بسم الله الرحمن الرحيم

جامعة السّودان المفتوحة

برنامج القانون

الملكية العقارية

رمز المقرر ورقمه: قنص 3053

تأليف:

د. حاج آدم حسن الطاهر

التحكيم العلمي ◄◄ **د. الحاج محمد الحاج الدوش**

التصميم التعليمي ◄◄ **أ. عائشة جبريل مكي**

◄◄ **أ. مشاعر محمد الأمين سعيد**

مراجعة التصميم ◄◄ **أ مساعد عوض الكريم أحمد**

المراجعة اللغوية ◄◄ **د. عبد الخالق فضل رحمةالله**

التنضيد الطباعي والتصميم الفني ◄◄ **وفاء محمد موسى**

منشورات جامعة السودان المفتوحة الطبعة الأولي 2007م

جميع الحقوق محفوظة لجامعة السودان المفتوحة، لا يجوز إعادة إنتاج أيّ جزء من هذا الكتاب، وبأيّ وجه من الوجوه، إلاّ بعد الموافقة المكتوبة من الجامعة.

مقدمة المقرر

الحمد لله المنعوت بصفات الكمال والجلال ونصلي ونسلم على المبعوث رحمة للعالمين وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أمّا بعد،،،

عزيزي الدّارس، ها نحن نضع بين يديك مقرر الملكية العقارية آملين أن تستفيد من هذا المنهج في حياتك العملية والقانونية.

تحدثنا في الوحدة الاولى من هذا المنهج عن التعريف بالملكية العقارية وبيان القيود الواردة عليها، أمّا في الوحدة الثانية تحدثنا عن أسباب كسب الملكية، وفي الوحدة الثالثة كان الحديث عن كسب الملكية عن طريق الارتفاق والشفعة والحيازة والميراث، حث يكتسب الإنسان الملكية بهذه الوسائل الشرعية التي جعلها الحق سبحانه وتعالى من وسائل كسب الملكية المباحة.

أمّا في الوحدة الرابعة كان الحديث عن الحقوق المتفرعة عن حق الملكية وما يترتب عليها من آثار قانونية بين الأطراف، وفي الوحدة الخامسة تحدثنا عن قانون تسوية الأراضي وتسجيلها والضوابط والشروط التي وضعها الشرع السوداني بخصوص تسجيل الأراضي.

أمّا الوحدة السابعة فقد تحدثت عن مفوضيات الأراضي باعتباره نظام تم استحداثه بموجب اتفاقيات السلام الموقعة بين الحكومة والحركة الشعبية.

في ثنايا وحدات هذا المقرر ستجد تدريبات وأسئلة تقويم ذاتي مع حلول التدريبات ورسومات وأشكال توضيحية وكل هذا عمدنا على وضعه حتى يكون سنداً لترسيخ المادة العلمية وتعزيز التعليم الذاتي لديك.

الأهداف العامة للمقرر



عزيزي الدارس بعد فراغك من دراسة هذا المقرر ينبغي أن تكون قادرا على أن:

- **تتعرف** على الملكية العقارية.
- **توضِّح** أسباب اكتساب الملكية.
- **تبيِّن** طرق كسب الملكية العقارية.
- **تقارن** بين وسائل كسب الملكية العقارية.
- **تشرح** الحقوق المتفرعة عن حق الملكية.
- **تقارن** بين التأمينات العينية وإجارة الأراضي الزراعية.
- **توضِّح** قانون تسوية الأراضي وتسجيلها.

محتويات المقرر

رقم الوحدة	عنوان الوحدة	الصفحة
الوحدة الأولي	التعريف بالملكية العقارية وبيان القيود الواردة عليها.	1
الوحدة الثانية	أسباب كسب الملكية.	35
الوحدة الثالثة	كسب الملكية بالارتفاق والشفعة والحيازة والميراث.	87
الوحدة الرابعة	الحقوق المتفرعة عن حق الملكية.	167
الوحدة الخامسة	التأمينات العينية وإجارة الأراضي الزراعية.	231
الوحدة السادسة	قانون تسوية الأراضي وتسجيلها.	299
الوحدة السابعة	مفوضيات الأراضي.	353


الوحدة الأولى
التعريف بالملكية العقارية
وبيان القيود الواردة عليها

محتويات الوحدة

الموضوع	الصفحة
المقدمة	**3**
تمهيد	3
أهداف الوحدة	4
1. الملكية العقارية	**5**
1.1 تعريف العقار لغة واصطلاحاً	5
2.1 أهمية العقار في القرآن والسنة	6
2. التعريف بحق الملكية	**9**
1.2 تعريف حق الملكية	9
2.2 حماية حق الملكية	11
3.2 نزع الملكية في الإسلام والقانون	13
3. القيود التي ترد على حق الملكية	**15**
4. أنواع الملكية العقارية وملكية منافع الأرض	**24**
1.4 أنواع الملكية العقارية	25
2.4 ملكية منافع الأراضي والعقارات وإحياء الموات	27
الخلاصة	**29**
لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية	**30**
إجابات التدريبات	**32**
مسرد المصطلحات	**33**
المصادر و المراجع	**34**

مقدمة

تمهيد

عزيزي الدارس،،،

مرحباً بك في بداية هذه الوحدة من مقرر الملكية العقارية في السودان. تحتل هذه الوحدة مكانة خاصة في المقرر بالرغم من أنها أصغر الوحدات من حيث عدد الصفحات وما يميزها هو سعيها إلى تعريفك بالملكية العقارية نفسها موضوع المقرر.

سنعرض لك في القسم الأول تعريف العقار في اللغة وفي الاصطلاح القانوني ونبين أهميته في القرآن والسنة، أمّا القسم الثاني فقد أفردناه لتعريف حق الملكية وأقسامه وحمايته. وفي القسم الثالث ستجد أننا أوردنا القيود التي ترد على حق الملكية في شكل نقاط حتى يسهل عليك معرفتها بكل سهولة ويسر.

وأخيراً ختمنا الوحدة بأنواع الملكية العقارية فقد وجدنا أن الملكية العقارية نوعان:

ملكية عين، وملكية منفعة، وأيضاً ستكون لنا وقفة على ملكية منافع الأرض والعقارات وإحياء الموات.

