



## تجاوز نطاق حق التصرف في الاراضي الاميرية وسبل معالجتها

### مقدمة

اولاً : اهمية البحث واسباب اختياره  
تعتبر الحقوق القانونية من الانظمة التي تلعب دوراً مهماً في الحياة العملية بين الافراد وفي نطاق هذه الحقوق كان للملكية الدور الاساسي في تحديد الحقوق المالية للعلاقات الاجتماعية فلعبت دوراً بارزاً في هذا المجال وكان لكتابات الفقهاء قديماً وحديثاً حصة كبيرة في بحوثهم. ولا يغيب القانون عن تنظيم احكام الملكية بوجه عام وما تتفرع عنها من احكام بوجه خاص. فحق الملكية باعتباره حقاً اصلياً يشمل في جوانبه حقوق اخرى كحق المنفعة وحق المساطحة وحق التصرف وكان للأخير حصة كبيرة في التنظيم التشريعي حيث نظمت احكامه الكثير من القوانين كقانون الاصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠ وقانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦ والقانون المدني العراقي رقم ٤ لسنة ١٩٥١ وغيرها من القوانين الاخرى التي تعنى بهذا المجال .

### ثانياً : مشكلة البحث

بالرغم من تعدد التشريعات التي تناولت الجانب الزراعي الا انها تحمل في طياتها كثيراً من التناقضات كما انها باتت عاجزة عن معالجة حالات واقعية كثيرة ومنها المشكلة التي يعالجها البحث والتي تتعلق بتحويل الاراضي الزراعية الى سكنية حيث بات القطاع الزراعي في البلد مهدد بالانقراض

### نبذة عن الباحث :

تدريسية في كلية  
القانون - جامعة  
الكوفة .  
مقرر فرع القانون الخاص  
في كلية القانون -  
جامعة الكوفة .

والذي هو جزء مهم من اقتصاد البلد وعلى الرغم من أن هذا الأمر ليس بجديد إلا أنه استثنى وتوسع منذ عام ٢٠٠٣ وإلى وقتنا الحاضر.

ثالثاً: منهجية البحث

تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لأجل البحث في الموضوع .

رابعاً: خطة البحث أو التقسيم الشكلي للبحث

البحث يتكون من مبحثين. المبحث الأول في ماهية حق التصرف ويقع في مطلبين . الأول سوف تخصصه لتعريف حق التصرف ونبحث بالمطلب الثاني خصائص حق التصرف. ثم نبحث في المطلب الثالث تمييز حق التصرف عن غيره من الحقوق التي تشبه به. ونتناول في المبحث الثاني حدود حق التصرف في مطلبين. الأول نطاق حق التصرف وأخيراً الإشارة المترتبة لتجاوز حق التصرف. مختتمين بحثنا المتواضع بخاتمة ذكر فيها أهم ما توصلنا إليه من نتائج وما نطمح إلى تحقيقه من مقترحات.

تمهيداً: الجذور التاريخية لحق التصرف :

يرتبط تاريخ الأراضي في الإسلام بتاريخ المعارك والفتوحات الإسلامية فقد خاض المسلمون معارك عدة وفتحوا مدناً كثيرة وسيطروا على أراضي واسعة صلحاً أو قهراً نتج عنه أرضاً جديدة قيدها الإسلام بأحكام شرعية نصية أو اجتهادية استمر بها العمل إلى الآن في بعض البلدان كالجيزة العربية واليمن وإلى منتصف القرن التاسع في الدولة العثمانية وما خضع لها من البلدان كالعراق والشام<sup>(١)</sup> حيث أصدرت الدولة العثمانية عام (١٢٧٥ هـ - ١٨٥٨ م) قانون الأراضي وهو أول قانون تصدره الدولة العثمانية ينظم أحكام الأراضي غير المملوكة متأثرة ببعض الأحكام والقوانين الأوربية فأعتبر جميع الأراضي غير المملوكة ملكاً للسلطان ولهذا سميت بالأراضي السلطانية أو الأميرية. حيث تكون رقبته للدولة وللأفراد حق التصرف فيها.<sup>(٢)</sup> وفي البداية كان السلطان يكافئ أعوانه. فيعهد إلى كل من منهم بقطعة من الأرض تختلف مساحتها بحسب مركزه فكان السلطان يحتفظ لنفسه بقسم من الأراضي يسمى خاص همايون ويعهد إلى وزرائه بقسم يسمى خاص وزراء. وللأفراد وقواد الجند بقسم يسمى زعامة. وللمحافظين والمرابطين في الحدود والقلاع الأميرية بقسم يسمى تيمارا ولم يكن في وسع هؤلاء أن يباشروا بأنفسهم زراعة الأرض واستغلالها. فكانوا يقررون عليها حق التصرف للمزارعين الذين يتولون زراعتها واستغلالها ويدفعون في مقابل ذلك المبالغ المتفق عليها وكانت هذه المبالغ التي يدفعها المزارعون تقوم بالنسبة إلى هؤلاء مقام المرتبات التي يحق لهم إن يتقاضوها من الدولة ثم ألغى الخايس والزعامة والتيمار سنة ١٨٣٩م. وتقرر لأصحابها مرتبات استلموها من خزينة الدولة وأصبح حق التصرف للمزارعين يتولاها موظفون في الدولة هم الحاصلون والمتمزمون ثم ألغى نظام المحصلين والمتمزمين وصدر قانون الأراضي العثمانية لسنة ١٨٥٨ أنف الذكر. فأصبح بمقتضى هذا القانون الدولة هي التي تقرر حق التصرف وفقاً لقواعد معينه بموجب سندات للتصرف بالأراضي سميت الطابو<sup>(٣)</sup> وقسم المشرع العثماني الأراضي في م/١ من قانون الأراضي العثمانية

إلى خمسة أقسام هي الأراضي المملوكة والأراضي الأميرية. والأراضي الموقوفة. والأراضي المتروكة والأراضي الموات<sup>(٤)</sup>.

