

دلالة التسجيل العقاري على ملكية الأرض الموات (دراسة في فتاوى فقهاء الإمامية)

م.د أحمد حمزة مهدي

جامعة الفرات الأوسط التقنية

ahmed.hamza.inj@atu.edu.iq

The Significance of Real Estate Registration in Recognizing Ownership of Uncultivated Land (A Study in the Rulings of Imami Jurists)

Dr. Ahmed Hamza Mahdi

Middle Euphrates Technical University

ahmed.hamza.inj@atu.edu.iq

الكلمات المفتاحية :- دلالة , التسجيل العقاري , ملكية

الأرض الموات , فتاوى فقهاء الإمامية

Abstract

One of the defects that often characterizes legislation is its rigidity and the legislator's failure to amend it even when it no longer meets the needs of individuals and society. While land ownership was relatively simple at the time of the issuance of the Iraqi Civil Code and the Iraqi Real Estate Registration Law, it has now become a burden weighing heavily on individuals, and many may even die before obtaining a plot of land on which to build a home. Land investment has become one of the most significant forms of investment for capital owners, creating a real housing crisis within society. Positive law, by permitting ownership of dead land (unused land) prior to its reclamation, has turned land into a commodity that may remain unused for years in pursuit of higher prices and greater profit.

In contrast, Islamic jurisprudence views dead land differently, as an individual is not considered its owner before reviving it through forms of reclamation such as construction or cultivation. Real estate registration alone does not prove

المستخلص

من العيوب التي تكتنف التشريع في الكثير من الأحيان جموده وعدم قيام المشرع بتعديله حتى مع ثبوت عدم تلبية حاجات الفرد والمجتمع ، وإذا كان تملك الأرض في وقت صدور التشريع المدني العراقي وقانون التسجيل العقاري العراقي امراً يسيراً ، فقد اصبح ذلك هماً يتقل كاهل الأفراد ولربما يموت الكثير منهم قبل الحصول على قطعة أرض يبني فيها مسكناً يأويه ، فقد اصبح الاستثمار في الأراضي من أهم صور الاستثمار من قبل اصحاب رؤوس الاموال ، مما خلق أزمة سكن حقيقية داخل المجتمع ، القانون الوضعي الذي اجاز تملك الأرض الموات قبل إحيائها جعل من الأرض سلعة تعطل لسنوات من أجل غلاء السعر وتحقيق الربح.

في مقابل ذلك تختلف نظرة الفقه الإسلامي للأرض الموات حيث انه لا يعد الفرد مالكا لها قبل احيائها بصورة من صور الإحياء كالبناء أو الزراعة مثلاً ولا يدل التسجيل العقاري على ملكية الأرض الموات إن لم يكن هنالك إحياء لها ، وقد أتجه البحث صوب الفقه الإمامي واقترح تقنينه لحل مشكلة عملية تتمثل في أزمة السكن وتعطيل الأرض لا من باب الترف البحثي.

يعد صاحب السند الرسمي مالكا للعقار المسجل باسمه في دائرة التسجيل العقاري ،

فقد نصت المادة (١٠) منه على انه "تتعتمد السجلات العقارية وصورها المصدقة وسنداتها اساساً لأثبات حق الملكية والحقوق العقارية الاخرى، وتعتبر حجة على الناس كافة بما دون فيها ما لم يطعن فيها بالتزوير ولا يُقبل الطعن بالصورية في التصرفات العقارية" فصاحب السند القانوني يعد مالكا، باستثناء حالة تزوير السند بحسب نص المادة اعلاه، ولوضوح موقف المشرع العراقي من دلالة التسجيل العقاري على الملكية، سيكون نطاق البحث منحصراً في الفقه الامامي كونه فقه لازال باب الاجتهاد فيه مفتوحاً، ولصعوبة الإحاطة بجميع آراء الفقهاء المسلمون من جميع المذاهب ، ولكون بعض المصادر في الفقه الإمامي ذكرت ان حق ملكية الأرض الموات لمن احيها حكم عام لا تختلف فيه المذاهب الاسلامية في جميع الأمصار ، ومن خلال البحث سيتضح مدى الفرق بين القانون الوضعي وبين الفقه الامامي في دلالة التسجيل العقاري على ملكية الأرض الموات.

وسيبيّن البحث الآراء الفقهية لفقهاء الإمامية من خلال الرجوع لرسائلهم العملية، ومن خلال بعض الإستفتاءات الخطية.

وسنقسم البحث على مطلبين اولهما الآراء الصريحة في دلالة التسجيل العقاري على ملكية الارض الموات في الفقه الامامي، وثانيهما الآراء الضمنية لدلالة التسجيل العقاري على ملكية الارض الموات في الفقه الامامي، وسننهي البحث بخاتمة نذكر فيها اهم ما توصل إليه البحث من نتائج وتوصيات.

كما ينبغي الإشارة إلى ان اغلب الفقه الامامي يستعمل كلمة (طابو) قاصداً التسجيل العقاري وهي التسمية القديمة والتي تم تصحيحها قانوناً كونها غير عربية.

ownership of dead land unless actual reclamation has taken place. This research adopts the perspective of Imami jurisprudence and proposes its codification as a practical solution to the housing crisis and the problem of land stagnation, rather than merely as a theoretical academic exercise.

