
النظام القانوني للعقارات الأميرية في سوريا
الدكتورة أمل شربا
أستاذة مساعدة في قسم القانون الخاص- كلية الحقوق- جامعة دمشق

المقدمة

الأراضي الأميرية هي الأراضي التي فتحت في عهد سيدنا عمر بن الخطاب رضي الله عنه وتركها ومن بعده في أيدي أهلها وعليهم فيها الخراج وسميت أراضي السواد وبقيت ملكاً لأهلها بدون منازع، يملكونها ويتصرفون فيها حسب مصالحهم، وذلك دون اعتراض من الأفراد أو الدولة، واشتراها المسلمون وتوارثوها حسب نظام الإرث الإسلامي بإقرار الدولة الإسلامية على مرّ العصور.

ثم حصل النزاع عليها أثناء حكم العثمانيين، فالبعض اعتبرها وقفاً للمسلمين وهي في يد المتصرفين فيها مقابل أجره يدفعونها للدولة تمثل خراجها، واعتبرها آخرون ملكاً لأصحابها بتمليك سيدنا عمر وتأخذ الدولة ضريبة هي الخراج ولأصحابها حق بيعها وتوارثها كباقي الأموال، ومنهم من قال أنها ملك للدولة ويملك أصحابها التصرف فيها على سبيل الأجرة التي هي خراجها.

وفي عهد الحكومة الوطنية السورية أوجد المشرع حلاً لهذا النزاع بأن تبنى نظاماً يحكم الأراضي الأميرية ففوضى في المادة 86 من القانون المدني السوري بأنه: "1- تقسم العقارات إلى عقارات ملك وعقارات أميرية وعقارات متروكة مرفقة وعقارات متروكة محمية وعقارات خالية مباحة.....3- العقارات الأميرية، هي التي تكون رقبته للدولة ويجوز أن يجري عليها حق تصرف".

إلا أن مشكلة ثارت عندما امتدت المناطق المحددة إدارياً لتشمل بعض الأراضي الأميرية، فأصبح لدينا في محيط المنطقة العقارية الواحدة نوعين قانونيين من العقارات الأميرية والملك، مما يتطلب تطبيق قانونين على عقارات

ذات المنطقة, ويشكل خرقاً في النظام العقاري القانوني, يستلزم حله القيام بتوحيد القانون العقاري الذي يخضع له أي عقار في ذات المنطقة, ويسهل لأصحاب الحقوق معرفة الطرق الكفيلة باكتساب الحق وبتثبيته ونقله للغير. ونشيد بموقف المشرع المصري تجاه هذا الموضوع حيث تنبه مبكراً إلى هذه المشكلة وإلى زوال الأسباب التي دعت سابقاً لوجود الأراضي الأميرية فأصدر بتاريخ 1896/9/3م الأمر العالي القاضي بتعديل المادة السادسة من المجموعة المدنية الأهلية (القانون المدني القديم لعام 1883) وبتحويل حق أصحاب الأقطان الخراجية إلى ملكية تامة, ونرجو من المشرع السوري أن يحذو حذوه. فقد جاء قانون الملكية المصري ليكون نظام الملكية واحداً في البلاد مما يحقق نماء للثروة العقارية¹. حيث كان الملتزم يعجل بدفع الخراج سنة من المدة التي التزم بها ويعطى له تقسيط [مستند أو حجة] بذلك من جهة الروزنامة ثم يقوم بتحصيلها بنفسه من المزارعين وغالبا ما كان يحصل أكثر منها ويحصل على الباقي لنفسه وكان يطلق على الزيادة اسم "الفائض" أي فائض الالتزام وكان يتم عمل مساحة عامة في كل عصر للأراضي الزراعية لحصر ما في حيازة كل شخص من الأرض بالفدان وتقدير المال عليه لكل ناحية على حدة حيث كانت الأرض الزراعية هي أساس ثروة البلاد وعمرانها ومصدر الخراج الذي تجبیه الحكومة سنويا والغرض الأسمى من هذا العمل هو جباية الخراج. فبصدور التقنين المدني الأهلي في سنة 1884م الذي جاء في المادة السادسة منه أنه: "تسمى العقارات التي يكون للعقار فيها حق الملك التام, وتعتبر في حكم الملك التام الأقطان الخراجية التي دفعت عنها المقابل", ثم صدر أمر عالي جعل حتى الأراضي الخراجية التي لم يدفع عنها مقابل مملوكة لأصحابها ملكية تامة, وأصبحت جميع الأراضي في مصر ملكية تامة لأصحابها, وهذا تطور يسجل لتطور القوانين الملكية العقارية في مصر².

- 1 - د. زهدي يكن- المرجع السابق- ص: 179.
- 2 - د. عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية- الجزء الثامن- دار النهضة العربية- القاهرة- بلا تاريخ- فقرة: 293- ص: 488.

مشكلة البحث:

إن تعدد النوع الشرعي للعقارات يثير العديد من الإشكالات التي لا بد من البحث عن حلها في النصوص القانوني، وأهم هذه الإشكالات: تحديد المقصود بالعقار الأميري وأنواعه، وتمييزه عن العقارات الملك، وهل يمكن اكتساب حقوق على الأراضي الأميرية، وهل يمكن نقلها، وإسقاطها، أو تحويلها لعقارات ملك، وهل تستطيع الدولة بصفتها مالكة الرقبة إن تسترد العقار الأميري من المتصرف إذا لم يتم باستغلاله. في ضوء ما سبق ذكر، كان علينا أن ندرس طبيعة هذه الأراضي ومنشؤها، ومن ثم ننتقل للحل القانوني الذي أوجده المشرع السوري عندما قرر إجراءات لتحويل العقار الأميري إلى عقار ملك.

وسوف اتبع في الدراسة أسلوب المنهج الوصفي التحليلي، من خلال البحث في القوانين العقارية العثمانية التي كانت الأساس للتشريع العقاري السوري الحالي، كما سأعتمد على نصوص القوانين العقارية التي صدرت في عهد الانتداب الفرنسي على سوريا، باعتبار التشريع العقاري الصادر بقرارات من المندوب السامي الفرنسي مازالت مطبقة في سورية على العقارات إلى يومنا هذا بالإضافة إلى الاستعانة بأحكام القانون المدني السوري. وسوف أتولى دراسة الموضوع وفق المخطط التالي:

الفصل الأول: الطبيعة القانونية للعقارات الأميرية

المبحث الأول: ماهية العقار الأميري

المطلب الأول: تعريف العقار الأميري

المطلب الثاني: خصائص العقار الأميري

المبحث الثاني: تمييز العقار الأميري عما يشابهه من عقارات

المطلب الأول: تمييز العقار الأميري عن العقار الملك

المطلب الثاني: تمييز العقار الأميري عن العقار المتروك المرفق

الفصل الثاني: تحويل حقوق التصرف على العقارات الأميرية واكتسابها وإسقاطها

المبحث الأول: القواعد الناظمة لتحويل العقار الأميري إلى عقار ملك

المطلب الأول: شروط التحول وإجراءاته
المطلب الثاني: آثار تحول العقار الأميري إلى عقار ملك
المبحث الثاني: اكتساب الحقوق على العقارات الأميرية وإسقاطها
المطلب الأول: اكتساب حق التصرف
المطلب الثاني: إسقاط حق التصرف

الفصل الأول

الطبيعة القانونية للعقارات الأميرية

قامت الدولة العثمانية أثناء حكمها سوريا، بتقسيم الأراضي إلى أنواع، ولكل نوع وضعت له قواعد الخاصة به، ومنها الأراضي الأميرية التي تكون رقبته للدولة ويجري عليها حق تصرف للأفراد، وسنبين في هذا الفصل نشأة الأراضي الأميرية في سوريا وتطور أحكامها، ومن ثمن ننتقل لبيان الطبيعة الخاصة للأراضي الأميرية والتي تتفرد بها عن بقية الأنواع.

المبحث الأول

ماهية العقار الأميري

ظهر اصطلاح الأراضي الأميرية حين أقرت المشيخة الإسلامية في الدولة العثمانية القانون الخاص بتنظيم انتقال حق التصرف الجاري عليها، ونعلق على قانون انتقال الأموال الأميرية هذا بأنه قانون صدر في وقت كانت الأراضي فيه خارج العمران وتستخدم للزراعة ويعمل الوارث مع مورثه قبل وفاته أما اليوم فكثير من هذه الأراضي قد دخلت أو قاربت العمران ولم تعد أراضٍ زراعية وإنما أصبحت للتجارة أو للبناء وتساوي قيماً مالية ضخمة.