أما قانون تسوية حقوق الأراضي رقم (٢٩) لسنة ١٩٣٨ الملغى فقد قسم الأرض إلى أربعة أقسام<sup>(٥)</sup> وهي الأرض المملوكة. والأرض المتروكة. والأرض الموقوفة. والأرض الأميرية. والغى الأرض الموات واعتبارها من الأراضي الأميرية الصرفة أما القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ فقد ألغى قانون الأراضي العثمانية ولكنه اقر بنفس التقسيم في مواضع متعددة منه. إلى إن حدو قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ وتعديلاته أنواع العقارات بالعراق إلى أربعة أنواع هي : العقارات المملوكة. والعقارات الموقوفة. والأراضي الأميرية. والأراضي المتروكة.

١- العقارات المملوكة : هي التي تعود رقبته وحقوقها إلى مالكها. على إن ترعى إحكام التسجيل وفق أحكام القوانين<sup>(٦)</sup>.

٢- العقارات الموقوفة : وتنقسم الى قسمين

أ- الأوقاف الصحيحة هي التي كانت مملوكة ثم أوقفت إلى جهة من الجهات.

ب- الأوقاف غير الصحيحة هي ما كانت رقبته أميريه وحقوق التصرف فيها أو رسومها أو اعشارها أو جميعها موقوفة تخصيصاً لجهة من الجهات.

٣- الأراضي الأميرية : هي التي تعود رقبته للدولة وتكون على ثلاث أنواع .

أ- الأراضي الأميرية الصرفة : هي التي تعود رقبته وجميع حقوقها إلى الدولة.

ب- الأراضي الأميرية المفوضة بالطابو : هي الأراضي التي فوض حق التصرف فيها إلى الأشخاص وفق أحكام القوانين .

ج- الأراضي الأميرية الممنوحة باللزمة : هي الأراضي التي منح حق التصرف فيها إلى الأشخاص حسب أحكام قانوني التسوية واللزمة<sup>(٧)</sup> والتي عدلت إحكامها بموجب م/١ الأولى من قانون توحيد أصناف . أراضي الدولة رقم (٥٣) لسنة ١٩٧٦<sup>(٨)</sup> حيث نصت على انه أولاً : تعتبر جميع الأراضي الصرفة. والمفوضة بالطابو. والممنوحة باللزمة والموقوفة وقفاً غير صحيح. والأراضي المتروكة من صنف الأراضي المملوكة للدولة وتسجل باسم وزراة المالية. وتعدل سجلاتها وسنداتها في دوائر التسجيل العقاري على هذا الأساس تلقائياً دون إي إجراءات أخرى. ثانياً - يبقى لأصحاب الحقوق التصرفيه في الأراضي المذكورة في البند ( أولاً ) من هذه المادة حق التصرف بالأرض حسب التعامل السابق ويؤشر هذا الحق في سجلاتها وسنداتها الخاصة. وينتقل حق العقار إلى هذا الحق. وتبع بشأن انتقاله أحكام القوانين المرعي.

المبحث الأول: ماهية حق التصرف

تنقسم الحقوق إلى أقسام متعددة تبعاً لاعتبارات مختلفة فهي تنقسم إلى حقوق مالهية وغير مالهية فالحقوق غير المالية هي التي لا تقوم بالمال وأهمها حقوق الأسرة والحقوق العامة والحقوق السياسية . إما الحقوق المالية فهي الحقوق التي تقوم بالمال وتحسب في الذمة المالية كالحق الشخصي (الالتزام) .

## تجاوز نطاق حق التصرف في الأراضي الأميرية وسبل معالجتها \* د. دينة محمد رضا كربول

والحق العيني هو سلطة مباشرة يعطيها القانون لشخص معين على شيء معين . وتنقسم الحقوق العينية الى قسمين فهي اما حقوق عينية أصلية لحق الملكية والحقوق المتفرعة عن حق الملكية لحق التصرف والمنفعة والمساحطة ولاستعمال السكن وحقوق الاتفاق . أو حقوق تبعية كالرهن التأميني والحيازي وحق الامتياز.

ويعتبر حق التصرف من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية الذي نظم القانون المدني العراقي أحكامه في الفصل الأول من الباب الثاني المخصص للحقوق المتفرعة عن حق الملكية . ولعرفة ماهية حق التصرف سوف أقسم هذا البحث الى مطلبين بحث في المطلب الأول : تعريف حق التصرف ونبحث في المطلب الثاني : خصائص حق التصرف . والمطلب الثالث : تمييز حق التصرف عن حق المنفعة.

### المطلب الاول : تعريف حق التصرف

يعتبر حق التصرف من الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية وقد قيلت بشأنه تعاريف عديدة . منها : ( انه حق عيني عقاري يرد على الأراضي الزراعية فيخول صاحبه أستغلالتها للأغراض الزراعية ويأتي عن طريق تفويض تلك الأراضي للأفراد أو مسكها لهم بالزيمه<sup>(٩)</sup> . أو هو (حق عيني أصلي يحول صاحبه الانتفاع بالأراضي الأميرية بهدف استثمارها تحقيقا للنفع العام )<sup>(١٠)</sup> . وعرف بأنه ( حق عيني يرد على عقار أميري تكون رقبته للدولة . ويحول صاحبه سلطة استعمال هذا العقار والحصول على منافعه على نحو ما يفعل المالك مالم يكن هناك نص يفضي بغير ذلك )<sup>(١١)</sup> .

ما تقدم من تعاريف نجد بأن من عرفها على انه استثمار لم يكن موفقا في تحديد التعبير المناسب للمصطلح فالاستثمار يتعلق بالإنفاق الرأسمالي على المشروعات الجديدة المرافق العامة والعينية والتحتية مثل مشروعات شق الطرق وتمديد المياه والصرف الصحي ومشروعات البناء والإسكان وغيرها في المجالات المختلفة<sup>(١٢)</sup> .