أرجو أن تكون بداية استهلالية جيدة للوحدة ولك أيضاً لذا أنصحك بالتعامل معها ومع الوحدات التالية لها بكل جدية، والعمل على حل التدريبات وأسئلة التقويم الذاتي المنثورة في ثنايا الوحدة لأنها ستعينك على التركيز بنحو جيد.

أتمنى أن تكون وحدة موفقة وعسى أن توعدنا بالمساهمة بالنقد والاقتراحات من أجل تطوير الوحدة مستقبلاً.

أهداف الوحدة



عزيزي الدارس بعد فراغك من دراسة هذه الوحدة ينبغي أن تكون قادراً على أن:

- تعرِّف بدقة مفهوم العقار وحق الملكية.
- تتكلم عن أهمية العقار في القرآن والسنة.
- تعدد أقسام الحق وتبينها.
- تستعرض نزع الملكية في الإسلام وفي القانون.
- تحدد القيود الواردة على حق الملكية مدعماً إجابتك بالنصوص التشريعية.
- توضح المفاهيم والمصطلحات الواردة في هذه الوحدة.
- تذكر أنواع الملكية العقارية ومن ثم توضح ملكية منافع الأرض.

1. الملكية العقارية

عزيزي الدّارس،،،

ماذا نعني بالعقار في اللغة والاصطلاح القانوني؟ أتعتقد أن هناك أهمية تتوفر له؟ إذن هل بمقدورك التعرف على تلك الأهمية من خلال الاستهداء بالقرآن والسنة؟

لعل الإجابة عن هذه الأسئلة وغيرها ستضح لك من خلال هذا الدرس الآن.

1.1 تعريف العقار في اللغة والاصطلاح القانوني

أولاً: العقار لغة

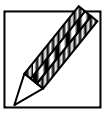
العَقار (بفتح العين) معناه الأرض والضِّياع والنخل يقال فى البيت (عقاراً حسن) أى متاعٌ وأداةٌ . أما (العقّار) بتشديد القاف فهو أحد أصول الأدوية (العقاقير) والعقار بضم العين بمعنى الخمر لأنها عقرت العقل.

ثانياً: العقار في الاصطلاح القانوني

واستكمالاً للإجابة عن السؤال الأول فقد أبانت المادة (26) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م تعريف العقار بالإضافة إلى تعريف المنقول حيث قالت:

1. كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.
2. يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له رصداً على خدمته واستغلاله ويكن ثابتاً في الأرض.

تدريب (1)



تعرفت على معنى العقار في اللغة بالإضافة إلى تعريفه في القانون بأنه كل شيء مستقل بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته فماذا نعني بالملكية؟

2.1 أهمية العقار في القرآن والسنة

من المهم أن نعرف أن الأراضي تعتبر ثروة طبيعية ذات قيمة اقتصادية عالية يعود استثمارها على الفرد والمجتمع بالخير الوفير إذا ما استغلت استغلالاً طيباً.

وقد اهتم الاقتصاديون المحدثون منهم والأقدمون وكتب عنها آدم اسميث في كتابه ثروة الأمم كما اهتم بها من قبله ومن بعده علماء المعمورة شرقاً وغرباً.

ولا بد من الإشارة الواضحة إلى أن الأرض أقيم ما في الكون ذي الكواكب الكثيرة والتي هي واحدة من كواكبه لذلك كانت لها قدر من الأهمية حيث وردت كلمة الأرض حوالي (460 مرة) في القرآن الكريم وكذلك في السنة النبوية وفي ذلك بيان واضح على أهميتها وسنعرفك لتقف بنفسك على ذلك على النحو الآتي:

أولاً: ذكر الأرض في القرآن

قَالَ تَعَالَىٰ: أَعُوذُ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ الرَّجِيمِ ﴿ وَالْأَرْضَ بَعْدَ ذَٰلِكَ دَحَاهَا ﴿٣٠﴾ أَخْرَجَ مِنْهَا مَاءَهَا وَمَرْعَاهَا ﴿٣١﴾ وَالْجِبَالَ أَرْسَاهَا ﴿٣٢﴾ مَتَاعًا لَكُمْ وَلِأَنْعَامِكُمْ ﴿٣٣﴾ ﴾ النازعات: ٣٠ ــ ٣٣

فول تعالى :

﴿ٱلَّذِى جَعَلَ لَكُمُ ٱلْأَرْضَ مَهْدًا وَسَلَكَ لَكُمْ فِيهَا سُبُلًا وَأَنزَلَ مِنَ ٱلسَّمَآءِ مَآءً فَأَخْرَجْنَا بِهِۦٓ أَزْوَٰجًا مِّن نَّبَاتٍ شَتَّىٰ ﴿٥٣﴾ كُلُوا۟ وَٱرْعَوْا۟ أَنْعَـٰمَكُمْ ۗ إِنَّ فِى ذَٰلِكَ لَـَٔايَـٰتٍ لِّأُو۟لِى ٱلنُّهَىٰ ﴿٥٤﴾ ۞ مِنْهَا خَلَقْنَـٰكُمْ وَفِيهَا نُعِيدُكُمْ وَمِنْهَا نُخْرِجُكُمْ تَارَةً أُخْرَىٰ ﴾ (طه 53-55).

قول تعالى :

وَسَخَّرَ لَكُم مَّا فِي ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَمَا فِي ٱلۡأَرۡضِ جَمِيعٗا مِّنۡهُۚ إِنَّ فِي ذَٰلِكَ لَأٓيَٰتٖ لِّقَوۡمٖ يَتَفَكَّرُونَ ﴾(الجاثية 13) .