المطلب الأول

تعريف العقار الأميري

ولاً- نشأة العقار الأميري:

خضعت العقارات الأميرية في سوريا لتطور تشريعي انتهى به الحال لتكون هذه العقارات أقرب ما يكون إلى العقارات الملك. وسنلقي الضوء على لمحة تاريخية لتطور هذا النوع من العقارات وفق الصورة الآتية:

لم يعرف القدماء الملكية الفردية الخاصة فقد كانت الأراضي ملك للقبيلة ومن ثم للملوك وللأمراء, وللأهالي حق استعمالها والانتفاع بها مقابل حصة سنوية للدولة من هذه المنافع. وكانت ملكية الأراضي التي يجري فتحها بالحروب تعتبر ملكاً للدولة, إلا أن الوضع تغير وأجازوا تملك الأراضي الزراعية لرعايا الدول التي فتحوها, وعلى هذا سار المسلمون في الفتح الإسلامي فقد كانوا إذا فتحوا بلداً صلحاً تقيدوا بشروط الصلح التي كانت تقضي ببقاء الأراضي في أيدي أصحابها من غير المسلمين مقابل ضريبة تفرض عليهم وهي الخراج, وإذا فتحوا البلد عنوة أصبحت أراضيها من الغنائم وأخذ خمسها لبيت مال المسلمين ووزع الباقي على الفاتحين وفرضت عليهم ضريبة العشر, أو تركت الأراضي في يد أصحابها مقابل دفع ضريبة الخراج, أو تركت ملكاً لبيت مال المسلمين. وهذه الأراضي التي تركت لبيت المال هي التي سميت بالأراضي الأميرية وكانت تسمى أراضي الحوز أو أراضي المملكة ويكون التصرف بها وانتقالها بين الأشخاص خاضعاً لأوامر الدولة التي تصدر وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة. وبعد ذلك قررت الدولة أن تسد نفقات قادة الجيش والجنود من واردات الأراضي الأميرية, فرأت أن تحكم بتوزيع هذه الأراضي عليهم مما أدى إلى تنشيط الاستثمار الزراعي ونمو حركة الاقتصاد.

وفي عهد الاحتلال العثماني لسوريا, كانت الدولة العثمانية تقوم بإحصاء الأراضي الأميرية وحددت ضريبة العشر على المتصرفين بتلك العقارات. و من ثم قامت تلك الدولة بتوزيع الأراضي الأميرية ذات المساحات الكبيرة للسلطان والأمراء والوزراء وسميت هذه الاقطاعات بالخاص, فكان السلطان يحتفظ لنفسه بقسم من الأراضي سمي خاص همايون, ويعهد لوزرائه بقسم يدعى خاص وزراء, أما الاقطاعات الأصغر فوزعت على المحافظين

والمرابطين وأمري القلاع الأميرية وسميت بالزعامة³, في حين أن الاقطاعات الصغيرة فكانت تعطى لكبار قادة الجنود وتسمى التيمار⁴. وكان يلزم كل ممن سبق ذكرهم بالإقامة الدائمة في مركز إقطاعيته والإشراف عليها, ولم يكن بإمكان هؤلاء أن يباشروا زراعة الأرض بأنفسهم فكانوا يمنحون الفلاحين الذين تولوا زراعتها حق التصرف مقابل مبالغ يدفعونها إلى الوزراء والقادة, وكانت هذه المبالغ تعادل المرتبات التي يحق لهم أن يتقاضوها من الدولة⁵. و مقابل هذه المبالغ وضرائب ورسوم الأرض كان على صاحبها أن ينفق على إعداد جنود يتناسب وحجم إقطاعيته. ولكن هذا الوضع لم يدم طويلاً حيث هجر أصحاب هذه إقطاعاتهم وعهدوا بتحصيل رسومها وضرائبها إلى ملتزمين مقابل مبلغ سنوي يأخذونه من الملتزم, حيث صدر قانون عام 1255 هجري/ 1839 ميلادي والذي ألغى الخاص والتيمار و الزعامات. ثم ألغي نظام الملتزمين في عام 1275هـ/ 1858 م, وأسست الدوائر العقارية العثمانية المسماة بالدفتر الخاقاني, وكان الموظفون فيها مخولون بإعطاء الأفراد الأذن بالانتفاع بالأراضي الأميرية وتسجيلها باسمهم في دفتر الخاقاني, ويعطى لهم سندات للتصرف بالأرض تدعى الطابو. إلى أن صدر قانون التصرف بالأموال غير المنقولة عام 1329 هـ/ 1902م الذي خول صاحب حق التصرف الانتفاع بالأرض الأميرية وإيجارها والتصرف بها تصرفاً مادياً كالهدم و البناء و الغرس والحفر وتصرفاً قانونياً كبيع حق التصرف وهبته ورهنه باستثناء الوقف والوصية كل ذلك بدون إذن الدولة, وبذلك أصبح حق التصرف مشابهاً لحد كبير حق الملكية في الأراضي الملك⁶.

3 د. زهدي يكن- شرح قانون الملكية العقارية- الجزء الاول- دار يوسف صادر- بيروت- 1937.ص: 65.

4 -أمين بركات سعود- محمد حيدر الصبان-التشريع العقاري السوري- علماء وعمالدار الاعتدال للطباعة والنشر-دمشق-دمشق-بلا تاريخ.ص: 161.

5 د. عبد المنعم فرج الصده-الحقوق العينية الأصلية- دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري- دار النهضة العربية- بيروت-1982-فقرة: 644- ص: 1039

6 د. محمد علي عرفة- شرح القانون المدني الجديد في حق الملكية- الجزء الاول- مطبعة جامعة فؤاد الاول- مصر-1950- فقرة: 147- ص: 196.

وفي عهد الاحتلال الفرنسي لسوريا صدر قانون الملكية العقارية بالقرار رقم 3339 لعام 1930 وعرفت المادة 6 منه الأراضي الأميرية بأنها: "العقارات التي تكون رقبته للدولة ويجوز أن يجري عليها حق التصرف" و بينت المواد 14- 18 من هذا القانون حدود حق التصرف فمنحت صاحب حق التصرف جميع حقوق المالك بما فيها الوصية واستثنى الوقف و عدت إنشاءه على العقار الأميري باطلاً. وبذلك انتهى وضع الأراضي الأميرية إلى أن أصبح من اختصاص القاضي الفرد العقاري بموجب المادة 46 من القرار 186 لعام 1926 م والمعدل بالقرار رقم 44 سنة 1932 م، والصادر عن المندوب السامي الفرنسي . وعندما تمكنت السلطة الوطنية في سوريا من تولي زمام الحكم بعد الحكم الفرنسي، تبني القانون المدني ذات الأحكام الواردة في القرار رقم 3339، وفي عام 1958 صدر قانون الأملاك العامة و جعل الأراضي الأميرية من عداد أملاك الدولة الخاصة⁷.

ثانياً - ماهية العقارات الأميرية :

هي العقارات التي تكون رقبته للدولة، ويجوز أن يجري عليها حق تصرف. عملاً بأحكام الفقرة الثالثة من المادة 86 من القانون المدني السوري. وتعد من أملاك الدولة الخاصة. كما تشمل جميع العقارات الخارجة عن نطاق الأماكن المبنية المحددة إدارياً، عملاً بمفهوم المخالفة للفقرة الثانية من المادة سابقة الذكر، والتي تقرر أن العقارات الملك هي العقارات القابلة للملكية المطلقة والكائنة داخل مناطق الأماكن المبنية المحددة إدارياً. وهي الأراضي الزراعية وغيرها من الأراضي التي يكون عليها أبنية ومنشآت⁸، وتشكل محلاً لحق التصرف.

7 - أمين بركات سعود- محمد حيدر الصبان-المرجع السابق- ص: 166.
8 - د. محمد واصل-المدخل إلى علم القانون-منشورات جامعة دمشق- 2011-فقرة: 878- ص: 618.

ويلاحظ أن العقارات المتروكة المرفقة التي يتقرر خلاصها من حق الارتفاق المترتب عليها، وفقدت صفاتها باعتبارها عقارات متروكة مرفقة تتحول إلى عقارات أميرية، إذا كانت واقعة خارج الأماكن المبنية⁹. كما قد تظهر العقارات الأميرية في الأماكن القفرة، حيث لا سكن ولا عمار، وهي بعيدة عن المناطق المأهولة. وتسمى بالعقارات الخالية أو الأراضي الموات وهي الأراضي الأميرية التي تخص الدولة، إلا أنها غير معينة، ولا محددة، فيجوز، لمن يشغلها أولاً، أن يحصل على بترخيص من الدولة على حق أفضلية ضمن الشروط المعينة في أنظمة أملاك الدولة. وظاهر من هذا التعريف أن العقارات الخالية المباحة هي ملك للدولة. ويترتب على اعتبار الأراضي الخالية من أملاك الدولة الخاصة أن العقود المبرمة بشأنها مع الدولة تعد من عقود القانون الخاص، ويعود، بالتالي، إلى المحاكم العادية حق النظر بها. والاستيلاء على الأراضي الموات بترخيص مسبق من إدارة أملاك الدولة، يخول واضع اليد حق تفضيله على من سواه باكتساب حق التصرف عليها ضمن الشروط الواردة في المواد 832 حتى 835 من القانون المدني السوري. فإذا أثبت من أحيا الأرض لمدة ثلاث سنوات بالزراعة أو البناء، يعطى حق عليها، ويمكن تسجيلها من قبل القاضي العقاري أثناء التحديد والتحرير على اسم واضع اليد¹⁰. وهي أقصر من خمس سنوات المدة المعطاة في الأراضي الأميرية¹¹.

المطلب الثاني

خصائص العقار الأميري

- 9 - د. محمد وحيد الدين سوار- شرح القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية- الطبعة الخامسة- منشورات جامعة دمشق-1993-فقرة: 23/7- ص:44.
- 10 - د. عبد الجواد السرميني- القانون المدني المقارن- الموجز في التشريع العقاري- محاضرات أقيمت على طلاب معهد الحقوق العربي عام 1945- مطبعة الإنشاء- دمشق- بلا تاريخ- ص:65.
- 11 - د. مصطفى الجمال- نظام الملكية في القانون اللبناني والمقارن- الدار الجامعية 1987- ص:86.