Keywords: Significance, Real Estate Registration, Ownership of Uncultivated Land, Rulings of Imami Scholars

المقدمة

لم يهمل المشرع المدني العراقي موضوع الأرض الموات على اطلاقه ، ولم يطلقه كما هو الحال في الفقه الإسلامي ، فقد اقتبس المشرع المدني العراقي تنظيم الأرض الموات من الفقه الإسلامي ، إلا انه اعطى من احيا ارضاً مواتاً حق التصرف فقط لا حق الملكية ، كما ان المشرع المدني العراقي قد نظم ذلك في حدود الاراضي الزراعية فقط .

لقد نصت المادة (١١٨٦) من القانون المدني العراقي النافذ رقم (٤٠) لسنة (١٩٥١) على انه " يجوز لكل عراقي أن يستولي بإذن الحكومة دون مقابل على الأرض الموات في المناطق المسموح فيها بذلك قانوناً فيثبت له عليها حق التصرف إذا قام بإحيائها ويعطى له سند بحقه بعد تسجيله بدائرة التسجيل العقاري ، إلا انه إذا ترك الأرض دون حرث أو زراعة ثلاث سنوات متوالية بغير عذر انتزعت منه وفوضت إلى غيره ، ٢- وإذا استولى عليها بغير إذن الحكومة ، فلا تفوض له إلا بعد دفع بدل مثل وقت الاستيلاء".

اما قانون التسجيل العقاري العراقي رقم (٤٣) لسنة (١٩٧١) فنصوصه واضحة بخصوص دلالة التسجيل العقاري على ملكية الأرض ، ذلك ان القانون

المطلب الاول

الآراء الصريحة في دلالة التسجيل العقاري على ملكية الارض الموات في الفقه الامامي

قبل الدخول في البحث نبين ان الأرض الموات ما لا ينتفع منها لعطلته أو لاستجمامه أو لعدم الماء عنه أو لاستيلاء الماء عليه^(١)، والموات على قسمين موات بحسب بالأصل وهو ما لم يعلم مسبقاً بالملك والاحياء^(٢)، وموات بالعارض وهو ما عرض عليه الخراب والموتان بعد الحياة والعمران، ومما سبق يتضح ان اغلب قطع الاراضي (العروضات) المسجلة باسم ملاكها القانونيين هي اراضي موات بحسب الأصل إذ لم يُعلم انها كانت محياه سابقاً، كما ينبغي ان نبين ان عد الارض محياه مرجعه العرف^(٣) وعد الارض مواتاً مرجعه العرف ايضاً^(٤).

صرح المرجع محمد حسين النائيني بانه "وعلى كل حال فبعد تأسيس الطابو لو أخذ السركال ورقة الطابو على ما أحياه وعمره الجماعة^(٥) وملكوها قبل ذلك بإحيائهم لها فلا أثر لأوراق الطابو في هذا القسم من الأراضي وتلغى بالكلية ويحكم بملكيتها لمن أحياها ولورثته من بعده، وأما غير المحياة فإن كان عليها أثر كونها معمورة في الأصل^(٦) ثم طرأ الخراب عليها لم يبعد نفوذ أوراق الطابو فيها وإلا ففيه إشكال"^(٧)، من خلال الفتوى اعلاه يتضح ان المرجع النائيني يفرق بين نوعين من دلالة التسجيل العقاري على الملكية الشرعية النوع الأول من الأراضي وهي المحياة وقت صدور قانون التسجيل العقاري وهذا النوع من الأراضي تبقى في

ملك اصحابها وإن سجلت في دائرة التسجيل العقاري باسم غيرهم ويحكم المرجع النائيني بوجوب إلغاء سندات التسجيل العقاري في هذا النوع من الأراضي.

اما النوع الثاني وهي الأراضي غير المحياة وقت صدور قانون التسجيل العقاري، وفيها صورتان بحسب الفتوى، فإن كانت مواتاً بالعارض فإن سندات التسجيل العقاري المثبتة للملكية تكون سارية من الناحية الشرعية ودالة على الملكية الشرعية، اما إذا كانت مواتاً بالأصل فلا تنفذ سندات التسجيل العقاري فيها.

ويبدو ان الفتوى الشرعية للمرجع النائيني بنيت على اساس ان الموات بالعارض تبقى ملكاً لصاحبها ولا تخرج عن ملكه إلا إذا تركها، لا على اساس ان التسجيل العقاري سبباً منشئاً لملكية الارض الموات بحد ذاته.

ويفتي المرجع السيد ابو القاسم الخوئي "بان التحجير لا يتحقق من خلال اخراج سجل لمساحة من ارض الموات من قبل الدولة"^(٨)، وبما ان التحجير غير متحقق فإن الملكية غير متحققة من باب اولى ذلك أن حق التحجير اضعف من حق الملكية، نعم قد يتم التملك لو قام من اخرج سجل المساحة بإحياء الأرض، إلا ان سبب التملك هو الإحياء لا اخراج سجل المساحة، وفرق المرجع السيد الخوئي بين الأرض الموات المشتركة وغير المشتركة إذ لا يجوز تملك الأرض الموات المشتركة مطلقاً^(٩).