قول تعالى :

﴿ وَٱلۡأَرۡضَ مَدَدۡنَٰهَا وَأَلۡقَيۡنَا فِيهَا رَوَٰسِيَ وَأَنۢبَتۡنَا فِيهَا مِن كُلِّ شَيۡءٖ مَّوۡزُونٖ ١٩ وَجَعَلۡنَا لَكُمۡ فِيهَا مَعَٰيِشَ وَمَن لَّسۡتُمۡ لَهُۥ بِرَٰزِقِينَ ﴾ (الحجر 19-20)

قول تعالى :

﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلنَّاسُ إِن كُنتُمۡ فِي رَيۡبٖ مِّنَ ٱلۡبَعۡثِ فَإِنَّا خَلَقۡنَٰكُم مِّن تُرَابٖ ثُمَّ مِن نُّطۡفَةٖ ثُمَّ مِنۡ عَلَقَةٖ ثُمَّ مِن مُّضۡغَةٖ مُّخَلَّقَةٖ وَغَيۡرِ مُخَلَّقَةٖ لِّنُبَيِّنَ لَكُمۡۚ وَنُقِرُّ فِي ٱلۡأَرۡحَامِ مَا نَشَآءُ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى ثُمَّ نُخۡرِجُكُمۡ طِفۡلٗا ثُمَّ لِتَبۡلُغُوٓاْ أَشُدَّكُمۡۖ وَمِنكُم مَّن يُتَوَفَّىٰ وَمِنكُم مَّن يُرَدُّ إِلَىٰٓ أَرۡذَلِ ٱلۡعُمُرِ لِكَيۡلَا يَعۡلَمَ مِنۢ بَعۡدِ عِلۡمٖ شَيۡـٔٗاۚ وَتَرَى ٱلۡأَرۡضَ هَامِدَةٗ فَإِذَآ أَنزَلۡنَا عَلَيۡهَا ٱلۡمَآءَ ٱهۡتَزَّتۡ وَرَبَتۡ وَأَنۢبَتَتۡ مِن كُلِّ زَوۡجِۭ بَهِيجٖ ٥ ﴾ (الحج 5)

قول تعالى :

﴿ وَهُوَ ٱلَّذِي مَدَّ ٱلۡأَرۡضَ وَجَعَلَ فِيهَا رَوَٰسِيَ وَأَنۡهَٰرٗاۖ وَمِن كُلِّ ٱلثَّمَرَٰتِ جَعَلَ فِيهَا زَوۡجَيۡنِ ٱثۡنَيۡنِۖ يُغۡشِي ٱلَّيۡلَ ٱلنَّهَارَۚ إِنَّ فِي ذَٰلِكَ لَأٓيَٰتٖ لِّقَوۡمٖ يَتَفَكَّرُونَ ﴾
(الرعد3)

ثانياً: ذكر الأرض في السنة

- وقال الرسول (ص): (من أحيا أرضاً ميتة فهي له) وروى البخارى ومسلم .
- قال الرسول (ص):(ما من مسلم يغرس غرساً أو يزرع زرعاً فيأكل منه الطير أو الإنسان أو البهيمةً إلا كان له به صدقة) .
- قال الرسول (ص): (التمسوا الرزق من خبايا الأرض) اخرجه الترمذي

ورويّ عن سيدنا عمر بن الخطاب موقفه المشهود في أرض السواد بالعراق تلك الأرض الخصبة التي آلت للمسلمين عنوة ورأى بعض الصحابة أن توزع عليهم غنائم لقوله تعالى:(وأعلموا إنما غنمتم من شيء فإن لله خُمُسه وللرسول ولذي القربى واليتامى والمساكين وابن السبيل إن كنتم آمنتم بالله وما أنزلنا على عبدنا يوم الفُرقانِ يوم التقى الجمعان واللهُ على كل شيءٍ قدير) سورة الأنفال الآية (41).

ورفض سيدنا عمر(رضي الله عنه) ذلك وقدم حجته فترجح رأيه ولم تقسم تلك الأرض بين الغانمين الفاتحين . وكان مما قاله (وقد رأيت أن أحبس الأرضين بعلوجها أصحابها) وأضع عليهم الخراج وفي رقابهم الجزية يؤدونها فتكون فيئاً للمسلين ...وقال إن الآيات (ما أفاء الله على رسوله منهم...) في شأن بني النضير والآية:(ما أفاء الله على رسوله من أهل القرى فقال هذه عامة في القرى كلها .و قوله تعالى للفقراء المهاجرين أوضح أنها للمهاجرين. والآية تليها (والذين تبوءوا الدار والإيمان من قبلهم يحبون من هاجر إليهم ولا يجدون فى صدورهم حاجةً مما أوتوا ويؤثرون على أنفسهم ولو كان بهم خصاصة) وقال هذه للأنصار . والآية (والذين جاءوا من بعدهم يقولون ربنا أغفر لنا ولإخواننا الذين سبقونا بالأيمان) قال هذه عامة لمن جاء بعدهم فاستوعبت الآية الناس كلهم .

وفي عهد النبي صلى الله عليه وسلم وضعت مبادئ تتعلق بزراعة الأرض وتحجيرها وتشجيع إصلاح الأراضي البور ووقفها روى سيدنا أنس بن مالك رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم دفع خيبر إلى اليهود مساقاة بالنصف، واستمر هذا الوضع إلى أن جاء عمر رضي الله عنه فنزع الأرض منهم .

وروى أن النبي (ص) أعطى بلالاً بن الحارث المزني قطعة أرض زراعية (بالعقيق) ليعمرها فعمر جزءً منها وفي خلافة سيدنا عمر طلب منه رد ما لم يستطع تعميره فرفض محتجاً أنه أعطاها له رسول الله صلى الله عليه وسلم فنزع التي لم يستطيع تعميرها وقسمها على المسلمين .

وفي عهد النبي صلى الله عليه وسلم أوقفت أراض لوجه الله لتكون صدقة لا تنقطع ولقوله تعالى (وافعلوا الخير لعلكم تفلحون) كما وقف عمر رضي الله عنه أرضاً له بخيبر وقد جعل عمر أرضه تلك لا تباع ولا توهب ولا تورث تصدق بها على الفقراء والمساكين وابن السبيل.

نشاط



أعتقد أن بمقدورك بيان أهمية العقار من خلال الآيات الكريمة والسنة النبوية إذا لم تستطع فما عليك سوى مراجعتها مرة أخرى لتعزيز استيعابك لها ومن ثم قارن ما توصلت إليه مع بقية زملائك إن أمكن ذلك.