العقارات الأميرية هي العقارات التي تكون رقبته للدولة، و يجوز أن يجري عليها حق التصرف، وهي تشمل جميع العقارات الخارجة عن نطاق الأماكن المبنية المحددة إدارياً، و هي تعد من أملاك الدولة الخاصة. وبناء على ذلك يتمتع العقار الأميري بالخصائص التالية:

أولاً: وقوعه خارج الأماكن المبنية

ثانياً وقوعه خارج الأماكن المحددة إدارياً

ثالثاً: هو من أملاك الدولة الخاصة وليس العامة

المبحث الثاني

تمييز العقار الأميري عما يشابهه من عقارات

عرف المجتمع القانوني خمسة أنواع من العقارات، تختلف أحكام كل منها عن الأخرى، وهذه الأنواع هي المملوكة ملكية تامة والاميرية والمتروكة المرفقة والخالية المباعة، وسنلقي الضوء في هذا المبحث على أهم نقاط الالتقاء والاختلاف بين الاراضي الاميرية وبين الأنواع الأخرى من الأراضي.

المطلب الأول

تمييز العقار الأميري عن العقار الملك

الأراضي التي هي، في الأصل، من النوع الأميري والتي كانت تعد ملكاً للدولة ومن أملاك بيت المال، ثم ملكت إلى الأفراد استناداً إلى مسوِّغ شرعي، ولم يكن للدولة بيعها إلا عند مسوِّغ شرعي. ويعد مسوِّغاً شرعياً أن تكون الدولة مدينة بدين مستحق الأداء وليس لدى خزينتها من النقد ما يكفي للوفاء بهذا الدين أو أن يكون ريع الأراضي لا يكفي لسداد نفقاتها، ويخشى أن يترتب على الدولة ضرر مادي من بقاء الأرض بعهدتها.

وعندما كانت الدولة تباع هذه الأراضي للأفراد، تصبح الأخيرة ملكاً خالصاً للمشتري، وتسجل باسمه في دفاتر التملك من نوع الملك، بالاستناد إلى وثيقة البيع الرسمية الصادرة عن ممثل السلطان والتي كانت تدعى (ملكنامه) وبذلك ينقلب النوع القانوني لهذه الأراضي من الأميري إلى الملك¹². ويخضع

12 - إن النوع القانوني للعقار هو من البيانات التي يجب أن يشتمل عليها محضر تحديد العقار وتحريره⁰ وقد جرى النص العربي للقرارات 186 و188 و189

كلاً منها إلى نظام قانوني يختلف عن الآخر، بناء على ما سبق ذكره، سنبحث في نقاط الالتقاء والاختلاف بين هذين النوعين من العقارات على الصورة الآتية:

أولاً- التمييز بين العقار الملك والعقار الأميري:

يقصد بالأراضي الملك ، الأراضي التي تكون رقبتهما لصاحبها، وهي تولى صاحبها وحده، حق استعمالها واستغلالها والتصرف فيها. ولقد تبنت المادة 86 من القانون المدني السوري معياراً لتحديد العقار الملك، يتفق مع متطلبات التطور العمراني في البلاد ، وعلى هذا جرت الفقرة الثانية من المادة السابقة الذكر، منه بقولها: " العقارات الملك هي العقارات القابلة للملكية المطلقة و الكائنة ضمن الأماكن المبنية المحددة إدارياً". ويظهر من هذا النص تساؤل يدور حول أن واو العطف الواردة فيه تدعو إلى اللبس فيما يتعلق بالشرائط المطلوبة لتحويل العقار الأميري إلى ملك، أهي شريطة واحدة أم شريطتان؟ الإجابة عن هذا التساؤل أوجد خلاف بين الفقهاء في تفسيره أحدهما ضيق والآخر واسع:

1-التفسير الضيق: يرى أنصار هذا التفسير أن واو العطف الواردة في النص المذكور، تفيد لزوم اجتماع شريطتين لاعتبار العقار ملكاً وهما:
أ- أن يكون العقار واقعاً داخل الأماكن المبنية كما حددتها السلطة المختصة.

ب- أن يكون العقار قابلاً للملكية المطلقة. ويترتب على الأخذ بهذا النظر أن الأراضي الأميرية، في الأصل، إذا ألحقت بمناطق في الأماكن المبنية نتيجة توسيع حدودها الإدارية، تظل محافظة على كيانها، أي تظل أرضاً أميرية بسبب أن هذا النوع من العقارات تكون رقبته للدولة، الأمر الذي يتعارض مع القول بأنه قابل للملكية المطلقة وبذلك تنهار الشريطة الثانية، ويمتنع قيامها.

على استعمال اصطلاح النوع الشرعي ، بدلاً من النوع القانوني، للعقار (0) كما درج التعامل على استعماله. ونحن نؤثر استعمال، النوع القانوني ، نظراً لأن وصف، الشرعي، غالباً ما يضيف على ما له صفة بالفقه الاسلامي.

2- التفسير الواسع: يرى هذا التفسير أنه لا يشترط، لاعتبار العقار ملكاً، إلا توافر شريطة واحدة، هي وجوده داخل الأماكن المبنية، كما هي محددة إدارياً، سواء أكان العقار في أصله أميرياً أو مملوكاً، ويستند هذا الرأي إلى الحجتين التاليتين:

- الأولى إن واو العطف الواردة، في نص المادة الخامسة من القرار 3339 الناظم للملكية العقارية في سوريا اثناء الانتداب الفرنسي، لم ترد في نصها الأصلي باللغة الفرنسية. ومن ثم يكون تعريبها الصحيح على الوجه التالي: "العقارات الملك هي العقارات الكائنة داخل الأماكن المبنية كما هي (أي المناطق) محددة إدارياً فهي قابلة للملكية المطلقة".

- الثانية: لقد بينت المذكرة الإيضاحية للقرار 3339 إرادة المشرع بما يتفق والنص الفرنسي وقد جاء فيها: تعد ملكاً وقابلة لحق الملكية، جميع العقارات الكائنة في حدود الأماكن المبنية، وأميرية الأراضي الزراعية أو الكائنة خارج مناطق العمران، والقابلة أن يجري عليها حق تصرف.

وقد استقر الفقه والقضاء في سوريا على الرأي الموسع، إذ استندوا في اعتبار العقار ملكاً على توافر شريطة واحدة، هي وجوده داخل الأماكن المبنية كما هي محددة إدارياً.

ثانياً - العقار الأمير ملكي:

1- مفهوم العقار الأمير ملكي: العقارات الأمير ملكية كثيرة في سوريا وهي من مخلفات تشريعاتنا العثمانية الملغاة. ويراد بالعقار الأمير ملكي هو العقار الذي تكون أرضه أميرية، والشجر أو البناء القائم عليها ملكاً. ويطلق البعض على هذا النوع من العقارات تسمية العقار مزدوج النوع القانوني، لأنها تجمع في آن واحد عقاراً أميرياً وعقاراً ملكاً. ولقد تم اختيار التسمية الأولى لأنها أكثر إيجازاً ووضوحاً في بيان المعنى المراد منها. ويستلزم توضيح هذا النوع من العقارات بيان أصل هذا النوع من العقارات، وقواعد الإرث التي يخضع لها، ومآل النوع القانوني للأرض، عندما يزول الشجر أو البناء القائم عليها¹³. كما يحتاج التوضيح أن نركز على الأصل التاريخي لهذا النوع من العقارات، وهو ما سنتناوله وفق الآتي:

أ- بموجب المادتين 25 و 31 من قانون الأراضي العثماني لعام 1274هـ جرى استقلال الأرض الأميرية عن البناء والغراس المقام عليها، حيث كان يمتنع على المتصرف في ظل هذا القانون إحداث البناء أو الغراس فوق الأراضي الأميرية إلا بإذن من مأمور الطابو، وهو إن بنى أو غرس، من دون إذن، كان من حق المأمور المذكور إرغامه على هدم البناء وقلع الأغراس، ثم إن الغراس والبناء المحدث بإذن المأمور لم يكن تابعاً في نوعه للأرض الأميرية، بل كان يعد ملكاً خالصاً لصاحبه. وعندئذ يصبح النوع القانوني للعقار مختلطاً، الأرض أميرية والبناء ملك. وهذا ما دفع المشرع إلى إطلاق تسمية عقار أمير ملكي على هذا النوع من العقارات المختلطة النوع الشرعي. وقد كان صاحبه يحصل على سندي تملك: يوثق الأول منهما حقه في التصرف بالأرض الأميرية، ويوثق ثانيهما حقه في ملكية البناء أو الغراس المحدثين عليها.

ب- بموجب المادة الخامسة من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة الصادر في 30 آذار عام 1913 م، ألغيت القيود التي كان يتضمنها قانون

13 - د. محمد وحيد الدين سوار- المرجع السابق- فقرة: 28 /7 - ص: 49.

(522) مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية بكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الثاني 2014

الأراضي ، وأبىح للمتصرف بالأرض الأميرية أن يغرّس فيها ما شاء من الغراس ، وأن يحدث عليها ما شاء من الأبنية من دون إذن من مأمور الطابو، على أن تكون تابعة لحكم هذه الأرض في التصرف والانتقال.