ولهذا فإن الأنسب من التعاريف التي حددت سلطات صاحب حق التصرف بين سلطة الاستعمال وسلطة الاستغلال دون حق التصرف باعتباره حقا يرد على ارض تعود رقابتها للدولة وليس لصاحب حق التصرف وألا كانت ملكية صرف بالمعنى الدقيق .

ولم يورد القانون العراقي تعريفا لحق التصرف كما فعل المشرع اللبناني في قانون الملكية العقارية حين عرفت حق التصرف بقولها : التصرف هو حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن الشروط المعينة في إحكام هذا القرار وضمن حدود القوانين . والقرارات والأنظمة ولا يجري هذا الحق الا على العقارات الأميرية . ومن الجدير بالملاحظة أن المشرع قرب كثيرا بين حق التصرف وحق الملكية<sup>(١٣)</sup> حيث يرى تقريبا كبيرا وقويا بين هذين الحقين . وذهب المشرع السوري الى ابعد من ذلك حيث لم يورد تعريفا مستقلا لحق التصرف مكتفيا بالقول في م/٧٧٢ من القانون المدني السوري على انه (( تسري النصوص المتعلقة بحق الملكية على حق التصرف في الأراضي الأميرية مالم ينص القانون على خلاف ذلك ))<sup>(١٤)</sup>

ولكن هذا التقارب بين حق التصرف وحق الملكية في القانون اللبناني والسوري لا يسوغ قانون توحيد التعريف بينهما ، اذا تبقى ثمة اسباب تميز الواحد منها الاخر منها ان حق التصرف يجري على العقارات الملك ، تكون رقبته للدولة ، كما أن الملكية العقارية هي حق استعمال عقار ما والتمتع والتصرف به ضمن حدود القوانين والقرارات والأنظمة . وهذا الحق لا يجري إلى على العقارات الملك ، كما أن سلطة التصرف الواردة في تعريف حق التصرف تختلف عن سلطة التصرف الواردة في تعريف حق الملكية ، فسلطة التصرف التي تعود للمالك تشمل الرقبة والمنفعة معا<sup>(١٥)</sup> .

أما سلطة التصرف التي تعود لصاحب حق التصرف فتقتصر على هذا الحق بنفسه اي على المنفعة دون الرقبة التي تعود للدولة ولذا فإن القانون لا يقرر لصاحب حق التصرف جميع سلطات المالك.

#### المطلب الثاني : خصائص حق التصرف

أن حق التصرف هو حق عيني عقاري ، يتميز بخصائص تماثل إلى حد بعيد خصائص حق الملكية كونه حق متفرع عن حق الملكية :

١- حق التصرف حق عيني عقاري ، فتتوافر له جميع خصائص الحق العيني ، فلصاحب حق التصرف سلطة مباشرة على العقار الأميري ، حيث إن المشرع العراقي نظم أحكامه في القسم الثاني من القانون المدني العراقي والمتعلق بالحقوق العينية .

٢- حق التصرف حق متفرع عن حق الملكية ، فحق التصرف لا يرد إلا على الأراضي الأميرية التي تعود رقبته للدولة ، حيث أن سلطة التصرف المقررة لصاحب حق التصرف يقتصر نطاقها على التصرف فقط لحق التصرف دون الرقبة .

٣- حق التصرف حق صنف أقرب إلى الإجارة منه إلى الحقوق العينية وعلية فإن التصرف بهذا الحق وانتقاله إلى الورثة خاضع إلى قواعد القانون المدني<sup>(١٦)</sup> .

٤- يعتبر المشرع حق التصرف ضماناً عاماً للدائنين كسائر أمواله وبهذا يجوز لهم حجزه واستيفاء حقوقهم من بدله ولو بعد موت المدين سواء أكان المدين لا يملك إلا هذا الحق أو كانت له أموال أخرى<sup>(١٧)</sup> . إلا انه ينبغي هنا ملاحظة الفقرة ١٨ من م / ٢٤٨ ض قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ التي تمنح حجز ربيع عقار المدين الذي يتعيش من وارداته<sup>(١٨)</sup> التي لا تزيد على حاجته أو حاجة عائلته بعد وفاته إلا إذا كان الدين ناشئاً عن ثمنه أو عن بدل رهنه .

#### المطلب الثالث : تمييز حق التصرف عن حق المنفعة

حق الانتفاع عرفت المادة ١٢٠٥ الانتفاع بأنه (( حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير ، واستغلالها ، مادامت قائمة على حالها ، وان لم تكن رقبته مملوكة للمنتفع ))<sup>(١٩)</sup> . إذن يختلف حق المنفعة عن حق التصرف في عدة أمور ، ولكن ابتداء كلاهما متشابهين في كونهما حقوقاً عينيه أصليه بخولان صاحبهما الانتفاع بأموال مملوكة للغير ، ولكن الفرق بينهما في عدة أمور هي :

أولاً : حق التصرف محله هو أرض أميريه. إما المنفعة فقد يكون محله عقاراً أو منقول. فهو أوسع.

ثانياً : حق التصرف وان كان محله أرض أميريه. فهو مقيد فيها بالاستغلال الزراعي ( النباتي والحيواني) فقط. وعدم الاستغلال بهذه الصورة يعد سبباً لانتهاء هذا الحق. إما المنفعة فيجب ملاحظة سند إنشاء حق المنفعة ومن ثم نجد إن من حقوق المنتفع يختلف باختلاف طبيعة المال حق المنفعة وأن لم نجد نص في اتفاقيات إنشاء حق المنفعة<sup>(٢٠)</sup>.

ثالثاً : حق المنفعة ينتهي حتماً بوفاة المنتفع<sup>(٢١)</sup>. إما حق التصرف فأن وفاة المتصرف لا تؤدي إلى انقضاؤه بل انه ينتقل إلى أصحاب ( حق الانتقال) وهم المستحقين لهذا الحق بعد وفاة صاحبة<sup>(٢٢)</sup>.