وهنا نوضح ان المرجع السيد الخوئي يستثني فقط الارض الموات المشتركة، أما غيرها فلا تتم ملكيتها بإخراج سجل لمساحة الارض من الدولة، هذا من جهة، ومن جهة اخرى فإن المرجع الخوئي لم يفتي بأن من سجلت الارض باسمه في التسجيل العقاري يعد مالكا لها

ليس هو السبب المنشأ للملكية وإنما الاحياء وقد تقدم ان يبيعها باطل شرعاً.

وبخصوص الاراضي التي توزعها الدولة لبناء السكن وهل هي من الاراضي مجهولة المالك أم من الاراضي الموات يفتي المرجع جواد التبريزي "إذا لم يعرف لها مالك محترم يحكم بكونها ميتة ويملكها الأخذ بالإحياء" (١٣)، ووضح من الفتوى إذا سجلت ارض باسم شخص من خلال توزيع الحكومة اراضي لغرض السكن فإن هذا الشخص لا يملكها إلا إذا قام بإحيائها، وفي معرض اجابته عن السؤال التالي "قطعة ارض اشتراها صاحبها شرعاً واستغلها ولكنها مسجلة باسم غيره في دائرة الطابو بحيث يحق لهذا الغير انتزاعها من مالكاها الشرعي ساعة ما يشاء فهل يجب تخميسها الآن او حتى تسجل في دائرة الطابو باسمه" يفتي المرجع السيد علي الحسيني السيستاني بانه "يجب عليه تخميسها الآن" (١٤).

ويستدل من الفتوى ان المرجع السيد علي السيستاني يرى عدم دلالة التسجيل العقاري على ملكية الارض الموات، حيث إن الخمس متعلق بالملكية، وعلى الرغم من أن المالك شرعاً هو ليس مالكاً من الناحية القانونية ومن حق المالك القانوني نزع الملكية منه، إلا ان الخمس مترتب في نمته كونه مالكاً من الناحية الشرعية.

ويفتي المرجع محمد صادق الصدر "العريضة من الارض مهما كان حجمها او سعتها لا تدخل في ملك صاحب اليد ما دامت فقراء لم يعمل عليها عملاً، حتى وإن اعتبرت عرفاً أو في الطابو ملكاً له، ولذلك عدت نتائج منها: عدم وجوب دفع الخمس عنها ومنها: انها لا تذهب إرثاً، ومنها: بطلان المعاملة

وإنما افتى بعدم جواز ملكيتها من الغير، ويبدو انه المرجع السيد الخوئي، جعل مشتري الارض الموات صاحب حق اختصاص ومعلوم ان حق الاختصاص ليس حق ملكية، وبخصوص تجار العقارات والاراضي الذين يتعاملون في شراء وبيع الاراضي الموات إذ يقومون بشراء ارض كبيرة ومن ثم يتم تقسيمها إلى قطع صغيرة ويتم بيعها يقول المرجع جواد التبريزي "إذا كان المبيع هو السند المثبت لملكية الارض أو حصة منها جاز أخذ المال في مقابله مع إخبار المشتري بأن المبيع هو السند" (١٥).

ومن خلال الفتوى يتضح ان محل عقد البيع هو سند الملكية الذي تمنحه الدولة وليس الارض الموات وأن الارض الموات تبقى على إباحتها الاصلية ولا تتملك إلا بالإحياء، كما يتضح ومن مفهوم المخالفة أن عقد البيع المنصب على الأرض الموات إنما هو عقد باطل، وبخصوص ملكية الارض المشتراة من قبل البلدية يذهب المرجع جواد التبريزي إلى انه "إذا لم يحرز كونها مملوكة لأحد بأن احتمال كونها مواتاً بالأصل فلا بأس بوضع اليد على تلك الارض وإحيائها وتملكها ولو بإعطاء المال للبلدية" (١٦)، ويتضح من الفتوى ان سبب الملكية هو الاحياء وليس سندات البلدية.

وبخصوص الأراضي الموات بالأصل التي توزعها الحكومة كمنحة من دون مقابل على المواطنين ويقومون ببيعها على شخص آخر يفتي المرجع جواد التبريزي بانه "لا بأس ان يدفع المال ويتسلط على الارض والارض تكون ملكاً له بالإحياء ومتعلقة بالتحرير" (١٧)، ومن خلال الفتوى يتضح ان عقد البيع

وفي استفتاء خطي للمرجع محمد إسحاق الفياض حول من سجلت ارضٌ باسمه في التسجيل العقاري ولم يتم بتحجيرها واحياؤها هل يُعد مالكاً ام لا اجاب بانه "لا يعد مالكاً وإنما له حق الاختصاص بها فلا يجوز لغيره اخذها منه" (١٧)، وواضح من فتوى المرجع محمد إسحاق الفياض انه يرى عدم دلالة التسجيل العقاري على الملكية الشرعية ذلك ان حق الاختصاص ليس بحق ملكية، كما ان فتاوى المرجع السيد محمد سعيد الحكيم تخالف ما ذهب إليه المرجع محمد إسحاق الفياض من ان صاحب السند الرسمي له حق اختصاص بالأرض الموات.