وقد تم تحديد بدء سريان قانون التصرف بالأموال غير المنقولة من حيث الزمان عملاً بمبدأ عدم استناد القوانين على الغراس والبناء المحدثين على الأرض الأميرية بعد صدوره، أي بعد تاريخ 30 آذار 1913 م، ولا يسري على الغراس والبناء المحدثين عليها قبل صدوره. ومن ثم فإن الغراس والبناء المحدثين قبل صدور القانون يكون ملكاً، في حين أن الغراس والبناء المحدث بعد صدوره يتبع في حكمه الأرض ويكون إذن أميرياً. ويجري تقدير عمر الشجر والبناء، عند حدوث النزاع، تحت إشراف القضاء وبمعرفة الخبراء.

2- يخضع الميراث، في العقارات الأمير ملكية، لأحكام قانون الأحوال الشخصية، عملاً بالمادة 81 من قانون الأراضي العثماني. ولا يخضع لأحكام قانون انتقال الأموال غير المنقولة المطبق على الأراضي الأميرية.

3- حكم زوال البناء والغراس في العقارات الأمير ملكية: يترتب على هدم البناء وقلع الغراس في الأرض الأمير ملكية ، عودة هذه الأرض عقاراً أميرياً ولا يبقى للأفراد فيه سوى حق التصرف وتسري عليه حينئذ جميع الأحكام المطبقة على الأراضي الأميرية.

4- تحديد السلطة التي يحق لها تحويل العقار الأمير ملكي إلى عقار أميرى عند هدم البناء وقلع الغراس: يجب في هذا المجال التمييز بين حالين: أ- إذا عمد المالك نفسه إلى هدم البناء وقلع الغراس، وحينئذ يكون تصحيح النوع القانوني للعقار من اختصاص أمين السجل العقاري، وذلك بعد إجراء الكشف عليه من قبل الموظف المختص، والتثبت من هدم البناء وقلع الغراس.

ب- أن يتم هدم البناء واستئصال الغراس بعد وفاة المالك وعندئذ لا يملك أمين السجل العقاري القيام بتصحيح النوع القانوني للعقار، بل يتعين على الورثة أن يلجؤوا إلى القضاء لاستصدار حكم بهذا التصحيح.

وقد ألغيت أحكام العقارات ملكنامة بموجب قانون الملكية العقارية بالقرار رقم 3339 لعام 1930 والذي وضع أحكاماً للعقارات الملك والعقارات الأميرية، غير أن ذلك لم يلغ الحقوق المكتسبة في ظل التشريع العثماني وبقيت العقارات المشتراة من الدولة العثمانية على أساس ملك نامة ويجب أن تسجل على هذا الأساس في عمليات التحديد والتحرير¹⁴.

المطلب الثاني

تمييز العقار الأميري عن العقار المتروك المرفق

يتعين في هذا الصدد أن نبين ماهية العقار المتروك المرفق، ومن ثم نوضح أوجه الاتفاق والاختلاف بين هذا النوع من العقارات وبين العقارات الأميرية.

أولاً- تعريف العقار المتروك المرفق:

أ- مفهوم العقار المتروك المرفق: عرّف قانون الأراضي العثماني لعام 1274هـ في المادة الرابعة منه العقارات المتروكة المرفقة بأنها: نوع من الأراضي الأميرية الموقوفة التي تركتها الدولة وخصصتها لجميع أهالي قرية أو قسبة أو عدة قرى متجاورة لاستعمالها، وأتت المادة 91 من هذا القانون على ذكر الأحكام الخاصة بهذا النوع من العقارات، وبيّنت حقوق أهالي القرية في العقار المتروك المرفق، كما نصت مجلة الأحكام العدلية في المادة 1675 على عدم جواز اكتساب أي حق بالتقادم على هذا النوع من الأراضي. ثم جاء القرار 3339 (المادة/7) فعرف العقارات المتروكة المرفقة بأنها العقارات: "التي تخص الدولة ويكون لجماعة ما، حق استعمال عليها، تحدد عملية استعمال عليها، تحدد ميزاته ومداه العادات المحلية أو الأنظمة الإدارية".

ويصدق هذا التعريف على المحتطبات والبيادر والمراعي المتروكة لانتماع أهل قرية أو عدة قرى وأخيراً تبنى القانون المدني في الفقرة الرابعة من المادة 86 التعريف الوارد في القرار 3339 أنف الذكر، كما نص قانون أملاك الدولة رقم 252 لعام 1959 (المادتين 4/2) على أن العقارات المتروكة

14 - أمين بركات سعود- محمد حيدر الصبان-التشريع العقاري السوري- علماء وعملا دار الاعتدال للطباعة والنشر-دمشق-دمشق-بلا تاريخ-ص: 159.

المرفقة هي: " التي يكون لجماعة ما حق استعمالها". دون أن يشير إلى أسس تحديد هذا الحق ومداه وميزاته.

ب - إسقاط حق الاستعمال الممنوح للجماعة على الأرض المتروكة المرفقة:

إن حقوق الجماعة مقيدة بالعادات والأنظمة الإدارية، ولا يحق لهم تجاوزها، ولا تعديلها، ولا تغييرها، إلا بموافقة إدارة أملاك الدولة صاحبة رقبتها، والرقابة على استعمالها. فإذا ما خرج أهل القرية في استعمال حقهم على الوجه المخصص لهم عرفاً، أو بمقتضى الأنظمة الإدارية، كأن يكون للعقار مخصصاً منذ القديم وبحسب العادات المحلية ليكون مرعى لمواشي القرية، فيعتمد أهلها إلى تغيير جهة استعماله كان يستعملوه للزراعة أو أن يحولوه إلى بيدر، بغير موافقة إدارة أملاك الدولة. فإن ذلك يعد إساءة في استعمال الحق، يجيز لإدارة أملاك الدولة إقامة دعوى عليهم من أجل طلب إسقاط حقهم في استعمال الأرض المتروكة المرفقة.

هذا، ولم يضع المشرع سابقاً أحكاماً تجيز إسقاط حق الجماعة عن العقار المرفق. وأمام هذا السكوت فقد لجأ الفقه والقضاء إلى قياس حق الجماعة في استعمال العقار المتروك المرفق على حق المنتفع في الانتفاع بالشيء المنتفع به فكما أن القانون قد أجاز إسقاط حق المنتفع، إذا ما أساء استعمال الشيء المنتفع به، إعمالاً لنص المادة 957 من القانون المدني السوري، فكذا يتعين إسقاط حق الجماعة في استعمال العقار المتروك المرفق إذا ما أساءوا استعمال.

ومن ثم قرر المشرع، فيما بعد، تبني رأي الفقه والقضاء، حيث أتى بنص صرح فيه بإمكان إسقاط حق استعمال الأراضي المتروكة المرفقة بقرار يصدر من السلطة المختصة. ويسقط الحق إذا لم يتم المتصرف بعد تسجيل الحق باسمه عن استعمال حقه خلال ثلاث سنوات متتالية أثناء العشر سنوات التالية للتسجيل¹⁵.

15 - د. توفيق حسن فرج- الحقوق العينية الاصلية- المكتبة القانونية- بلا تاريخ-
فقرة: 232- ص:359.

ج-أثر سقوط الارتفاق: إن العقار المتروك المرفق إذا تم تحريره من حق الارتفاق ، على الوجه المتقدم ذكره، يعود عقاراً خالصاً من عقارات أملاك الدولة الخاصة وثمة سؤال يثور في هذه الحالة حول النوع القانوني الذي يُضفى عليه، أهو عقار ملك أم عقار أميري؟- لقد أجابت اللجنة المختصة للفتوى والتشريع في مجلس الدولة عن ذلك في رأيها رقم 98 لعام 1965 حين ذهبت إلى أن العقار المتروك المرفق إذا شطب حق الانتفاع والاستعمال عنه، فإن نوعه الشرعي يعود ملكاً إذا كان واقعاً داخل مناطق الأماكن المبنية المحددة إدارياً، أو يعود أميرياً إذا كان واقعاً خارج المناطق المبنية المذكورة. كذلك يثور سؤال آخر، في هذا المجال، حول ما إذا كان يحق لصحاب حق الارتفاق المطالبة بالتعويض عن حرمانهم من استعمال العقار المتروك المرفق الذي قررت السلطة إسقاطه؟-الإجابة على هذا السؤال تركز إلى أنه: إذا صدر قرار إسقاط حق الارتفاق عن العقارات المتروكة المرفقة ، استناداً إلى مسوغ قانوني، وفي نطاق المصلحة العامة، التي قدرها وزير الزراعة والإصلاح الزراعي بمقتضى الصلاحية التي خوله إياها القانون ، فإنه يجعل طلب التعويض عن هذا الإسقاط بلا سبب قانوني يبرره(عملاً بالقواعد العامة للمسؤولية).

ثانياً - نقاط الاتفاق والاختلاف بين العقارات الأميرية والعقارات المتروكة المرفقة:

تلتقي العقارات الأميرية والعقارات المتروكة المرفقة من حيث أن رقبة العقار في كل منهما تعود إلى الدولة، ولكنهما يختلفان من ثلاثة وجوه، نحددها وفق الآتي:

أ- من حيث ثبات الحق: إن حق استعمال الأهالي للأراضي المتروكة المرفقة متروك لتقدير الإدارة حيث يعود إليها أمر بقاء هذا الحق أو الثابتة للمتصرف به، ولا يجوز للإدارة أن تمسه ما دامت شرائط المحلولة غير متوافرة، وما دامت ملكية المتصرف لا تتجاوز الحد الأعلى الذي أجازته القانون.

