلطة الاستعمال
- 34..... الفصل الثاني: الضوابط المقيدة لحق التصرف في الأراضي الاميرية
- 34..... المبحث الأول: القيود الواردة على حق التصرف
- 35..... المطلب الاول: القيود العامة والتي يشترك فيها حق التصرف مع حق الملكية
- 35..... الفرع الأول: القيود القانونية الواردة حرية التملك مراعاة للمصلحة العامة:
- 36..... الفرع الثاني: القيود القانونية الواردة على حق التملك المقررة للمصلحة الخاصة:
- 38..... الفرع الثالث: القيود الاتفاقية والارادية
- 38..... المطلب الثاني: القيود الخاصة الواردة على حق التصرف على الارض الاميرية
- 39..... الفرع الأول: عدم جواز الوقف والإيضاء بالأراضي الاميرية
- 40..... الفرع الثاني: عدم جواز تحويل الأراضي الاميرية الى قرية او محلة
- 40..... الفرع الثالث: عدم جواز دفن الموتى في الأراضي الاميرية
- 41..... الفرع الرابع: عدم جواز منع صاحب حق المرور من استعمال حقه:
- 41..... الفرع الخامس: عدم جواز مبادلة حق تصرف بحق تصرف اخر
- 41..... الفرع السادس: عدم جواز استغلال ما تدره باطن الاض الاميرية من معادن او غيرها
- 42..... الفرع السابع: عدم جواز ترك استعمال واستغلال الأراضي الاميرية لمدة ثلاث سنوات
- 44..... الفرع الثامن: عدم الحاق الاضرار بالغير
- 44..... الفرع التاسع: كتابة وتسجيل عقود الايجار الجارية عليها

45	المطلب الأول: أسباب الشروع في حق التصرف.....
46	المطلب الثاني: حقوق الشركاء في حق التصرف.....
49	المبحث الثالث: أسباب اكتساب حق التصرف والاثار المترتبة على تجاوزه وانقضائه.....
49	المطلب الأول: أسباب كسب حق التصرف.....
49	الفرع الأول: إذن الدولة أو التفويض من الدولة.....
50	الفرع الثاني: الافراغ.....
51	الفرع الثالث: الأولوية.....
51	الفرع الرابع: احياء الأراضي الموات.....
52	المطلب الثاني: تجاوز حق التصرف والمحكمة المختصة بذلك.....
55	المطلب الثالث: انقضاء حق التصرف.....
57	الخاتمة:.....
57	الاستنتاجات والتوصيات.....
57	الاستنتاجات.....
59	التوصيات.....
60	المصادر والمراجع.....
B	Abstract

# القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الاميرية

إعداد

خالد وليد عبد الفتاح عطية

إشراف الدكتور

إسحاق البرقاوي

## الملخص

يتلخص هذا البحث حول دراسة القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الاميرية كون ان المسائل القانونية المتعلقة بالأراضي وخاصة الاميرية منها من اهم المواضيع التي تثار في حياة الفرد بشكل خاص او لدى المجتمع بشكل عام، وخاصة في ظل الحالة السياسية الراهنة التي تسود فلسطين بسبب تعدد القوانين والانظمة التي تحكم مسألة الاراضي، وبناء على ذلك فقد قرر الباحث اعتمادها موضوعا لبحثه متبعا المنهج الوصفي التحليلي حتى تتحقق الغاية من البحث، وعليه قسم الباحث الدراسة الى فصلين، حيث خصص الفصل الاول لتعريف القارئ بالأراضي الاميرية ومفهوم حق التصرف من خلال مبحثين، الاول تناولت فيه تعريف الاراضي الاميرية وتمييزها عن اراضي الملك والارض الحكومية من خلال عدة مطالب والتي تفرعت الى افرع من اجل التوصل الى ان الاراضي الاميرية يمكن تعريفها بانها الارض التي تحتفظ برقيبتها الى الدولة وان الافراد يتمتعون بحق الانتفاع بها والتصرف وفق قيود قانونية ما يجعلها مختلفة عن النوع الثاني من الاراضي، وان رغم التشابه بينها وبين الاراضي التابعة للدولة الا انها تبقى محتفظة بعدة اوجه جوهرية تميزها عنها، اما في المبحث الثاني تناولت فيه مفهوم حق التصرف بالأراضي الاميرية من خلال توضيح طبيعة هذا الحق من حيث ماهيته وخصائصه وبيان الفرق والتشابه بينه وبين حق الملكية والذي يتضح ان حق الملكية تمنح صاحبها السيطرة المطلقة، بينما يقيد حق التصرف صاحبه بسبب ان رقبة الارض للدولة لندرج بذلك الى التعرف على عناصر حق التصرف والتي يتضح انها تشمل سلطات التصرف والاستعمال والاستغلال، اما في الفصل الثاني فقد تحدث الباحث فيه عن الضوابط المقيدة لحق التصرف وذلك من

خلال ثلاثة مباحث، الاول تناول فيه القيود الواردة على حق التصرف بنوعيتها القانونية العامة والخاصة وكذلك القيود الاتفاقية والارادية والتي تمت دراستها وتحليلها في ثلاثة مطالب، وفي المبحث الثاني تم دراسة مسألة الشيوخ في حق التصرف من خلال دراسة اسبابه وحقوق الشركاء فيه اما المبحث الاخير الذي تضمن اسباب اكتساب حق التصرف والاثار المترتبة على تجاوزه وانقضاؤه حيث خصص المطلب الاول لدراسة اسباب كسب حق التصرف والتي تفرعت الى اربعة افرع وهي اذن الدولة والافراغ والاولوية والاحياء، بينما المطلب الثاني خصص لبيان تجاوز حق التصرف والمحكمة المختصة والمطلب الاخير تناولت فيه انقضاء حق التصرف.

وفي نهاية هذا البحث خلصت الى خاتم تضمنت أبرز النتائج والتوصيات التي تم التوصل اليها.

**الكلمات المفتاحية:** أراضي الدولة، حق التصرف، القيود القانونية، ملكية الأرض، الملكية المشتركة، قانون الأراضي الفلسطيني.

## المقدمة

يعتبر تنظيم الأراضي من أكثر القضايا القانونية تعقيداً وأهمية، خاصة في الدول التي تمتلك تاريخاً طويلاً من التغيرات السياسية والتشريعية، كما هو الحال بالنسبة الى فلسطين. ومن بين الأنواع المختلفة للأراضي، تحتل الأراضي نوع الأميرية مكانة خاصة، حيث تمتاز بكونها ملكاً للدولة، لكنها تمنح للأفراد حق التصرف فيها ضمن قيود قانونية محددة، هذه الطبيعة الفريدة تجعلها محطّ جدل واسع، خاصة فيما يتعلق بحدود صلاحيات المتصرفين، والقيود المفروضة على حقوقهم، ومدى إمكانية انتقال هذا الحق إلى الغير.

وفي ظل غياب قانون موحد ينظم جميع جوانب التصرف في الأراضي الأميرية، تظهر العديد من الإشكالات القانونية، مثل الفرق بين حق التصرف وحق الملكية، ومدى إمكانية التصرف بالأرض بحرية دون الرجوع إلى الدولة، وما هي الشروط التي تحكم نقل هذا الحق، وما القيود التي قد تفرض عليه لحماية المصلحة العامة. هذه التساؤلات ليست مجرد قضايا قانونية نظرية، بل هي إشكالات تؤثر بشكل مباشر على الأفراد والمجتمع الفلسطيني ككل، خاصة مع اتساع رقعة الأراضي الأميرية وانتشارها في مختلف المناطق.

لذلك، تسعى هذه الدراسة إلى تحليل الإطار القانوني لحق التصرف في الأراضي الأميرية، واستكشاف القيود المفروضة عليه، سواء القانونية أو الاتفاقية، ومعرفة آليات اكتساب هذا الحق، وكيفية انقضائه. كما تهدف إلى تقديم فهم شامل لهذه القوانين من خلال دراستها وتحليلها، للوصول إلى تصور أكثر وضوحاً حول مستقبل التصرف في هذه الأراضي.

إن البحث في هذا الموضوع ليس مجرد استعراض قانوني، بل هو محاولة للإجابة على أسئلة تمس حياة الكثير من الأفراد الذين يتعاملون مع الأراضي الأميرية يومياً، سواء من حيث البيع، أو الإرث، أو الاستثمار. كما أن الدراسة تكتسب أهمية خاصة في ظل الظروف السياسية والقانونية التي تعيشها فلسطين، والتي جعلت من مسألة الأراضي قضية ذات أبعاد متعددة، تتجاوز الجوانب القانونية إلى الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والسياسية.

بالرجوع الى القانون الأراضى العثمانى يلاحظ الباحث ان الأراضى الاميرية لقيت اهتماماً خاصاً فى مواده وخاصة فى المادة 82منه، وقد بلغ انتشار هذا النوع من الأراضى الى ما نسبته %70من مساحة المناطق الفلسطينية مقارنة مع باقى الأراضى التى تعادل %30من باقى المساحات.

مما تستدعى هذه الدراسة الامام بالقوانين والأنظمة المتعلقة بالأراضى الاميرية والقيود الواردة على حق التصرف، فتتجلى أهمية هذه الدراسة فى التحليل بين القانون والواقع فى ذات الدولة للوصول الى ماهية التصرف بالأراضى الاميرية وما هى القيود الواردة على حق التصرف فيها.

### أهمية الدراسة

تتجلى أهمية الدراسة فى دراسة القوانين المنظمة للأراضى فى فلسطين والأراضى الاميرية خاصة واستنباط الاحكام المتعلقة بالقيود التى ترد على حق التصرف والفرق بين حق التصرف وحق الملكية والجهات المختصة فى العمل على تطبيق القوانين التى تنظم الأراضى الاميرية فى فلسطين ومعرفة عناصر حق التصرف، وأيضاً معرفة القيود التى ترد على حق التصرف، وكذلك أهمية هذه الدراسة من حيث بيان الآثار القانونية للمنفع فى الأرض الاميرية والحقوق المتعلقة بالدولة كونها صاحبة الحق فى الارض الاميرية كونها لها ملكية تامة بالملكية.

### أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى البحث فى القوانين المنظمة لحق التصرف على الأراضى المملوكة للدولة والقيود الواردة التى ترد عليها فى الضفة الغربية، والبحث لغاية الوصول لمفهوم شامل و دقيق للأساس القانونى لحق التصرف وبذات الوقت مفهوم القيود الواردة على حق التصرف وشرط عدم التوسع بالاستعمال بالأرض، وكذلك تحديد عناصر حق التصرف وتمييزه عن سلطة الاستعمال والاستغلال وكيفية التصرف، وبذات الدراسة الوصول إلى الأساس القانونى الى آلية نقل حق التصرف للغير أو للورثة، وتحديد طرق انتقال حق التصرف بين الافراد بقوة القانون وليس بإرادتهم المنفردة بمفهومها الخاص وهو حق الأولوية وايضاً تحديد

طبيعة العلاقة لأطراف العقد هذا بين الدولة والفرد في تلك الأراضي من اجل ان يتكون لدى القارئ معرفة ملمة بهذا المجال بالإضافة الى العمل على اثراء المكتبة القانونية بهذا الموضوع .

### منهجية الدراسة

للإجابة على إشكالية الدراسة يرى الباحثان يتبنى في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي لدراسة القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الاميرية والتعرف على المشاكل الناجمة عند تجاوز هذه القيود ومن ثم تحليلها وفق قوانين الأراضي النازمة للموضوع، وتفسير احكام المحاكم على الأراضي الاميرية وأيضا تحليلها من جميع الجوانب ولم يغفل الباحث عن المنهج المقارن ما بين الحقب السابقة وقوانين الأرضية السابقة والقوانين الحالية وكذلك القوانين المنظمة لذات الموضوع في الدول المجاورة وذلك بنية الوصول إلى أفضل النتائج واقتراح التعديلات اللازمة لحل المشاكل المستتبطة من القوانين، والرجوع إلى مجلة الاحكام العدلية والتعرف على الاحكام الخاصة الواردة فيها التي ترتبط بموضوع الرسالة محل الدراسة.

### محددات الدراسة

تناولت هذه الدراسة كل ما يتعلق في القيود القانونية الواردة على حق التصرف وذلك وفقا للتشريعات النافذة في الضفة الغربية والمتمثلة في القوانين والأنظمة السارية لدينا، منها قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 والتعليمات بحق مصالح الطابو لسنة 1281 هجرية والساري المفعول في فلسطين، وكذلك قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953، وقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، وغيرها من القوانين السارية وكذلك البحث في التطبيقات القضائية لدى المحاكم الفلسطينية .

### نطاق الدراسة

لدراسة نطاق مكاني و نطاق زمني وآخر موضوعي، وهي على النحو التالي:

النطاق المكاني: نطاق هذه الدراسة مكانيا هو في حدود الاراضي الفلسطينية .

النطاق الزمني: نطاق هذه الدراسة زمنيا يتمثل في التشريعات التي عالجت موضوع القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي المملوكة للدولة والمخالفات الناجمة على تجاوز هذا الحق.

النطاق الموضوعي: نطاق هذه الرسالة موضوعيا في البحث عن القوانين المنظمة للأراضي في فلسطين وخاصة الأراضي الاميرية واساسها والقيود الواردة عليها وعناصرها، ومدى حرية التصرف من عدمه في تلك الأراضي وهل بحاجة لموافقة الدولة بالتصرف ام لا.

### صعوبة الدراسة

تتجسد أهم صعوبات الدراسة التي تواجه الباحث في قلة الأبحاث السابقة المنظمة للموضوع، على الرغم من ان غالبية الأراضي في فلسطين هي أراضي اميرية، وأيضاً وجود عدد كبير من القوانين السارية لدينا التي تنظم الأراضي بشكل عام والأراضي الاميرية بشكل خاص مما يؤدي الى تشتت الباحث وصعوبة إيجاد إجابات محددة لبعض التساؤلات، والاختلاف الكبير بين القوانين السارية المفعول، وصعوبة التوفيق بين القوانين، بالإضافة الى قلة احكام المحاكم الفلسطينية التي تعرضت لموضوع هذا العنوان ، لذا سيتم الرجوع الى الاحكام القضائية الصادرة عن محكمة التمييز الأردنية، ومحكمة الاستئناف والنقض الفلسطينيين، كون ان اغلب احكام الأخيرتين مستلقاه من المحاكم الأردنية.

### إشكالية الدراسة

تتمحور الدراسة حول اشكالية رئيسية وهي انالأراضي في فلسطين لها طبيعة خاصة، لما لها من قوانين كثيرة غير موحدة تنظم مسألتها، بالإضافة الى الاوامر العسكرية التي تصدر من حين الى اخر عليها، وبالتالي ظهور العديد من المشاكل عليها،وهنا تكمن الحاجة الى دراسة تفصيلية حول مسألة حقوق التصرف التي ترد على الاراضي الاميرية من خلال الاجابة عن التساؤلات الآتية:

## تساؤلات الدراسة

- ما مفهوم حق التصرف بالأراضي الاميرية؟
- ما هي الطرق القانونية الهادئة لاكتساب الملكية او اكتساب حق التصرف على مثل هذه الأراضي؟
- ما الفرق بين الأراضي الاميرية واراضي الملك وأراضي الحكومة؟
- وما القيود الواردة على ممارسة حق التصرف؟
- هل يشمل التصرف العقارات المقامة على الأراضي الاميرية؟
- ما المعايير او الأسس القانونية للتصرفات على الأراضي الاميرية؟

## خطة الدراسة

تماشياً مع الاطار العام لهذه الدراسة, وبغية الوصول لأهداف الدراسة, ارتأى الباحثالى تقسيم خطة الدراسة الى فصلين, حيث سيتناول في الفصل الأول ماهية الأراضي الاميرية والاساس القانوني لها والذي سوف يتطرق من خلاله إلى تعريف الأراضي الاميرية في فلسطين كونها احدى اقسام الأراضي في فلسطين والتفرقة بينها وبين الأراضي الميرية وذلك لاختلاط المسميات على الناس, إلى جانب توضيح الاجراءات القانونية التي ترد على الأراضي الاميرية, والى جانب ذلك بيان الفرق بين الأراضي الاميرية وأراضي الملك وأراضي الدولة, وايضا التفريق بين حق الملكية وحق التصرف وتبيان عناصر حق التصرف, وطبيعته القانونية, وكيفية ممارسة حق التصرف على الأراضي الاميرية, اما الفصل الثاني من الرسالة فقد تم تخصيصه للحديث عن القيود الواردة على حق التصرف سواء اكانت قيود عامة ام قيود خاصة, وأيضا التعرف على طرق نقل هذا الحق ومن له الحق في النقل, ومعرفة عقد الفراغ, والاثر المترتب على مخالفة القيود وتجاوزها التي ترد على حق التصرف, ومعرفة الجهة المختصة في نظر مثل هذه الدعاوى, وذلك من خلال البحث في الكتب والقوانين وشروحات القوانين والاحكام القضائية الصادرة عن المحاكم الفلسطينية والمحاكم الأردنية.

## الدراسات السابقة

ان الدراسات السابقة حول موضوع الأراضي بشكل عام كثيرة, لكن الدراسات الخاصة في الأراضي الاميرية قليلة مقارنة بغيرها, وان أهمية الموضوع وارتباطه بالواقع العملي جعلت دافعا قوية للباحث للأبحار في هذه الدراسة حيث اعتمد الباحث على عدد قليل من الدراسات السابقة وهي:

فهاء (2012)، رسالة ماجستير، بعنوان **التنظيم القانوني للأراضي الاميرية**، كلية الدراسات العليا جامعة النجاح، فقد تناولت في رسالتها ماهية الأراضي الاميرية من خلال بيان مفهوم الأراضي الاميرية، واقسامها وتاريخها وتحدثت عن حيازتها وشروط الحيازة، وفي المبحث الأول من الفصل الثاني تحدثت عن طبيعة حق التصرف على الأراضي الاميرية وعناصره وقبوده، ولكن لم تتناول الباحثة من ناحية إجراءات ولم تبين القيود بشكل مفصل ذات العلاقة بموضوع البحث.

كعك (2020)، رسالة ماجستير، بعنوان **الأولوية كسبب من أسباب كسب الملكية دراسة مقارنة**، كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية، حيث تناول الباحث تعريف حق الأولوية، والطبيعة القانونية لها، وخصائصها، وشروطها، ومن يحق له رفع دعوى الأولوية وتنازل صاحب الحق عنها واسقاطها، ولهذا الدراسة ارتباط بموضوع بحثي لا يقبل التجزئة كون دعوى الأولوية تكون على الأراضي الاميرية وهي الطريق في كسب حق التصرف مما تساهم في توضيح عدة أمور من رسالتي.

عجوة (2011) رسالة ماجستير، بعنوان **الية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين دراسة مقارنة**، كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية، حيث تناولت الباحثة عن التطور التاريخي لتشريعات الأراضي في فلسطين وتحدثت في الفصل الأول عن أسباب الملكية في الأراضي غير المسجلة من الناحية التطبيقية، حيث تناولت عقد البيع والوكالة الدورية وقسمة الأرض غير مسجلة والتسجيل المجدد حيث يرتبط بموضوع بحثي كون ان التسجيل المجدد يجري على الأراضي الغير مسواة وخارج حدود البلدية و بينت الباحثة إجراءات التسجيل المجدد من الناحية التطبيقية.