2. التعريف بحق الملكية

سننتقل الآن بالحديث لبيان حق الملكية بالوقوف عليه بوجه عام استناداً على النصوص القانونية لقانون المعاملات المدنية لسنة 1984م.

1.2 تعريف حق الملكية

ما نعنيه بحق الملية أجابت عليه المادة (5،6) من القانون بالآتي:

تنص المادة 516 علي أن :

أ. لمالك الشيء هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعة واستغلالاً.

ب. لمالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعاً.

ج. مالك الشيء يملك كل ما بعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يهلك أو يتلف أو يتغير.

د. من ملك أرضاً ملك ما فوقها وما تحتها إلى بعد المفيد من التمتع بها علواً أو عرضاً إلا إذا نص أو نقض الاتفاق بغير ذلك.

تعريف الحق

بتصفحك لقانون المعاملات المدنية 1984م لا تجد تعريفاً بعينه يدلك عليه ورغم ذلك: فهو مصلحة ذات قيمة مالية يجمعها القانون.

أقسام الحق

برجوعك إلى نصوص المواد (30،31، 32) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م تتلمس ثلاثة أقسام له هي:

- **تعريف الحق الشخصي:**

هو رابطة قانونية بين دائن ومدين يطلب مقتضاها الدائن مدينه بنقل حق عيني أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل.

- **تعريف الحق العيني:**

هو سلطة مباشرة على شيء معين يعطيها القانون لشخص معين، ويكون الحق العيني أصلياً أو تبعياً.

هذا بالنسبة للحق العيني، فماذا عن الحقوق العينية الأصلية أو التبعية؟ المقصود بها على النحو الآتي:

تعريف الحقوق العينية الأصلية: هي الملكية والتصرف والانتفاع والاستعمال والسكنى والمساطعة (القرار) وحقوق الارتفاق والوقف.

أمّا الحقوق العينية التبعية: هي التوثيقات الثابتة بالرهن التأميني أو الحيازي أو بنص القانون. وأخيراً..

الحقوق المعنوية

هي التي ترد على شيء غير مادي كحق المؤلف والفنان والعلامات التجارية وبراءات الاختراع التي يتبع في شأن الحقوق المتعلقة بها أحكام القوانين الخاصة مثل قانون الملكية الفكرية.

أهم ما عليك معرفته في هذا السياق من خلال ما سبق أن سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه مطلقاً وهو وحده الذي ينتفع بالعين المملوكة وغلتها ويتصرف في العين التصرفات الجائزة شرعاً ويملك عناصر الشيء الجوهرية وهي المندمجة فيه بحيث لو فصلت عنه تلف أو هلك أو تغير فكل ما يقيمه المالك من بناء أو غرس أو ما يحدثه في جوف الارض المملوكة له من منشآت يكون مالكاً له بنفس سبب الملكية.

وملكية الارض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد الذي يصلح للاستعمال .وقد تأخذ القوانيين بغير ذلك كالمتعلقة بالآثار والنفط وغيرها من المعادن يكون للإتفاقيات والعقود ذات الأثر ،أي أن يستثني قانون أو عقد أو اتفاق هذا الحق الشامل ويقصده علي جوانب معينة

مثال :

أن يمتلك شخص ما قطعة أرض معينة له الحق في أن يبيعها، أو يبنيها، أو يزرعها، أو يؤجرها أو يستفيد منها بكل الأشكال وبذلك يكون له الحق في ملكية هذه الأرض

2.2 حماية حق الملكية

تنص المادة (517)

1. لا ينزع ملك أحد بلا سبب شرعي .
2. لا ينزع ملك أحد إلا للمنفعة العامة في مقابل تعويض عادل وفقاً لأحكام القانون .

بالإشارة إلى ما سبق تعرفنا على سلطة المالك التي أبانها المشرع وقد كفل له أيضاً الحماية من خلال النص السابق فلا يجوز منعه من الشيء المملوك له أو أخذه منه عن طريق الإجبار لأن هذا الحق قد كفله له الدستور ومع ذلك فإن اقتضى الحال وجود سبب شرعي يكون النزع جائزاً وفقاً لقانون نزع الملكية لسنة 1930م وهو سار حتى الآن حيث يتم النزع وفقاً لمقتضيات النزع وإجراءاته والكيفية المقررة للتعويض لمستحقي الأراضي أو المنفعة لا سيما المسجلة منها أو المشروعة.

مثال:

إذا أرادت الحكومة إنشاء كبري وكان يمر بمنازل واراضي مواطنين يمكن للحكومة أخذ الاراضي والمنازل من المواطنين مقابل تعويض عادل وإنشاء الكبري .

عزيزي الدّارس،،،

إذا كانت هناك أرض مخصصة للزراعة أو الري ولم تكن مستغلة وفقاً لما هو متاح لها كيف يكون التعويض؟ وهل يختلف حكمك على هذه الأرض إذا كانت مستغلة؟

وكيفية تعويض المستحقين للاراضي أو الرعي أو الري أو التحطيب واقتضى الامر تدعها أو لم تكن الارض مستقلة ومنتفع بها انتفاعاً كاملاً Hominal compensation وأن كانت مستقلة ومنتفع بها انتفاعاً كاملاً فإن التعويض يكون مغطياً لهذه الخسارة الناتجة عن النزع والتعويض يكون بمقابل عادل وفق نوع المنفعة ودرجة استثمارها الحقيقي ويكون التعويض بالاتفاق وإن لم يتفق الاطراف يلجأ للتحكيم (Arbitration) والصالح العام مقدم علي الصالح الخاص متى اقتضت الضرورة ذلك .