وفي استفتاء خطي للمرجع الشيخ بشير النجفي حول من سجلت ارضٌ باسمه في التسجيل العقاري ولم يتم بتحجيرها واحياؤها هل يُعد مالكاً ام لا اجاب بانه "إن حصل على تلك الأرض بطرق مشروعة موجبة للملكية شرعاً فهو مالك لها شرعاً وإلا فلا وكلنا نعلم أنه قد يكون الشخص مالكاً للشيء بالقانون والتسجيل العقاري ولكنه لا يملكها شرعاً نظراً لظروف معينة مرت بالعراق بالنسبة لمن لا يحملون الجنسية العراقية من غير العراقيين والله العالم" (١٨)، يتضح من فتوى المرجع الشيخ بشير النجفي أن طريق تملك الأرض الموات هو الطريق الشرعي، ومن يحصل على أرض موات بغير الطريق الشرعي الموجب للملكية فلا يعد مالكاً لها وإن كان مالكاً لها بالتسجيل العقاري.

وافتي المرجع السيد علي الحسيني الخامنائي بانه "إذا كان للأرض مالك شرعاً وقانوناً فلا تخرج عن ملكه بطروح بعض الموانع من زراعتها أو من البناء

في بيعها أو هبتها وغيرها، غير ان اخذ ثمنها العرفي يمكن توجيهه فقهيّاً كما سيأتي في كتاب البيع إن شاء الله" (١٥)، إن الفتوى واضحة بعدم دلالة التسجيل العقاري على ملكية الارض الموات، وان العرصة لا تذهب إرثاً قبل الإحياء ولا يجوز بيعها أو هبتها.

وافتي المرجع محمد سعيد الحكيم بأنه "يجوز إحياء الأرض الميتة بالأصل من أجل تملكها ويجري عليها بالإحياء حكم الملك سواءً كان المحيي لها مسلماً - مؤمناً أو مخالفاً - أم كافراً، ولا تملك بغير الإحياء - كالتسجيل في (الطابو) هبة من الدولة أو شراءً منها - بل تبقى على إباحتها الأصلية، فيجوز لكل أحد تملكها بالإحياء وليس لمن سجلت الأرض باسمه حق منعه، نعم لا يجب عليه ان يتنازل للمحيي في دائرة (الطابو)، بل له الامتناع منه أو أخذ مال في مقابله" (١٦).

إن المرجع محمد سعيد الحكيم يفتي بعدم دلالة التسجيل العقاري على ملكية الأرض الموات بحسب الأصل، وإن كان صاحب السند العقاري قد اشترى الارض من الدولة ودفع ثمناً في مقابل الحصول عليها، كما يلاحظ ان المرجع محمد سعيد الحكيم يعطي قيمةً للتسجيل العقاري لا تصل إلى ملكية الارض، إذ جوز لصاحب السند العقاري ان ينقل الحق الوارد في سنده إلى من احيا الارض الموات مقابل اخذه المال، إلا ان هذا الحق المنقول ليس حق ملكية الأرض إنما حق آخر يمكن تسميته حق ملكية السند العقاري.

ويتضح ايضاً ان الأرض الموات لا تورث فهي غير مملوكة من الناحية الشرعية حتى تدخل في التركة، ولا يحق لورثة المتوفى منع المحيي من التصرف فيها كون المحيي هو من يملكها شرعاً لا ورثة المتوفى المالك القانوني للأرض الموات.

المبسوط كلام يشعر بأنه يملك التصرف لا نفس الرقبة" (١٩)، وهنا يتضح ان الأرض التي كانت محياه ثم ماتت واتي شخص فأحياها فهو مالك لها، أي له حق الملكية وحق التصرف، كما يتضح ان ذلك عليه إجماع المسلمين وفي جميع الامصار.

ويفتي الشهيد الثاني الشيخ زين الدين العاملي "وحكم الموات أن يتملكه من أحياءه إذا قصد تملكه - مع غيبة الإمام (عليه السلام) سواء في ذلك المسلم، والكافر لعموم (من أحياء أرضاً ميتة فهي له" (٢٠)، ويفتي أيضاً "وموضع الخلاف ما إذا كان السابق قد ملكها بالإحياء، فلو كان قد ملكها بالشرء ونحوه لم يزل ملكه عنها إجماعاً على ما نقله العلامة في التذكرة عن جميع أهل العلم" (٢١)، وواضح من خلال الفتوى ان من يتملك الأرض الموات عن طريق الشرء لم يزل ملكه عنها وإن عادت مواتاً، وقام غيره بإحيائها.