## الفصل الاول

### تعريف الأراضي الاميرية ومفهوم حق التصرف

تعتبر الأراضي الاميرية من الأراضي ذات الانتشار الواسع في فلسطين نظراً لما تعرضت له من صراعات دائمة بسبب الوضع السياسي الذي مرت فيه، والذي ما زال قائماً الى يومنا هذا مما أدى الى انتشار أنواع أراضي مختلفة على خلاف الدول المجاورة لفلسطين، ومع قلة الدراسات السابقة التي تحدثت عن القيود الواردة على حق التصرف في مثل هذه النوع من الأراضي سعى الباحث لمعرفة ما المقصود بهذا النوع من الأراضي وما هي القيود الواردة على حق التصرف فيها.

وعليه سوف يقوم الباحث بدراسة هذا الموضوع على النحو التالي :

#### المبحث الأول: تعريف الأرض الأميرية وتميزها عن الأرض الملك والارض الحكومية.

تعتبر الأراضي الأميرية نوع من الأراضي المنصوص عليها في قانون الأراضي العثماني الساري لدينا<sup>1</sup>، وبغض النظر عن انتشار هذا النوع من الأراضي على نطاق واسع في فلسطين الا انه يوجد عدد قليل من الدراسات والاحكام القضائية التي تطرقت للأراضي الاميرية ومفهومها بالإضافة لكيفية اكتساب ملكية هذا النوع من الاراضي امام الجهات القضائية، وهذا ما سوف يتطرق له الباحث في هذا المبحث.

#### المطلب الأول: مفهوم الأراضي الاميرية

عرفت الاراضي الاميرية: بانها الأراضي التي تكون رقبته عائدة لبيت المال، وبالتالي يكون حق احوالها وتفويضها من قبل الدولة سواء كانت حقول ومروج ومراعي ومحاطب وامثالها (الحنبلي، 1928م)

<sup>1</sup>تقسم الأراضي في فلسطين الى خمسة أقسام وذلك بناء على المادة I من قانون الأراضي العثماني انه تقسم الأراضي الكائنة في بلاد الدولة العلية إلى خمسة أقسام والأراضي المملوكة والأراضي الاميرية والأراضي الموقوفة والمتروكة والموات".

وكذلك عرفتها المادة الثالثة من قانون الاراضي العثماني بانها: "رقبة الأراضي الأميرية هي ما كان عائداً إلى بيت المال من المزارع والمراعي والمسارح والمشاتي والمحاطب وأمثال ذلك من الأراضي التي كان يحصل التصرف بها مقدماً عند وقوع الفراغ والمحلولات بإذن وتفويض أصحاب التيمار والزعامة الذين كانوا يعتبرون أصحاب الأراضي وبعض الأحيان بالإذن والتفويض من الملتزمين والمحصلين".

ويلاحظ من ذلك ان الأراضي الاميرية هي الأراضي التي تكون ملكيتها ورقبتها في يد الدولة بغض النظر عن نوعها،حيث انها لا تحصر فقطب الأراضي الزراعية كون ان الحقول التي كانت تزرع والمراعي سواء في الصيف او الشتاء كانت تتبع نظام الالتزام الذي كان موجود قبل صدور هذا القانون، حيث كان السلطان في ذلك الوقت يقطع للأمرء والزعماء أراضي واسعة وكان الفلاحون يستعملونها وذلك بزراعتها والرعي فيها مقابل مبلغ من المال للملتزمون، بعد صدور هذا القانون أصبحت المتصرفة هي الدولة مقابل دفع الميرة وهي الغلة التي كانت تنتجها الارض (قنديل، 2021).

و يمكن القول بأن الأراضي الاميرية هي الأراضي التي تعود ملكيتها الى بيت المال أي للدولة، وتشمل الأراضي الزراعية والمراعي والغابات وما شابه ذلك من مانفع لها،حيث أصبحت الدولة هي الجهة الوحيدة والمختصة بالتصرف في هذا النوع من الأراضي، وهذا ما ظهر خلال الفترة التي تعاقبت على هذا النوع من الاراضي (سليمان، 2021)، ونتيجة لذلك فان الأراضي الاميرية لا تنقل ملكيتها ولا تباع الا بموجب سند الطابو، ولا يجوز فيها الوقف او الهبة او الوصية، وفي حالرغب صاحبها بوقفها يتم تقديم الطلب إلى رئاسة مجلس الوزراء الذي يتخذ قرارا بتحويلها من ميرري إلى ملك (سليمان، 2021)، وهذا ما نصت عليه المادة (2) من قانون تحويل الأراضي الاميرية الى ملك: "يجوز لصاحب أية أرض أميرية يرغب في تحويلها من ميرري إلى ملك بقصد وقفها على جهة خيرية، أن يطالب إلى مجلس الوزراء إصدار قرار بتملكه هذه الأرض تملياً 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"، واعتبر القانون ذاته ان الأراضي الاميرية هي الأراضي الواقعة خارج حدود البلدية سواء في المدن او البلديات الفلسطينية باستثناء أراضي السكن وبما لا يتجاوز مساحته 500 م ، الواقعة في نطاق المجالس المحلية والقروية التي تم اعتبارها أراضي ملك (عيسة، 2021).

وانطلاقاً مما سلف نستنتج أن الأراضي الاميرية هي الأراضي العائدة رقيتها لبيت المال (الدولة) حيث نجد ان نشأتها وانتقالها لبيت المال كان على خمسة وجوه وهي على النحو الاتي (الحنبلي، 1928م):

أولاً: ان تكون هذه الأراضي التي نزع أصحابها من غير المسلمين حين الفتح، وجاء على هذه الأراضي غير المسلمين وسكنوا فيها دون ان يتم بينهم أي تقسيم، وأصبحت رقيتها لبيت المال، وفي مثل هذه الحالة اما يفرض على النازحين من غير المسلمين الخراج ويدفع الى بيت المال، أو توزع هذه الأراضي عليهم، وفي الحالة الأولى تعتبر هذه الأراضي اميرية والعائد في هذا النوع من الأراضي يعود لبيت المال من قبل النازحين ويطلق عليه الخرجية.

ثانياً: انتقال هذه الأراضي الى بيت المال دون معرفة الطريقة التي آلت لها مثل هذا النوع من الاراضي (الحنبلي، 1928م).

ثالثاً: ان تكون هذه الأراضي في الأصل مملوكة ومات صاحبها دون وجود وارث أو وصية أو دين وبالتالي تنتقل ملكيتها الى بيت المال.

رابعاً: ان تكون هذه الأراضي مملوكة دون معرفة من هو مالكاها أو من هو مالكاها في الوقت الحاضر.

خامساً: ان تكون هذه الأراضي أراضي موت وتم احيائها بإذن سلطاني على ان تبقى هذه الأراضي رقيتها لبيت المال.

اما فيما يتعلق بأقسام الأراضي الاميرية تقسم الأراضي الاميرية على النحو التالي:

1. الأراضي الاميرية الصرفة: هي الأرض التي تعود رقيتها وجميع حقوقها للدولة (كربول ، 2017).

2. الأراضي الاميرية المفوضة لطابو: هي الأراضي المفوضة فيها حق التصرف الى شخص وفق احكام القانون (كربول ، 2017).

3. الأراضي الاميرية الممنوحة بالأزمة: هي تلك الأراضي التي تم منح حق التصرف فيها الى اشخاص حسب قانون التسوية.

وقبل التطرق إلى نشأة الأراضي الاميرية لابد من التفرقة بينها وبين الاراضي الميرية وذلك في ظل الخلاف الذي حصل على تلك التسمية سواء بالأراضي الاميرية أو الميرية، وبالرجوع قليلا الى الوراء من الناحية التاريخية نجد أن البريطانيين شرعوا التدخل في الحقوق الخاصة بناء على اعتبار الأرض ملك للدولة، وترجموا الكلمة العثمانية (ميري) كما لو كانت تعني أميري أي ملك الدولة او السلطان، وبالتالي فهم قاموا بتغيير المعاني العثمانية الاصلية لهذه الكلمات (مجلة الدراسات الفلسطينية، 2010) .

وقد قاد هذا الى ادعاء اخر وهو ان قانون الأراضي العثماني لم يختص الا باراضي السلطان الأميرية (المعروفة بالجفتلك) وهي محدودة في فلسطين، وان اغلبية الأراضي الزراعية مملوكة من الافراد وتحكمها الشريعة التي تحمي الملكية الحرة وتدفع عنها تدخلات الدولة، وكانت هذه الأراضي تسمى ميري ليس لانها مملوكة من الحكومة انما لانها تقع تحت استحقاق الميرة او ضريبة الجيش (مجلة الدراسات الفلسطينية، 2010).

ومن الملاحظ هنا ان القانون العثماني المطبق لدينا لم يفرق بين المصطلحان، وبالتالي من وجهة نظر الباحث لا داعي للتفرقة بينهما طالما ان القوانين السارية لدينا لم تفرق بينهم واعتبرت الاميرية والميرية مترادفات في المعنى.

## المطلب الثاني: التمييز ما بين الأراضي الاميرية وأراضي الملك.

نظرا لتعدد الأراضي في فلسطين فقد سعى الباحث الى بيان اصنافها لتمييزها عن بعضها البعض، لاختلاف احكام كل منهم عن وذلك من خلال التمييز بين الأراضي الاميرية والملك، حيث يجري تصنيف الأراضي في فلسطين ووفق القانون الساري لدينا حسب معيارين اثنين، وهما: موقع الأرض من البلديات، ومعيار الحق الذي لصاحب الأرض.

وعليه سوف يتطرق الباحث في هذا المطلب الى التفرقة ما بين الأراضي الاميرية وأراضي الملك وما يترتب على كل منهما من آثار قانونية.

يقصد بأراضي الملك في قانون الأراضي العثماني: " هي الأراضي التي يتصرف بها على وجه الملكية"<sup>1</sup>.

وهي أيضاً الأراضي بذاتها اذ ان ملكيتها تعود إلى الشخص صاحبها ويكون هو مالكا وتتوارث كالأموال، وباقي الأشياء وتجرى عليها الاحكام نظير الوقف والهبة والشفعة، وعليه تكون مملوكة ملكية خاصة للأشخاص بحيث يمتلك صاحبها حق الرقبة والتصرف فيها.

وقد تناولت مجلة الاحكام العدلية تعريفها بموجب المادة 1192: "كل يتصرف في ملكه كيف يشاء"، وعليه نجد تأكيد المادة على أن المالك له الحق بالتصرف في أرضه المملوكة كيفما يشاء طالما كانت هذه التصرفات ضمن حدود ما نص عليه القانون الا ما تم استثناءه من فرض قيود سواء للمصلحة العامة أو قيود خاصة على حق الملكية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 1 من قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 صدر هذا القانون في 7 رمضان لعام 1274 هجرية في الموافق لسنة 1858 ميلادية عن الدولة العثمانية، ويتكون هذا القانون من 132 مادة ، وما يزال هذا القانون لغاية تاريخه هو القانون الواجب النفاذ في الأراضي الفلسطينية الا أن هذا القانون قد شابه بعض العيب إبان الفترة التي كان تعديل التشريع وإنفاذ التشريع الجديد بيد سلطة الاحتلال - وهي الفترة الممتدة من العام 1967 - 1994

<sup>2</sup> المادة 1192 من مجلة الاحكام العدلية المادة "كل يتصرف في ملكه كيفما شاء. لكن إذا تعلق حق الغير به فيمنع المالك من تصرفه على وجه الاستقلال. مثلا: الأبنية التي فوقانيها ملك لأحد وثختانيتها لأخر فيما أن لصاحب فوقاني حق القرار في الثختاني ولصاحب الثختاني حق السقف في فوقاني أي حق السقف والتحفظ من الشمس والمطر فليين لأحدهما أن يعمل عملاً مضرًا بالأخر بدون إذنه ولا أن يهدم بناء نفسه".

اما بالنسبة لانواع الأراضي المملوكة وفقاً لقانون الأراضي العثماني: "النوع الأول هي العرصات الواقعة داخل القرى والقصبات وما في دائرها من الأراضي لغاية نصف دونم مما يعتبر تنمة للسكن، النوع الثاني هي الأراضي التي أفرزت من الأراضي الأميرية ومُلكت تملكاً صحيحاً بناءً على المسوّج الشرعي على أن يحصل التصرف بها بأنواع أوجه الملكية، النوع الثالث هي الأراضي العشرية، والنوع الرابع الأراضي الخراجية<sup>1</sup>.

ونجد أن النوع الأول من الأراضي مقصود به: هي الأراضي التي تقع ضمن حدود البلديات سواء للمدن أو القرى، والنوع الثاني: يقصد به الأراضي التي كانت بالأصل أراضي أميرية ولكنها تحولت الى أراضي مملوكة طالما توفرت فيها المسوغات القانونية والشرعية وذلك بناءً على قرار من الجهات المختصة (عيسة، 2021).

اما الأراضي العشرية(الصدقة): هي الأراضي التي وزعت وملكت حين الفتح للفاتحين ولا يستحق عليها خراج لأنها ملكت للفاتحين ولكن يستحق عنها زكاة الزرع في حال استوفت شروط وجوبها حيث تستحق عشر الناتج، والأراضي الخراجية هي الأراضي التي تقرر بقاؤها في يد أهلها الأصليين غير المسلمين وفرض عليها الخراج (عيسة، 2021).

والمتمأل في قانون الأراضي العثماني يجد أن ذلك القانون قد تطرق إلى أراضي الملك كنوع من الأراضي المنتشرة بنطاق واسع في فلسطين إلى جانب الأراضي الاميرية.

وبناءً على اختلاف نوع الأراضي المنتشرة في فلسطين فقد ترتب عدة نتائج، وهي اختلاف القانون واجب التطبيق على كل نوع من الأراضي، كذلك اختلاف نوع السلطات الممنوحة لصاحب الحق، ومدى إمكانية التصرف فيها من عدمه، وحساب المدة الزمنية، وأنواع التصرفات القانونية التي يمكن أن ترد عليها، وإمكانية

---

<sup>1</sup>المادة 2 من قانون الأراضي العثماني لسنة 1858.

إقامة الأبنية والغراس، والطريقة التي يتم التملك فيها، وماهية قواعد التملك فيها، حيث سيتم تفصيل ذلك من خلال الفروع أدناه:

### الفرع الأول: من حيث القانون الذي يحميها.

نجد أن أراضي الملك تقع تحت حماية القواعد القانونية المنصوص عليها في مجلة الاحكام العدلية السارية في دولة فلسطين، أما باقي أنواع الأراضي الموجودة في فلسطين فتخضع لأحكام القانون العثماني، وهذا ما أكدت عليه محكمة الاستئناف العليا بغزة وذلك في حكمها: "على اعتبار أن الحكم المستأنف لا ينال من المستأنف، وذلك باعتبار أن الأرض ليست ملك، وعليه لا تقع تحت حماية مجلة الاحكام العدلية ولا تخضع لأحكامها"<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: السلطات الممنوحة للمالك أو المتصرف.

من المعروف ان حق الملكية هو حق عيني كما يعرف حق التصرف انه حق عيني ايضا، لكن الأول يتمتع بخصائص تميزه عن غيره كونه يعتبر حق جامع وحق مانع وحق دائم (سوار، 2010).

وتعني حقا جامعا: أنه يعطي للمالك أوسع السلطات التي يمكن الحصول عليها من الشيء، فله ان يستعمله ويستغله ويتصرف به، ما لم يحد هذه السلطات نصا في القانون او في الاتفاق، وكونه حقا مانع نرى هنا انه يقتصر على صاحبه، فله ان يستحوذ على جميع مزايا ملكه ويمنع غيره من المشاركة في هذه المنافع، وكونه أيضا حقا دائم حيث يقصد بمصطلح دائم: أي انه يدوم مادام الشيء موجودا ولا ينتهي الا بهلاك الشيء. (عرفة، 2000)

واما عن المتصرف في الأرض الاميرية، فان الارض تكون له ما دامه قام باستصلاحها والانتفاع بها مما يتاح له حق التصرف بها، وبمعنى اخر تكون الأرض الاميرية وما عليها بتصرف صاحبها، وفي هذا المعنى،

<sup>1</sup> استئناف رقم (8) لسنة 1972م الصادر عن محكمة الاستئناف العليا الفلسطينية.

قررت محكمه التمييز الأردنية: (ان قانون الأراضي يعتبر الأرض وما عليها ملكا لصاحبها)<sup>1</sup> وقررت أيضا ذات المحكمه ان: (للمتصرف بالأرض الاميرية جميع حقوق الملكية وجميع التصرفات الجائزة شرعا عدا الوقف والوصية )، ومن الملاحظ هنا ان السلطات المخولة للمتصرف في الأرض الاميرية قد جعل منه الى حد كبير مالكا لهذه الأرض، وبالرجوع لخصائص حق الملكية انه حق جامع نرى ايضا ان حق التصرف كذلك، لان صاحب هذا الحق له سلطه استعمال الأرض الاميرية بنفسه والاستغلال سواء كان بتأجيرها ام بزرعها وحصد حاصلاتها، بالاضافة الى سلطة التصرف، والمقصود هنا بسلطة التصرف: هي قدرة صاحب حق التصرف ان يتصرف بسلطتي الاستعمال والاستغلال المملوكتين له تصرفا قانونيا وماديا (الزغبي، 1994م) وأيضا حقا مانع أي يستطيع صاحب حق التصرف ان يستحوذ على جميع منافع حق التصرف فيمنع غيره من مشاركته بها وأيضا حقا دائم انه يدوم مادام الشيء موجودا.

ومن الملاحظ هنا ان السلطات الممنوحة للمالك تتشابه الى حد كبير للسلطات الممنوحة للمتصرف في الأرض الاميرية.

ففي أراضي الملك نجد أن المالك له كافة الصلاحيات على ما يملكه، اذ انه يتمتع بكافة السلطات التي منحها إياه حق الملكية وهي حق الاستعمال والاستغلال سواء كان مادياً وقانونياً، وله حق الرقبة والمنفعة أيضاً، اما الأراضي الاميرية حيث أقتصر القانون في هذا النوع من الأراضي على منح المتصرف فيها حق المنفعة في العقار دون حق الرقبة على اعتبار أن هذا النوع من الأراضي تعود ملكيته الى الدولة، حتى لو كان صاحب المنفعة يستطيع التنازل عن حقه عن طريق الفراغ سواء بالاستغلال والاستعمال مع بقاء حق الرقبة للدولة، الا انه برأي الباحث ان المتصرف له سلطات المالك على الأرض الاميرية وهذا ما نصت عليه

---

<sup>1</sup>قرار محكمه التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 1978/205 (هينه خماسية) تاريخ 1978/9/20، المنشور على الصفحة 1406 من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ 1978/1/1

المادة السادسة من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة حيث جاء فيها: (يحق لكل شخص يتصرف في ارض اميرية... ان يفرغها فراغا قطعيا او يؤجرها او يعيرها او يضعها تامينا لدين)<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: من حيث التصرف القانوني.