ب - من حيث مدى الحق: إن حق المتصرف في الأرض الأميرية هو حق مطلق، بمعنى أن المتصرف يملك إجراء أي تعديل في الأرض، يراه مفيداً في استغلالها، فله أن يستعملها في الفلاحة كما له أن يجعلها مشجرة. ولا يقيد هذا الإطلاق سوى إلزام المتصرف بأن لا يهمل استغلال أرضه مدة خمس سنوات، وإلا أصبحت من أملاك الدولة الخاصة رقبة وتصرفاً (عملاً) بأحكام المادة 775 من القانون المدني السوري). أما الأراضي المتروكة المرفقة، فإن أصحاب الحقوق فيها ملزمون باستعمالها في حدود ما خصصت له.

ج - من حيث تعيين طرف الحق: إن صاحب الحق في الأرض الأميرية يبقى معلوماً بشخصه، شأنه في ذلك شأن المالك في الأرض الملك، فإذا ما توفي آل حقه إلى ورثته القانونيين. أما المنتفعون بالأراضي المتروكة المرفقة، فإنهم يكونون جماعة غير معلومين بذاتهم. فيظل انتفاعهم محصوراً فيهم باعتبارهم جماعة، وإذا توفي أحدهم لا ينتقل حقه إلى ورثته، وإنما ينتفع الوارث من هذا الحق، باعتباره مقيماً في القرية، ويسقط حقه إذا تركها.

الفصل الثاني

تحويل حقوق التصرف على العقارات الأميرية واكتسابها وسقوطها

بعد أن بحثنا في الفصل الأول من هذه الدراسة الطبيعة القانونية للعقارات الأميرية، سنتناول في هذا الفصل دراسة حق التصرف الذي يرد على العقار الأميري، من خلال بيان ماهية هذا الحق وقواعد اكتسابه وسقوطه، بالإضافة إلى إظهار الأحكام الخاصة بتحويله إلى حق ملكية وما يستتبع ذلك من تغيير للنوع الشرعي للعقار من أميري إلى ملك.

المبحث الأول

القواعد الناظمة لتحويل العقار الأميري إلى عقار ملك

قد نجد في سوريا خارج الأماكن المبنية المحددة إدارياً بعض العقارات مسجلة في السجل العقاري أو دفاتر التملك، على أنها ملك، على الرغم من أنها محاطة بعقارات أميرية. فكيف تسلت هذه العقارات الملك إلى هذه المناطق؟ يجيبنا على ذلك التشريع العثماني الذي كان نافذاً في سوريا، والذي كان يسمح للدولة – على سبيل الاستثناء – ببيع جانب من أراضيها الأميرية إلى الأفراد، عند وجود مسوغ شرعي، يبيح لها هذا البيع، كأن تفتقر خزينة الدولة إلى النقود، أو أن يكون ريع الأرض لا يفي بنفقاتها. وعندما تباع الدولة هذه الأراضي إلى الأفراد، تغدو ملكاً خالصاً للمشتري، وتسجل باسمه في دفاتر التملك على أنها عقارات ملك بالاستناد إلى وثيقة البيع الرسمية المسماة ملكنامة.

ولقد ألغيت هذه الأحكام الاستثنائية بالقرار 3339 لعام 1930 الذي وضع ضابطاً جديداً لتعيين الحد الفاصل بين العقارات الملك والعقارات الأميرية. ونبحث، فيما يلي، الشريطة التي يجب أن تتوافر لكي يتم تحويل العقار من أميري إلى ملك ثم نتكلم في إجراءات التحويل، ونعالج أخيراً أثره الحقوق الإرثية.

المطلب الأول

شروط التحول وإجراءاته

أولاً- شروط التحول:

- يشترط لتحويل العقار الأميري إلى عقار ملك توافر الشرطين التاليين:
- 1- اشترط المشرع أن تكون منطقة الأماكن المبنية محددة إدارياً، لكي يصبح العقار الموجود فيها عقاراً ملكاً. ويجب أن يتم التحديد الإداري بصورة رسمية من قِبَل السلطة المختصة، وأن يصدر القرار الإداري بهذا الشأن ، وعليه فإن مجرد وجود العقار في منطقة مبنية، أو مجرد كون الأرض تابعة لبلدة لها مجلس بلدي لا يكفي لإضفاء صفة العقار الملك على هذا العقار، بل لا بد أن تكون المنطقة المبنية قد تم تحديدها بصورة رسمية من قبل السلطة الإدارية المختصة.
 - 2- اشترط المشرع أن تكون منطقة الأماكن المبنية محددة إدارياً لكي يصبح العقار الموجود فيها عقاراً ملكاً . ويجب أن يتم هذا التحديد الإداري بصورة رسمية من قبل السلطة المختصة ، وأن يصدر القرار الإداري بهذا الشأن.

والتشريعات الناظمة للتحديد الإداري لمناطق الأماكن المبنية منها ما يتعلق بالمدن والقرى التي توجد فيها بلديات، ومنها ما يتعلق بالقرى التي لم تؤسس فيها بلدان بعد ، والمقصود بالأماكن المبنية هي الأماكن المعدة للسكن وفق المخطط التنظيمي الذي يحدد المرافق العامة وأماكن السكن والمؤسسات العامة والحدائق والمدارس¹⁶.

وإذا كان القرار 3339 لعام 1930 م قد عين حدوداً جديدة للعقارات الأميرية والعقارات الملك، فإن ذلك ليس من شأنه أن يهدر الحقوق المكتسبة في ظل التشريع العثماني السابق. وعلى هذا ، فإن العقارات المشتراة من الدولة ،

16 - اجتهاد لمحكمة النقض السورية 270 أساس رقم 1353 1982. مشار إليه في : شفيق طعمة- أديب استانبولي-التقنين المدني السوري- الجزء الأول-الطبعة الثالثة- المطبعة القانونية-دمشق-1997- قاعدة: 104- ص: 216.

على النحو السابق، بالاستناد إلى أسناد التمليك (ملكنامة) ، قبل 1930/11/12 ، يجب أن تسجل على أنها عقارات ملك خلال عمليات التحديد والتحرير. ثانياً - إجراءات التحول:

بحث المادة 16 من القرار 186 في أن محضر التحديد والتحرير الذي ينظم من قبل فرق المسح العقاري، يجب أن يتضمن النوع القانوني، وعلى المهندس المساح أن يدون النوع القانوني للعقار على ضوء موقع العقار وطبيعته ويحق للمالك أن يعترض على ما ذكره المساح كما أن للغير أن يعترض على النوع القانوني، وإذا ثبت النوع الشرعي لعقار في محضر التحديد وكان المحضر لا يزال لدى القاضي العقاري وقبل ختام أعمال التحديد والتحرير فيمكن الاعتراض على المحضر وعلى المعارض تقديم وثيقة تعيين الحدود الإدارية للمدينة أو القرية.

وعند إيداع المحضر في السجل العقاري يمكن تغيير النوع القانوني بإقامة دعوى أمام القضاء العادي، وعلى المحكمة أن تطلب تدوين إشارة الدعوى على صحيفة العقار أو محضر التحديد ثم تتأكد من ناحيتين:
الأولى: دخول العقار ضمن حدود المدينة أو القرية
الثانية: أن العقار وقع ضمن الأماكن المبنية.

وعند صدور حكم من المحكمة على المدعي أن يطلب من دائرة التنفيذ الحكم وأن يبرز الحكم مع مذكرة من دائرة التنفيذ للسجل العقاري و أن ينظم محضراً يضمنه طلباً بتصحيح النوع القانوني للعقار. ولا يجوز بأي حال لمدير السجل العقاري أو لأي جهة أخرى غير القضاء تحويل النوع القانوني على اعتبار أن تسجيل النوع في الصحيفة العينية للعقار كان استناداً إلى قرار القاضي العقاري أي القضاء هو صاحب السلطة في تحويل النوع القانوني¹⁷.
ونشير في هذا المجال إلى حالة احتمال تسجيل عقار أثناء عمليات التحديد والتحرير عقاراً أميرياً، لوقوعه خارج مناطق الأماكن المبنية المحددة إدارياً، وإثر انتهاء عمليات التحديد والتحرير، يجري إدخال هذا العقار ضمن

17 - محمد عدنان البيك- شرح نظام السجل العقاري- مكتبة الكشاف- بلا تاريخ- ص: 311.