ويفتي السيد محمد حسن ترحيني العاملي بأنه "وحكم الموات أن يتملكه من أحياءه إذا قصد تملكه - مع غيبة الإمام (عليه السلام) سواء في ذلك المسلم، والكافر لعموم من أحياء أرضاً ميتة فهي له" (٢٢).

ويفتي المرجع السيد محسن الحكيم بأنه "وإذا سبق إلى ارض ميتة لم يملكها إلا بالأحياء" (٢٣).

ويفتي المرجع السيد الخميني "الموات بالأصل وإن كان للإمام عليه السلام حيث انه من الأنفال كما مر في كتاب الخمس، لكن يجوز في زمان الغيبة لكل أحد إحياءه مع الشروط الآتية والقيام بعمارته، ويملكه المحيي على الأقوى سواء كان في دار الإسلام أو في دار الكفر، وسواء كان في أرض الخراج كأرض العراق

عليها، نعم إذا اعرض عنها خرجت بذلك عن ملكه" (٢٤).

ان دلالة الملكية القانونية والشرعية ليست دلالة مستمرة، إنما هي دلالة تحتاج إلى الاستمرار في إحياء الارض وقد تنتفي هذه الدلالة في حالة إعراض المالك عن الأرض.

المطلب لثاني

الآراء الضمنية في دلالة التسجيل العقاري ملكية الأرض الموات في الفقه الأمامي

لم يصرح جانب من الفقه الامامي حول دلالة التسجيل العقاري على الملكية الشرعية، إلا انه أشار إلى ذلك ضمناً، ويمكن اثبات موقفه من خلال تلك الاشارات.

يقول الشيخ مرتضى الانصاري "ما يكون مواتاً بالأصالة بأن لم تكن مسبقة بعمارة، ولا إشكال ولا خلاف منّا في كونها للإمام (عليه السلام) والاجماع عليه محكي عن الخلاف والغنية وجامع المقاصد والمسالك، وظاهر جماعة اخرى، والنصوص بذلك مستفيضة بل قيل إنها متواترة وهي من الأنفال، نعم ابيح التصرف فيها بالإحياء بلا عوض" (٢٥)، من خلال فتوى الشيخ الانصاري يتضح ان الاجماع يرى ان الارض الموات ملك للإمام (عليه السلام) وأبيح للناس التصرف بها بالإحياء أي ان الإحياء في هذه الصورة من الأرض لا يعطي حق الملكية وإنما حق التصرف.

ويفتي الشيخ الانصاري أيضاً "ما عرض له الحياة بعد الموت وهو ملك للمحيي، فيصير ملكاً له بالشروط المذكورة في باب الإحياء بأجماع الأمة كما في المهذب، وبأجماع المسلمين كما عن التنقيح، وعليه فقهاء الامصار كما عن التذكرة، لكن ببالي عن

في نهاية بحث دلالة التسجيل العقاري على ملكية الأرض الموات سنورد اهم النتائج والتوصيات التي توصل إليها البحث.

أولاً: نتائج البحث:- توصل البحث للنتائج التالية:

- إن دلالة التسجيل العقاري على ملكية الارض الموات من الناحية القانونية هي دلالة قاطعة باستثناء حالة تزوير السند الرسمي كما نص قانون التسجيل العقاري على ذلك.
- لا يدل التسجيل العقاري على ملكية الارض الموات في الفقه الامامي فالاختصاص لا يعطي حق الملكية ولم نجد رأياً يرى ان صاحب السند هو مالكا للأرض الموات من الناحية الشرعية.
- إن الارض الموات باقية على إباحتها الأصلية في الفقه الإمامي وهي غير مملوكة لأحد حتى من قبل الدولة.
- ذهب المرجع الديني الشيخ محمد إسحاق الفياض الى ان التسجيل العقاري يعطي حق الاختصاص وحق الاختصاص ليس بحق ملكية.
- إن القانون الوضعي هو السبب الرئيس وراء ازمة السكن، فالأرض مملوكة للدولة ولابد من شراؤها منها أو ان تهبها للأفراد، وعلى مدى السنين لم تتمكن الدولة من القضاء على ظاهرة بناء العشوائيات لأن الحاجة للسكن حاجة ضرورية لا غنى للإنسان عنها.

أو في غيرها، وسواء كان المحيي مسلماً أو كافراً" (٢٦)، ويفتي أيضاً "إذا كان ما طرأ عليه الخراب لمالك معلوم فإن اعرض عنه مالكة كان لكل أحد إحياءه وتملكه" (٢٧).

ويفتي المرجع محمد محمد طاهر ال شبر الخاقاني "يجوز لكل أحد إحياء الموات بالأصل، والظاهر انه يملك به من دون فرق بين كون المحيي مسلماً أو كافراً فان من أحيى أرضاً فهي له وهي احق به من غيره ولا فرق الحال بين إحيائه في دار الإسلام ام في دار الكفر ما لم تكن الأرض حريم الغير او كانت من المصالح العامة" (٢٨)، ويفتي أيضاً "فإن اعرض عنه صاحبه كان لكل احد إحياءه" (٢٩).