رابعاً : اختلاف مصادر حق المنفعة. فحق المنفعة ينشأ بالوصية أو العقد و التقادم ولا يمكن للإرث إن يكون مصدراً له إما حق التصرف فهو قد ينشأ بالعقد الذي يسمى (تفويض) وقد ينشأ بالتقادم (اللزمه) أي أنها تقوم على واقعة الحيازة كما انه قد ينشأ من الوفاة.

#### المبحث الثاني: حدود حق التصرف

لقد عالج المشروع العراقي في م ١٢٤٧ من القانون المدني العراقي نطاق حق التصرف عندما نص على انه : (( الإحكام التي تسري على حق الملكية وأسباب كسبه تسري أيضاً على حق التصرف في الأراضي الأميرية فيما لم يرد فيه نص ولم يتعارض مع طبيعة حق التصرف)).

فالمالك أن يباشر على الشيء جميع السلطات الممكنة من استعمال واستغلال وتصرف وتكون لصاحب حق التصرف أن يباشرها على النحو الذي يفعله المالك . على إن لصاحب حق التصرف استغلال الأرض لأغراض الزراعة فقط<sup>(٢٣)</sup> . ولنتعمق أكثر في الموضوع سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نبحث في المطلب الأول نطاق حق التصرف وفي المطلب الثاني نبحث في الآثار المترتبة المجاوزة هذه الحدود.

#### المطلب الأول : نطاق حق التصرف

حددت م / ١١٦٩ من القانون المدني العراقي نطاق حق التصرف بالتصرفات المادية والتصرفات القانونية.

#### الفرع الأول: التصرفات المادية

بينت الفقرة الأولى من المادة ١١٦٩ من القانون المدني العراقي صور الانتفاع المادي لتصرف ان يزاولها استناداً إلى حق التصرف حيث نصت على انه: ((للمتصرف في الأرض الأميرية ان ينتفع بها هي وزوائدها . وان يزرعها وتقيم فيها الأبنية الخاصة بالزراعة وان يغرس فيها الكروم والأشجار وان يتخذها حديقة أو بستاناً أو غابه أو مرعى وان يبني فيها الدور والحوانيت والمصانع للأغراض الزراعية . وان يهدم أبنيتها ويجعل منها مزرعة وله إن يقلع أشجارها واحطباها وان ينتفع بترابها وان يبيع رمالها وأحجارها في حدود النظم الخاصة وان يتخذ منها محلاً للبيادر)).

فالفقرة الأولى من المادة المتقدمة تناول صور الانتفاع المادي . فهي تعطي للمتصرف الانتفاع بالأرض وبزائدها وعلى هذا فإن للمتصرف أخذ ما ينبت في الأرض من كلاً وأعشاب واحطاب سواء في ذلك إن تكون هذه النباتات طبيعية أو إن إنباتها كان يفعل المتصرف ومجهوده .

وله أن يزرعها بما يريد من أنواع الحبوب والخضروات والأشجار مع مراعاة إحكام القوانين الخاصة التي قد تفيد من حقه هذا كالقيود المتعلقة بزراعة الأرز والتبغ والقطن والحشيشة الهندية والخشخاش والأفيون وله أن يقيم عليها الأبنية الخاصة بالزراعة كحظائر المواشي ومعامل الألبان والقطن ومخازن الحبوب وبيوت الفلاحين وما شاكل ذلك .

وله أن يغرس الأشجار سواء كانت مثمرة أو غير مثمرة للاستفادة من أخشابها وقد خص المشرع الكروم بالذكر بين الأشجار من غير سبب وجيه وهذا اثر من اثر التزعة التركية الغالبة في قانون الأراضي<sup>(٢٤)</sup> .

وللمتصرف أن يهدم ما على الأرض من ابنية ليجعل منها مزرعة . وله أن ينتفع بترابها ولن يبيع رمالها وأحجارها في حدود القانون . كما له أن يتخذ الأرض حديقة أو بستاناً أو غابة أو مرعى له بوجه عام أن ينتفع بالأرض وبغلتها فيما لا يتعارض مع طبيعة تخصيص الأرض ولا يخرج عن الأغراض الزراعية<sup>(٢٥)</sup> .

#### الفرع الثاني : التصرفات القانونية

تعرضت الفقرة ثانياً من م / ١١٦٩ لبيان التصرفات القانونية التي للمتصرف القيام بها حيث تنص على أن للمتصرف في الأرض الأميرية ( أن يفرغها<sup>(٢٦)</sup> وأن يؤجرها وأن يعيرها وأن يرهن حقه في التصرف فيها رهناً تأمينياً أو حيازياً ويستوفي الدين من بدل الحق حتى لو اخلت الأرض بعد موته ) . فله أن يبيعها . وله حق تأجير العين وأعارتها ورهنها رضاءً حيازياً وتأمينياً . والإجارة هنا ذات لفظ عام مطلق فهو مطلق فهو يشمل حق التصرف في إبرام عقد معارضه أو مزارعة أو مساقاة أو التزام بساتين وفقاً للإحكام الخاصة بهذه القوانين . ويتثنى القانون الوقف والوصية . فلا يحق لصاحب حق التصرف إن يقف هذه الأرض أو أن يوصي بها<sup>(٢٧)</sup> وهذا ما نصت عليه م / ١١٧٢ من القانون المدني العراقي حيث نصت على انه : ( لا يجوز للمتصرف في الأرض الأميرية أن يقفها أو أن يوصي بها ) . ومن الجدير بالذكر إن هذا الحكم يطابق ما كان مقررراً في قانون الأراضي وقانون التصرف العثمانيين اللذين كان يمنعان المتصرف من ذلك لان من شرائط الوقف والإيصاء أن يكون الواقف أو الموصي مالكاً للرقبة . في حين إن رقة الأرض في الأراضي الأميرية المفوضة بالطابو للدولة<sup>(٢٨)</sup> .