أما فيما يتعلق بالتصرفات القانونية فإن أراضي الملك تقع عليها كافة التصرفات القانونية الناقلة للملكية وغيرها، بالإضافة لغيرها من التصرفات التبعية كالرهن وحقوق الامتياز أو التأمين بكافة أنواعه، أي بمعنى اخر فان كافة التصرفات من استغلال واستعمال ومنفعة واردة على أراضي الملك. أما الأراضي الاميرية فبالرجوع الي قانون التصرف بالاموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 في المادة السادسة منه نجد انه نص على مايلي<sup>2</sup>:

1. يحق لكل شخص يتصرف في أرض أميرية أو موقوفة بسند تسجيل أن يفرغها فراغاً قطعياً أو يؤجرها أو يعيرها.
2. ان يضعها تامينا لدين سواء كان ذلك رهنا رسميا او حيازيا.
3. ان يجري عليها المغارسة والمزارعة والمساقاة.
4. ان يزرعها ويستفيد من حاصلاتها.
5. ان يحولها الى بساتين وكروم.

وهذا ما اكد عليه قانون الأراضي العثماني في مواده (9\_11)، ونلاحظ مما سبق ان هناك اتساع في نطاق التصرف القانوني للمتصرف في الأرض الاميرية التي تكاد ان تصل الى سلطات المالك في الأرض المملوكة، وله اتخاذ كافة الإجراءات للمحافظة عليها، ولكون ان رقبتها للدولة هذا لا يحد من تلك التصرفات، بالتالي أي ضرر يؤثر على حق التصرف يمكن للمتصرف ان يكون خصما للمطالبة بالتعويض عن الرقبة والمطالبة بنقصان القيمة الناتجة عن التعدي (عيسة، 2021).

<sup>1</sup> المادة 6 من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953، والمنشور في الجريدة الرسمية رقم 1410، بتاريخ 1959.1.1 في ص 50.

<sup>2</sup> المادة 6 من قانون الاموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953

فلا يجوز فيها أي إجراء قانوني متعلق برقبة الأرض على اعتبار أن رقبة الأرض عائدة للدولة ويقتصر فقط على المنفعة من حيث استغلال واستعمال (توفيق حسين، 2007م).

#### الفرع الرابع: من حيث مرور الزمن.

مرور الزمن المانع لسماع الدعوى بالأراضي المملوكة خمسة عشرة سنة بينما الأراضي الاميرية عشر السنوات<sup>1</sup>.

ووجب الإشارة الى ان القانون المعدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958مقد تناول احكام ممارسة حقوق الشفعة والاولوية التي لها علاقة بمرور الزمن، اذ نصت المادة الثانية منه على:

1. على الرغم مما ورد في المادتين (41 و 44) من قانون الأراضي العثماني والمادة (1660) من المجلة:

أ. 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.

ب. إذا كانت أية مدة مما عينتها الفقرة (أ) من المادة السادسة من قانون الأراضي المعدل لسنة 1933 المنشور في الصفحة 966 من المجلد الثاني لقوانين فلسطين آخذة بالمضي عند بدء العمل بهذا القانون فتنتهي تلك المدة بانتهاء الستة أشهر الأولى التي تمر من تاريخ نفاذ هذا القانون أو إذا كان ما تبقى منها أقل من ستة أشهر فتنتهي بانتهاء أجلها المعين في الفقرة السابقة.

2. إذا صدر أي حكم في صالح المدعي بفراغ أرض أميرية أو بيع عقار مملوك بحق الأولوية أو الشفعة فعلى المحكمة أن تقرر إجراء التسجيل خلال مدة لا تتجاوز الثلاثة أشهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية على حسب ما تراه مناسباً. وإذا لم يتم التسجيل خلال المدة المعينة، في ذلك الحكم لسبب

<sup>1</sup> مجلة الاحكام العدلية المادة 1660م"لا تُسمعُ الدَعَاوى غَيْرُ العَائِدَةِ لِأَصْلِ الوُقُوفِ أو لِلعُمومِ كالدَّيْنِ الوَدِيعَةِ والعَقَارِ المَلِكِ والمِيزَابِ والمُقَاتِعَةِ في العُقَارَاتِ المَوْفُوفَةِ أو التَّصْرُفِ بِالْإِجَارَتَيْنِ والتَّوَلِيَةِ المُشْرُوطَةِ والغَلَّةِ بَعْدَ تَرْكِهَا خَمْسَ عَشْرَةَ سَنَةً"، قانون الأراضي العثماني المادة 20 "لا تسمع الدعوى المتعلقة بالأراضي المطوية الحاصل التصرف بها منذ عشر سنوات بدون نزاع واعتبارا من تاريخ زوال واندفاع تلك الأعدار لغاية عشر سنوات تسمع الدعوى المتعلقة بالأراضي أما إذا مرت المدة المذكورة فلا تسمع".

تقصير الشخص الذي صدر الحكم لصالحه فيبطل حقه بذلك الحكم ولا يدخل في حساب هذه المهلة أية مدة تتشأ عن تأخر يقع في التسجيل وتكون دائرة تسجيل الأراضي غير مسؤولة عنه<sup>1</sup>.

#### الفرع الخامس: التصرفات الناقلة للحقوق الواردة على الأراضي المملوكة والأراضي الاميرية.

لا بد من وجود طريقة يستطيع من خلالها صاحب الارض ان يقوم بنقل الحقوق الواردة فيها الى شخص اخر وذلك للعديد من الغايات، فكما هو معلوم فان الأراضي من نوع الملك تنتقل عن طريق البيع والشراء بموجب سندات رسمية، بينما في الاراضي الاميرية فان الامر مختلف، اذ ان حق التصرف والانتفاع فيها يتم عن طريق الافراغ فراغا قطعيا، او إعطاء الأرض بالمزارعة والمساقاة والمغارسة، وبالرجوع الى مجلة الاحكام العدلية نجد انها قد عالجت هذه الحقوق بشكل تفصيلي في الأراضي المملوكة، ولا يوجد ما يمنع المتصرف في الأرض الاميرية من التصرف فيها (دواس، 2013) او قيامه بالانتقال (عيسة، 2021) اي تلقي حق التصرف ارثا من المتوفى الى أصحاب حق الانتقال المعينة درجاتهم في قانون انتقالات الأموال غير المنقول، بالإضافة الى التفويض وهو تلقي حق التصرف من الدولة مباشرة لقاء بدل، ونجد ان قانون الاراضي العثماني تناول ايضا مسألة الفراغ في الاراضي الاميرية في بعض موادها كما في المادة الثالثة والرابعة منه.

#### الفرع السادس: من حيث إقامة الأبنية و الغراس.

لا بد من معرفة مصير ما فوق الارض كالأبنية والغراس في حالات التنازل عنها او انتقالها لشخص اخر، حيث يختلف الامر ما بين اراضي الملك والاميرية، اذ انه في أراضي الملك تنتقل الأبنية والأشجار المقامة على الأرض بمجرد التنازل عن الأرض الى المالك الجديد، أما فيما يتعلق بالأراضي الاميرية فان الأراضي في حال الفراغ لا تنتقل الأشجار والابنية التي عليها الا في حال تم ذكر ذلك في سند الفراغ، ولكن بصور

<sup>1</sup> المادة 2 من قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م

تعديل في قانون الأراضي عام 1933م قد أكد فيه على انتقال الأبنية والغراس مع سند الفراغ الا في حال الاتفاق على خلاف ذلك (الدحوح، 2001).

### الفرع السابع: طريقة اكتساب الحق في الأراضي المملوكة والأراضي الاميرية.

تعتبر الشفعة سبباً من أسباب امتلاك الأراضي من نوع الملك وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 1017م من مجلة الاحكام العدلية<sup>1</sup>، أما حق الأولوية أو حق الرجحان فهو سبب من أسباب اكتساب الملكية في الأموال الاميرية<sup>2</sup>.

### الفرع الثامن: قواعد الميراث في الأراضي المملوكة وأراضي الملك.

الأراضي المملوكة تكتسب بالميراث بينما حق التصرف الوارد على الأراضي الاميرية يكتسب بنظام الانتقال الذي بقي مطبقاً في فلسطين حتى تاريخ 1991/3/16م، بصدر قانون معدل لأحكام قانون انتقال الأموال الغير منقولة رقم 4 لسنة 1991م، ونظام الانتقال يقوم على المساواة بين الذكر والانثى (عيسة، 2021). مما يقودنا الى القول بان هناك ثمة فروق جوهرية يمكن من خلالها التمييز ما بين أراضي الملك والأراضي الاميرية والتي أدت بدورها الى اختلاف الاحكام المطبقة على كل نوع.

### المطلب الثالث: الفرق بين الأراضي الاميرية عن الأراضي الحكومية (أراضي الدولة).

أخذت أراضي الدولة في فلسطين بشكل عام تزداد من فترة إلى أخرى، وذلك خلال فترة الانتداب البريطاني عندما اعتبرت أن جميع الأراضي هي أراضي تحت اشراف الحكومة في فلسطين وذلك بموجب اتفاقية أو عقد أو وصاية أراضي الدولة، حيث وصلت أراضي الدولة حتى عام 2010م مانسبته 9% من مساحة الضفة

<sup>1</sup> مجلة الاحكام العدلية المادة 1017م "يُشْتَرَطُ أَنْ يَكُونَ الْمَشْفُوعُ مَلِكًا عَقَارِيًّا. بِنَاءِ عَلَيْهِ لَا تَجْرِي الشُّفْعَةُ فِي السُّفِينَةِ وَمَسَائِرِ الْمَنْقُولَاتِ وَعَقَارِ الْوَقْفِ وَالْأَرْضِي الْأَمِيرِيَّةِ."  
<sup>2</sup> المادة 46 من قانون الاراضي العثماني "الشفعة الجارية في الأملاك ليست بجارية في الأراضي الاميرية والموقوفة يعني إذا تفرغ شخص لآخر عن الأراضي التي هو متصرف بها في مقابلة بدل معلوم فلا صلاحية للجار الملاصق لها أن يدعي قاتلاً أنا أخذها بذلك البديل".

الغربية (عيسة، 2021)، وسوف نتناول في هذا المطلب ما مفهوم أراضي الدولة وما الفرق بينها و بين الأراضي الاميرية.

### الفرع الأول: مفهوم أراضي الدولة وماهيتها.

أمالك الدولة: هي جميع الأموال العامة غير المنقولة المسجلة باسم الخزينة العامة أو باسم سواها، بما فيها العقارات والأموال المملوكة للدولة ومؤسساتها بالأصلالة أو بالنيابة عن لهم منفعة فيها، والمقيدة في السجلات المخصصة لذلك أو غير المقيدة فيها، وأي أموال غير منقولة تعتبر ملكاً للدولة بموجب أي تشريع آخر .

وعرفتها أيضا المادة الثانية من قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965م النافذ لدينا بأنها: هي الأموال غير المنقولة التي تتصرف بها الدولة أو أصبحت تحت ملكيتها بمقتضى القانون الساري ، وأيضاً عرفها القرار بقانون رقم(43) لسنة 2021: بأنها هي جميع الأموال العامة غير المنقولة المسجلة باسم الخزينة العامة أو باسم سواها، بما فيها العقارات والأموال المملوكة للدولة ومؤسساتها بالأصلالة أو بالنيابة عن لهم منفعة فيها، المقيدة في السجلات المخصصة لذلك أو غير المقيدة فيها، وأي أموال غير منقولة تعتبر ملكاً للدولة بموجب أي تشريع آخر<sup>1</sup> وايضا تم تعريف أملاك الدولة بالقرار بقانون رقم (13) لسنة 2023م بشأن تاجير أملاك الدولة في المادة الأولى منه وأيضاً القرار بقانون رقم (22) لسنة 2018م بشأن المحافظة على أراضي واملاك الدولة في المادة الأولى منه أيضا لكن تم استثناء الأراضي الحرجية<sup>2</sup>.

وعليه نجد أن القانون حدد صور عديدة لأراضي الدولة، الصورة الأولى منها ما هو أساس للمصلحة العامة بشتى أنواعها، والصورة الثانية من أراضي الدولة استملكها سواء بشرائها وغيرها من الطرق، والصورة الثالثة هي الأراضي التي سجلت باسم الدولة نيابة عن أهل أصحاب المنفعة فيها (عيسة، 2021).

<sup>1</sup>المادة رقم (1)من القرار بقانون رقم 43 لسنة 2021 بشأن إدارة أملاك الدولة، المنشورة في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد 187 بتاريخ 2021/12/30

<sup>2</sup> القرار بقانون رقم 22 لسنة 2018 بشأن إدارة أملاك الدولة، المنشورة في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز 18رقم بتاريخ 2018/7/24

## الفرع الثاني: الفرق بين أراضي الدولة والأراضي الاميرية.

ولابد الان بعد ما تم توضيح مفهوم أراضي الدولة من التطرق إلى الفرق بينها وبين أراضي الاميرية، وهي على النحو التالي:

1. من حيث المفهوم، نجد أن الأراضي الاميرية: هي الأراضي التي تقع خارج نطاق البلديات أو خارج جدر القرية، وهي أراضي كانت مملوكة للسلطان العثماني وأنتفع بها الشعب وأصبح له حق التصرف عليها، أما الأراضي الحكومية (أراضي الدولة) هي أراضي تمتلكها الدولة للانتفاع بها وتسيير أمورها وإقامة مقرات لها على اختلاف أشكالها (سليمان، 2021).

2. من حيث التصرف، نجد أن الأراضي الاميرية تجيز حق التصرف وذلك أنه قد يصلح للمتصرف إلى حق الملكية من حيث الاستعمال والاستغلال، ولكن تبقى رقبة الأرض في يد الدولة، على خلاف الحال في أراضي الدولة حيث لا يجوز التصرف بها وذلك بسبب أن الأراضي التي لا يمكن الاتجار بها لا يمكن التصرف بها، إذ ان هذا النوع من الأراضي لا يمكن الاستفادة منها بشكل منفرد ولكن تقنى مصلحتها أمام الجموع، ولكن قد يكون التصرف بمنح امتيازات خاصة للأفراد (سليمان، 2021).

3. من حيث اكتساب حق التصرف على الأراضي الاميرية فان هذا النوع من الاراضي يستطيع الشخص اكتسابها عن طريق حق الأولوية، على خلاف أراضي الدولة حيث لا يوجد لها أي نوع من أنواع الحقوق سواء الأولوية أو الشفعة، لكن فيما يتعلق بأموال الدولة غير المنقولة حيث أنها لا تباع وهذا الأصل فيها، الا ضمن حالات استثنائية تقضي المصلحة بها ويسمى بهذه الحالة التفويض أو تأجيرها (سليمان، 2021).

4. من حيث القانون الذي يحكمها، فأن القانون الذي يحكم الأراضي الاميرية هو قانون الأراضي العثماني كما نص في المادة الثانية منه، أما أراضي الدولة فأن قانون إدارة أملاك الدولة المؤقت رقم 32 لسنة 1965م هو القانون المخول لها التصرف في أراضي الدولة حسب طبيعة التصرف الوارد عليها (عيسة، 2021)، بالإضافة لذلك نظراً لظروف الاحتلال القائم بالصفة الغربية فقد صدر الامر العسكري رقم

59 لسنة 1967م بشأن أملاك الحكومة، حيث يحق للمسؤول الذي عين من قبل القائد العسكري ان يكون مسؤولاً عن أملاك الحكومة بمقتضى هذا الامر وبالوجه الذي يراه مناسباً، وحددت المادة رقم (3) صلاحيات المسؤول ويقوم المسؤول بإدارة أملاك الحكومة التي تقلد التصرف بها، ودون الانتقاص من عمومية ما ذكر ويجوز له أن:

أ. يستخدم أي شخص قرر المسؤول أن استخدامه لازم لإدارة أملاك الحكومة وبالشروط التي يحددها.

ب. ينفذ كل صفقة تتعلق بإدارة أملاك الحكومة.

ج. يعقد كل صفقة أو يقوم بأي عملية أو يصدر أية تعليمات يراها لازمة لتنفيذ هذا الأمر.

د. يمارس ويعاود ممارسة أي صلاحية خولت له بموجب هذا الأمر من وقت لآخر حسبما يراه لازماً وفق ظروف الحال.

هـ. يعين مراقبين على أملاك الحكومة ويحيل لكل واحد منهم من صلاحياته، باستثناء صلاحية تعيين مراقبين.

5. من حيث قابليتها لوضع اليد وتملكها بعد مضي مدة طويلة فان هذا الامر جائز بالأراضي الاميرية من خلال تملك حق التصرف فيها بعد مرور مدة زمنية معينة وهي عشر سنوات، على خلاف عدم قابلية أراضي الدولة بوضع اليد لمدة زمنية طويلة، ولكن إذا زال استعمال الأموال العامة زالت صفة عدم إمكانية تملكها بمضي المدة الطويلة (سليمان، 2021).

### الفرع الثالث: التشابه بين أراضي الدولة والأراضي الاميرية.

على الرغم من وجود فروقات واضحة بين الأراضي الاميرية وأراضي الدولة إلا أنه لا نستطيع غض الطرف عن التشابه الوارد بينهما، وعلى سبيل المثال: من حيث عدم إمكانية تقرير الحقوق العينية عليها، بالإضافة الى أن الأراضي الاميرية والأراضي الحكومية من حيث الملكية هي ملك للحكومة على الرغم من اختلاف الطبيعة القانونية لكل منهما (سليمان، 2021).

## المبحث الثاني: مفهوم حق التصرف بالأراضي الأميرية:

يشكل حق التصرف بالأراضي الأميرية احد المفاهيم القانونية المحورية التي تعكس تطور العلاقة بين الدولة والمواطنين في إدارة الموارد العقارية، وتعود جذورها هذا المفهوم الى الحقبة العثمانية، وحيث تم تنظيم الأراضي الأميرية وفق قوانين تهدف إلى حماية ملكية الدولة للأراضي مع السماح للأفراد بالانتفاع بها تحت شروط محددة، ومع تعاقب الأنظمة الحاكمة في فلسطين طرأت تغييرات على هذا المفهوم تأثرت بالتحويلات القانونية والسياسية التي شهدتها، لما يكتسب هذا الموضوع أهمية خاصة نظرا لابعاده التاريخية والقانونية خاصة في ظل التحديات المتعلقة بالنزاعات العقارية والاحتلال الإسرائيلي الذي يسعى إلى السيطرة على الموارد العقارية للدولة.

### المطلب الأول: طبيعة حق التصرف.

بعدما قام الباحث بتوضيح المقصود بالأراضي الاميرية وطبيعتها، لابد له من التطرق الى توضيح حق التصرف من حيث ماهيته الذي يعتبر من الحقوق المقتصرة على الأراضي الاميرية، حيث نصت عليها التشريعات والقوانين السارية لدينا سواء ابان الحكم العثماني التي ما زالت سارية الى يومنا هذا او التشريعات التي سرت على الأراضي الفلسطينية اثناء خضوعها للإدارة الأردنية.

وعليه سوف يتناول الباحث في هذا المبحث المقصود بحق التصرف والفرق بين حق التصرف وحق الملكية وعناصر حق التصرف وطبيعته.

### الفرع الأول: المقصود بحق التصرف

بداية لا بد من تعريف الحق بشكل عام، حيث يقصد به: هو استئثار شخص بشيء له قيمة وبحيث يحل على الشيء بالطريقة الذي يقرها القانون. ونص القانون المدني الأردني: ان الحق هو كل مال او عين او حق له قيمة مادية في التعامل، واما الشريعة الإسلامية عرفت الحق: بانة كل شيء يمكن حيازته والانتفاع منه بشكل متواصل (العبيدي، 2020).

وبالحديث عن أنواع الحقوق نجد أنها تنقسم ما بين حقوق عامة تكون بين الافراد والدولة، وحقوق خاصة تنظم العلاقة بين الافراد، وهي على ثلاث أنواع: شخصية، والاسرة، والمالية، التي تنقسم الى حقوق عينية اصلية مثل حق الملكية والانتفاع والتصرف وهو موضوع دراستنا او حقوق عينية تبعية كحق الرهن والحيازة (الفسفوس، 1993م).