كما ذهب المرجع صادق الحسيني الشيرازي إلى انه "حياة المباحات وتحجير الاراضي والعمارة وما اشبهها كلها جائزة في الاسلام، فلا يتقيد الانسان بقيود تقرضه السلطات حول هذه الامور، ويجوز للانسان مزاولته حرياته الاسلامية في ذلك، إلا إذا كان خطراً أو ضرراً، وهو امر نادر، نعم يجب ان لا يتعدى انسان في هذه الامور على حق الآخرين ولا حق الاجيال القادمة" (٣٠)، وقال أيضاً "لا يصح للدولة الإسلامية ان تحدد قدر البناء مساحةً وارتفاعاً وعمقاً وما اشبه إلا إذا كانت مصلحة شرعية أهم من مصلحة الحريات التي منحها الاسلام" (٣١)، وضمناً يُفهم ان صاحب الرأي اعلاه لا يعد التسجيل العقاري دالاً على ملكية الأرض الموات.

الخاتمة

ثانياً: توصيات البحث

- جعل ملكية الأرض الموات ملازمة للإحياء من الناحية القانونية فلا ملكية قبل الإحياء.

٤٤
٤/١٩/٢٠٢٦

سماحة الشيخ محمد إسحاق الفياض (دام ظله)
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

م/ دلالة التسجيل العقاري على الملكية الشرعية

تم تسجيل ارض باسم شخص في سجلات دائرة التسجيل العقاري في النجف الأشرف،
فهل يرى سماحتكم ان هذا الشخص يُعد مالكا من الناحية الشرعية بالرغم من انه لم يُقم بعمارته أو تحجيرها؟
وهل هناك فرق في حالة كون هذا الشخص قد اشترى الأرض ودفع ثمنها في مقابل الحصول عليها ام انه حصل عليها بطريق آخر؟

مع خالص التقدير
بِسْمِ اللَّهِ

الباحث
احمد حمزة مهدي
ماجستير قانون مدني
كلية الدراسات الانسانية الجامعة
(٢٠١٦/٢/١٩)

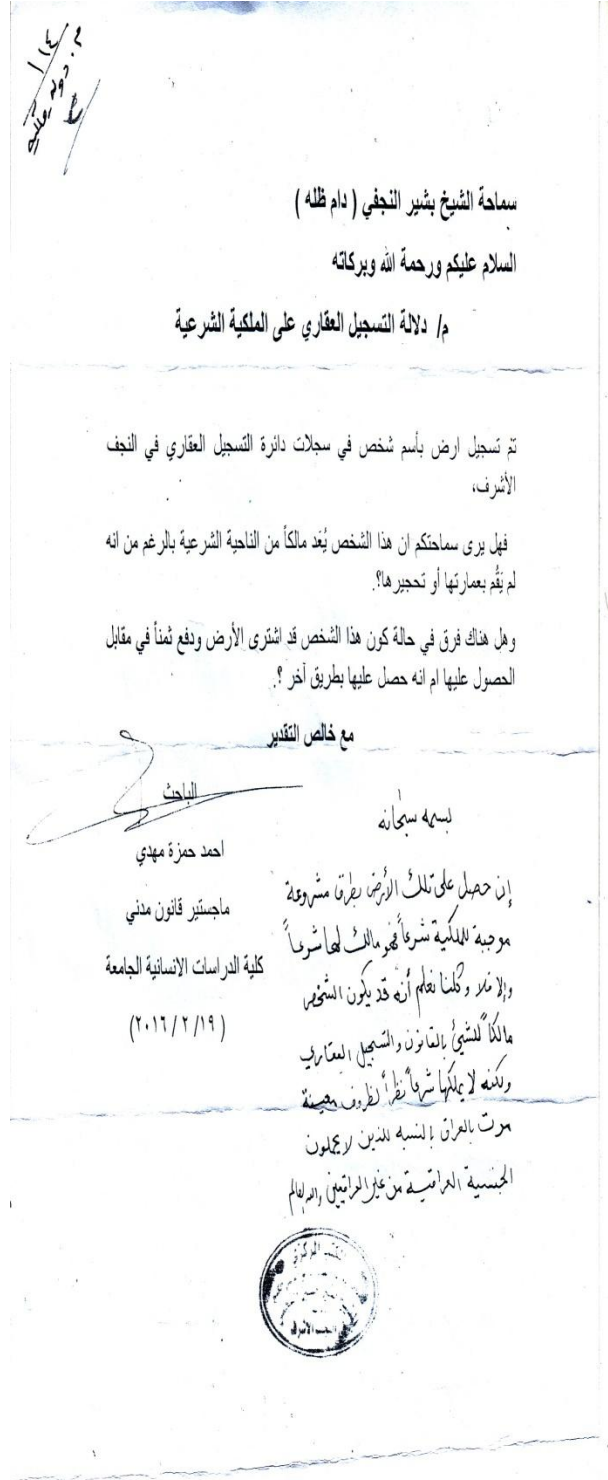
لا يُعد مالكا وأعماله
حق الإختصاص بها ولا يجوز
لغيره أخذها منه .