أن المشروع وأن كان قد أورد بعض صور التصرفات الجارية القانونية التي للمتصرف القيام بها في الفقرتين أعلاه من المادة ١١٦٩ إلا انه قد اقر في الفقرة الثالثة منها للمتصرف الانتفاع بالأرض واستغلالها والتصرف في حقه عليها في حدود القانون مع ملاحظه أن رقة الأرض تبقى في كل الأحوال مملوكة للدولة.

## تجاوز نطاق حق التصرف في الأراضي الأميرية وسبل معالجتها \* د. دينة محمد رضا كربول

إما ما يغرسه المتصرف من كروم وأشجار في الأرض الأميرية وما يقيمه من ابنه ومشتملات تتبع الأرض في التصرف وفي الانتقال . وقد نصت على ذلك م / ١١٠٧ من القانون المدني يقولها ( إما يغرس المتصرف من الكروم والأشجار في الأرض الأميرية وما يقيمه عليها من الأبنية تتبع مع مشتملاته وما يتفرع عنه الأرض في التصرف وفي الانتقال وكذلك ما ينبت من نفسه من الأشجار في الأرض الأميرية يتصرف فيه وينتقل تبعاً للأرض وهذا الحكم يختلف عن حكم قانون الأراضي العثمانية الذي ينص على بقاء الأشجار والأبنية التي أحدثها المتصرف في الأرض الأميرية ملكاً له .

وقد أدى الحكم الأخير إلى انتقال الأشجار والأبنية إلى الورثة والأرض إلى أصحاب حق الانتقال مما سبب إرباكاً بما حدا بالمشروع العثماني إلى تلافي هذا المحذور بقانون التصرف الصادر سنة ١٣٣١هـ الذي قررت م / ٥ منه تبعية هذه المحدثات في الانتقال والتصرف<sup>(٢٩)</sup>.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة لتجاوز حق التصرف

ان طبيعة حق التصرف يفرض قيوداً على مالكه باعتبار رتبة هذه الأرض تكون للدولة لا لصاحب حق التصرف . فلا يكون لهذا الأخير إلا ممارسة حق التصرف بنطاق معين قانوناً وان كان لمالك حق التصرف سلطات المالك الثلاث إلا أنها يجب أن تكون محددة لاستغلال الأرض لأغراض الانتاج النباتي و الحيواني وهذا ما نصت عليه المادة الثانية من قانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ الخاصة بتوحيد اصناف اراضي الدولة حيث نصت على انه ((اولاً: على صاحب حق التصرف استغلال الأرض لأغراض الانتاج النباتي و الحيواني و اجراء التصرفات التي تقتضيها تلك الاغراض وفقاً للقوانين المرعية . ونصت الفقرة الرابعة من نفس المادة على انه تتولى وزارة الزراعة والاصلاح الزراعي مراقبة التزامات اصحاب حقوق التصرف في الأرض الزراعية المملوكة للدولة وفقاً لأحكام القوانين و الانظمة المرعية . ويصدر المجلس الزراعي الاعلى التعليمات المختصة بهذا الخصوص و تعتبر ارضا زراعية لأغراض هذا القانون الأرض التي تصلح بوصفها المادي عند الاضفاء للاستغلال الزراعي بغض النظر عن موقعها او ما ثبت في سجلها العقاري وتنص الفقرة الخامسة من المادة نفسها على انه (( ويقصد بالاستغلال الزراعي لأغراض هذا القانون استغلال الأرض لأغراض الانتاج النباتي او الحيواني ))).

فما دام صاحب حق التصرف يستعمل هذا الحق وفق النطاق المحدد له من التصرفات المادية و القانونية والتي تم بحثها في المطلب الاول من هذا المبحث كان كالمالك فيما يملك من حقوق .

اما لو تجاوز صاحب الحق التصرف المدى المسموح فانه يفقد حق التصرف قانوناً فليس له مثلاً ان يقسمها الى قطع سكنية لإقامة الدور عليها فان فعل فانه يفقد بعمله هذا حق التصرف وهذا ما ذهبت اليه محكمة التمييز في قرار لها حيث نصت على انه : جواز تشييد دار السكن من قبل صاحب حق التصرف او مالك العقار او الأرض الزراعية ولا يجوز السماح ببناء اكثر من دار سكنية لان ذلك يحول الأرض الزراعية والبساتين الى مناطق سكنية<sup>(٣١)</sup>.

ويعتبر ترك استغلال الارض الزراعية الاميرية من الحالات التي اعتبرها القانون المدني سببا كافيا لفقدان حق التصرف حيث نصت الفقرة من المادة ١٢٣٣ على انه (( يفقد المتصرف في الارض الاميرية حق التصرف فيها اذا لم يزرعها لا بالذات و لا بطريق الاجارة او الاعارة وتركها دون زراعة ثلاث سنوات متوالات من غير ان يكون له في ذلك عذر صحيح)).

ويشترط التطبيق الحكم اعلاه شرطان :

١ - ان يترك المتصرف استغلال الارض بالزراعة بنفسه او بواسطة غيره بطريقة الاجارة او الاعارة او المغارسة او المزارعة مدة ثلاث سنوات .

٢ - ان لا يكون للمتصرف عذر صحيح في تركه استغلال الارض .

ويعتبر من قبيل العذر ما نصت عليه المادة ١٢٣٤ منها انغمار الارض بالمياه او وجوب ادامتها و وقوع المتصرف في الامر او تركه قرينة لسبب قهري ونقصت اهلية المتصرف او اي سبب قهري اخر يمنع المتصرف من زراعة الارض .