ولابد من بيان المقصود بالحق العيني: هو ذلك الذي يخول صاحبه سلطات قانونية بشكل مباشر على الأشياء دون الحاجة الى التدخل من أي جهة من الجهات، وبالتالي يتضح من ذلك ان الحق العيني يتكون من عنصرين وهما: صاحب الحق، ومحل الحق (الفسفوس، 1993م).

ويعتبر حق التصرف من الحقوق العينية العقارية التي يقع على الأراضي الاميرية ويعطي صاحبها الحق في الاستغلال والاستعمال والتصرف وذلك ضمن الشروط التي يحددها القانون (الفسفوس، 1993م).

ويمكن القول ان حق التصرف هو: حق استعمال واستغلال دون رقبة، حيث ان الأراضي الاميرية رقبتهما عائدة الى خزينة الدولة، على خلاف أراضي المدن والقرى التي يمتلك صاحبها رقبتهما ومنفعتها معا، سواء كان بغاية الزرع او الغرس او القيام بتصرفات قانونية كالبيع والتجارة والاعارة وذلك ضمن حدود معينة (شجاعية ، 2013).

ويلاحظ الباحث انه لا يوجد نص او تعريف لحق التصرف، وانما كان يتطرق الى المقصود بحق التصرف من خلال نصوص القانون ومنها المادة (1198) من القانون المدني الأردني التي اكدت علنانه: (يجوز للدولة ان تبيع حق التصرف بالأراضي المملوكة لها لمن يرغب بالشروط التي يفرضها القانون)، ويجد الباحث من نص المادة المذكورة أعلاه ان حق التصرف اقتصر على الأراضي الاميرية دون غيرها، وانه حق عيني وذلك لوقوعه على أشياء يستطيع من خلال هذا الحق ان يستغل ويستعمل ويتصرف طالما كان ضمن الشروط التي يحددها القانون.

ويتضح من ذلك ان حق التصرف المذكور سابقاً هو حق أصلي وارد على الأراضي الاميرية و متفرع عن حقوق الملكية وليس عنصر من عناصرها، ويعطي صاحبه أهم السلطات على الشيء المملوك (فقها، 2012).

مما يقودنا الى الاستنتاج ان حق التصرف هو حق عقاري متفرع عن حق الملكية تمنحه الدولة على الأراضي الاميرية ويستطيع من خلال هذا الحق الاستعمال والاستغلال والتصرف (فقها، 2012).

وهنا لابد من التمييز بين حق التصرف الوارد عن الأراضي الاميرية باعتباره عيني اصلي وبين حق التصرف الذي يعتبر عنصر من عناصر حق الملكية، حيث يعتبر حق التصرف من الحقوق الأساسية الواقعة على الأراضي الاميرية من استعمال العقار واستغلاله والتمتع به والتصرف به وذلك بناء على الشروط المحددة بالقانون، اما فيما يتعلق بحق التصرف كعنصر من عناصر حق الملكية فهو يعتبر من سلطات المالك على العين المملوكة والذي يقع على كافة الأموال سواء الأموال المنقولة وغير المنقولة على خلاف الحال بحق التصرف الذي يعتبر من الحقوق التي لا ترد الا على الأموال المنقولة (فقها، 2012).

اما فيما يتعلق في محل حق التصرف، يقع حق التصرف على الأراضي الاميرية وذلك بناء على نص المادة (3) من قانون الأراضي الاميرية النافذ لدينا، والذي أكد على ان حق التصرف وارد على الأراضي الاميرية التي تكون رقبته عائدة للدولة وذلك بناء على شروط يفرضها القانون، و لا يرد الا على عقار دون المنقول والأراضي الاميرية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة (3) من قانون الاراضي العشائي انه (رقبة الأراضي الأميرية هي ما كان عانداً إلى بيت المال من المزارع والمراعي والمسارح والمشاتي والمحاطب وأمثال ذلك من الأراضي التي كان يحصل التصرف بها مقدماً عند وقوع الفراغ والمحلولات بإذن وتقويض أصحاب التيمار والزعامة الذين كانوا يعتبرون أصحاب الأراضي وبعض الأحيان بإلذن والتقويض من الملتزمين والمحصلين. وقد حصل إلغاء ذلك أخيراً فأصبح يجري بها التصرف على هذا الحال بإذن وتقويض الذات المأمورة وبهذا الخصوص من طرف الدولة العلية ويعطى ليد الذين يتصرفون بها سندات طابو متوجة بالطغراي. والطابو هو المعجلة التي تعطى في مقابلة حق التصرف فيأخذها المأمور ويستوفيهما إلى جانب الميري.

## الفرع الثاني: خصائص حق التصرف.

بعدما تعرفنا على ماهية حق التصرف في الاراضي الاميرية من خلال بيان مفهومه وما يميزه عن حق التصرف كعنصر من عناصر الملكيه كان لا بد لنا من التطرق الى معرفة خصائصه، حيث يعتبر حق التصرف من الحقوق العينية الواردة على العقار الاميري وله مجموعة من الخصائص التي تتشابه الى حد كبير مع حق الملكية وهي على النحو الاتي (قداه، 2003):

1. حق التصرف من الحقوق العقارية الواردة على العقار الاميري وذلك بناء على نص المادة (3) من قانون الأراضي العثماني الساري لدينا.
2. حق التصرف وارد فقط على التصرف بالعقار دون رقبته وذلك لما ذكرنا سابقا بان حق التصرف رقبته عائدة للدولة.
3. حق التصرف هو أقرب الى الإجارة منه الى الحقوق العينية وبالتالي انتقال هذا الحق للورثة يكون خاضع لأحكام القانون المدني.
4. يعتبر حق التصرف ضمانا عاما للدائنين كسائر أمواله، حيث يجوز الحجز عليه واستيفاء دينهم من بدله وذلك بعد موت صاحب الحق سواء اكان لهذا المدين أموالا أخرى ام لا.
5. حق التصرف من الحقوق التي تمنحها الدولة على أراضيها حيث ينفرد حق التصرف بهذه الخصيصة لأنه وارد على الأراضي الاميرية التي تعود ملكيتها للدولة.

## المطلب الثاني: الفرق بين حق التصرف وحق الملكية

بعد بيان المقصود بحق التصرف الوارد على الأراضي الاميرية لابد من توضيح المقصود بحق الملكية كحق عيني للتعرف على وجه الشبه والاختلاف بينهما، وما هي المظاهر التي يتمتع بها المالك في حق الملكية. يعرف حق الملكية على انه: هو "سلطة المالك في ان يتصرف في الملك بشكل مطلق تصرفا عينيا ومنفعة واستغلال" (سوار، 2010).

اما المقصود بالمالك كما ورد في "مجلة الاحكام العدلية: "هو ما يملكه الانسان سواء اكان عينا او منافع<sup>1</sup>، ويكون له حق التصرف فيه على وجه الاختصاص (حيدر، بدون سنة نشر)، والمقصود بالمنافع: هي ما يحصل عليها الشخص من فائدة سواء من استعمال العين كالمنفعة التي يحصل عليها الدار بسكنها والدابة بركوبها (حيدر، بدون سنة نشر).

اما الاعيان كما وردت في "مجلة الاحكام العدلية:" بان هي الشيء المعين المشخص<sup>2</sup>، أي ان العين قد يكون عقارا او يمكن ان يكون حيوانا او مثليات او المكيلات والموزونات والنقود والعروض (حيدر، بدون سنة نشر).

وعرف السنهوري حق الملكية بانه: (حق استئثار باستعماله واستغلاله والتصرف فيه بشكل دائم وكل ذلك في حدود القانون)، ويعتبر حق الملكية أوسع الحقوق العينية نطاقا حيث يعطي القانون للمالك حق التصرف، وحق الاستعمال، وحق الاستغلال (السنهوري، 1998).

ومن خلال التعريفات المذكورة انفا يستنتج الباحث ان حق الملكية يعتبر من الحقوق التي تخول صاحبها العديد من السلطات، وان تلك السلطات تقتصر على صاحبها دون سواه، ويعتبر حق الملكية من العقوق العينية المتشابهة الى حد كبير مع حق التصرف على الرغم من وجود العديد من الاختلافات بينهما، وسوف نتناول في هذه الدراسة مجموعة من التشابهات والاختلافات بين حق التصرف وحق الملكية وهي على النحو التالي:

#### الفرع الأول: التشابه بين حق الملكية وحق التصرف

يعتبر حق التصرف وحق الملكية من الحقوق العينية التي تعطي لصاحبها سلطة الاستعمال، والاستغلال، والتصرف، وبالنظر الى حق الملكية يعتبر حق الملكية حقا جامعا مانعا دائما، والمقصود بانه حقا جامعا

<sup>1</sup> مجلة الاحكام العدلية المادة (125).

<sup>2</sup> المادة (159) من مجلة الاحكام العدلية انه "العين: الشيء المعين المشخص كبيت وحصان وكروسي وصبرة حنطة وصبرة دراهم حاضرتين فكلها من الأعيان".

هو انه يعطي صاحبها كافة السلطات وهي: الاستغلال والاستعمال والتصرف، ونجد ان حق التصرف حقا جامعا وذلك من خلال إعطاء صاحب الحق هذا التصرف من خلال استعمال الأرض بنفسه او من الغير واستغلالها، بالإضافة الى انه يملك حق التصرف فيها دون التطرق الى رقبة هذه الأرض الاميرية وذلك لأنها عائدة للدولة (الزغبى، 1994م).

اما كونه يعتبر حقا مانعا وهذا يعنى انه يقتصر على صاحبه دون غيره طالما لم يلحق الضرر بالغير، وكذلك حق التصرف حيث يستطيع صاحب الحق التمتع بكافة المزايا بشكل منفرد وذلك بدون الحاق ضرر بالغير، واما فيما يتعلق بانه حقا دائما فان حق الملكية دائم طالما الشيء موجود ولم يستهلك او يتلف، وكذلك الامر بالنسبة لحق التصرف حيث يستمر حق التصرف من السلف الى الخلف ولا يقبل الاسقاط ولا النزول عنه طالما لم ينتقل للغير لاي سبب من الأسباب (الزغبى، 1994م).

وبالإضافة لذلك ان حق التصرف والملكية يتقاربان أيضا بنطاق التصرف حيث يستطيع صاحب هذا الحق التصرف بعمق الأرض وعلوها الى الحد المقيد قانونا، الا اذا نص القانون والاتفاق على خلاف ذلك، اما فيما يتعلق بالمواد المعدنية التي توجد ضمن الحدود وعلى سطح الأرض او باطنها او المياه الإقليمية والانهار والبحار الداخلية فانها تعد من أملاك الدولة.

وفما يتعلق بأسباب كسب حق التصرف والملكية حيث يعتبر الضمان سبب من اسباب كسب ملكية العقار سواء بأراضي الملك او بالأراضي الاميرية، ومن أسباب كسب الملكية أيضا الميراث حيث اصبح يطبق أيضا على الأراضي الاميرية بعد ان كان يطبق عليها احكام الانتقال، وأخيرا يعتبر العقد والاتصال والحيازة سبب من أسباب الملكية المطبقة بحق الملكية وحق التصرف، وهنا لابد من الإشارة الى ان مدة الحيازة في أراضي الملك وهي خمسة عشر سنة، اما في الأراضي الاميرية عشرة سنوات، ومما سبق نستنتج انه هناك عدة اوجه تتشابه بها حق الملكية مع حق التصرف قام الباحث بحصرها بتصريف، وهذا لا يعني عدم وجود اختلاف فيما بينهما ، اذ سنتطرق اليها في الفرع الثاني كما يلي:

## الفرع الثاني: الاختلاف بين حق التصرف وحق الملكية.

ان التشابه الحاصل فيما بين حق الملكية وحق التصرف لا يلغي وجود اختلاف فيما بينهما ، والفارق الجوهرى بين حق التصرف وحق الملكية هو ان حق التصرف يرد على الأراضي الاميرية، اما فيما يتعلق بحق الملكية فهو يرد على الأراضي الملك، كما ان لصاحب حق الملكية كافة التصرفات على العقار بما في ذلك الوقف والوصية على خلاف حق التصرف، حيث لا يجوز للمتصرف وقف الأرض أو الوصية أو الايحاء فيها، ولا يجوز تحويل الأراضي الاميرية الى قرية او محله، ومن الفروق الواردة أيضا ان حق الملكية يرد على حق الشفعة بحال بيع المالك لعقاره، بينما لا يوجد شفعة في حق التصرف، انما الحق المقابل لحق الشفعة في حق التصرف هو حق الاولوية (فقها، 2012).

والمتصرف بالأراضي الاميرية لا يملك رقبة الأرض وانما المنفعة فقط اما فيما يتعلق بحق الملكية فانه يمتلك الرقبة.

وبالإضافة لذلك ان حيازة الأراضي في كل من حق الملكية وحق التصرف يختلف من حيث المدة، حيث ان حق التصرف مدة حيازتها عشرة سنوات واما حق الملكية خمسة عشر سنة (فقها، 2012).

ويوجد ايضا بعض الاختلافات في بعض المصطلحات المستخدمة على حق التصرف عن حق الملكية، حيث يتم استخدام كلمة (البيع) في حال بيع الأراضي في حق الملكية، على خلاف حق التصرف الذي يستخدم مصطلح (الفراغ)، وبالنسبة للعرض فانه يطلق عليه في حق الملكية (بالثمن) اما في حق التصرف بدل (المثل)، كما ان حق الملكية يطلق على أطرافه (البائع والمشتري) اما في حق التصرف فهم (المتصرف والمفرغ والمفرغ له) (الزغبى، 1994م).

وأخيراً لا بد من الإشارة إلى أن الملكية لا تسقط بعدم الاستعمال، حيث أنها بطبيعتها غير مؤقتة ولا تقبل الإسقاط (سوار ، 1991م)، أما حق التصرف في حال عدم الاستعمال لمدة ثلاث سنوات متتالية يحق للدولة استرداد الأرض من المتصرف بها وفقاً لنص المادة (68) من قانون الأراضي العثماني (فقها، 2012)<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لحق التصرف

حق التصرف من الحقوق العينية العقارية التي ترد على الأراضي الأميرية وتعطي حق للمتصرف في استعمالها واستغلالها والتصرف بها ضمن الشروط التي يحددها القانون، وقد يسعى صاحب الحق أيضاً إلى الحصول على سند طابو مع دفع قيمتها، مع الإشارة إلى أن رقبة الدولة تبقى مع الدولة. وبالتالي نجد أن من حق المتصرف القيام بنوعين من التصرفات وهي التصرفات المادية والتصرفات القانونية (عيسة، 2021)، التي سنتعرف عليها في هذا المطلب من خلال الأفرع التالية:

#### الفرع الأول: التصرف المادي.

وهو عبارة عن كل عمل يترتب عليه استهلاك الشيء أو عدمه أو تغييره أو تبديله (فقها، 2012). وأكد القانون العثماني وقانون التصرف بالأموال غير منقولة رقم (49) لسنة 1953 النافذ لدينا على ماهية التصرفات التي يجوز للمتصرف أن يقوم بها على الأراضي الأميرية، حيث يجوز للمتصرف زراعة الأرض وحراستها سواء بالحنطة والشعير وغيرها من الحبوب، ويستطيع قطع الأشجار وقلعها، وهدم ما يوجد على الأراضي من ابنية، وبالإضافة إلى ذلك يستطيع أن ينشئ دوراً ودكاكين وغيرها بشرط عدم التوسع بحيث يحدث محله أو قرية وذلك بناء على إذن من المأمور (قداده، 2003).

<sup>1</sup> أنظر المادة (68) من قانون الأراضي العثماني أنه " إذا كان أحد متصرفي المزارع لا يزرع حقله ولا يزرع من طرفه عارية أو إجازة وعطلة ثلاث سنوات متوالية بدون أن يتحقق له عذر من الأعذار الصحيحة مثل ترك الأراضي سنة أو سنتين بحسب درجة قابليتها أو أكثر بحالات استثنائية حسب الموقع لأجل مجرد استراحتها أو أن تكون فاضت عليها المياه مدة ثم بعد ذلك نضبت فتركها خالية لينبثا تكسب القوة أو أنه كان أميراً حربياً فتكون تلك المزرعة مستحقة للطابو سواء كان المتصرف موجوداً في المحل الكائنة به الأراضي أو بعيداً مسافة السفر. فإذا طلب متصرفها السابق أن يتفوض بها مجدداً فتتفوض له مجدداً ببدل المثل وأن لم يطلبها تجري حينئذ عليها المزايدة وتُحال لطالبيها".

ويجوز لصاحب الحق أيضا ان يقوم بحفر بئر فيها واستخدامها لري المزروعات وتسوية الأرض وتحويل الأرض الحرجية الى بساتين او حقل او مزرعة وذلك بناء على طلب من المأمور، على خلاف ما هو مذكور في قانون التصرف في الأموال الغير منقولة الذي لم يشير الى لجوء صاحب الحق الى المأمور للحصول على اذن (قداده، 2003).

وبالإضافة لذلك يحق لصاحب الأرض بالتصرف منع التعدي المادي الحاصل من الغير، حيث يستطيع صاحب الحق في حال اعتداء شخص على ارضه من الغير ان يطالب باسترجاعها بواسطة القضاء، وذلك في حال قيام الغير بإنشاء الزرع او الأشجار او الأبنية عليها، ويقوم صاحب حق التصرف بإزالتها او ان يبقياها في حال وجود ضرر بقلعها ويتم دفع قيمتها من المتصرف الى الغير (فقها، 2012).

#### الفرع الثاني: التصرفات القانونية

يقصد بالتصرفات القانونية هو كل فعل او عمل من شأنه زوال الحق من صاحبه بصفة كلية او جزئية، سواء نقل الملكية او هب او ترتيب حق عيني أصلي او تباعي على المال الغير منقول (فقهاء، 2012). ان التصرفات القانونية الواردة على الأراضي الاميرية المنصوص عليها بالقانون طالما ان هذه التصرفات لا تمس الملكية العائدة للدولة، فانه يكون للمتصرف كامل الحق والحرية، الا فيما يتعلق بالقيود الواردة على حق التصرف، حيث يحق للمتصرف ان يفرغها للغير ويؤجرها ويبرهنها او يرتب عليها حقوق عينية أخرى تتعلق بالتصرف كالمصافحة والمغارسة.

وقضت محكمة التمييز الأردنية على انه: (للمتصرف بالأراضي الاميرية حق التصرف المطلق من بيع فراغ ورهن وتأجير واتخاذ كافة الإجراءات للمحافظة عليها وفقا لأحكام المادة السادسة من قانون التصرف بالأموال الغير منقولة، وان كون رقبتها للدولة لا يحد من تلك التصرفات ويكون المتصرف خصما للمطالبة بالتعويض

عن الرقبة والمنفعة وبالتالي أي اضرار فيها يؤثر على حق التصرف و تكون المطالبة بنقصان القيمة الناتجة عن التعدي متفقة واحكام القانون)<sup>1</sup>.