٤/١٩/٢٠٢٦

- قيام الدولة بتخصيص اراضي للبناء، وتقسيمها وتوفير الخدمات لها.
- السماح لأي مواطن في البناء في أي مكان ضمن الارض المخصصة للسكن، من خلال تقديم طلب وتنظيم العملية من قبل الدولة ، فإن طبقنا ذلك لن يتجاوز المواطن على الأرض الموات لأن من حقه البناء متى شاء بمجرد رغبته بذلك، وسيتم التخلص من مشكلة ازمة السكن بنسبة عالية جدا.
- السماح لأي مواطن استغلال الارض في الزراعة وإحيائها وتملكها ضمن نطاق الاراضي المخصصة للزراعة، وهنا ستستغل الاراضي الموات ممن هو قادر على إحيائها، ولا يخفى ان ذلك له مردودات اقتصادية على الشعب ككل.
- السماح لأي مواطن بإنشاء مشروع صناعي أو تجاري أو غير ذلك ضمن الاراضي المخصصة لذلك وإحيائها وتملكها.
- لا يعد الشخص مالكا للأرض المخصصة له من قبل الدولة، إلا إذا قام بإحيائها ومن ثم يتم تسجيلها باسمه أي ان التسجيل عملية متأخرة تأتي بعد الاحياء.
- منح سندات تسمى سندات التحجير ، وهذه السندات مدتها ثلاث سنوات تعطى لمن يروم إحياء الأرض الموات ، ويلغى سند التحجير عند عدم احياء الأرض الموات خلال الثلاث سنوات .
- مصادرة الأرض ممن تركها معطلة دون إحياء وإن كان مالكا لها ، بعد إنذاره خطياً بضرورة احيائها خلال مدة ثلاث سنوات، إلا إذا كان عدم الإحياء لسبب خارج عن إرادته.

هوامش البحث

- ١- محمد جمال الدين مكي العاملي، اللعة الدمشقية، ج ٧، بلا مكان طبع، ص ١٣٣.
- 2 - عبد الاعلى السبزواري، مهذب الاحكام في بيان الحلال والحرام، ج ٢٣، مطبعة الآداب _ النجف الاشرف، ١٩٨٤ ص ٢٤٤ - ٢٤٥.
- 3 - المصدر السابق، ص ٢٤٥.
- 4 - المصدر السابق، نفس الصفحة.
- 5 - في فرضية السؤال المقدم للمرجع النائيني ان هناك جماعة قاموا بإحياء الارض قبل تأسيس الطابو.
- 6 - الأرض المعمورة في الأصل ثم طرأ الخراب عليها تسمى الارض الموات بالعارض كالأرض الدارسة التي بها آثار الأنهار والقرى الخربة التي بقيت منها رسوم العمارة والأرض التي اعرض عنها صاحبها، للتقصيل يراجع ابو الحسن الموسوي الاصفهاني، وسيلة النجاة، ج ٢، دار التعارف للمطبوعات - بيروت لبنان، الطبعة الثانية، ١٩٧٧، ص ٢٩٥ و شمس الدين الواعضي، منهاج الصالحين، ج ٢، ط ١، الأدباء - النجف الاشرف، ص ١٦١، ومحمد الحسيني الشيرازي، المسائل الإسلامية، ص ٦٦٠.
- 7 - محمد حسين الغروي النائيني، الفتاوى، تنظيم وتعليق حفيده جعفر الغروي النائيني، ج ٣، الطبعة الأولى، ظهور - قم المقدسة، ص ٤٤٥ - ٤٤٦.
- 8 - المصدر السابق، ص ١٦٠.
- 9 - ابو القاسم الخوئي مع تعليقات وملحق جواد التبريزي، صراط النجاة في اجوبة الاستفتاءات، ج ٢، المعاملات الطبعة الأولى، باقري - قم، ٢٠٠٤، ص ١٥٨.
- ١٠ - المصدر السابق، ص ٣٢٢.