حدود الأماكن المبنية ، بسبب توسيع هذه الحدود إدارياً، ويغدو من ثم عقاراً ملكاً. ونسأل: كيف يتم تحول هذا العقار قانوناً من عقار أميرى إلى عقار ملك ؟ وما هي السلطة المختصة بذلك ؟ وهل ثمة مدة يتعين إجراء تصحيح النوع القانوني للعقار خلالها ؟

تتطلب الإجابة عن هذا السؤال إجراء لتوضيح التالي: إن تحول العقار من أميرى إلى ملك يتم حكماً بمجرد دخوله المناطق المبنية ، وحدود المدينة الإدارية ولو لم يطلب أحد تبديل نوعه على السجل، والقرار بشأن ذلك كاشف للحق، وينسحب بأثر مستند إلى تاريخ دخول العقار في المناطق المبنية¹⁸. ونشير إلى أن أمين السجل العقاري لا يستطيع، من تلقاء ذاته ، إجراء أي تحويل في الأنواع القانونية للعقارات المسجلة في السجل العقاري، بل يتعين على ذي الشأن في هذا التحويل أن يقيم الدعوى أمام القضاء العادي ويجري حينئذ إثبات وقوع العقار ضمن الأماكن المبنية المحددة إدارياً بموجب وثيقة صادرة عن البلدية المختصة ونظراً لأن رقبة العقار الأميرى تعود للدولة، ولما يترتب على الحكم بتحويل نوعه القانوني من فقد الدولة لهذه الرقبة، وصيرورة العقار ملكاً للأفراد ، فإنه يتعين دعوة إدارة أملاك الدولة خصماً في الدعوى. هذا إلى أن هذه الإدارة قد تجد لديها من الدفوع ما تحول به دون أيلولة العقار إلى الأفراد ، كما لو أثبتت سقوط حق التصرف، بأحد مسقطاته كالتقدم¹⁹.

هذا، وإذا ما دخل العقار الأميرى في المنطقة المبنية المحددة إدارياً، وفقد صفته عقاراً أميرياً، وأصبح عقاراً ملكاً فإنه يجوز لأصحاب الشأن أن يطلبوا تصحيح النوع القانوني للعقار، حتى لو مضى أكثر من سنتين على قرار القاضي العقاري الذي سجل بموجبه العقار في السجل العقاري، وهي المدة التي منحها القانون للمعترضين والمدعين بحق ما (بموجب أحكام المادة 31 من القرار 186 لعام 1926 م) وذلك على ضوء أحكام المادة 86 من القانون المدني السوري، فتغيير النوع القانوني لا يخضع لمهلة السنتين المنصوص

18 - مجلة المحامون في سوريا- العدد-1-2- لعام 1973- ص: 27.
19 د. محمد وحيد الدين سوار- المرجع السابق- فقرة: 7 / 24- ص: 45.

عليها في المادة 31 أو المادة 17 من القرار رقم 186 الصادر عن المندوب السامي الفرنسي في سوريا، لأن النوع القانوني يتعلق بطبيعة العقار فإذا دخل العقار الأميري بعد التحديد والتحرير ضمن الأماكن المبنية المحددة إدارياً فإنه يصبح حكماً من نوع الملك وتسمع في أي وقت الدعوى التي يقيمها صاحب الحق على العقار الأميري للحصول على حكم بتصحيح النوع الشرعي (أي القانوني) في السجل العقاري.

وكذلك إذا سقط حق الارتفاق في العقار المتروك المرفق فإنه يصبح حكماً من نوع ملك إذا كان واقعا في المناطق المبنية المحددة إدارياً²⁰. وكلمة صدر قرار من السلطة الإدارية بتوسيع حدود المنطقة المبنية المحددة سابقاً من قبلها وذلك بسبب التوسع العمراني في المدينة فإن جميع العقارات الأميرية التي شملها التوسع يتبدل نوعها القانوني إلى عقارات ملك²¹.

فتصحيح النوع الشرعي للعقار يعد من الأمور المتصلة بطبيعة العقار والتي يحكمها وضع العقار وموقعه وهل هو داخل ضمن الأماكن المبنية أو خارجها. ولا صلة له بالتالي بالحقوق العينية المترتبة على العقار والتي تخضع لتصرفات الأفراد، فالعقار يتبدل نوعه الشرعي حكماً ويكتسب صفة ملك من تاريخ دخوله في حدود الأماكن المبنية، والتعديل بموجب حكم له أثر رجعي لأن الحكم في هذه الحالة يعتبر كاشفاً للحق لا منشئاً له، وقرار القاضي العقاري بصدد تحديد النوع الشرعي ليس هو من يعطي الأثر بل تحديد النوع عرضة للتبدل بمجرد دخوله في الأماكن المحددة إدارياً بعد أن كان خارجها، كذلك ليست العبرة للتسجيل في السجل العقاري وإنما لدخول العقار في حدود المدينة²².

-
- 20 - أمين بركات سعود- محمد حيدر الصبان-التشريع العقاري السوري- علماء وعملادار الاعتدال للطباعة والنشر-دمشق-دمشق-بلا تاريخ-ص: 120.
21 - أمين بركات سعود- محمد حيدر الصبان- المرجع السابق- ص: 167.
22 - اجتهاد لمحكمة النقض السورية أساس رقم 318 لعام 1957.
مشار إليه في : شفيق طعمة- أديب استانبولي-التقنين المدني السوري- الجزء الأول-الطبعة الثالثة- المطبعة القانونية-دمشق-1997- قاعدة: 101- ص: 212

والخصم في دعوى تصحيح النوع الشرعي من أميري إلى ملك هم وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بصفتها صاحبة الرقبة والورثة القانونيين والشركاء في الملكية عند وجودهم، أما مخاصمة المدير العام للمصالح العقارية فليست ضرورية في مثل هذه الدعوى.

ونشير أخيراً إلى أن الدعوى التي يقيمها الورثة بغية تحويل النوع القانوني للعقار في السجلات العقارية، يمكن أن تسمع، حتى لو كانت الأرض ما زالت مسجلة باسم المورث أما فيما يتعلق بقانون انتقالات الأموال غير المنقولة الصادر في العهد العثماني فقد نص أن يعطي ولي الأمر حق التصرف بهذه الأراضي بدون ملكية الرقبة وينتقل حق التصرف هذا إذا توفي المتصرف الحائز إلى الأولاد وأحد الزوجين بنسبة تختلف عن الإرث، فالأولاد يتساوى الذكور والإناث.

المطلب الثاني

آثار تحول العقار الأميري إلى عقار ملك

إن قانون انتقال الأموال غير المنقولة المطبق بشأن العقارات الأميرية يقضي بالمساواة بين الذكور والإناث في الحقوق، في حين أن قانون الأحوال الشخصية المطبق بشأن العقارات الملك يقضي بأن يكون للذكر مثل حظ الانثيين. وعلى ذلك، فإن تحول النوع القانوني للعقار الأميري إلى عقار ملك، بسبب دخوله ضمن المناطق المبنية المحددة إدارياً، ذو تأثير كبير على حقوق الورثة في ذلك العقار، وفي هذا الصدد يجب أن نبحت بين أثر تحول العقار الأميري إلى عقار ملك على أصحاب الحقوق، ومن ثم ننتقل لبيان أثر التحول على حقوق ورثة المتوفى.

أولاً- تغيير نوع الحق بتغيير نوع العقار من حق تصرف إلى حق ملكية حق التصرف: هو حق يخول لصاحبه سلطة استعمال المال واستغلاله والتصرف فيه ويرد هذا الحق على الأراضي الأميرية، و النوع الشرعي للعقار يعينه القانون و بمعزل عن إرادة الأفراد²³.

23 - اجتهاد لمحكمة النقض السورية 2100 أساس رقم 1034 تاريخ 6/29/1967.

وبما أن حق التصرف حق عيني يتفرع عن حق الملكية, وهو يخول المتصرف سلطة مباشرة على الأرض الأميرية, تمكنه من حيازتها والاحتجاج بحقه عليها في مواجهة الكافة, وبمقتضى تلك السلطة يستطيع أن يتتبع الشيء في أي يد يكون دون الحاجة إلى أي وساطة في مباشرة تلك السلطة²⁴.

وعلى الرغم من التقارب الشديد بين حق الملكية وحق التصرف, إلى أن ذلك لا ينفى أن رقبة العقار الأميري تبقى للدولة, فسلطة صاحب حق التصرف تقتصر على المنفعة, أي على حق التصرف ذاته دون الرقبة. ومن ثم يكون حق التصرف حق متفرعاً عن حق الملكية.

حيث يقسم حق الملكية إلى ملك تام وملك ناقص, فالملك التام هو ملك ذات الشيء أو رقبته ومنفعته أيضاً, والناقص ملك المنفعة فقط. وملك المنفعة قد يكون حقاً شخصياً للمنتفع أي يتبع شخصه لا العين المملوكة, وقد يكون حقاً عينياً ثابتاً على العين, فينتقل من شخص لآخر, وهذا هو حق التصرف على الأراضي الاميرية²⁵.

ونلاحظ أن المشرع السوري أبقى على أحكام العقار وفقاً لقانون الملكية العقارية نظراً لاتصاله بأحكام السجل العقاري. ونجد أن تسمية حق التصرف تثير الخلط بينه وبين سلطة التصرف التي يتمتع بها المالك على العقار الملك وغيره من أصحاب الحقوق العينية, وبالتالي هي تسمية غير سديدة.

وقد عرفت المادة 768 من القانون المدني السوري حق الملكية عندما قضت بأنه: " لمالك الشيء وحده - في حدود القانون - حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ". ويتجلى من هذا التعريف خصائص حق الملكية, وهي كالاتي:

مشار إليه في : شفيق طعمة- أديب استانبولي-التقنين المدني السوري- الجزء الأول-الطبعة الثالثة- المطبعة القانونية-دمشق-1997- قاعدة: 100- ص: 211

24 - "فالحق العيني يفترض رابطة تسلط, وليس رابطة اقتضاء"

د. محمد واصل-المرجع السابق- فقرة: 524- ص409.