ولا بد من الإشارة أيضا الى ان نطاق التفرقة بين الأرض الاميرية والملك من خلال التصرفات القانونية والمادية والسلطات الممنوحة للمتصرف ضيقة جدا، وهذا ما اكدت عليه محكمة التمييز الأردنية في قرارها: (لا فرق في حق التصرف في الأراضي الاميرية بالتعويض عن الضرر اللاحق عن طريق التعويض للمالك في ارض الملك لان كل منهما يملك التصرف في عينها في جميع التصرفات الجائزة عينا ومنفعتا واستغلالا، والفرق الوحيد بينهما هو منع المتصرف بالعقار من وقفه او الايحاء به)<sup>2</sup>.

#### المطلب الرابع: عناصر حق التصرف

المقصود بعناصر حق التصرف: هي السلطات التي تعطى لصاحب حق التصرف على الأراضي الاميرية، والتي تخول صاحبها حق التصرف والاستعمال والاستغلال، وعليه سوف يتناول الباحث هذه السلطات في ظل القوانين السارية لدينا.

#### الفرع الأول: سلطة التصرف

يعتبر حق التصرف من اهم السلطات التي يمنحها القانون للمتصرف في الأراضي الاميرية، وتعتبر سلطة التصرف أكبر سلطة واوسع نطاقا من الاستعمال والاستغلال، وذلك لأنها تخول المتصرف السيطرة على الأرض على خلاف سلطة الاستعمال والاستغلال التي تخول لصاحبها الانتفاع بالأرض فقط، والتصرف قد يكون تصرفا ماديا او قانونيا، اذ تطرق الباحث الى ذلك بشكل مفصل بالفصل السابق (فقهها، 2012).

<sup>1</sup> قرار محكمة التمييز الأردنية حقوق رقم (3388) لسنة 1999م من كتاب المحامي الدكتور حسين عاهد عيسة في كتاب الوجيز في الحقوق العينية في إطار التشريعات النافذة في فلسطين الملكية واحكامها ص 341.

<sup>2</sup> قرار محكمة التمييز الأردنية حقوق رقم (3526) لسنة 1999م الوارد في كتاب المحامي الدكتور حسين عاهد عيسة في كتاب ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية ص 45.

## الفرع الثاني: سلطة الاستغلال

والمقصود بالاستغلال هو حصول المالك على ثمار الشيء ومنتجاته، وهذه السلطة تتشابه بين الأراضي الملك والأراضي الاميرية، والمقصود بالثمار: وهو ما يغله الشخص بشكل دوري دون احداث أي تغيير في أصله الجوهري، وقد تكون هذه الثمار طبيعية لا دخل للإنسان فيها، او قد تكون صناعية ناتجة عن عمل المالك، وقد تكون مدنية أي الدخل الدوري الذي يدفعه للمالك للوفاء به كنتيجة مباشر للانتفاع بالشيء كإيجار المباني والأراضي (قداه، 2003).

وتعتبر هذه السلطة متشابهة الى حد كبير مع عنصر الاستعمال في حق الملكية، حيث ان لصاحب حق التصرف الحق في الاستغلال دون وجود قيود، الا إذا قرر القانون قيوداً خاصة، وبالتالي يستطيع المتصرف بناء على القانون ان يزرع الأرض ويستفيد من حاصلاتها وما ينبت عليها والانتفاع ببذورها واحجارها والحصول على جميع ثمارها ومنتجاتها، الا ان القانون الساري لدينا قيد صاحب حق التصرف انه لا يجوز صناعة القرميد او احجار اللبن الا بعد دفع قيمة الدراب المستعمل في تلك الصناعة الى الجانب الميري المادة (12) من القانون العثماني (قداه، 2003).

ولابد من التطرق الى بيان الفرق بين الاستعمال والاستغلال، اذ ان الاستغلال يتم استعماله بواسطة الغير مقابل اجرة يتقاضاها، اما الاستعمال يتم استعماله لشخصه، والاستغلال قد يكون مباشر وذلك من خلال قيام المزارع بزراعة الأرض وجني ثمارها، اما غير المباشرة يتم فيها زراعة الأرض وجني محصولها عن طريق الغير (قسايمه، 2001).

ولا بد من التأكيد على ما نص عليه قانون الأراضي العثماني بانه: لا يجوز للغير ان يستعمل الأرض ويعمل به الا بأذن المتصرف والا اعتبر فضولي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>أنظر المادة (14) من قانون الأراضي العثماني انه " لا يقدر أحد أن يحدث خرقاً فضولاً في أراضٍ كائنة بتصرف غيره ولا أن يعمل بها ببدراً ما لم يكن ذلك بإذن المتصرف ومعرفة ولا يقدر أيضاً أن يتصرف بها بصورة ما تصرفاً فضولياً".

## الفرع الثالث: سلطة الاستعمال

والمقصود بالاستعمال: هو استخدام الأرض لما اعدت لها وفيما يتفق مع طبيعتها، وقد يكون هذا الاستعمال مادي بهدف الحصول على منافع الشيء، ومثال على: ذلك السيارة بركوبها، والدار سكنها بشكل يتطابق مع المنفعة التي يريدها (قسايمه، 2001).

واستعمال الأراضي الاميرية يكون بزراعتها بالحنطة والشعير وحصاد الربيع مقابل دفع بدل العشر المترتب عليها بشرط عدم قلبها الى كروم وحقول الا باذن المأمور<sup>1</sup>.

على الرغم من ذلك الا ان هنالك اختلاف واضح ما بين القانون الأردني والقانون الساري في فلسطين من حيث سلطة الاستعمال، حيث أجاز القانون الأردني الزراعة وغرس الأشجار والدوالي، وان تتخذ من الأرض صديقة او مرعى ودورا ودكاكين بشرط عدم التوسع لتصبح قرية او محله، على خلاف الوضع في فلسطين الذي قيد زراعة الأرض وفلاحتها واتخاذ الأرض كروما وجنائن الا بالحصول على اذن من المأمور، وفي حال مخالفة ذلك لعدة سنوات يجوز اقتلاعها، وفي حال تجاوز الثلاث سنوات واصبح قادر على الانتفاع بها يسقط حق الحكومة في قلعها، وبالتالي نجد ان سلطة الاستعمال في القانون الساري في فلسطين مقيد، على خلاف الأراضي الاميرية في القانون الأردني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 9 من قانون الأراضي العثماني انه " الأراضي الاميرية القابلة للزراعة والحراثة يزرع فيها كل شيء يعني حنطة وشعيراً وأرزاً ونبيلة وغير ذلك من الحبوب وتترزح كذلك إجارة أو إعاره ولا تتعطل ما لم يتحقق وجود أحد الأعدار الصحيحة التي سيصير بيانها في فصل المحللات" والمادة 10 من القانون ذاته انه " المراعي التي كان يحصد حشيشها قديماً و يؤخذ عشر محصوله تكون مثل الأراضي الزراعية ويتصرف بها بالطابو وينتفع متصرفها فقط من العشب الحاصل منها ويقدر أن يمنع غيره من الانتفاع به ومثل هذه المراعي يمكن فلاحتها وزراعتها باذن المأمور".

<sup>2</sup> أنظر المادة 1199 القانون المدني الأردني

## الفصل الثاني

### الضوابط المقيدة لحق التصرف في الأراضي الاميرية

تشكل الاراضي الاميرية احد الاركاز الاساسية في النظام القانوني العقاري في فلسطين اذ تحتل نسبة كبيرة اجمالي مساحة الاراضي خاصة في الضفة الغربية ويتمثل حق التصرف في الاراضي الاميرية حقا مقيدا لايرتقي الى الملكيه المطلقة وهو ما يجعل ممارسة هذا الحق مرتبط ب بعدد من الضوابط القانونية والادارية التي تهدف الي تنظيم عملية الانتفاع وعدم الاساءة في استعمال هذا الحق وتعد هذه الضوابط انعكاسا لتداخل الانظمة القانونية على الاراضي الفلسطينية وايضا من جهة اخرى واقع الاحتلال الاسرائيلي وما ينتج عنه من سياسات مصادرة الاراضي ومنع التنظيم والبناء ووضع اليد على مساحات واسعة من الاراضي الاميرية بذريعه املاك الدولة اضافة ذلك بعدا سياسيا معقدا على هذا النوع من الاراضي بالتالي فان دراسة القيود المفروضة على حق التصرف لا يمكن فصلها عن السياق السياسي والقانوني العام الذي تعيشه الاراضي الفلسطينية.

و بعد بيان مفهوم حق التصرف والفرق بينه وبين حق الملكية، سوف يتطرق الباحث في هذا الفصل الى توضيح القيود الواردة على حق التصرف والمقارنة بين القانون الفلسطيني والقانون الأردني فيما يخص هذه القيود، ثم الحديث عن الشيوخ في حق التصرف وذلك من خلال معرفة ماهي أسباب الشيوخ وما هي حقوق الشركاء.

#### المبحث الأول: القيود الواردة على حق التصرف.

يعتبر حق التصرف من الحقوق العينية الا انه مقيد بمجموعة من القيود التي تفرض على المتصرف الحد من سلطته في أمور عديدة، وسوف نتطرق الى هذه القيود بداية بتوضيح القيود الواردة على حرية التملك بشكل عام ثم التدرج للوصول الى القيود المقيدة على حق التصرف وذلك على النحو التالي:

## المطلب الاول: القيود العامة والتي يشترك فيها حق التصرف مع حق الملكية

هناك العديد من القيود المقررة للمصلحة العامة اذ ليس من السهل حصرها، لكنها يمكن ان تتعارض مع المصلحة الخاصة، حيث يمكن اجمالها بقاعدة عامة تقتضي: انه في حال تعارض المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة يتم تقديم المصلحة العامة على الخاصة بناء على القاعدة القانونية التي تنص على: (يتحمل الضرر الخاص لدفع ضرر عام)<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: القيود القانونية الواردة حرية التملك مراعاة للمصلحة العامة:

ترد هذه القيود على حق التملك بشكل عام، وهي المتعلقة بالقيود السياسية التي تتناول مسألة تملك الأجانب بالإضافة الى القيود الاقتصادية المتعلقة بالشخصيات الاعتبارية (عيسة، 2021) التي سيتم توضيحها كالآتي:

1. القيود السياسية: وهي القيود الواردة في قانون ايجار وبيع الأموال غير المنقولة للأجانب رقم (45) لسنة 1953 الساري في الضفة الغربية، الذي أكد فيه على حصر تملك الأجانب للأموال غير المنقولة الا باستثناءات معينة وهي على النحو التالي (عيسة، 2021):
  - أ. الأجانب من غير الأصل العربي: يجوز لهم الشراء في الضفة الغربية وفق المادة الثالثة شرط ان تكون الأراضي المطلوبة شرائها داخل حدود البلدية او احواض البلد، وان تكون بقدر سكنهم او ممارسة أعمالهم وليست اعمال التجارة، ولا بد من الحصول على اذن مسبق من مجلس الوزراء الفلسطيني بعد الحصول على الموافقة من الجهات المختصة.
  - ب. ممثلي الهيئات والبعثات الدبلوماسية: يجوز لهم وفق نص المادة الخامسة ان يملك في الضفة الغربية الأراضي لاقامة دور سكنية ومكاتب بشرط معاملة المثل، وموافقة مجلس الوزراء الفلسطيني على ذلك.

<sup>1</sup>المادة (26) من مجلة الاحكام العدلية.

ت. الأجنبي من أصل فلسطيني او عربي: أي الذي كان يحمل الجنسية الفلسطينية مسبقا حيث يجوز له تملك أراضي خارج حدود البلدية واحواض البلد بالقدر الكافي للأعمال الانشائية او الزراعية بشرط موافقة مجلس الوزراء الفلسطيني.

2. القيود الاقتصادية : وردت هذه القيود في قانون الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة 1953 النافذ في الضفة، بحيث انه لا يجوز للأشخاص تملك الأموال الغير منقولة فيالأراضي الاميرية، الا بالقدر اللازم لممارسة نشاطاتها،بعد الحصول على موافقة من مجلس الوزراء الفلسطيني، وهذا ما اكدت عليه المادة رقم(5) من القرار بقانون رقم (43) لسنة 2021م بشأن إدارة أملاك الدولة، حيث ان اللجنة المعنية وهي لجنة إدارة أملاك الدولة تتولى دراسة كافة الطلبات المتضمنه أي شكل من اشكال التصرف في أملاك الدولة المحددة كالتاجير والتفويض والتخصيص والاستثمار والمبادلة .

### الفرع الثاني:القيود القانونية الواردة على حق التملك المقررة للمصلحة الخاصة:

ان الحقوق والحريات من المبادئ الاساسية التي تقوم عليها النظم القانونية، الا انها ليست مطلقة بطبيعتها، فتزد عليها قيود تهدف الى تحقيق الاتوازن بين مصلحة الفرد ومصالح اخرى وتعرف هذه القيود بالقيود المقررة للمصلحة الخاصة، اذ انها تعتبر حقوق عينية لكنها حقوق مجردة مقررة لمصلحة العقار نفسه وليس لمصلحة الشخص صاحب الحق العيني، تسهم في منع تعسف الافراد في استعمال حقوقهم مما ترسخ مبدأ حسن النية في العلاقات القانونية، و تسمى بحقوق الارتفاق، وتعرف على انها: حق مقرر على عقار لمنفعة عقار لشخص اخر.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 37 من مرشد الحيران والمنشور في باشا، محمد قدرى: مرشد الحيران الى معرفة أحوال الانسان في المعاملات الشرعية على مذهب الامام ابي حنيفة النعمان ملائما لعرف الديار المصرية وسائر الأمم الإسلامية. ط2، بولاق مصر: المطبعة الكبرى الاميرية، 1891.

ونستنتج من ذلك ان حقوق الارتفاق هي تكليف على عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص اخر، ولا يمكن ان يكون محله الا عقار، فهو لا يرد على منقول ، ومن اهم النماذج المتمثلة على حق الارتفاق والتي تمثل القيود المقررة للمصلحة الخاصة هي:

- حق المرور : وهو حق المشي في ارض الغير، وقد نصت مجلة الاحكام العدلية عليه في موادها 1219-1227، والذي ينشأ عن حالة وجود انحباس عن الطريق العام وهذا الانفصال يجعل الارض معزولة ويعطل استغلالها بحيث لا يستطيع احد الوصول اليها، مما ينشأ لمالك الارض وليس لغيره بقوة القانون الحق في توفير ممر كاف لاستغلال ارضه يصلها باقرب طريق عام.<sup>1</sup>

- حق الشرب: فقد ورد حق الشرب بقوله تعالى: ﴿ قَالَ هَذِهِ نَاقَةٌ لَهَا شِرْبٌ وَلَكُمْ شِرْبُ يَوْمٍ مَّعْلُومٍ ﴾

[الشعراء: 155]، ويقصد بحق الشرب وفق المادة 143 من مجلة الاحكام العدلية : هو نصيب معين

معلوم من النهر، وايضا في المادة 1262: هو نوبة الانتفاع بسقي الحيوان والزرع.<sup>2</sup>

وهو يسمى ايضا بحق الشفة اي حق شرب الماء وهو لمجموعة معينة من الناس، او اهل قرى معينة او حي معين بالشرب وسقي البهائم والمزروعات من مصدر مائي معين.

- حق المجرى: هو حق مالك الارض في جريان ماء الري في ارض غيره لتصل من موردها البعيد

لارضه<sup>3</sup>، حيث لا يوجد لها تعريف واضح في مجلة الاحكام العدلية بل اعتبره المشرع صورة من صور

حق المرور، وبالتالي فهو ينطبق عليه ما ينطبق على حق المرور من احكام.

- حق المسيل: وقد عرفته المادة 144 من مجلة الاحكام العدلية بحق جريان الماء والسيل من دار الى

الخارج.<sup>4</sup> اي بمعنى تصريف المياه غير الصالحة او الزائدة عن الحاجة بمرورها في ارض الغير وذلك

<sup>1</sup> المواد 1219-1227 من مجلة الاحكام العدلية.

<sup>2</sup> المادة 143 و1262 من مجلة الاحكام العدلية

<sup>3</sup> المادة 1298 من القانون المدني الاردني

<sup>4</sup> المادة 144 من مجلة الاحكام العدلية.

وصولاً لها إلى المصرف العام، وبالتالي فهو قيد قانوني مفروض على ملكية العقار لمصلحة عقار آخر.

### الفرع الثالث: القيود الاتفاقية والارادية.

القيود الاتفاقية تعني أن صاحب حق التصرف وهو المفرغ له أن يشترط في الفراغ شروطاً تقوم بتقييد حقوق المفرغ له، بشرط أن تكون هذه الشروط مشروعة والقصد منها هو حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف إليه أو للغير لمدة محددة، وذلك بناء على نص المادة (1028) من القانون المدني الأردني الذي نص على: "ليس للمالك أن يشترط في تصرفه عقداً كان أو وصية شروطاً تقييد حقوق المتصرف إليه إلا إذا كانت هذه الشروط مشروعة وقصد بها حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف إليه أو للغير لمدة محددة." (عيسة، 2021).

وأما القيود الارادية تعني أن القيود تكون بناء على إرادة الأفراد بحيث لا يفرضها القانون، وهي تسلب حق التصرف من المتصرف كما هو الحال في المالك وهذا ما يطلق عليه (الشرط المانع) من التصرف والمقصود به: هو الشرط الوارد في عقد الشرط أو وصية فيمنع المالك في التصرف بالمال المعين من أمواله، ومثال على ذلك: لو اشترط الواهب في عقد الهبة علة الموهوب له عدم التصرف بالمال الموهوب طوال حياته أو لحين البلوغ لسن معين أو قيام الموصي باشتراط على الموصي له في الوصية مثل هذا الشرط (عيسة، 2021).

### المطلب الثاني: القيود الخاصة الواردة على حق التصرف على الأرض الاميرية.

بعد ما تطرق الباحث إلى كل ما يتعلق بحق التصرف وأنواع الأراضي المطبق عليها هذا الحق، فإنه سيتطرق الآن إلى القيود الواردة على حق التصرف الواردة في قانون الأراضي العثماني وقانون التصرف في الأموال الغير منقولة رقم (49) لسنة 1953.

## الفرع الأول: عدم جواز الوقف والإيحاء بالأراضي الاميرية.

يمكن ان نبرر هذا القيد والمنع من الوقف في الأراضي الاميرية، ذلك ان الوقف كأصل عام لا بد ان تكون رقبة الارض في يد المتصرف وهذا الامر غير وارد في الأراضي الاميرية، لان رقبته عائدة الى الدولة، بالاضافة الى ان نظام الوقف يتطلب التأييد وهذا غير موجود في حق التصرف المعرض للسقوط، واكد على ذلك نص المادة (121) من القانون العثماني انه: " لا يمكن لأحد أن يوقف لجهة ما الأراضي المتصرف بها بالطابو ما لم تملك له تملكاً صحيحاً من طرف السلطان"، ونصت 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" (عيسة، 2021).

ويشترط لصحة الوقف ان يكون الواقف مالكا للأرض الموقوفة، حيث ان المقصود بالوقف: (هو حبس العين المملوكة عن التصرف وتخصيص منفعتها الى جهة من جهات البر)، غير ان الوقف في هذا النوع من الأراضي جائز في حال أصبح المتصرف مالكا لرقبة الأرض، وعليه يجوز له ان يقوم بوقفها (عيسة، 2021).

ولابد من الإشارة هنا الى ان المتصرف بالأراضي الاميرية كان يقوم بوقف حقوقه فيها وذلك بناء على اذن من الدولة، وهو ما يعرف بانه (وقف التخصيصات) الذي كان منتشر في الدولة العثمانية (عيسة، 2021). وحسب رأي الباحث في هذا الامر ان هذا الوقف غير صحيح، حيث انه من الناحية القانونية يعد متصرفا وليس مالكا للأرض الاميرية.