وكما يلاحظ ان الفقرة (ب) من المادة ١٣ من قانون الاصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ تنص على ان ((كل ارض زراعية مفوضة بالطابو او منوطة باللزمة او موقوفة وقفا غير صحيح يثبت ان صاحبها لم يزرعها بنفسه او بغيره موسمين متتاليين بعد نفاذ هذا القانون دون عذر قوي صحيح تعتبر مملوكة و تسجل اميريه صرفه بعد قيام اللجان المختصة بالتحقيق و الفصل في الموضوع و اكتساب قرارها الدرجة النهائية )) و يلاحظ بهذا الصدد ان مجلس قيادة الثورة المنحل قد اصدر قرار برقم ٢٦٩ في ٢٢/٣/١٩٧٠ . حول مملوكيه الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو والمنوطة باللزمة و الموقوفة وقفا غير صحيحا جاء فيه ((لوزير المالية اصدار القرار باعتبار الاراضي الاميرية المنوطة باللزمة و المفوضة بالطابو و الموقوفة وقفا غير صحيح محلولة واعاده تسجيلها باسم الخزينة الاميرية الصرفة عند ثبوت ترك زراعتها بدون عذر مشروع او استغلالها لغير الاغراض الزراعية تزيد على ثلاث سنوات متوالية ٢٠ لصاحب العلاقة الاعتراض على القرار الصادر وفق الفقرة (٢) من هذا القرار لدى رئيس الجمهورية على ان يقدم الاعتراض خلال ثلاثين يوما الى رئاسة ديوان رئيس الجمهورية و يكون قرارها بشأن هذا الاعتراض قطعيا .

٣ - تمنع المحاكم من سماع اية دعوى تتعلق بهذا القرار.

٤ - يلغى كل نص قانوني يتعارض صراح هاو دلالة مع احكام هذا القرار.

٥ - ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وتطبق احكامه على كافة الدعاوى و القضايا التي لم تكتسب الدرجة القطعية)).

فالقرار اعلاه يحدد اسلوب للاعتراض على قرار الاخلال اذ تقضي الفقرة الثانية منه الحق لصاحب العلاقة في الاعتراض على وزير المالية خلال ٣٠ يوما لدى رئيس الجمهورية و القرار الذي يصدر من رئاسة الجمهورية قطعيا كما تمنع المحاكم من سماع اي دعوى تتعلق به (٣٢)

## تجاوز نطاق حق التصرف في الاراضي الاميرية وسبل معالجتها \* د. ردينة محمد رضا كربول

ومن الجدير بالملاحظة ان التطبيق العملي لما جاء في القانون من احكام وقرارات تتعلق بتجاوز صاحب حق التصرف حدود حقه او ترك استغلال الارض الزراعية يكاد يكون معدوما .

فالدولة لم تستخدم حقها في اسقاط هذا الحق عن المتجاوزين و خاصة في وقتنا الحاضر فنحن نلاحظ ان اغلب اصحاب حقوق التصرف قد خرجوا عن استغلال الارض زراعيًا وقاموا ببيعها على شكل قطع سكنية او تجارية فغيروا بذلك معالم مناطق زراعية بالكامل.

ففي مسح اجراه الباحث على نطاق بلدية النجف مثلاً وجد بان حوالي ١٥٪ من الاراضي الزراعية قد تحولت بالكامل الى مناطق اما سكنية او تجارية دون ان يكون للدولة اي دور في هذا المجال بسبب ضعفها وعدم قدرتها على اتخاذ الاجراءات المطلوبة حتى ان المحاكم في محافظة النجف غير قادرة على اصدار حكم قضائي لما للقوة من تهديدات من قبل بعض اصحاب الحقوق التصرفية لذلك ستشهد الاراضي الزراعية في محافظة النجف اندثاراً كبيراً عن طريق بيعها على شكل مساحات صغيرة وهي ظاهرة قديمة الا انها استشرت في الوقت الحاضر خاصة اذا علمنا ان البيوع هذه تكون خارجية<sup>(٣٣)</sup> وبالرغم من ان مجلس قيادة الثورة المنحل اصدر قرارات كثيرة في هذا الخصوص لمعالجة تلك البيوع<sup>(٣٤)</sup> حيث تم تملك العديد من الابنية التي حولت مناطق كاملة زراعية الى مناطق سكنية .

ومن الجدير بالذكر وفي محاوله جادة للحد من حالات البيوع تجاوزاً لحق التصرف ، قرر مجلس محافظة بابل بالزام مديرية التسجيل العقاري بعدم ترويج معاملات فراغ الحقوق التصرفية لاصحاب حق التصرف بالاراضي الزراعية والبساتين الا ان هذا القرار لم يلق قبولا من مجلس شوري الدولة على اعتبار عدم وجود نص قانوني يمنع البيع لاصحاب حق التصرف بالاراضي الزراعية والبساتين . كما ان تشريعات الاصلاح الزراعي تتضمن الحفاظ على جنس الارض او البستان وبالتالي لا يوجد نص يمنع التصرف في الاراضي الزراعية والبساتين خلافاً للتشريعات النافذة. اضافة الى ذلك ان دوائر التسجيل العقاري ليس بإمكانها الامتناع عن ترويج معاملات البيع بحق التصرف كونه منصوص عليه بقانون التسجيل العقاري وان ما جاء بقرار مجلس محافظة بابل ليس له سند في القانون حسب احكام قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ .<sup>٣٥</sup>

### الخلاصة:

نهاية بحثنا المتواضع لموضوع تجاوز نطاق حق التصرف في الاراضي الاميرية وسبل معالجة هذا التجاوز لجملة من النتائج والمقترحات تلخص بما يلي:

### أولاً:- الاستنتاجات

١- لقد اسهب المشرع العراقي بوضع احكام وقوانين خاصة بالجانب الزراعي الا ان هذا القطاع يعاني بالرغم من كثرة القوانين المنظمة لأحكامه من مشاكل كثيرة. تتعلق بالتناقضات الحاصلة بين نصوص القوانين المختلفة واخرى تتعلق بالتجاوزات لأحكام

القوانين كما في موضوع بحثنا الذي يتعلق بتجاوز صاحب حق التصرف لسلطاته في ممارسته حقة بحدود الاستغلال الزراعي والحيواني .