تدريب (2)



إلى أي مدى تعتقد أن بمقدورك بيان كيفية التعويض إذا كانت الأرض مستغلة أو خلافه؟

نشاط



تتم تطبيقات قانون نزع ملكية الارض بطريقة غير عادلة حيث تستولى الحكومة علي الارض حالاً ويتوقف مالكها عن استغلالها ويتأخر دفع التعويض سنين طويلة. ناقش القانون المختص بهذه المسألة وما رأيك فيه؟

3.2 نزع الملكية في الاسلام والقانون

ورد ذكر نزع الملكية في الإسلام إذ أن النبي صلى الله عليه وسلم أعطى بلالاً ابن الحارث المزني قطعة أرض بالعقيق ليزرعها فزرع جزءً منها وترك الباقي بوراً وعندما جاء سيدنا عمر رضي الله عنه طلب منه أن يتنازل عن الجزء غير المزروع فرفض وأبى أن يتنازل عن جزء استقطعه له النبي صلى الله عليه وسلم فقال له سيدنا عمر رضي الله عنه: (لأرغمنك على تركها) ، وبالفعل أرغمه على تركها، أي نزع منه الجزء غير المستغل ووزعه على بقية الصحابة الكرام .

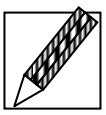
هذا وقد نصت المراسيم الدستورية الصادرة منذ عام 1989م والتي تعتبر نواه لدستور السودان على احترام الملكية وعدم نزعها إلا بتعويض. وكذلك الحال في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في سان فرانسيسكو بالشاطئ الغربي لأمريكا سنة 1948م، وقد منعت الشريعة الإسلامية التعدي على حقوق الغير دون مقتضى. وصدر دستور جمهورية السودان لسنة 1998م الملغي ونص في المادة (28) منه وهي من المواد المتعلقة بالحريات والحرمات والحقوق المتعلقة بحرية الكسب والمال جاء فيها :

(لكل شخص حقه فى الكسب من المال والفكرة وله خصوصية التملك لما كسب، ولا يجوز المصادرة لكسبه من رزق أو مال أو أرض أو اختراع أو إنتاج علمي أو عملي أو أدبي أو فني إلا بقانون يكلفه ضريبة الإسهام للحاجات العامة أو لصالح عام مقابل تعويض عادل).

ونصت المادة 43 من دستور جمهورية السودان الانتقالي لسنة 2005م:-

(1) أنه لكل مواطن الحق في الحيازة أو التملك وفقاً للقانون.
(2) لا يجوز نزع الملكية الخاصة إلا بموجب قانون وللمصلحة العامة، وفي مقابل تعويض عادل وفوري.ولا تصادر الأموال الخاصة إلا بموجب حكم قضائي.

تدريب (3)



التعطل في دفع التعويض يؤدي إلى الظلم. هل بمقدورك بيان المقصود من العبارة التالية: (إن التعطيل يهزم العدالة Delay defeats equity) من خلال القول السابق؟ إذاً وضِّح المعنى المراد؟

وقانون نزع الملكية الصادر في 1930 حدد طرفاً لنزع الملكية بواسطة السلطات وتنزع إذا كان هناك غرض عام ولها إجراءات منها نشر ذلك فى الغازيتة أى الجريدة الرسمية للدولة هذا الإعلان بينة قاطعة على نزع ضرورة ملكية الأرض بغرض عام وتحديد الأرض التى فى النية نزعها ويعين موظف للقيام بنزع الملكية وله سلطات من بينها: يجوز له تحليف اليمين فى أى تحقيق ويصدر إعلان وأوامر تكليف ويجب تعيين ممثلين للملك إذا كانت الأرض عليها قرى أو قبائل كما يجوز تعيين ممثلين عن الورثة الغائبين أو القصر ثم تقدر قيمة الدعوى وتدفع لمن يرتضى ذلك التقدير وإذا لم يرتضِ البعض التقدير شُكِّل مجلس تحكيم به موظف نزع الملكية رئيساً وعضوان معه على أن يتبع هذا المجلس إجراءات قانون الإجراءات المدنية فيما يختص بالاستجواب وتدوين الأقوال ثم يقدر قيمة الأرض والإنشاءات والتحسينات التى أدخلت عليها ويكون قراره كتابة . كما أن المرسوم الدستورى الثانى والثالث أجاز لرأس الدولة حق النزع (الاستيلاء) على أى مال إذا ما دعت المصلحة العامة والضرورة الى ذلك سواء كان بتعويض أم بغير تعويض . ويرى البعض أن الشريعة الإسلامية لا تؤيد نزع ملكية شخص وهذا رأى خاطئ فمن المعلوم أن الحق العام أولى من الخاص وقواعد الفقه الإسلامى تؤكد ذلك .

أسئلة تقويم ذاتي



1. عرِّف العقار في اللغة والاصطلاح القانوني.
2. ما أهمية العقار في القرآن والسنة؟
3. ماذا نعني بحق الملكية؟
4. عرِّف الحق وحدِّد أقسامه.
5. ما هي سلطة المالك في ملكه؟
6. كيف تكون الحماية لحق الملكية؟
7. ناقش: (نزع الملكية في الإسلام والقانون).

3. القيود التي ترد علي حق الملكية

عزيزي الدّارس،،،

بالإشارة إلى ما تناولناه في القسم السابق تعرفت على أحقية التصرف للمالك في ملكه ولكن له الحرية المطلقة في التصرف وحماية حق الملكية والنزع وفقاً لإجراءات خاصة. وسنعرض لك من خلال القسم التالي القيود التي ترد على حق الملكية، فما تلك القيود؟

ربما تكون قد حدَّدت بعض القيود التي ترد على حق الملكية وأغلب الظن أنها لا تختلف عن التي سنذكرها لاحقاً على الترتيب التالي:

أولاً: حق التصرف في الملك بما لا يضر بمصلحة الغير

حيث تنص المادة (518) على أنه:

> للمالك أن يتصرف فى ملكه كيف شاء ما لم يكن تصرفه مضراً بالغير ضرراً فاحشاً أو مخالفاً للقوانين المتعلقة بالصحة أو المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة أو خاضعاً لحقوق إرتفاق .

ثانياً: التصرف في العقارات المملوكة ملكاً عاماً والمتعلقة بها حقوق الغير

(1) العقار المملوك ملكاً عاماً لا يصح للمتصرف فيه ببيعه ولا رهنه ولا هبته ووقفه ولا الوصاية به ما لم تكن الحكومة قد ملكته إياه تمليكاً صحيحاً بعد توفر المسوغات الشرعية ويكون باطلاً كل تصرف يقع خلافاً لذلك .