اما فيما يتعلق بالوصية: وتعرف على انها التصرف بالتركة التي تضاف الى ما بعد الموت، وبالتالي حق التصرف مالا من أموال التركة عند وفاة المتصرف ولا يوجد مانع من ورود الوصية عليه على اعتبار ان

حق التصرف من الحقوق العينية العقارية المشابهة مع حق الانتفاع والاستعمال والسكنة ولا يوجد مانع من وجود الوصية فيه. (العبيدي، 2020)

ومن وجهة نظر الباحث يجد انه في حال رغب المتصرف بالوقف او الايحاء بهذه الأرض ان يتم اللجوء الى الجهات المختصة والعمل على تملك هذه الأرض، ومن ثم القيام بوقفها والإيحاء بها الى جهات الخير المسؤولة.

### الفرع الثاني: عدم جواز تحويل الأراضي الاميرية الى قرية او محلة.

تتميز الأراضي الاميرية بطبيعتها الزراعية، حيث يستطيع المتصرف انشاء الأبنية والزرع وكل ما يساعد على الخدمات الزراعية والفلاحة للأرض عليها، وذلك بشرط عدم التوسع لدرجة انشاء قرية او محلة سكنية، وهذا ما اكدت عليه المادة (6) من قانون التصرف بالاموال غير المنقولة انه: "له 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" (العبيدي، 2020).

ولا يجوز انشاء ابنية لا علاقة لها بالأراضي الزراعية، حيث يجوز له انشاء حظائر للمواشي ومخازن للغلة وبيوت للفلاحين ولكن دون بناء شقق سكنية لغرض تأجيرها (العبيدي، 2020).

### الفرع الثالث: عدم جواز دفن الموتى في الأراضي الاميرية.

وبالرجوع الى المادة (33) من قانون الأراضي العثمانية حيث نصت علانته: "لا يجوز للمتصرف بالأراضي الأميرية بالطابو ولا لأجنبي أن يدفن بها ميتاً، وأن حصل ذلك وكان الميت لم يبلى يجري نقله لمحل آخر من طرف المأمور، أما إذا كان قد بلى فيتمهّد ما فوقه" والذي اكد على ان المقابر معفية من الرسوم وهذا الامر سوف يلحق الضرر بخزينة الدولة، وبالإضافة لذلك المقبر لابد ان تعين من قبل الدولة وذلك من خلال المصلحة العامة (عيسة، 2021).

#### الفرع الرابع: عدم جواز منع صاحب حق المرور من استعمال حقه:

حيث لا يجوز لصاحب حق التصرف ان يمنع من له حق مرور قديم على الأراضي الاميرية المتصرف فيها، ولكنه يستطيع منع الاخرين الذين لا يملكون الحق بالمرور من المرور من الأراضي الموجودة في حيازته، وذلك بناء على نص المادة (13) من القانون العثماني (للمرء ان يمنع الاخرون من المرور بغير حق في الأراضي الكائنة بتصرفه بالطابو وانما ليس له ان يمنع من كان له حق المرور قديما في هذه الأرض) قده (2003) ووجبت الاشارة الى ان هذا القيد غير مقتصر فقط على الاراضي الاميرية دون غيرها.

#### الفرع الخامس: عدم جواز مبادلة حق تصرف بحق تصرف اخر.

حيث انه لا يجوز لصاحب حق التصرف مبادلة الأرض التي يتصرف بها مع حق تصرف في ارض أخرى الا بإذن مأمور الأراضي، وذلك بناء على نص المادة (36) من قانون الأراضي العثماني انه: "لمتصرف بالأراضي الجاري بها التصرف بالطابو أن يتفرغ بإذن المأمور لمن أراد مجاناً أو لقاء بدل معلوم، ولا يعتبر فراغ الأراضي الاميرية بوجه العموم إذا لم يكن بإذن المأمور ويكون تصرف المفروغ له أي الأخذ بالأراضي التي أخذها على كل حال بإذن المأمور، أما إذا مات المفروغ له بدون أخذ الإذن من المأمور فيكون للشخص المتفرغ التصرف في أراضيه كما كان أولاً، وكذلك إذا مات المتفرغ وكان له ورثة لهم حق الانتقال على الوجه الآتي فتنقل إليهم وإلا فتكون مستحقة للطابو، أما المفروغ له فيأخذ البديل الذي أعطاه من تركة المتفرغ وكذلك مبادلة الأراضي فهي موقوفة بكل حال على إذن المأمور وعند فراغ وتفويض متصرف الأراضي بإذن مأمورها يلزم قبول الفراغ والتفويض من طرف المفروغ له أو شخص من طرفه" (قده، 2003).

#### الفرع السادس: عدم جواز استغلال ما تدره باطن الاض الاميرية من معادن او غيرها.

كون الأراضي الاميرية من الأراضي التابعة رقيبتها للدولة، وبالتالي فانكل ما في باطن الأرض سواء كانت معادن قابلة للذوبان او غير قابلة للذوبان فتكون من نصيب الدولة على اعتبارها المالكة لهذا النوع من الأراضي بناء على نص المادة (107) من قانون الأراضي العثماني: "معادن الذهب والفضة والنحاس والحديد

وأشكال الأحجار والجفصينوالكبريت وملح البارود والسنبادج والفحم والملح وغير ذلك من المعادن التي تظهر في إحدى المحلات من الأراضي الأميرية الكائنة بعهدة أي من كان هي عائدة لجانب بيت المال، وليس لمتصرفيها صلاحية أن يضبطوا معدناً من المعادن أصلاً ولا أن يأخذوا حصة من المعدن الذي يظهر بها، وكذلك جميع المعادن التي ظهرت في الأراضي الموقوفة التي هي من قبيل التخصيصات، هي عائدة لجانب بيت المال ولا يمكن التدخل والتعرض لها لا من طرف متصرفي الأراضي ولا من جانب الوقف" (عيسة، 2021).

### الفرع السابع: عدم جواز ترك استعمال واستغلال الأراضي الاميرية لمدة ثلاث سنوات

وبالرجوع الى نص المادة (68) من قانون الأراضي العثماني لعام 1858 حيث اكدت على : انه في حال عدم استعمال الفلاح واستغلال الأرض وفلاحتها او لم يتم بتسديد الضرائب المستحقة عليه او الرسوم، تصبح هذه الأرض للدولة في حال عدم استغلالها لمدة ثلاث سنوات متتالية، ولا يستطيع المتصرف إعادة استردادها الا في حال دفع بدل المثل او تعرض بالمزاد العلني لمن يدفع الثمن الاعلى (عيسة، 2021).

وعلى الرغم من ذلك نجد ان هذه المادة بقيت نظرياً ولم تطبقها الدولة العثمانية واستغلت هذا النقطة لترهيب الفلاحين لاستمرار فلاحه الأرض وكانت هذه المدة مختلفة من دولة الى أخرى، حيث نجد ان هذه المدة بالعراق كانت أربع سنوات وفي سوريا خمس سنوات (عيسة، 2021).

وغير ان هذه المادة اسقطت بعد صدور قرار من المجلس التركي سنة 1904 هجري وإلغاء ضريبة العشر، الا انه ابان الاحتلال البريطاني تم تفعيل المادة (68) من قانون الأراضي المحولة وذلك لخدمته في السيطرة على الاراضي الفلسطينية ثم يليه الاحتلال الإسرائيلي وخاصة على الأراضي (ج)، وذلك من خلال إطلاق النار على الفلاحين وإقامة بها مستنقعات وخلق حالة من الخوف ترتب عليها سيطرة الاحتلال الصهيوني على هذا النوع من الأراضي وتفويضها لشركات صهيونية ، وذلك كما حدث في جنوب كفل الحارس لمحافظة سلفيت وارضيتا وقرىوت في نابلس (عيسة، 2021)، وتوضيحاً لذلك فقد نصت تلك المادة 68 من

قانون الاراضي العثماني على: (اذا كان احد متصرفي المزارع لا يزرع حقله ولا يزرع من طرفه عارية او اجارة، وعطله ثلاث سنوات متواليه بدون ان يتحقق له عذر من الاعذار الصحيحة، مثل ترك الاراضي سنة او سنتين بحسب درجة قابليتها او اكثر بحالات استثنائية حسب الموقع مجرد استراحتها او ان تكون فاضت عليها المياه مدة ثم بعد ذلك نضبت فتركها خالية لئبنا تكسب القوة او انه كان اسيرا حربيا فتكون تلك المزرعة مستحقة للطابو سواء اكان المتصرف موجودا في المحل الكائنة به الاراضي ام بعيدا مسافة السفر، فاذا طلب متصرفها ان يتفوض بها مجددا فتفوض له مجددا ببديل المثل وان لم يطلبها تجري حينئذ عليها بالمزايدة وتحال لطالبيه)<sup>1</sup>.

ويتضح من ذلك ان حق المتصرف في الارض يبطل عند اهماله فيها في حال لم يستخدمها ولم يقم بتسديد الرسوم والضرائب المستحقة عليها مدة ثلاثة سوات متتالية والا فان الارض تصبح للدولة، اذ ان هذا النص الترهيبى كان له الاثر في تشجيع الفلاحين على استخدام الارض وفلاحتها الا ان الاستغلال الامثل له كان من قبل قوات الانتداب البريطاني اثناء حكمه لفلسطين كما ذكرنا سابقا، اذ كانت تلك الاراضي تعود للمندوب السامي في حال ترك المتصرف ارضه مدة ثلاث سنوات وبالتالي يفقد حقه فيها ، مما يظهر جليا الهدف الذي يسعى لاجله وهو السيطرة على اكبر قدر من الاراضي الفلسطينية من اجل ان يمنحها للعصابات اليهودية في ذلك الوقت، وتبعه ضمن هذه السياسة الاحتلال الاسرائيلي كذلك عند سيطرتها على مساحات شاسعة من الاراضي الفلسطينية في الضفة الغربية باستخدام ذات النص بصفها صاحبة حق الرقبة ثم تمنح التصرف فيها الى شركات اسرائيلية مختصة بشؤون الاستيطان.

---

<sup>1</sup>المادة 68 من قانون الاراضي العثماني

## الفرع الثامن: عدم الحاق الاضرار بالغير

حيث يمنع صاحب حق التصرف من ان يغلو في استعمال حقه، بحيث يترتب عليه الاضرار بملك جاره وهذا القيد يتشابه في حق التصرف مع حق الملكية وهذا ما اكدت عليه المادة (1027) من "مجلة الاحكام العدلية" انه (على المالك الا يغلو في استعمال حقه للحد الذي يلحق الضرر بملك الجار) (سوار ، 1991م).

## الفرع التاسع: كتابة وتسجيل عقود الايجار الجارية عليها

يعتبر هذا القيد من القيود المشتركة بين حق الملكية وحق التصرف، حيث نجد ذلك من خلال القانون المنظم لعقود الايجار الصادر في سنة 1973 ويسري على عقارات الملك فقط، اذ اشترط ان يكون عقد الايجار خطيا بين المؤجر والمستأجر تحت طائلة الغرامة في حال المخالفة، ونجد ان القانون النافذ لدينا الصادر سنة 1952 اشترط في المادة (106) بان يتم تسجيل عقود الايجار المتعلقة بالأراضي، والمعلوم ان الأراضي المقصود فيها الأراضي الاميرية وغيرها من هذا النوع من الأراضي (الزغبى، 1994م).

وعليه يتضح من خلال بيان القيود المذكورة سابقا انهاك وجوهيتشابه بها حق التصرف المطبق على الأراضي الاميرية في فلسطين وحق التصرف في التشريع الأردني، مع وجود اختلاف طفيف من خلال اعتبار حق التصرف في القانون الأردني حق مشتق من حق الملكية على خلاف الحال لدينا الذي اعتبر ان حق التصرف حقا قائما بذاته، وبالإضافة لذلك عدم ذكر القانون الأردني القيد الذي يؤكد على عدم استعمال الأراضي الاميرية لمدة ثلاث سنوات او دفع الرسوم المستحقة او الضرائب يترتب عليه فقدان حق التصرف، على خلاف الحال في فلسطين المنصوص على ذلك بشكل واضح وصريح في نص المادة (68) من قانون الأراضي العثماني النافذ في الأراضي الفلسطينية (سوار ، 1991م).

اما فيما يتعلق بحق التصرف لدى المشرع المصري فانه عمد الى الغاء حق التصرف وذلك في عام 1891، وقام بتوحيد الأراضي جميعها وتحويلها الى أراضي ملك وهذا ما اكدت عليه المدونات وذلك تخلو نظامها العقاري منه (سوار ، 1991م).

وبالتالي نستنتج ان حق التصرف من الحقوق المنفردة والقائمة بحق ذاتها في فلسطين وذلك لانتشار هذا النوع من الأراضي بشكل واسع، ولذلك كان لحق التصرف والقيود الواردة عليها أهمية واسعة على خلاف الحال بالقانون الأردني والمصري.

### **المبحث الثاني: الشيوخ في حق التصرف.**

يتحقق الشيوخ في حق التصرف عند اشتراك شخصا او أكثر في الأراضي الاميرية على وجه الشيوخ، وهذا ما اكد عليه القانون المدني الأردني في نص المادة (1202) انه: (يسري على الشيوخ في حق التصرف ما يسري على الشيوخ في حق الملكية الا ما تعارض منها مع نص خاص او طبيعة حق التصرف)، وسوف نتناول أسباب الشيوخ سواء اكانت هذه الأسباب مشتركة مع حق الملكية والأسباب الخاصة في حق الشيوخ (العبيدي، 2020).

### **المطلب الأول: أسباب الشيوخ في حق التصرف.**

وكما ذكرنا سابقا في نص المادة (1202) من القانون المدني الأردني ان ما يسري على حق الملكية يسري على حق التصرف الا إذا وجد تعارض مع نص خاص او في طبيعة حق التصرف، ولا بد من الإشارة هنا الى ان أبرز ما يميز حق التصرف عن حق الملكية هو ملكية الأراضي، حيث تعود ملكية الأرض للدولة على خلاف الامر في حق التصرف، وعليه يترتب عن الامتناع عن تطبيق أي حكم يتعارض مع هذا الحق (قسايمه، 2001).

وبالرجوع الى أسباب الشيوخ في حق التصرف، فهي تنحصر في العقد:مثل شراء شخص او اكثر دارا على الشيوخ، اما فيما يتعلق بالوصية على اعتبار انه تصرف مضاف الى ما بعد الموت من تركة المتوفي ويعتبر حق التصرف من التركة، وعليه يعتبر الباحث ان الوصية أيضا تعتبر سببا من أسباب الشيوخ (سوار ، 1991م).

ومن أسباب الشيوخ أيضا في حق التصرف الوقائع القانونية، مثل: الميراث فيصبح أبناء المتوفي أصحاب حق التصرف بوفاة المورث، حيث يعتبر الميراث من أكثر أسباب الشيوخ وقوعا ويتم العمل به، بالإضافة الى سبب الحياة، ومثال على ذلك: ان يقوم شخص بحيارة الأرض حياة هادئة وواضحة دون أي التباس او اعتراض او منازعة من الغير او وجود أي اكرام مادي او معنوي، والاستيلاء والاتصال وذلك من خلال قيام شخص بالبناء في ارض الغير، وأخيرا الالتصاق مثل شخص له حق التصرف على الشيوخ وجاءت الأرض في طي نهر فيكون للأشخاص حق التصرف على الشيوخ (قسايمه، 2001).

### المطلب الثاني: حقوق الشركاء في حق التصرف.

وفيما يتعلق بحقوق الشركاء في حق التصرف ورد ذكرها في المادة (13، 14) من قانون الأموال الغير منقولة وهي على النحو اللاتي:

أولا: المادة (13) من قانون الأموال الغير منقولة وهي بتحويل الأراضي الاميرية الى ملك ويتم التفريق في حالتين<sup>1</sup>:

في الحالة الأولى: قيام أحد الشركاء بتحويل الأرض دون الحصول على اذن من الشركاء، فان هذه الأرض المحولة تعتبر مشتركة بينهم دون الحصول على بدل، ولكل منهم ان يأخذ نصيبه من الأشجار المقلوعة او المقطوعة عينا او قيمة بناء على نصيبه سواء كانت قائمة او اقتلعت (قسايمه، 2001).

في الحالة الثانية: ان يكون الشريك اخذ اذن الشركاء فان جميع الشركاء شركاء بالأرض بصورة مشتركة الا ان الشريك يستطيع الرجوع على باقي الشركاء بنفقات القطع والقلع وكل بقدر نصيبه منها (قسايمه، 2001).

<sup>1</sup> المادة (13) من قانون الأموال الغير منقولة انه " لا يحق لأحد الشركاء المتصرفين في أرض أميرية أو موقوفة من نوع الحراج أن يقتلع أو يقطع أشجار ذلك الحرج جميعها أو قسماً منها ليحول الأرض القائمة عليها إلى حقل أو ما يماثله من دون إذن من شركائه وإذا قطع تلك الأشجار أو اقتلعها بلا إذن فتعتبر الأرض المحولة بالصورة المذكورة إلى حقل مشتركة بينه وبين شركائه كالأول بلا بدل ولكل منهم أن يأخذ نصيبه في الأشجار المقلوعة أو المقطوعة عينا أو قيمة ما يصيبه منها قائمة إذا كانت قد قلعنما إذا قام الشريك بما ذكر بموافقة جميع الشركاء فيلزم كل واحد منهم أن يدفع ما يصيب حصته من نفقات القطع والقلع.

وقضت محكمة النقض الفلسطينية على انه (وحيث ان الشيوخ يجعل كل ذره من ذرات المال الشائع ملكاً لكافة الشركاء على الشيوخ وبالتالي يكون الحكم بمنع المدعى عليهما من معارضة المدعي في حقوق ملكيته وتصرفه امر يتفق وصحيح الواقع والقانون وبأن القول بخلاف ذلك فيه تحميل للنصوص القانونية ذات العلاقة بأكثر مما لا تحتل، وهذا غير جائز قانوناً آخذين بعين الاعتبار حق ملكية المدعي لحصصه من القطعة في القطعة س/1 وملكية الجهة المدعى عليها لحصص القطعة في القطعة ذاتها طبقاً لذات المبرز س/1 بموجب عقدي بيع لاحقين لإقامة الدعوى الماثلة، وبأن المدعى عليهما لم يكونا مالكيين بتاريخ اقامة الدعوى وانما يضعان يدهما على العقار كاملاً استناداً الى سند قانوني باعتبارهما مستأجرين للعقار وبأن ايلولة ملكية حصص معينه لهما في القطعة موضوع الدعوى يجعلهما شركاء على الشيوخ في كل ذره من ذرات المال غير المنقول الشائع، وبانهما لا يتنازعا في ملكيته الجهة المدعية لحصصها في القطعة موضوع الدعوى وبأن المالك على الشيوخ لا يعتبر غاصباً لهذا المال غير المنقول المشترك)<sup>1</sup>.

وبالتالي نستنتج من القرار السابق ان الشيوخ سبب لاشتراك الشركاء ويتمتع بما هو وارد من حقوق من هذا الحق ودون حرمانهم من ذلك، على اعتبار ان الشريك على الشيوخ لا يعتبر غاصب وله الحق الكامل كما باقي الشركاء.