25 - د. محمد يوسف موسى- الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي-الطبعة الأولى- دار الكتاب العربي- مصر- 1952- فقرة: 238- ص: 167.

- 1- يخول المالك وحده سلطات حق الملكية. وهو بهذا يبرز أهم خصائص حق الملكية, وهي كونه مقصوراً على صاحبه.
- 2- يستوعب تعريف ملكية المنقول وملكية العقار على حد سواء .
- 3- يشمل تعريف ملكية العقار، سواء وقعت هذه الملكية على عقار ملك، أم عقار أميري .

وقد أكدت المادة 772 من القانون المدني ذلك، إذ قررت أنه: " تسري النصوص المتعلقة بحق الملكية على حق التصرف في الأراضي الأميرية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " .

ولم يأت القانون المدني بتعريف لحق التصرف، بل اقتصر على تعريف حق الملكية، الأمر الذي يستفاد منه أن هذا التعريف يسري على حق التصرف، ويؤكد ذلك المادة 772 السابقة الذكر، التي أخضعت حق التصرف في الأراضي الأميرية لذات النصوص المتعلقة بحق الملكية، ما لم يرد نص على خلاف ذلك .

وحسناً فعل المشرع في إغفاله تعريف حق التصرف، لأن هذا الحق يخول صاحبه من السلطات ما يخوله حق الملكية ذاته، إذ أن كلاهما يولي صاحبه استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه. ولا يقدح في ذلك وجود بعض الفروق الطفيفة بين حق الملكية وحق التصرف، والتي هي آخذة في الزوال.

إن التقاء حق الملكية وحق التصرف بخصائص مشتركة لا ينفي وجود بعض الفروق في أحكامهما:

أ - يرد حق الملكية على العقارات الملك، أي العقارات القابلة للملكية المطلقة الكائنة داخل الأماكن المبنية المحددة إدارياً. في حين أن حق التصرف لا يرد إلا على الأراضي الأميرية، أي الأراضي المملوكة رقيبتها للدولة، فحق التصرف هو مجرد ملك المنفعة، أي ملك ناقص. فسلطة التصرف المقررة

لصاحب حق التصرف يقتصر نطاقها فقط على التصرف في حق التصرف دون الرقبة²⁶.

ب - إن حق الملكية حق دائم، لا يسقط بعدم الاستعمال. في حين أن حق التصرف يسقط بعدم الاستعمال ، وبذلك قضت المادة 775 من القانون المدني السوري، إذ قضت بأنه: " يسقط حق التصرف في العقارات الأميرية بعدم حراثة الأرض، أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات ". والواقع أن الحياة العملية أثبتت عدم تطبيق نص هذه المادة، فليس لدى الدولة كادر إداري كاف يمكن بواسطته مراقبة استعمال الحق. وحتى عندما يجري المسح العقاري أثناء التحديد والتحرير لقيد الأرض في السجل العقاري، لا يلجأ القاضي العقاري إلى إجراء تحقيق في شأن استعمال الأرض وحرثتها. وبذلك أصبح حق التصرف واقعياً حقاً مؤبداً لا يسقط بعدم الاستعمال مثل حق الملكية.

ج- إن حق تسجيل الملكية على العقارات الملك يكتسب بمرور خمس عشرة سنة على حيازتها، وإذا كانت الحيازة مقترنة بحسن النية، ومستندة في الوقت ذاته إلى سبب صحيح ، فإن مدة التقادم المكسب على العقارات الملك تكون خمس سنوات .

أما حق تسجيل التصرف في الأراضي الأميرية ، فيكتسب بمرور عشر سنوات من تاريخ الحيازة الهادئة والمستمرة، بسند أو بغير سند في الأراضي الأميرية غير الخاضعة لإدارة أملاك الدولة²⁷ ، بشرط أن يقوم الحائز بزراعتها، في حين أنه يتمتع اكتسابه بالتقادم في الأراضي الأميرية الخاضعة لإدارة أملاك الدولة²⁸.

في الختام نجد أن هذا الفرق في سبيله إلى الزوال ، وسينقرض يوم تنتهي أعمال التحديد والتحرير في سوريا ، حيث أنه حينها ستخضع جميع

26 - د. نبيل إبراهيم سعد- الحقوق العينية الأصلية- في القانون المصري والقانون اللبناني- دار النهضة العربية- بيروت-1995- ص:327.

27 - بدوي حنا- عقاري- اجتهادات ودراسات ونصوص- الجزء الثاني- منشورات الحلبي الحقوقية-بيروت-1998- ص: 373.

28 - هولوبوظو- التشريع العقاري- الطبعة الثالثة- مطبعة دار الكتب- دمشق- 1990- ص:14.

العقارات لنظام السجل العقاري ، وهو نظام يقوم على أساس استبعاد التقادم أصلاً كسبب مكسب للحقوق المقيدة في السجل العقاري.

د- إن حق الملكية يخضع في حال وفاة المالك إلى أحكام المواريث الشرعية المعينة في قانون الأحوال الشخصية لعام 1953 م. في حين أن حق التصرف في حال وفاة المتصرف يخضع إلى أحكام قانون انتقال الأموال غير المنقولة الصادر عام 1912 م، وهي تختلف اختلافاً بيناً عن قواعد الإرث الشرعية.

هـ-يجوز للمالك أن ينشئ على عقاره الملك وقفاً. علماً بأن الوقف الذري والمشارك باتا محظورين قانوناً، أما الوقف الخيري فما زال مباحاً.

في حين أنه يتمتع على المتصرف إنشاء وقف على الأراضي الأميرية، ويعد كل وقف منشأ خلافاً لهذا المنع باطلاً عملاً بأحكام المادة 774 من القانون المدني السوري التي قررت أنه: "1- ليس للمتصرف في عقار أميري أن ينشئ عليه وقفاً. -2- كل وقف ينشأ على عقار أميري يعد باطلاً".

وفيما عدا ما تقدم من نقاط الافتراق ، ليس هناك من فرق آخر يميز حق الملكية عن حق التصرف، فكلاهما يولي صاحبه استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه

وهذا التشابه بين حق الملكية وحق التصرف هو الذي حدا بالمشرع إلى إخضاعهما إلى أحكام واحدة من حيث المبدأ.

حيث يلاحظ أن حق الملكية يولي صاحبه سلطات : الاستعمال - الاستغلال - التصرف .

وأيضاً حق التصرف يولي صاحبه سلطات : الاستعمال - الاستغلال - التصرف .

أي أن سلطة التصرف الموجودة في كل من الحقين، هي غير حق التصرف.

وهنا لا بد أن نبين أوجه الاختلاف بين حق التصرف وحق الانتفاع فعلى الرغم من أن كلاهما متفرع عن حق الملكية إلا أنهما يختلفان من حيث المحل فحق التصرف لا يرد إلا على العقار الأميري في حين أن حق الانتفاع يرد

على العقار الملك والمنقول، وحق التصرف حق مؤقت بطبيعته، ينتهي بانتهاء الأجل المحدد له أو بموت المنتفع في جميع الأحوال. أما حق التصرف فلا ينتهي وينتقل لورثة المتصرف.

كذلك يختلف حق التصرف عن حق الارتفاق في أن حق التصرف سلطة لشخص على شيء في حين أن حق الارتفاق عبء منصب على عقار لمنفعة عقار آخر.

ثانياً - أثر تحول العقار الأميري على حقوق الورثة:

كان حق التصرف في عهد الدولة العثمانية شخصي ينتهي بوفاته صاحبه، ولا يجوز التصرف فيه بالبيع أو بغيره من التصرفات، إلى أن صدرت عدة قوانين كقانون الأراضي سنة 1858 م وقانون انتقال الأموال الأميرية سنة 1912 م اللذين سمحا للمتصرف التصرف بحق التصرف واستحدثا نظاماً للإرث في الأراضي الأميرية سمي بحق الانتقال لتمييزه عن الإرث العادي الشرعي، وبصدور قانون الملكية العقارية عام 1930م كرست هذه الأحكام. بناء على ما سبق، لا بد من بيان أوجه الاختلاف بين قواعد حق الانتقال وقواعد الإرث الشرعية، ثم ننتقل للتحدث عن أثر الانتقال على حقوق الورثة على الوجه الآتي:

أ- مظاهر الاختلاف بين قواعد الإرث الشرعية والقواعد الناظمة لحق الانتقال: وأهم مظاهر هذا الاختلاف هي :

- 1 - إيلاء الأولوية في الإرث للأولاد .
 - 2 - التسوية في الحقوق بين الذكر والأنثى .
 - 3 - الأخذ بنظام النيابة في الميراث، أي أن فروع الميت من كل طبقة يقومون مقام أصلهم في استحقاقه .
 - 4 - للزوج (أو للزوجة) ربع التركة مع الفروع ، والنصف مع غير الفروع .
- ويلاحظ أن إيلاء الأولوية في الإرث للأولاد في الأراضي الأميرية ، وتطبيق قاعدة النيابة الإرثية لمصلحتهم ، يستند إلى اعتبار اقتصادي، إذ من مقتضى هذه القاعدة أن تنتقل الأرض الأميرية إلى يد شابة قادرة على استثمارها والاحتفاظ بها.