(2) إذا تعلق حق الغير بملك فليس للمالك أن يتصرف فيهً تصرفاً ضاراً إلا بإذن صاحب الحق.

إذاً ما أنواع الضرر الممنوع؟ أتعتقد أن المشرع انتبه لذلك وقام بالتحديد أم أنه أغفل ذلك؟

حدَّد المشرع في المادة (520) بعض أنواع الضرر الممنوع على النحو الآتي:

(1) الضرر الفاحش وهو ما يكون سبباً لوهن البناء أو هدمه أو يمنع الحوائج الأصلية أي المنافع المقصودة من البناء .

(2) حجب الضوء والهواء عن الجار يعد ضرراً فاحشاً فلا يسوغ لأحد أن يحدث بناءً يسد نوافذ جاره سداً يمنع الضوء عنه وإلا جاز للجار أن يطلب هدم البناء دفعاً للضرر .

تضرر صاحب البناء الحديث من الملك القديم

تنص المادة (521) على أنه:

إذا أحدث شخصُ بناءً جوار أرض مملوكة لشخص آخر وتضرر البناء الحديث من أي تصرف مشروع كان صاحب الملك القديم قد أحدثه لا يكون لصاحب البناء الحديث أن يدعي التضرر من الملك القديم وعليه أن يدفع الضرر عن نفسه .

مثال:

بنى أحمد عمارة بالقرب من ارض حسن وحدث تضرر لاحمد الذي بنى عمارته حديثاً من ارض حسن ليس لاحمد أن يدعي الضرر من ارض حسن وعليه أن يزيل ضرره بنفسه .

ثالثاً: الاعتدال في استعمال الملك

تنص المادة (522) على أنه:

(1) على المالك ألا يغلو في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجارضرر اً غير مألوف .

(2) ليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف على أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة إلى الآخر والغرض الذي خصصت له ولا يخول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق .

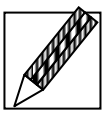
رابعاً: مراعاة الشروط المقيدة للتصرف

تنص المادة (522) على أنه:

(1) ليس للمالك أن يشترط في تصرفه عقداً كان أو وصية شروطاً تقيد حقوق المتصَرف إليه إلا إذا كانت هذه الشروط مشروعة وقصد بها حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو المتصرف إليه أو الغير لمدة محددة.

(2) يقع باطلاً كل شرط يمنع المتصرف إليه من التصرف ما لم تتوفر فيه أحكام المادة (522) .

تدريب (4)



هل تستطيع استرجاع القيود التي ترد على حق الملكية في شكل نقاط قبل مواصلتك لبقية القيود؟ إذا وجدت أنك تحتاج إلى مراجعتها مرة أخرى فلا تتردد.

خامساً: حق استغلال المسقاة أو القناة أو وسيلة الري

تنص المادة (524) على أنه:

من أنشأ مسقاة أو قناة خاصة أو مصرفاً خاصاً أو وسيلة من وسائل الري كان له وحده حق استعمالها ومع ذلك يجوز للملاك المجاورين للأرض المنشأة بها أن يستغلوها فيما تحتاجه أراضيهم من ري أو صرف ، بعد أن يكون مالك المسقاة أو القناة أو المصرف أو وسيلة الري قد استوفى حاجته منها . وعلى الملاك المجاورين في هذه الحالة أن يشتركوا في نفقات إنشاء المسقاة أو القناة أو المصرف أو وسيلة الري وصيانتها بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع من أى منها .

سادساً: مرور مياه السقيا والصرف عبر أراضي الغير

تنص المادة (225) على أنه:

يجب على مالك الأرض أن يسمح بأن تمر بأرضه المياه الكافية لري الأراضي البعيدة عن مورد المياه وكذلك مياه الصرف الآتية من الأراضي المجاورة لتصب في أقرب مصرف عام . بشرط أن يعوض من ذلك مقدماً.

الضرر الناشئ عن المصارف ووسائل الري

تنص المادة (526) على أنه:

إذا أصاب الأرض ضرُرا من مسقاة أو قناة أو مصرف أو وسيلة ري تمر بها ، سواء كان ذلك ناشئاً عن عدم التطهير أم عن سوء حالة الجسور ، فإن لمالك الأرض أن يطلب تعويضاً عما أصابه من ضرر.

فماذا نعني بالمصرف؟

المصرف يقصد به المجرى المائي الذي يتم اعداده للصرف ويشمل أي من الأنواع التالية:

أ. **العامـــة:** وهـي الواقيـة التـي يـتم اعـدادها لصـرف ميـاه السـيول والأمطـار حمايـة للمشاريع الزراعية.

ب. **مصارف الحقول:** هي التي يتم إعدادها لصرف المياه الفائضة عن حاجة الحقول سواء كان الفائض من مياه الري أم السيول أم الأمطار.

ج. **الجســور:** يقصـد بهـا الردميـات الترابيـة علـى جـانبي الترع أو المصـارف للحفـاظ على المجرى المائي.

نشاط



قم بجولة مع زملائك لأي قطعة ارض زراعية لمعاينة المصارف العامة والجسور ودون ملاحظاتك واعرضها علي مشرفك .

إلزام المنتفعين بإصلاح المسقاة أو وسائل الرى

تنص المادة (527) على أنه :

إذا لم يتفق المنتفعون بمسقاة أو مصرف على القيام بالإصلاحات الضرورية جاز إلزامهم بالاشتراك فيها بناءً على طلب أي منهم.

سابعاً: عدم حبس الأرض من الطريق العام

☐ Closing of land from Public Roads

تنص المادة (528) :

(1) لا تحبس أرض من الطريق العام .

(2) يكون لمالك الأرض المحبوسة من الطريق العام أو التى لا يصلها بهذا الطريق . ممر كاف إذا كان لا يتيسر له الوصول إلى ذلك الطريق إلا بنفقة باهظة أو مشقة كبيرة حق المرور في الأراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال أرضه واستعمالها على الوجه المألوف ولا يستعمل هذا الحق إلا في العقار الذي . يسبب المرور فيه أخف الأضرار.