ثانياً: المادة (14) من قانون الأموال غير المنقولة: في حال قيام احد الشركاء باقامة ابنية او غرس وهي على النحو التالي<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> لتفض حقوق رقم (2017/380) الصادر في تاريخ 2017/3/17.

<sup>2</sup> المادة رقم (14) من قانون الأموال الغير منقولة انه " إذا أحدث أحد الشريكين أبنية أو غرس أشجاراً أو دولي:

1- في مجموع الأرض التي يتصرفان فيها بالاشتراك تفرز حصة الشريك ويجري العمل وفق أحكام المادة الثانية عشرة.

2- في قسم من الأرض التي يتصرفان فيها أو طعم الأشجار القائمة فيها فإنه يضمن لشريكه ما أصاب حصته من قيمة الأشجار قائمة وتقسّم الأرض بينهما، فإن خرج القسم الذي أحدث فيه البناء أو الشجر من نصيب الشريك الآخر تجري المعاملة على القسم المذكور على الوجه السابق.

1. قيام أحد الشركاء بأحداث ابنية او غرس او دوالي وهنا يطلب أحد الشركاء الهدم او القلع، وفي حال كان الهدم او القلع يؤدي الى اضرار بالأرض فيستطيع هذا الشريك دفع قيمة ما احدثه مستحقا للقلع ويتملك ويتصرف به (قسايمه، 2001).

2. اما في حال قيام أحد الشركاء بأحداث الأبنية او الغرس في قسم من الأرض الاميرية التي له حق التصرف عليها، فانه يضمن للشريك ما يصيب حصته من قيمة الأشجار وتقسيم الأرض بين الشريكين، وفي حال كانت الأشجار والبناء في قسم الشريك الأخير يتم اجراء ما تم الاتفاق عليه سابقا، وإذا كانت في قسم الشريك المحدث للشجر والغرس والبناء فتكون ملكا له (قسايمه، 2001).

وقضت محكمة الاستئناف الفلسطينية على انه: (وعليه وبالرجوع الى لائحة الدعوى فأنها تشير الى ان المدعية تملك حصصا في القطعة موضوع الدعوى الت اليها من مورثها وصولا الى القول بان المدعى عليه يقوم بالبناء على القطعة دون وجه حق ودون موافقة المدعية، وعليه وحيث ان الدعوى تشير الى ان المدعية تملك هي والمدعى عليه حصصا شائعة في القطعة موضوع الدعوى، وحيث ان المدعية اسست دعواها على انها دعوى منع معارضة في حصص شائعة وحيث ان المدعى عليه يملك حصصا في القطعة كما تملك المدعية حصصا فيها فانه لا يمكن اعتبار المدعى عليه بانيا في ملك الغير. وبما ان مناط دعوى منع المعارضة يقتضي رفع اليد المعارضة لصاحب اليد الممنوع من التصرف فيما تملك، وبما ان يد كل من طرفي الدعوى تعتبر مشروعة على القطعة، ومن شأن التقرير بمنع المدعى عليه من المعارضة والتقرير له بحق التصرف في ان معا ان يؤدي الى خلق نزاع يستند الى قرار قضائي الامر الذي يتعارض مع المرجو من القرارات القضائية من جهة وجوب سعيها الى انهاء حالة النزاع، فانه وعلى ضوء ذلك يتوجب تحديد حصة كل من طرفي الدعوى على القطعة موضوع الدعوى. وتشير المحكمة الى ان اجتماع طرفي الدعوى على التصرف في القطعة في ان معا لا يمكن ان يكون بقرار قضائي وانما بإرادة الاطراف لان القرار القضائي يجب ان ينتهي الى شكل معين من اشكال الالتزام يمكن معه طرحه للتنفيذ وصولا الى حالة الالتزام المحددة التي لا يختلط فيها وجه تصرف المدعي الذي ال اليه قرار المحكمة، ووجه تصرف المدعى عليه الذي كان

سببا للدعوى. وبما ان الامر المذكور غير ممكن فان دعوى منع المعارضة قبل ازالة الشبوع تعتبر سابقة لأوانها. وعليه وعملا بالمادتين 12 و14 من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953 فان تصرف المدعى عليه في القطعة يعتبر تصرفا من المالك وتعتبر المنشآت التي يقيمها مقامة من مالك ويكون مالها بعد ازالة الشبوع هو ايلولتها الى الباني اذا ما وقع البناء في حصته من القطعة او ان يكون الشريك بالخيار بين تبديل حصته بحصة الباني او ان يملكها بقيمتها مقلوعة.<sup>1</sup>

### المبحث الثالث: أسباب اكتساب حق التصرف والاثار المترتبة على تجاوزه وانقضائه

بعد ما تطرق الباحث في المطلب السابق الى القيود الواردة على حق التصرف والتي تعتبر جوهر دراستنا، كان من الاجدر به التطرق الى تعريف القارئ بكيفية اكتساب هذا الحق وما هي الجزاءات المفروضة في حال مخالفة هذا الحق وبيان أسباب انقضائه.

#### المطلب الأول: أسباب كسب حق التصرف.

يتطرق الباحث في هذا المطلب الى معرفة ما هي أسباب كسب حق التصرف وما هو السند القانوني الذي يلجأ اليه المتصرف في هذا الحق، وذلك حتى يتسنى لنا معرفة ما هي المسؤولية المترتبة على المتصرف في حال تجاوز القيود التي فرضها القانون على هذا الحق، وفي ذات الصدد معرفة ما هي المحكمة المختصة بذلك.

وبالرجوع الى القانون الساري لدينا يتم كسب حق التصرف من خلال عدة طرق وهي على النحو التالي:

#### الفرع الأول: إذن الدولة أو التفويض من الدولة.

وذلك من خلال تلقي المتصرف من الدولة حق التصرف مقابل بدل معين تحدده الدولة، كون ان الدولة هي الجهة المختصة، على اعتبار ان هذه الأرض اميرية ورقبتها تابعة للدولة، ولا يجوز لاحد التصرف فيها دون

<sup>1</sup> استئناف حقوق رقم 174 لسنة 2018م الصادر في تاريخ 26 / 6 / 2018م.

الحصول على إذن مسبق، وهذا ما أكدت عليه المادة (12) من القانون العثماني "لا يقدر أحد أن يستعمل تراب الأرض التي في تصرفه ليصنع منه أشياء كالقرميد واللين ما لم يستأذن المأمور أولاً فإذا فعل تؤخذ منه لجانب الميري قيمة ذلك التراب في محله سواء كانت الأراضي من الأراضي الأميرية أو الموقوفة" (عيسة، 2021).

واستناداً الى ما سبق ذكره ومن خلال المادة المذكورة أعلاه، نجد ان على المتصرف ان يحصل على اذن مسبق من المأمور، الا وان الأراضي الاميرية غير خاضعة لأحكام التسجيل العقاري، وذلك بسبب الوضع الذي تعاني منه الأراضي الفلسطينية من خضوعها للاحتلال، مما يجعل حصولها على الاذن نادراً وذلك بسبب ان الأراضي الاميرية غير خاضعة لأحكام السلطة الوطنية الفلسطينية وان الجهة المختصة هي التي تمنح هذا الاذن، وبالإضافة لذلك ان الأراضي الاميرية بناء على تقسيم الأراضي الفلسطينية في اتفاقية أوسلو الى (أ، ب، ج) هي مناطق (ج) وبالتالي هي خاضعة للاحتلال الذي يعيق الحصول على اذن وانما يحصل عليه من المستوطنين (عيسة، 2021).

وبالرجوع الى القانون المدني الأردني نجد ان منح ذلك كان يتبع إجراءات يسيرة وذلك من خلال تسجيل ذلك الحق لدى دائرة تسجيل الأراضي وهذا ما أكدت عليه المادة (1198) من القانون المدني الأردني: انه " 1- يجوز للدولة ان تبيع حق التصرف في الاراضي المملوكة لها (الاميرية) لمن يرغب بالشروط التي يفرضها القانون. 2- ويجب ان يكون سند التصرف مسجلاً في دائرة تسجيل الأراضي" (شجاعية ، 2013).

### الفرع الثاني: الافراغ

الافراغ في حق التصرف هو ما يقابل معاملة البيع في أراضي الملك، والمقصود به: هو التنازل عن حق التصرف في الأراضي الاميرية الى شخص اخر وذلك بمقابل او بدونه، وهذا ما أكدت عليه محكمة التمييز

الأردني انه: (الفراغ يعني التنازل عن حقوق التصرف اما مجانا او لقاء بدل عملا بالمادة (36) من قانون الأراضي، والتفريغ بالمجان هبة لحق التصرف والتفرغ لقاء بدل هو بيع لحق التصرف)<sup>1</sup>.

ومما لا شك فيه ان الفراغ لحق التصرف لا بد ان يتم امام المأمور وذلك في الأراضي الخاضعة للتسجيل بناء على المادة (36) من القانون العثماني، واما فيما يتعلق بالأراضي غير الخاضعة للتسجيل فان الفراغ يتم خارج نطاق دائرة الطابو بموجب سند عادي بعد بمرور عشر سنوات على التصرف بهذه الأرض (عيسة، 2021).

### الفرع الثالث: الأولوية

والمقصود بالأولوية كسبب من أسباب كسب حق التصرف: وهو كسب حق التصرف ولو جبرا عن المتصرف وذلك ببديل المثل، وهذا الحق متعلق فقط بالأراضي التابعة للدولة وهو يقابل حق الشفعة بالأراضي المملوكة (شجاعية ، 2013).

وبناء على ذلك فان حق الأولوية صاحبه هم الشريك على الشيوع، والخليط، والمحتاج من اهل القرية وأصحاب الانشاءات والمغروسات (العبيدي، 2020).

ولثبوت حق الأولوية لابد ان يتم الفراغ بصورة رسمية، أي في حال كانت الأراضي الاميرية من الأراضي التي تمت تسويتها ان يتم فراغها امام الجهات الرسمية والا كان الفراغ باطلا (العبيدي، 2020).

### الفرع الرابع: احياء الأراضي الموات

يعتبر احياء الأراضي الموات سبب من أسباب كسب حق التصرف في الأراضي الاميرية، وقد عرفت المادة (6) من القانون العثماني على انها: "الأراضي الموات إذا كانت ليست في تصرف أحد من الأشخاص ولا متروكة ومخصصة للأهالي هي المحلات البعيدة عن القرى والقصبات بدرجة لا تسمع بها من أقاصي

<sup>1</sup> انظر تميز حقوق 1986/771م الوارد في كتاب الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية لدكتور علي هادي العبيدي ص 239.

العمران صيحة الشخص الجهير الصوت يعني الخالية التي تبعد عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف تخميناً يعني مقدار نصف ساعة، والمقصود بالإحياء هو تعميرها وإصلاحها حيث تصبح قابلة للزراعة وللفلاحة ونمو النباتات والمزروعات فيها (عيسة، 2021).

ونجد ان استيفاء كافة الشروط اللازمة والمنصوص عليها بالقانون يصبح له حق عيني عقاري على هذه الأرض، وعلى الرغم من الخلاف بين "مجلة الاحكام العدلية" والقانون العثماني من حيث طبيعة الحق المفروضة بعد احياء هذا النوع من الأراضي حيث اعتبرت "مجلة الاحكام العدلية" احياء الأرض اما يترتب عليه حق التملك او حق المنفعة، اما القانون العثماني بالرجوع الى نص المادة (103) اعتبر احياء هذا النوع من الأراضي اعتبره حق تصرف، وعليه طالما يعتبر القانون العثماني هو القانون الخاص و "مجلة الاحكام العدلية" هي قانون عام فانه الأولى بالتطبيق هو القانون الخاص وهو القانون العثماني (عيسة، 2021).

#### **المطلب الثاني: تجاوز حق التصرف والمحكمة المختصة بذلك.**

طبيعة حق التصرف تفرض عليه قيوداً معينة على اعتبار ان رقبة الأرض تابعة للدولة، وعليه نجد ان مخالفة القيود الواردة على حق التصرف يترتب عليه فقدان هذا النوع من الحق وما فرض عليها من قيود، ونجد من خلال ذلك ان المتصرف فقد حقه بممارسة كافة السلطات التي منحت له من خلال اكتسابه هذا الحق، حيث سيكون صاحب الحق مقتصر على استغلال صاحب الأرض للإنتاج النباتي والحيواني واي مخالفة او تجاوز لذلك يعتبر مخالفة لأحكام القانون والأنظمة التي تحكم هذا النوع من الأراضي ويعتبر سبباً كافياً لفقدان هذا الحق (كربول ، 2017).

وعليه في حال اخلاله للقواعد القانونية فانه يترتب عليه اما الجزاء الجنائي او الجزائي المدني، وتماشياً مع ما تم ذكره نجد ان المتصرف بتجاوزه لحق التصرف لا يترتب عليه أي فعل إجرامي لاعتبار المسؤولية القائمة عليه ليست مسؤولية جزائية وعليه يعتبر المخالف لحق التصرف وللقواعد القانونية التي عالجت ذلك

في القانون العثماني و "مجلة الاحكام العدلية" مخالفة مدنية ويترتب عليها الجزاء المدني وعليه المطالبة بالتعويض في حال الحاق الضرر بهذا النوع من الاراضي (السرطان، 2016).

والمسؤولية المدنية بدورها تنقسم الى قسمين: المسؤولية العقدية، و المسؤولية التقصيرية (أي المسؤولية عن الفعل الضار) ، والمقصود بالمسؤولية العقدية: هو افتراض وجود عقد شروطه صحيحة و واجب التنفيذ ولم يتم المدين بتنفيذه، وعليه تقوم المسؤولية العقدية في حال توافر أركان هذا النوع من المسؤولية وهي ثلاث أولاً الخطأ العقدي ثانيا الضرر وثالثاً العلاقة السببية (الفار، 2019) ، ومن خلال ما هو مذكور يرى الباحث لابد وجود عقد حتى تقوم هذه المسؤولية وبالرجوع الى أسباب كسب حق التصرف لم تكن مبنية على العقود وانما على أسباب أخرى خارجة عن نطاق العقد، وعليه لا يعتبر الاخلال وتجاوز هذا النوع من الحق والقيود المفروضة على هذا الحق سبب لقيام المسؤولية العقدية.

اما فيما يتعلق بالمسؤولية التقصيرية فان المقصود بها: هو الاخلال بالتزام قانوني قائم، حيث يكون هذا الاضرار غير مشروع ويترتب عليه الحاق الضرر بالغير ويعتبر سببا للمسؤولية وذلك لمخالفته لحدود القاعدة القانونية (السرطان، 2016).

وبالرجوع الى قانون المخالفات المدنية يشترط لقيام المسؤولية هو وجود الفعل الضار أو التعدي، ويكون الفعل متعمدا في حال قام الشخص بفعل ضار أفضى الى ضرر، كأن يكون فعله يخالف قاعدة قانونية أو نصا شرعيا، مثل: قيام شخص بأي فعل في أرض دون أخذ موافقة من ولي الامر (دواس، 2013)، وعليه نجد أن مخالفة القيود الواردة على حق التصرف هي مخالفة لقاعدة قانونية أو أنظمة تحكم هذا النوع من الأراضي، وخاصة ان سبب كسب هذا النوع من الأراضي يكون بناء على سبب قانوني، وعليه في حال مخالفة هذا النوع من القيود يعبر مخالف لأحكام القانون النافذ لدينا وبالتالي تعدي على أحكام القانون المنظمة لهذا النوع من الأراضي الذي يستوجب قيام المسؤولية التقصيرية الناتجة عن مخالفة القواعد القانونية،

وهذا ما أكدت عليه محكمة الاستئناف في حكمها: "قرر القضاء الفلسطيني ان الأفعال التالية ضاره وتستوجب التعويض مثل الاعتداء على أرض حكومية بإقامة البناء عليها"<sup>1</sup>.

وعليه و من خلال ما تم ذكره سابقا فان المتصرف يعتبر متجاوزا للقيود الواردة على حق التصرف عندما يقوم بإحداث مباني على أراضي حكومية، لان ذلك مخالف لطبيعة حق التصرف الذي رفض ذلك واقتصر فقط على اعتبارها ارض زراعية ولا يجوز ان تتحول هذه الأراضي لغير ذلك (كربول ، 2017).

وفي واقع الامر وبناء على ما ذكر سابقا نجد ان القانون أشار الى الأسباب التي يترتب عليها قيام المسؤولية العقدية والأسباب التي تقوم بناء عليها المسؤولية التقصيرية، وحيث انه من الثابت قيام المسؤولية التقصيرية في حال مخالفة قاعدة قانونية، وعليه يجد الباحث ان اخلال المتصرف وتجاوز القيود المفروضة على حق التصرف يترتب عليها قيام المسؤولية التقصيرية ويفرض على من تجاوز هذه القيود التعويض اللازم نتيجة لما الحقه من ضرر.

وفي حال تجاوز القيود الواردة على حق التصرف يترتب عليه قيام الخصومة سواء بين الافراد انفسهم او بين الافراد والدولة باعتبارها مالكة لرقبة الأرض ، وعليه في حال كان النزاع بين الأطراف فيما يتعلق بحق التصرف فإنه يكون مقتصر هذا النزاع بين الأطراف ولا تكون الدولة طرفا بهذه الخصومة، على خلاف ان يكون النزاع على رقبة الأرض ومخالفة للقيود الواردة على هذا الحق فتكون الدولة هي الخصم بهذه الدعوى ويكون الوزير المالي هو الخصم (حيدر، بدون سنة نشر).

وفي هذا الصدد تعتبر المحكمة المختصة بالنظر بالخصومة المتعلقة بحق التصرف هي محكمة البداية كونها صاحبة الولاية العامة في النظر في جميع الدعاوي والطلبات، الا ما استثني بنص خاص ونجد ان القانون لم يتطرق بنص خاص ما هي المحكمة المختصة في النظر في الدعاوي المتعلقة بحق التصرف وبالتالي فان محكمة البداية تعتبر المحكمة المختصة بنظر في مثل هذا النوع من الدعاوي (التكروري، 2013م).

<sup>1</sup> استئناف حقوق رقم (35 لسنة 1998م ) الوارد في كتاب مجلة الاحكام العدلية والمخالفات المدنية لدكتور امين دواس ص36.

### المطلب الثالث: انقضاء حق التصرف.

نجد ان انقضاء حق التصرف من المواضيع التي تم معالجتها في قانون الأراضي العثماني الساري لدينا، وانقضاء حق التصرف هو فقدان المتصرف حقه بهذه الأرض ورجوعها أراضي اميرية محلولة أي تعود لدولة التي تعتبر هي بالأساس مالكة لرقبتها، ولا بد من الإشارة الى ان انقضاء حق التصرف لا ينصرف الى الأراضي التي تم فيها أعمال التسوية أو التسجيل الجديد، حيث نجد عليها قوة قانونية مطلقة ويبقى لصاحبها الحق فيها مهما ترتب عليها أي سبب من أسباب الانقضاء او الترك (عيسة، 2021).

وبناء على طبيعة هذا النوع من الأراضي وما تحكمه من قوانين نجد ان الاحتلال الإسرائيلي اعتبر هذه الأسباب التي سبب كافي للاستيلاء على هذا النوع من الأراضي ومن هذه الأسباب التي يترتب عليه انقضاء حق التصرف:

#### أولاً: ترك المتصرف للأراضي الاميرية لمدة ثلاث سنوات دون عذر مقبول.

وهذا ما أكدت عليها المادة (68) من قانون الأراضي العثماني حيث أكدت على ترك الأراضي الاميرية لمدة 3 سنوات متتالية دون زراعتها أو فلاحتها ودون سبب مشروع سبباً كافة لانقضاء حق التصرف وتحولها الى أراضي اميرية محلولة (قسايمه، 2001).