- 11 - جواد التبريزي، صراط النجاة في اجوبة الاستفتاءات، ج٦، ط ١، مطبعة اسماعيليان، ١٤٢٣، ص ٣٢١.
- 12 - المصدر السابق، ص ٣٢١.
- 13 - المصدر السابق، ص ٣٢٢.
- 14 - علي الحسيني السيستاني، الفتاوى الميسرة، ط٤، دار المؤرخ العربي، بيروت - لبنان، ٢٠٠٢، ص ١٣٨ و ٢٣٩.
- 15 - محمد محمد صادق الصدر، منهاج الصالحين، ج٢، ط١، مطبعة المعمورة، ص ١٣١.
- 16 - محمد سعيد الحكيم، فتاوى السيد محمد سعيد الطبطبائي الحكيم، ط٨، مؤسسة المرشد، بيروت - لبنان، ٢٠٠٣، ص ٤٢٤.
- 17 - الملحق رقم (١) الاستفتاء المقدم لسماحة الشيخ محمد إسحاق الفياض.
- 18 - الملحق رقم (٢) الاستفتاء المقدم لسماحة الشيخ بشير النجفي.
- 19 - علي الحسيني الخامنئي، منتخب الأحكام، إعداد وتنظيم الشيخ حسن معن فياض حسين العاملي، دار المحجة البيضاء، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٨، ص ٢١٥.
- 20 - مرتضى الانصاري، كتاب المكاسب، ج٢، مطبعة اسماعيليان - قم، ص ٥٦.
- 21 - المرجع السابق، ص ٥٧.
- 22 - زين الدين العاملي، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية، ج٣، ط٦، مطبعة نينوى، ص ١٦٧ و ١٦٨.
- 23 - المصدر السابق، ص ١٦٩ و ١٧٠.
- 24 - محمد حسن ترحيني العاملي، الزبدة الفقهية في شرح الروضة البهية، ج٨، ص ١٥٥ و ١٥٦.
- 25 - محسن الطبطبائي الحكيم وبهامشه التعليق عليه محمد باقر الصدر، ج٢، قسم المعاملات، دار التعارف للمطبوعات - بيروت لبنان، ص ١٨٤.
- 26 - مرتضى الخميني، تحرير الوسيلة، ج٢، دار التعارف للمطبوعات - بيروت - لبنان، ٢٠٠٣، ص ١٨١ و ١٨٢.
- 27 - المصدر السابق، ص ١٨٢.
- 28 - محمد محمد ال شبر الخاقاني، منهاج الصالحين، المعاملات، ج٣، مطبعة الباقيات - قم، ص ١٨٥.
- 29 - المصدر السابق، ص ١٨٦.
- 30 - صادق الحسيني الشيرازي، جامع المسائل الشرعية، دار العلوم للتحقيق والطباعة والنشر والتوزيع - الكويت، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩، ص ٥٢٣.
- 31 - المصدر السابق، ص ٥٢٤.

مصادر البحث

- (١) ابو الحسن الموسوي الاصفهاني، وسيلة النجاة، ج٢، دار التعارف للمطبوعات، بيروت - لبنان، الطبعة الثانية، ١٩٧٧.
- (٢) ابو القاسم الخوئي مع تعليقات وملحق جواد التبريزي، صراط النجاة في اجوبة الاستفتاءات، ج٢، المعاملات، الطبعة الأولى، باقري - قم، ٢٠٠٤.
- (٣) بشير النجفي، الاستفتاء المقدم (ملحق رقم ٢).
- (٤) جواد التبريزي، صراط النجاة في اجوبة الاستفتاءات، ج٢، ط١، مطبعة اسماعيليان.
- (٥) زين الدين العاملي، الروضة البهية في شرح اللمعة الدمشقية، ج٣، ط٦، مطبعة نينوى

- (٦) شمس الدين الواعصي، منهاج الصالحين، ج٢، ط ١، الأدباء - النجف الاشرف.
- (٧) صادق الحسيني الشيرازي، جامع المسائل الشرعية، دار العلوم للتحقيق والطباعة والنشر والتوزيع - الكويت، الطبعة الأولى، ٢٠٠٩.
- (٨) عبد الاعلى السيزواري، مهذب الاحكام في بيان الحلال والحرام، ج٢٣، مطبعة الآداب - النجف الاشرف، ١٩٨٤ص٢٤٤.
- (٩) علي الحسيني السيستاني، الفتاوى الميسرة، ط٤، دار المؤرخ العربي، بيروت - لبنان، ٢٠٠٢.
- (١٠) محسن الطبطبائي الحكيم وبهامشه التعليق عليه محمد باقر الصدر، ج٢، قسم ٩٩٩٩٩٩ المعاملات، دار التعارف للمطبوعات - بيروت لبنان.
- (١١) محمد إسحاق الفياض، الاستفتاء المقدم، (الملحق رقم ١).
- (١٢) محمد الحسيني الشيرازي، المسائل الإسلامية، بلا مكان وتاريخ طبع.
- (١٣) محمد حسن ترحيني العاملي، الزبدة الفقهية في شرح الروضة البهية، ج٨.
- (١٤) محمد سعيد الحكيم، فتاوى السيد محمد سعيد الطبطبائي الحكيم، ط٨، مؤسسة المرشد، بيروت - لبنان، ٢٠٠٣.
- (١٥) مرتضى الانصاري، كتاب المكاسب، ج٢، مطبعة اسماعيليان - قم.
- (١٦) مرتضى الخميني، تحرير الوسيلة، ج٢، دار التعارف للمطبوعات - بيروت - لبنان، ٢٠٠٣.
- (١٧) محمد حسين الغروي النائين، الفتاوى، تنظيم وتعليق حفيده جعفر الغروي الجنائني، ج ٣، الطبعة الأولى، ظهور - قم المقدسة.
- (١٨) محمد جمال الدين مكي العالمي، اللمعة الدمشقية، ج ٧، بلا مكان طبع.
- (١٩) محمد محمد ال شبر الخاقاني، منهاج الصالحين، المعاملات، ج٣، مطبعة الباقيات - قم.
- (٢٠) محمد صادق الصدر، منهاج الصالحين، ج٢، ط١، مطبعة المعمورة.