(3) إذا كان الحبس من الطريق العام ناشئاً عن تجزئة عقار تمت بناءً على تصرف قانوني وكان من المستطاع إيجاد ممر كاف في أجزاء هذا العقار فلا يجوز المطالبة بحق المرور إلا في هذه الأجزاء.

(4) يجوز فرض تعويض عادل لصاحب العقار الذي أضير من حق المرور إلى الطريق العام.

مثال :

يفصل بين أرضك والشارع الرئيس أرض يملكها شخص آخر ولا تستطيع الوصول للشارع الرئيس إلا بالمرور علي ارض ذلك الشخص أو أن تركب سيارة اجرة يومياً وتدخل بالطريق الخلفي البعيد وفي ذلك مشقة شديدة وفي هذه الحالة يجوز لك المرور علي ارض الغير .

بموجب القانون والشرع يجب إلا تمنع الارض من الطريق العام الذي يمر به العامة فإذا لم تكن الارض موصولة بذلك الطريق فهي كالحبيسة تماماً ويكون لمالكها الحق في

أن توصل ارضه بالطريق العام هذا إذا لم يكن لها ما يوصلها بالطريق العام اطلاقاً اما إذا كان هناك ما يوصلها بالطريق ممر ضيق لا يتيسر فيه له الوصول إلا بتكاليف أو مشقة باهظة مثل عدم وصول الدواب أو العربات إليها زراعية كانت أو سكنية فإن لهذا المالك الحق في أن يمر في الارض المجاورة لارضه بالأجر المعقول أو اللازم لاستغلال ارضه بالطريقه المألوفة إذا كان هذا الاستغلال لا يضر ضرراً بليغاً بالعقارات الأخرى علي أنه يستعمل حق المرور هذا في الارض المجاورة مقابل تعويض عادل وإذا كانت الارض محبوسة عن الطريق العام بسبب ايجاد ممر كاف ومعقول في اجزاء هذا العقار فإن الحق في المطالبة بحق المرور يكون في هذه الاجزاء فقط.

ثامناً: تحديد الحدود الفاصلة

تنص المادة (529) على أنه:

(1) لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لا ملاكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مناصفة بينهما، ولكن ليس للمالك أن يجبر جاره على إقامة سور أو حائط في ملكه وعلى التنازل عن جزء منه أو من الأرض التى يقوم عليها

(2) ليس لمالك الحائط أن يهدمه مختاراً دون عذر قوي إذا كان ذلك يضر بالجار الذي يستتر ملكه بالحائط .

هذا قيد علي الملكية يلزم الجيران بوضع حدود وعلامات مادية بعد املاكهم المتلاصقة وفي هذا فائدة تعود علي الطرفين ادناها عدم تغول احدهم علي حق جاره ردءً للفتن والمنازعة تكون نفقات التجديد مناصفة بين الطرفين والسؤال الذي ربما يتبادر إلى ذهنك هو: هل تكون النفقات مناصفة إن اختلفت مساحات الاملاك المتلاصقة أم لا؟

نرى أنه يكون من العدل أن يكون ذلك بنسبة مساحة كل منهما بالقدر المشترك غير أن المادة نصت علي المناصفة بينهما مطلقاً دون تحديد والمطلق يبقى علي إطلاقه بمعنى أن نص المادة يفيد أن النفقات في جميع الاحوال تساوت المساحات ام قل احدهما تكون مناصفة تتمثل في رسوم المساحة والخرائط ونفقات المسح والازونات المطلوبة من سلطات

البلدية للبناء وما شابه ذلك . إذا رفض احد الطرفين هذا جاز لجاره رفع دعوى مدنية ضده (دعوى منع حدود) علماً بأنه إذا كان النزاع حول الحدود ذاتها وليس وضع علاماتها فإن الدعوى تكون (نزاع علي الملك) . وكل ذلك مع مراعاة قانون تحديد الارض ومساحتها لسنة 1905 الذي يجيز لأي موظف مفوض تحديد أو مسح اية ارض أن يدخلها ويحوز له وضع اي حجر أو عمود أو علامة وله أن يقطع أو يزيل أية اخشاب أو نباتات قد تعوق المسح أو التحديد .وليس للجار أن يجبر جاره علي بناء أو إنشاء سور أو حائط ليكون فاصلاً في ملكه أو يجبره علي التنازل عن جزء من ارضه ليقوم عليها السور أو الحائط أو غير ذلك .

تدريب (5)



الآن صار بمقدورك الإجابة عن السؤال: هل تكون النفقات ما بين أصحاب الأملاك المتلاصقة مناصفة وإن اختلفت مساحات الأملاك المتلاصقة أم لا؟

إذن حاول أن تشرح كيف ذلك حسب مفهومك أنت.

تاسعاً: فروع الأشجار وجذورها

تنص المادة (531) على أنه:

(1) لمالك الهواء أو منفعته الذي امتدت فيه أغصان شجرة غيره مطالبته بإزالة ما أمتد إلى هوائه ولو لم يترتب على ذلك ضرر له فأن أبى ضمن ما تلف بسببه وله بلا حاجة إلى حكم القضاء إزالة ما امتد إلى ملكه ولو بالقطع إذا لم يمكن إزالة الضرر إلا به ولا شئ عليه.

(2) يسرى هذا الحكم على عروق الشجرة التى امتدت في أرض الغير .

(3) لمالك البناء أن يطلب منع جاره من غرس شجر بجوار بنائه إذا كان الشجر مما تمتد عروقه وله أن يطلب قلعه إذا تم غرسه ويراعى في تحديد الجوار العرف ونوع الأشجار ونوع البناء .