٢- ان ظاهرة تحول أراضي الزراعية الى قطع سكنية او مقاطعات سكنية كاملة بدأت تزداد بالدرجة الاساس بعد عام ٢٠٠٣ وان كانت موجودة قبل ذلك مما يشكل تعدي سافر لهذا الجانب المهم والحيوي في اقتصاد البلد .

٣- في مسح بسيط اجراه البحث في بلدية النجف وجدنا بان النسبة غير قليلة من الأراضي الاميرية الزراعية قد فقدت هويتها وتحولت بالكامل الى مناطق سكنية .

#### ثانياً: المقترحات

١- وقف كافة الأعمال والتصرفات التي تقع خارج حدود القانون وبالطرق القانونية فعلى المشرع ان ينظم احكاماً خاصة للحد من بيع الحقوق التصرفية ، او تقيدها بشروط تصب في مصلحة بقاء الطابع الزراعي للمساحة المباعة على ان يكون هناك لجان كشف خاصة لمتابعة عمليات البيع .

٢- نقترح تشريع نص عقابي لعقوبة جنائية تصل الى درجة الحبس او الغرامة المالية الكبيرة يجرم صاحب حق التصرف عند خروجه عن حدود هذا الحق .

٣- نقترح ان تلتفت الدولة من حيث التخصيصات المالية الموجودة لتشجيع الفلاحين او اصحاب حقوق التصرف على استغلال الارض زراعياً عن طريق شراء محاصيلهم بأثمان عالية جداً كما فعل النظام السابق في الحقبة السابقة في التسعينات من القرن المنصرم مع مزارعي الرز والحنطة بدعم هذا الجانب الزراعي مما ادى الى اقبال صاحب التصرف او وكلائه على زراعه هذا المحصول لانه رفع من حالتهم الاقتصادية فارتفع اثمان الأراضي الزراعية عندما تباع بالمتري المربع لغرض تحويلها الى سكنية تكون اكثر ربحاً لو بيعت بالدونم وهذا ما جعل اصحاب حق التصرف يلجؤون على اساسه لبيع اراضيهم بالأمتار خارج دائرة التسجيل العقاري .

#### المصادر والمراجع

القران الكريم

المصادر القانونية

أ- الكتب:

ادوار عيد، الحقوق العينية الاصلية ج ٢ ١٩٨٠ بيروت بدون سنة طبع  
حسن علي الذنون شرح القانون المدني العراقي الحقوق العينية الاصلية طبع شركة  
الرابطة للطبع والتوزيع ١٩٥٤

سعيد عبد الكريم مبارك شرح القانون المدني العراقي في الحقوق العينية الاصلية ط ١ دار  
الحرية بغداد ١٩٧٣

عبد المنعم فرج الله، الحقوق العينية الاصلية دراسة القانون اللبناني والمصري، دار  
النهضة العربية بيروت ١٩٨٢

## تجاوز نطاق حق التصرف في الأراضي الأميرية وسبل معالجتها \* د. ردينة محمد رضا كربول

عزيز كاظم جبر الخفاجي مبادئ أساسية لمدخل العلوم القانونية ط٢ مطبعة الميزان ٢٠١٢-٢٠١٣.

محمد طه البشير. غني حسون طه. الحقوق العينية ج١ بدون مكان طبع ١٩٨٢  
مصطفى مجيد. احكام انتقال حق التصرف مطبعة سلمان الاعظمي بغداد ١٩٧١  
محمد وحيد الدين. الحقوق العينية الاصلية ط٢ مكتبة دار الثقافة عمان ١٩٩٦  
نبيل ابراهيم سعد الحقوق العينية الاصلية في القانون المصري. دار النهضة العربية  
ب- البحوث والمجلات :

ساجر الجبوري دراسة حق التصرف في الأراضي الأميرية في الفقه الاسلامي والقانون  
الوضعي. بحث منشور في مجله كلية العلوم الاسلامية جامعة تكريت ٢٠٠٩.  
الوقائع العراقية العدد ٢٥٣٢ في ٣١/٥/١٩٧٦.

ج - القوانين والقرارات :

قانون الملكية العقارية اللبناني رقم ٣٣٣٩ لسنة ١٩٣٠.  
القانون المدني السوري رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٨.  
القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.  
قانون اصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.  
قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.  
قانون توحيد اصناف الأراضي رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦.  
قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦.  
قرار محكمه التمييز رقم الاضبارة ٥٤٨١/م/٩٩ غير منشور.  
قرار محكمه التمييز رقم ١٣٩٠/ح/٤٩٦٣ في ١٣/١١/١٩٦٣  
والقرار المرقم ٦٠٥ و ٨١٠/ح/٩٦٣٣ في ٩/١١/١٩٦٣  
١٠. قرار مجلس شوري الدولة رقم ٧٦ / ٢٠١٤ بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢ (غير منشور)

الهوامش:

١- تقسم الأراضي في الفقه الإسلامي تقسيمات عدة باعتبارات مختلفة : فباعتبار ملكيتها تقسم  
إلى مملوكة وغير مملوكة، وباعتبار ضريبتها إلى : خراجيه وعشريه، وباعتبار مصدرها : عنوة  
وصلحاً، وباعتبار عمارتها تقسم إلى : عامره وخراب او موات، وباعتبار طريقه اروائها : سيحاً  
او بالواسطة.

٢- د. ساجر الجبوري، وراثة حق التصرف في الأراضي الأميرية في الفقه الإسلامي والقانون  
الوضعي، بحث منشور في مجلة كلية العلوم الإسلامية جامعة تكريت، ٢٠٠٩، ص ٩٣٣

٣- د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية دراسة القانون اللبناني والمصري،  
دار النهضة العربية / بيروت ١٩٨٢ ص ١٠٣٩ / ١٠٤٠.

٤- د. ساجر الجبوري، مصدر السابق، ص ٩٦٧، المنشور في جريدة الوقائع العراقية بالعدد  
رقم ١٩٩٥ في تاريخ ١٠/٥/١٩٧١.