ب - أثر تحول العقار الأميري قبل وفاة المورث:

إن تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الإرث يخضع، في هذه الحالة، لأحكام قانون انتقال الأموال غير المنقولة النافذ على العقارات الأميرية، لأن تغيير النوع القانوني للعقار من أميري إلى ملك، إثر دخوله في حدود المدينة أو القرية، بعد أيلولته إلى أصحاب حق الانتقال بالوفاة، لا يؤثر على الحق الذي انتقل إلى هؤلاء، والذي اكتسبوه قبل تغيير نوع العقار، حتى لو تأخر التسجيل باسمهم، فلو أن صاحب حق تصرف على بأرض أميرية تقع خارج نطاق الأماكن المبنية لبلدية المزة توفي مثلاً، وانتقلت هذه الأرض إلى أولاده الذكور والإناث على التساوي، ثم بعد فترة دخلت الأرض في نطاق الأماكن المبنية المحددة إدارياً لبلدية المزة، وترتب على هذا تحول نوعها القانوني من أميري إلى ملك، فلا يكون لهذا التحول حينئذ أثر ما على حقوق كل من الورثة الذكور أو الإناث، ولا يصار إلى تخفيض حصة الإناث، وزيادة حصة الذكور، إعمالاً لقواعد الإرث الشرعية، حتى لو كانت الأرض ما زالت مسجلة باسم المورث. وإن تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الإرث يخضع في هذه الحالة لأحكام قانون انتقال الأموال غير المنقولة النافذ على العقارات الأميرية، لأن تغيير النوع القانوني للعقار من أميري إلى ملك إثر دخوله في حدود المدينة أو القرية، بعد أيلولته إلى أصحاب حق الانتقال بالوفاة، لا يؤثر على الحق الذي انتقل إلى هؤلاء والذي اكتسبوه قبل تغيير نوع العقار، حتى لو تأخر التسجيل أسمائهم²⁹. وذلك عملاً بأحكام المادة 825 من القانون المدني السوري التي قررت أن كل من اكتسب عقاراً بالإرث يكون مالكاً له قبل تسجيله، وأثر اكتساب الحق يتوقف لحين إتمام التسجيل في السجل العقاري.

وتغيير نوع العقار من أميري إلى ملك لا ينسحب إلى الماضي بل يظل من النوع الذي كان عليه العقار عند الوفاة أساساً في تعيين الورثة على الأساس القانوني أو الشرعي³⁰.

29 - د. محمد وحيد الدين سوار- المرجع السابق- فقرة: 7/ 26- ص: 47.
30 - قرار لمحكمة النقض السورية رقم 61/2871 تاريخ 18/12/1975
مشار إليه في: محمد عدنان البيك- المرجع السابق- ص: 317.

ج - أثر تحول العقار الأميري بعد وفاة المورث:
وفاة المورث القانوني للعقار قد أصبح ملكاً، أثناء حياة المورث، لذا فإن تعيين الورثة وأنصبتهم في الإرث يتحدد بتاريخ بعد دخول العقار الأميري في المناطق المبنية المحددة إدارياً: وفي هذه الحال، يكون النوع الوفاة وفق قواعد الإرث الشرعي أي يخضع لأحكام قانون الأحوال الشخصية.

المبحث الثاني

اكتساب الحقوق على العقارات الأميرية و إسقاطها
إن حق التصرف من الحقوق العينية الأصلية التي تسقط في حال تخلي المتصرف عن حقه في استعمال واستغلال العقار أو أهمل استعمالها خلال مدة حددها القانون، في مقابل ذلك منح المشرع الأفراد حق التصرف على الأراضي الأميرية وفق القواعد التي سنبينها في هذا المبحث على الصورة الآتية:

المطلب الأول

اكتساب حق التصرف

يتبين من نص المادة 919 من القانون المدني السوري أن حق التصرف في الأراضي الأميرية يكتسب بمرور مدة عشر سنوات من تاريخ وضع يد الشخص الذي يطالب بتسجيل الحق على اسمه في السجل العقاري، سواء كان بيده سند أم لم يكن. و يشترط أن لا يكون العقار الأميري خاضعاً لإدارة أملاك الدولة، كما يشترط أن يكون الحائز قائماً بزراعة الأرض.

المطلب الثاني

سقوط حق التصرف

تقضي المادة 775 من القانون المدني السوري بأنه: " يسقط حق التصرف في العقارات الأميرية بعدم حراثة الأرض، أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات".

يظهر من نص المادة السابقة أن حق التصرف يسقط بإهمال المتصرف زراعة الأرض، غير أنه يلاحظ في الواقع العملي تقصير الدولة في تطبيق أحكام القانون المدني المتعلقة بسقوط حق التصرف في الأراضي الأميرية،

عندما غضت البصر عند عدم قيام المتصرف صاحب الحق على العقار الأميري بحرثة الأرض أو بعدم استعمالها مدة خمس سنوات فلم نسمع بأنه قد أقيمت دعوى بهذا الموضوع وعدم سن قوانين لتقاضي الخراج على هذه الأراضي.

وما استقر عليه التعامل بين الأفراد, من أن هذه الأراضي إنما هي مملوكة لمن سجل باسمه حق التصرف ولكن تخضع لقانون خاص يحكم ارثها.

الخاتمة

إن خصوصية الطبيعة القانونية للعقارات الأميرية, تفرض العديد من المشاكل, نظراً لكثرة القوانين المتعاقبة التي نظمت هذا النوع من العقارات, وحاولت إظهار أهم الحلول القانونية لهذه المشاكل بالتوفيق بين القوانين القديمة والحديثة وإظهار نطاق تطبيق كل منها, وبدأت في الفصل الأول بإيضاح الطبيعة القانونية للعقارات الأميرية من حيث تحديد ماهيتها وإلقاء الضوء على تاريخ نشأتها, وتمييزها عن العقارات الملك. ثم انتقلت في الفصل الثاني إلى بيان قواعد تحويل حق التصرف إلى حق ملكية وبالتالي تغيير النوع القانوني للعقار من أميري إلى ملك, وأثر ذلك على حقوق المتصرف وورثته من بعده. وانتهيت بالبحث عند توضيح قواعد اكتساب حق التصرف وإسقاطه.

وحيث إن حق التصرف على الأراضي الأميرية يقارب حق الملكية على العقارات الملك فليس هناك فروق هامة, مما يبرر لنا اقتراح إلغاء نظام الأراضي الأميرية, وجعل الأراضي إما مملوكة للدولة ملكية تامة رقبة وتصرف, أو تحويل حق التصرف إلى حق ملكية, وبالتالي تحويل العقارات الأميرية إلى عقارات ملك.

المراجع:

أولاً - المؤلفات:

- 1- أمين بركات سعود- محمد حيدر الصبان-التشريع العقاري السوري- علماء وعملاً-دار الاعتدال للطباعة والنشر-دمشق-دمشق-بلا تاريخ.
- 2- د. توفيق حسن فرج- الحقوق العينية الاصلية- المكتبة القانونية- بلا تاريخ.

- 3- د. زهدي يكن- شرح قانون الملكية العقارية- الجزء الاول- دار يوسف صادر- بيروت- 1937.
 - 4- د. عبد الجواد السرميني- القانون المدني المقارن- الموجز في التشريع العقاري- محاضرات أُلقيت على طلاب معهد الحقوق العربي عام 1945-مطبعة الإنشاء- دمشق- بلا تاريخ.
 - 5- د. عبد الرزاق السنهوري- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية-الجزء الثامن-دار النهضة العربية -القاهرة-بلا تاريخ.
 - 6- د. عبد المنعم فرج الصده-الحقوق العينية الأصلية- دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري- دار النهضة العربية- بيروت-1982.
 - 7- محمد عدنان البيك- شرح نظام السجل العقاري- مكتبة الكشاف- بلا تاريخ.
 - 8- د. محمد علي عرفة- شرح القانون المدني الجديد في حق الملكية- الجزء الاول-مطبعة جامعة فؤاد الاول- مصر-1950
 - 9- د. محمد واصل-المدخل إلى علم القانون-منشورات جامعة دمشق-2011.
 - 10- د. محمد وحيد الدين سوار- شرح القانون المدني- الحقوق العينية الأصلية-الطبعة الخامسة- منشورات جامعة دمشق-1993.
 - 11- د. محمد يوسف موسى- الأموال ونظرية العقد في الفقه الإسلامي- الطبعة الأولى- دار الكتاب العربي- مصر- 1952.
 - 12- د. مصطفى الجمال- نظام الملكية في القانون اللبناني والمقارن-الدار الجامعية- 1987.
 - 13- د. نبيل إبراهيم سعد- الحقوق العينية الأصلية- في القانون المصري والقانون اللبناني- دار النهضة العربية- بيروت-1995.
 - 14- هولوبوظو- التشريع العقاري- الطبعة الثالثة- مطبعة دار الكتب- دمشق- 1990.
- ثانياً - الاجتهادات القضائية:

- 1- بدوي حنا- عقاري- اجتهادات ودراسات ونصوص- الجزء الثاني- منشورات الحلبي الحقوقية-بيروت-1998.
- 2- شفيق طعمة- أديب استانبولي-التقنين المدني السوري-الجزء الأول-الطبعة الثالثة- المطبعة القانونية-دمشق-1997.
- 3-مجلة المحامون في سوريا- العدد-1-2- لعام 1973.