#### ثانياً: وفاة المتصرف بدون وجود له ورثة.

وذلك بموجب المادة (60) من القانون العثماني التي أكدت على ان الأرض في تلك الحالة تصبح مستحقة للطابو أي محلولة، وبالإضافة لذلك في حال وجود ورثة وتركهم لهذا الحق يعتبر كأن لم يكن له ورثة وتكون مستحقة لطابو وذلك بموجب نص المادة (64) من القانون العثماني<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة (64) من قانون الأراضي العثماني انه " المقدمون في الدرجة من أصحاب حق الطابو باعتبارهم تسع مراتب إذا استكفوا من أن يأخذوا بمثل الطابو الأراضي التي لهم بها حق طابو وأسقطوا حقهم في ذلك فيتكلف إليها من كانوا بالدرجة الثانية وإذا استكفوا هم أيضاً فيحصل التكليف تبعاً لحد الذين هم في الدرجة الأخيرة وإذا استكفوا جميعهم من أخذها فتعطي حينئذ بالمزايدة إلى طالبها ثم إذا مات أحد أصحاب حق الطابو قبل أن يطوب الأراضي التي له بها حق طابو فلا ينقل ما كان له من حق الطابو إلى أولاده وإلى سائر ورثته".

ثالثاً: زوال الأشجار واندثار البناء .

هي الأراضي التي تكون فيها بناء او زوال الأشجار وتكون لا رجاء من هذه الأرض، و اذا تم اعطاء الشخص بناء على نظام المقاطعة وكان هذا الشخص دافع لرسوم سنويا لا يزول هذا الحق ولكنه يطالب بتجديد الغرس او البناء، الا ان هذا السبب لم يعد موجود بعد إلغاء نظام المقاطعة وأصبح للمتصرف حق التصرف واستغلالها وذلك بموجب نص المادة (٨٣) من قانون الأراضي العثماني (قسايمه، 2001).

رابعاً: وفاة المتصرف مع وجود ورثة غائبين .

نجد انه في حال وفاة صاحب الحق بالتصرف تعتبر هذه الاراض محلوقة، وفي حال كان للمتوفي ورثة غائبين سواء كانوا اموات او على قيد وظهروا خلال الثلاث سنوات من وفاة صاحب الحق ينتقل هذا الحق لهم باعتبارهم أصحاب حق الانتقال، والا فإنه بعد مرور هذه المدة لا يصبح لهم هذا الحق وأكدت على ذلك نص المادة (75) من قانون الأراضي العثماني النافذ لدينا<sup>1</sup>.

خامساً: عدم تعشيب الأراضي الاميرية لمدة ثلاث سنوات متتالية .

بموجب نص المادة (85) من قانون الأراضي العثماني حيث أكدت على انقضاء حق التصرف في مثل هذه الحالة هو توافر شرطين وهما: عدم قلع العشب لمدة ثلاث سنوات متتالية، بالإضافة لذلك عدم دفعهم لضريبة العشر المستحقة عليها، وعليه يعتبر توافر الشرطين سبباً كافياً لحرمان هذا الشخص من هذا الحق وتصبح أراضي محلوقة بفعل اهمال المتصرف (عيسة، 2021).

سادساً: عدم استغلال واستعمال الأراضي المصنفة كمراعي لمدة 3 سنوات متتالية .

وبموجب نص المادة (48) من قانون الأراضي العثماني انه: "بما أن الأشجار الطبيعية النابتة في الأرض هي تابعة لها فإذا تفرغ أحد عن أراضيها لآخر تكون على كل حال داخلة في ذلك الفراغ. أما الأشجار

<sup>1</sup> أنظر المادة (75) من قانون الأراضي العثماني "إذا مات أحد من متصرفي أو متصرفات الأراضي وكانت ورثته الذين نالوا حق الانتقال غائبين غيبة منقطعة ولم يعلم أن كانوا أحياء أو ماتوا تصبح تلك الأراضي مستحقة للطابو إنما إذا ظهروا لحد ثلاث سنين اعتباراً من تاريخ وفاة ذلك الشخص فتكون لهم صلاحية أن يضبطوا تلك الأراضي مجاناً لكن إذا ظهروا بعد مرور هذه الثلاث سنين فلا يجوز لهم طلبها ولا الادعاء بها".

المملوكة التي تكون في تلك الأراضي إذا لم تذكر حين الفراغ وتباع فلا صلاحية في المفرغ له أن يضبطها"، وبناء على ذلك في حال عدم استغلال صاحب حق التصرف الأرض كمراعي في فصل الصيف أو مشاتي في فصل الشتاء لمدة 3 سنوات تصبح محلولة بموجب أحكام القانون (عيسة، 2021).

#### سابعاً: الأراضي الموات التي تم احيائها دون إذن الدولة.

تعتبر هذه الأرض مستحقة لطابو وذلك طالما قام بإحياء الارض دون إذن من الدولة، وعليه يستحقها وتحول له في حال دفع ثمن البديل والا تحال للمزاد العلني، وبالإضافة لذلك لمن قام بإحياء الأرض بناء على إذن من الدولة ولم يتم بالعمل بها خلال ثلاث السنوات من تاريخ الاذن وهذا ما أكدت عليه المادة (103) من قانون الأراضي العثماني (عيسة، 2021).

#### الخاتمة:

نختم هذا البحث بالحمد لله رب العالمين على توفيقه وتيسيره، فقد يسّر لنا الوصول إلى نهاية هذا البحث الذي تحدّثنا فيه عن (القيود الواردة على حق التصرف) الذي يعتبر من أهم المواضيع في القانون، والذي فصلنا فيه ليكون واضحاً جلياً للمهتمين من القانونيين والباحثين، سائلين الله تعالى التوفيق في كل الأعمال القادمة والأجر والثواب والإحسان فيما سلف من أعمال.

#### الاستنتاجات والتوصيات

##### الاستنتاجات

1. يلعب معيار موقع الأرض من البلديات دوراً هاماً في تصنيف الأراضي الى ملك او اميري.
2. تعرف الاراضي الاميرية انها ما كانت رقبها عائدة الى الدولة وان صاحبها يملك حق التصرف فيها وهو حق نظير لحق الملكية في اراضي الملك.
3. يمنح حق التصرف صاحب الارض حق المنفعة في الارض دون حق الرقبة كون ان رقبته عائدة للدولة بالإضافة الى السلطات الممنوحة في حق الملكية وهي سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف.

4. لا فائدة عملية من التفرقة بين حق الملكية وحق التصرف لا للدولة ولا لاصحاب حق التصرف بالاراضي الاميرية لان المتصرف كالمالك.
5. تعتبر الأراضي الاميرية وأراضي الدولة ملك للدولة على اختلاف الطبيعة القانونية وما فيه من اختلافات.
6. حق الأولوية من الحقوق الجارية والمطبقة على الأراضي الاميرية او الموقوفة أي التي تكون منفعتها للخير، وبالإضافة لذلك يعتبر حق الأولوية حق غير قابل للتجزئة وعليه لا بد لاصحاب العقار تملكه بشكل كامل لتحقيق الهدف من الأولوية وهو دفع ضرر الغير.
7. يعد حق التصرف من الحقوق الواقعة على الأراضي الاميرية وعلى خلاف الحال بحق الملكية الساري على أراضي الملك والذي يعطي صاحبه صلاحيات أوسع من غيرها في الحقوق العينية.
8. مدة الحيازة في حق التصرف هي عشرة سنوات على خلاف حق الملكية وهي خمسة عشر سنة.
9. يعتبر حق التصرف من الحقوق الواردة عليها مجموعة واسعة من القيود وهي عدم جواز الوقف والإيضاء، وعدم جواز تحويلها الى قرية او محلة او دفن الموتى فيها او منع أصحاب حق المرور من استعمال حقهم او مبادلة حقا باخر او استغلال ما في باطن هذه الأرض او تركها ثلاثة سنوات، او الحقا الضرر بالغير او كتابة عقود ايجار عليها.
10. تجاوز الحق يترتب عليه نوع من المسؤولية وتوصل الباحث من خلال هذه الدراسة الى ان المسؤولية القائمة هي المسؤولية التقصيرية وتعتبر الدولة هي الطرف في هذا النزاع.
11. رغم وجود تشابه كبير ما بين حق الملكية وحق التصرف الا انه لا يلغي وجود فوارق بينة فيما بينهم واهمها ان حق التصرف يرد على الاراضي الاميرية وحق الملكية يرد على اراضي الملك.
12. لا يوجد ما يمنع من اشتراك عدة اشخاص في حق التصرف وهو ما يسمى بالشيوع في حق التصرف اذ يحصل هذا الشيوع بعدة طرق واهمها عن طريق العقد، مما يترتب حقوق للشركاء في حق التصرف.

13. هناك عدة طرق يتم من خلالها اكتساب حق التصرف، مثل الحصول على اذن من الدولة والافراغ والاولوية والاحياء.

14. ينقضي حق التصرف ويفقد المتصرف حقه بالارض عندما تصبح هذه الارض دون صاحب وذلك من خلال العديد من الاسباب اهمها ترك المتصرف للارض لمدة ثلاثة سنوات دون عذر، وغيرها من الاسباب التي بمجملها تتمحور حول غياب الغاية التي احييت الارض لاجلها.

### التوصيات

1. ضرورة توحيد البيئة التشريعية التي تحكم موضوع الاراضي الاميرية في فلسطين.
2. زيادة الوعي بين الافراد عن أهمية استغلال الأراضى الاميرية وعدم تركها مدة زمنية طويلة بحيث جعلها وسيلة لسيطرة الاحتلال الصهيوني عليها.
3. اجراء بحوث ودراسات تكميلية للتعمق في هذا الموضوع نظرا لقله الدراسات الفلسطينية التي عالجت ما يتعلق بحق التصرف الوارد على الأراضى الاميرية.

## المصادر والمراجع

قانون التصرف بالاموال غير المنقولة رقم 49 لسنة 1953، والمنشور في الجريدة الرسمية رقم 1410، بتاريخ 1959.1.1 في ص 50. (بلا تاريخ).

قانون الأراضي العثماني لسنة 1858. (بلا تاريخ).

قانون معدل لأحكام الأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م. (بلا تاريخ).

القانون المدني الاردني.

مجلة الاحكام العدلية .

مجلة الدراسات الفلسطينية 89 شتاء 2012 القدس: مركز القدس للمساعدة القانونية وحقوق الانسان 2010.

مجلة الدراسات الفلسطينية 89 شتاء 2012 القدس. (2010). مركز القدس للمساعدة القانونية وحقوق الانسان . ص 36.

القرار بقانون رقم 22 لسنة 2018 بشأن إدارة أملاك الدولة، المنشورة في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد ممتاز 18 رقم بتاريخ 2018/7/24.

القرار بقانون رقم 43 لسنة 2021 بشأن إدارة أملاك الدولة، المنشورة في جريدة الوقائع الفلسطينية، عدد 187 بتاريخ 2021/12/30.

قرار محكمة التمييز الأردنية حقوق رقم (3388) لسنة 1999م من كتاب المحامي الدكتور حسين عاهد عيسة في كتاب الوجيز في الحقوق العينية في إطار التشريعات النافذة في فلسطين الملكية واحكامها.

قرار محكمة التمييز الأردنية حقوق رقم (3526) لسنة 1999م الوارد في كتاب المحامي الدكتور حسين عاهد عيسة في كتاب ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية .

قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية رقم 1978/205 (هيئه خماسية) تاريخ 1978/9/20، المنشور على الصفحة 1406 من عدد مجلة نقابة المحامين بتاريخ 1978/1/1.

تميز حقوق 1986/771م الوارد في كتاب الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية لدكتور علي هادي العبيدي.

استئناف حقوق رقم (35 لسنة 1998م) الوارد في كتاب مجلة الاحكام العدلية والمخالفات المدنية لدكتور امين دواس.

استئناف حقوق رقم 174 لسنة 2018م الصادر في تاريخ 2018 /6 /26.

استئناف رقم (8) لسنة 1972م الصادر عن محكمة الاستئناف العليا الفلسطينية.

نقض حقوق رقم (2017/380) الصادر في تاريخ 2017/3/17. (بلا تاريخ).

مرشد، الحيران والمنشور في باشا، محمد قدري: مرشد الحيران الى معرفة أحوال الانسان في المعاملات الشرعية على مذهب الامام ابي حنيفة النعمان ملائما لعرف الديار المصرية وسائر الأمم الإسلامية. ط2، بولاق مصر: المطبعة الكبرى الاميرية، 1891.

التكروري، عثمان. (1433هـ 2013م). الكافي في شرح قانون أصول المحاكمات المدنية والتجارية (المجلد ج 1).

حسين، فرج توفيق. (2007م). الحقوق العينية والاصلية (المجلد دون طبعة). مؤسسة الثقافة الجامعية.

الحنبلي، شاكر. (1928م). موجز في احكام الأراضي والأموال غير المنقولة. دمشق سوريا.

حيدر، علي. (بدون سنة نشر). درر الاحكام شرح. مجله الاحكام الكتاب الرابع.

الدحودح، سالم حماد. (2001). نظرات تأملية في أنواع الملكية العقارية في فلسطين. مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، عدد 19، ص406.

دواس، امين. (2013). قانون الاراضي. المعهد القضائي الفلسطيني.

الزغبى، محمد يوسف. (1994م). الاستغناء بحق الملكية عن حق التصرف. مجلة الأبحاث اليرموك سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 2.

السرحدان، عدنان. (2016). شرح القانون المدني الحقوق الشخصية الالتزامات "دراسة مقارنة (المجلد 6ط). عمان الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

سليمان، سلمى. (2021). تسوية الأراضي إجراءات وقوانين. رام الله.

السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (1998). الوسيط في شرح القانون المدني (الإصدار ج8، المجلد ط3). بيروت لبنان: دار الاحياء لتراث العربي.

سوار، وحيد الدين محمد. (2010). حق الملكية في ذاته (المجلد ط2). عمان الاردن: دار الثقافة ولنشر والتوزيع.

سوار، وحيد الدين محمد. (1991). حق الملكية عن حق التصرف. العدد 2. Vol. 2. ed., المجلد 10. جامعة مؤتة.

شجاعية، أحلام مصطفى محمد. (2013). أحكام الأراضي الاميرية، (رسالة ماجستير). (صفحة ص113). القدس فلسطين: جامعة القدس.

العبيدي، علي هادي. (2020). الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، ،، ص195. عمان الأردن: دار الثقافة لنشر والتوزيع.

عجوة، سائدة. (2011). الية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين دراسة مقارنة. نابلس ، رسالة ماجستير: كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية.

عرفة، عبد الوهاب. (2000). المرجع الكامل في حق الملكية والحقوق العينية والاصلية والتبعية في ضوء الفقه وقضاء النقض (المجلد بدون ط). مصر: دار المجد للنشر والتوزيع.

عيسة، حسين عاهد. (2021). ملكية الأراضي في إطار التشريعات النافذة بالضفة الغربية. عمان الاردن. الفار، عبد القادر. (2019). مصادر الالتزام (المجلد ط 10). عمان الأردن: دار الثقافة للنشر والتوزيع.

الفسفوس، وليد نجيب. (1993م). إدارة وإزالة المال الشائع "دراسة مقارنة". عمان: المكتبة الوطنية.

فقها، رجا كمال. (2012). التنظيم القانوني للأراضي الاميرية. رسالة ماجستير منشورة (صفحة ص 76). نابلس فلسطين: جامعة النجاح الوطنية.

قداده، خليل احمد. (2003). نظرات في حق التصرف كحق عيني ومدى السلطات التي يخولها للمتصرف. مجله جامعه الاقصى، مج ٧ ع 1 .

قسايمه، سهى محمد حسين. (2001). حق التصرف في الأراضي الاميرية دراسة في القانون المدني(رسالة ماجستير). الأردن: جامعة ال بيت.

قنديل، أحمد. (2021). دليل الحيران في الشفعة وحق الرجحان دراسة مقارنة بين مجلة الاحكام العدلية وقوانين الأراضي. عمان: دار الشروق للنشر والتوزيع.

كربول، ردينة محمد رضا . (2017). تجاوز نطاق حق التصرف في الأراضي الاميرية وسبل معالجتها. مجلة الكوفة للعلوم القانونية والسياسية، عدد33، ص129.

كعك، عاصم. (2020). الأولوية كسبب من أسباب كسب الملكية دراسة مقارنة. نابلس، رسالة ماجستير: كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية.



**An-Najah National University**  
**Faculty of Graduate Studies**

**RESTRICTIONS ON THE RIGHT OF  
DISPOSAL OF STATE-OWNED (MIRI) LAND**

**By**

**Khaled Waleed Abdul Fattah Atiah**

**Supervisor**

**Dr. IshaqAl-barqawi**

**This Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of  
Master of Private Law, Faculty of Graduate Studies, An-Najah National University,  
Nablus - Palestine.**

**2025**

# **RESTRICTIONS ON THE RIGHT OF DISPOSAL OF STATE-OWNED (MIRI) LAND**

**By**

**Khaled Waleed Abdul Fattah Atiah**

**Supervisor**

**Dr. IshaqAl-barqawi**

## **Abstract**

This research examines the limitations imposed on the right to dispose of state lands, as legal issues pertaining to land—particularly state lands—constitute significant concerns in both individual and societal contexts. This relevance is underscored by the current political climate in Palestine, characterized by a complex array of laws and regulations governing land matters. Consequently, the researcher has chosen to explore this topic, employing a descriptive analytical methodology to fulfill the objectives of the study. The research is organized into two chapters. The first chapter introduces the concept of state lands and the associated right to dispose of them, structured into two sections. The first section provides a definition of state lands, differentiating them from private and government lands through various topics. It concludes that state lands are those retained by the state, while individuals possess the right to benefit from and dispose of them under specific legal constraints, thereby distinguishing them from other land types. Despite certain similarities with state-owned lands, state lands exhibit several critical characteristics that set them apart. The second section elucidates the nature of the right to dispose of state lands, detailing its essence and characteristics, and delineating the distinctions and similarities between it and ownership rights. It becomes clear that ownership rights confer absolute control to the owner, whereas the right to dispose is constrained due to the state's ownership of the land. This section further identifies the components of the right to dispose, which encompass the powers of disposal, use, and exploitation. In the second chapter, the researcher addresses the regulations that limit the right to dispose,

organized into three sections. The first section discusses the various restrictions on the right to dispose, including general and specific legal limitations, as well as contractual and voluntary constraints, which are analyzed across three topics. The second section investigates the issue of co-ownership concerning the right to dispose, examining its causes and the rights of the involved partners. The final section explores the reasons for acquiring the right to dispose and the implications of its transfer and termination. The first topic focuses on the factors leading to the acquisition of the right to dispose, which is further divided into four subtopics: state permission, transfer, priority, and reclamation. The second topic addresses the overreach of the right to dispose and the jurisdiction of the competent court, while the concluding topic discusses the termination of the right to dispose.

At the conclusion of this research, I provided a summary that encompasses the most significant findings and recommendations derived from the study.

**Keywords:** State Land, Right of Disposal, Legal Restrictions, Land Ownership, Co-Ownership, Palestinian Land Law.