٥- الغي قانون التسوية في العراق بقانون اصلاح الزراعي رقم (١١٧) لسنة ١٩٧٠

٦- م / ٥ من قانون التسجيل العقاري العراقي رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١.

- ٧- م/٧، من المصدر السابق.
- ٨- منشور في الوقائع العراقية بالعدد ٥٣٢٢ في ٣١/٥/١٩٧٦
- ٩- د. عزيز كاظم جبر، مبادئ أساسية لمدخل العلوم القانونية، ط ١، مطبعة الميزان، ٢٠١٢/٢٠١٣، ص ١٧٣
- ١٠- د. محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية ج ١، بدون مكان طبع، ١٩٨٢، ٢٦٩.
- ١١- د. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية في القانون المصري، اللبناني، دار النهضة العربية، ١٩٩٤.
- ١٢- حيث عرف قانون الاستثمار العراقي رقم (١١٣) لسنة ٢٠٠٦ (قانون التعديل الثاني) في م/١ الفقرة (٦) على انه: (توظيف رأس المال في أي نشاط أو مشروع اقتصادي يعود بمنفعة على الاقتصاد الوطني وفقاً لأحكام هذا القانون).
- ١٣- عرفت م/١١ من قانون الملكية العقارية اللبناني رقم ٣٣٣٩ لسنة ١٩٣٠.
- ١٤- القانون المدني السوري رقم (٨٤) لسنة ١٩٤٩.
- ١٥- أدوار عبد، الحقوق العينية العقارية الأصلية، ج ٢، ١٩٨٠، بدون سنة طبع ومكان طبعة، ص ٦٠٥.
- ١٦- مصطفى مجيد، احكام انتقال حق التصرف، مطبعة سلمان الاعظمي، بغداد، ١٩٧١، ص ٢١.
- ١٧- م/ ١١٧١ من القانون المدني العراقي، رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
- ١٨- د. محمد طه البشير ود. غني حسون، مصدر سابق، ص ٢٧٤.
- ١٩- د. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية الاصلية، ط ٢، مكتبة دار الثقافة، عمان، ١٩٩٦، ص ٣٦١
- ٢٠- م/ ١٢٥١ - ١٢٥٦ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١
- ٢١- م/ ١٢٥٧، مصدر سابق.
- ٢٢- د. محمد طه البشير، غني حسون طه، مصدر سابق، ج ١، ص ٢٨٦.
- ٢٣- نصت م/٢ الفقرة (أولاً) من قانون توحيد أصناف أراضي: ألدوله رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ على انه: على صاحب حق التصرف استغلال الأراضي لأغراض الإنتاج النباتي أو الحيواني وأجراء التصرفات التي تقتضيها تلك الأغراض وفقاً للقوانين المرعية.
- ٢٤- د. حسن علي الذنون، شرح القانون المدني العراقي، الحقوق العينية الأصلية، شركة الرابطة للطبع والنشر بغداد، ١٩٥٤ ص ٢٣٨
- ٢٥- محمد طه البشير د. غني حسون طه، مصدر سابق، ص ٢٧٣
- ٢٦- الإفراغ هو بيع حق التصرف: د. محمد طه البشير، ود. غني حسون طه، مصدر سابق، ص ٢٩٠.
- ٢٧- قرار محكمة التمييز المرقم ١٣٩٠ / ح / ١٩٦٣ في ١٣/١١/١٩٦٣ والقرار المرقم ٦٠٥ و ٨١٠ / ح / ٩٦٣ في ١٩/١١/١٩٦٣ قضاء محكمة التمييز، المجلة الأولى ص ٣٥ وما بعدها.
- ٢٨- د. سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي (الحقوق العينية الأصلية) ط ١، دار الحرية، بغداد، ١٩٧٣، ص ٢٤٣.
- ٢٩- سعيد عبد الكريم مبارك، مصدر سابق، ص ٢٤٣.

٣٠- استنادا لأحكام البند رابعا من م/٢ والبند ثانيا من م/٦ و المادتين (٧-٣) من قانون توحيد اصناف اراضي الدولة رقم ٥٣ لسنة ١٩٧٦ اصدر المجلس الزراعي الاعلى التعليمات التالية رقم ١٣٢ لسنة ١٩٧٦ حيث جاء في م/٢ «على اصحاب الحقوق التصرفية في الاراضي الزراعية المملوكة للدولة الاراضي الاميرية المفوضة بالطابو والمنوطة بالذمة و الموقوفة وقفا غير صحيح الاستمرار باستغلال الاراضي التي تحت تصرفهم كالسابق واستثمارها بالزراعة الحقلية او غرس الاشجار المثمرة او اشجار الغابات او تنمية الثروة الحيوانية وغير ذلك من مجالات التنمية الزراعية»

٣١- قرار محكمة التمييز رقم الإضرارة ٥٤٨١/م ٩٩/١ غير منشور

٣٢- سعيد مبارك - مصدر سابق، ص ٢٧٠

٣٣- أي امالا تسجل في دائرة التسجيل العقاري فهي باطلة استنادا لأحكام الفقرة ٣ من م/٣٧ مدني و التي نصت (على ان العقد يكون باطلا اذا اختلت بعض اوصافه كان يكون المعقود عليه مجهولا جهالة فاحشة او يكون العقد غير مستوف للشكل الذي فرضه القانون .

٣٤- قرار رقم ٩٨ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته بالقرار المرقم رقم ٤٢٦ لسنة ١٩٨٣ حيث اجاز للمتعهد الذي احدث ابنيه او منشئات اخرى او مغروسات بدون معارضة تحريرية ان يطلب تملكه العقار او حق التصرف بقيمته المعينة في التعهد.

٣٥- قرار مجلس شوري الدولة رقم ٢٠١٤/٧٦ بتاريخ ٢٠١٤/٧/٢ (قرار غير منشور)