إذا امتدت اغصان شجرة إلى علو آخر فلمالك الهواء مطالبة صاحب الشجرة بإزالة تلك الفروع أو غيرها إذا امتدت إلى هوائه بأي وسيلة حتى لو كان ذلك عن طريق ليها أو كسرها أو قطعها ولو لم تسبب له ضرراً .ولا يحتاج في ذلك إلى اللجو للقضاء ولا يترتب عليه أي مسئولية في هذا التصرف والامتداد قد يكون علي الارض بواسطة عروق تلك الشجرة فإذا امتدت تلك العروق جاز قطعها وأن أدى ذلك لتلف الشجرة وحتى لا يتم مثل هذا فإنه يجب علي كل صاحب ملك أن يضع الاشجار التي يريد غرسها في الأماكن المناسبة لئلا تمتد عروقها أو جذورها أو فروعها إلى ارض أخرى ويجوز لذلك الغير منع الجار من غرس الشجرة إذا كان مما قد تمتد عروقه وله أن يطلب قلعه إذا غرس. وعند المالكية يجوز بيع هواء فوق هواء كما جاء في متن محضر خليل .

المنفذ المطل على الجار

تنص المادة (530) على أنه:

(1) لا يجوز للجار أن يكون له على جاره منفذ مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي فيه المنفذ المطل، أو من حافة الشرفة.

(2) إذا كسب شخص بالتقادم الق في منفذ مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين فلا يحق لهذا الجار أن يبني على أقل من مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها، وذلك على طول البناء الذي يفتح فيه المنفذ المطل.

(3) لا تشترط أيه مسافة لفتح المناور وهي المنافذ التي لا يقصد بها إلاّ مرور الهواء ونفاذ النور دون أن يستطاع الإطلال منها على العقار المجاور ولا يجوز أن يقل ارتفاع قاعدتها عن مترين ونصف.

نشاط



أجر نقاشاً مع زملائك حول ما تلاحظونه في القرية أو المدينة المقيمين فيها حول الحدود الفاصلة بين الجيران المتلاصقين والمنافذ والمناور.

بالإشارة إلى النص السابق يمكننا تعريف كل من المنفذ والمناور وقبل ذلك لا بد من أن تعرف أن المنفذ المطل على الجار نوعان:

- عادي.
- منور.

المنفذ العادي لا بد من توافر شروطه الإنشائية وهي:

أ. أن يكون على بعد مترين من حائط الجار.

ب. أن يتم قياس المترين من الحائط المقام عليه ذلك المنفذ أو من حافة الشرفة أي طرف فتحة ذلك المنفذ.

أمّا إذا رجعنا إلى بيان المقصود بهما نذكر الآتي:

المنفذ المقصود به هنا هو الذي يطل علي الجار الآخر ولكن إذا كسب الجار صاحب المنفذ هذا بالتقادم إقامة منفذ مطل علي اقل من مترين واراد جاره ذلك أن يبني فيجب علي ذلك الجار أن يكون بناؤه علي مسافة لا تقل عن مترين من ذلك المنفذ المطل علي ارضه وقياس المترين يكون من الحائط المقام عليه المنفذ أو من حافة شرفه ذلك المنفذ .

اما المناور: هي الفتحات التي يراد منها مرورالهواء وادخال النور الطبيعي او غير الطبيعي فيجب أن يكون ارتفاع هذا المنفذ من ارضه سواء كان ارضاً مسطحة أم بطابق لا يقل عن ارتفاع مترين ونصف ،وهذا الارتفاع اطول من ارتفاع الشخص العادي وهذا الارتفاع يمنع اطلاع الساكنين علي الجيران الذين يطل هذا المنور عليهم .وهناك الكسرة والطاقة وهي قد لا تختلف كثيراً عن المناور والمنافذ.

وقد عرضت المادة (3) من قانون تنظيم البناء بولاية الخرطوم لسنة 1997م أن المنور قراع رأسي داخل المبني غير مسقوف يستعمل للانارة والتهوية .

4. أنواع الملكية العقارية وملكية منافع الأرض

Types of Real Property Ownership

تنص المادة (559) على أنه:

(1) الأرض لله والدولة مستخلفة عليها ومسئولة عنها ومالكة لعينها وتعتبر جميع الأراضي من أى نوع التى لا تكون مسجلة من قبل تاريخ العمل بهذا القانون كما لو كانت سجلت باسم الدولة وأن أحكام قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925 قد روعيت بشأنها.

(2) على الرغم من نص البند (1) تعتبر ملكية عين كل ملكية عقارية تم تسجيلها بالملك الحر فى أسم صاحبها قبل صدور هذا القانون وتظل كذلك حتى لو إنتقلت للغير .

(3) تعتبر ملكية منفعة كل ملكية سجلت بالحكر فى أى تاريخ.

(4) تعتبر ملكية منفعة كل ملكية يتم اكتسابها بموجب أحكام هذا القانون .

(5) عندما تكون الدولة مالكة للعين تكون صاحبة مصلحة فى أى نزاع بشأن المنفعة وطرفاً فيها.

(6) لا تكون اى محكمة مختصة بالنظر فى أى طلب أو دعوى أو إجراءات فى مواجهة الحكومة او المالك المسجل لأى أرض استثمارية خصصت بموجب قانون بالنسبة لأى موضوع يتعلق بالملكية .

(7) تبطل من تاريخ العمل بهذا القانون جميع الإجراءات التى تكون قبل هذا التاريخ قيد النظر أمام أى محكمة وتكون متعلقة بحق الملكية وفق أحكام البند(6).

هل لك خبرة بأنواع الملكية العقارية الموجودة في السودان قبل قراءة هذا النص؟ إذن هل تتفق أفكارك السابقة في هذا اتفاقاً كبيراً مع ما قرأته الآن؟

في الحقيقة شرحنا لنص المادة (559) يعينك في التعرف على أنواع الملكية العقارية بصورة قريبة إلى نفسك.

1.4 أنواع الملكية العقارية

أولاً: ملكية عين

وهو ما يعرف بالمالك الحر (Free Hold) وهو أقوى أنواع الملكية ولا تنتهي مدة الملكية هذه إلا بالتصرف الناقل لها بواسطة المالك أو القضاء والقضاء يدخل فيه توزيع التركة أو بإجراءات نزع الملكية للصالح العام مع التعويض حسب قانون نزع الملكية لسنة 1930م .

ثانياً: ملكية منفعة (Lease Hold)

وهي حكراً أو المنفعة قد تكون بالإيجار من المالك وهو الحكومة وهو ما يعرف بالحكر بالمقابل ويكون هذا الحكر في الارض السكنية لمدة طويلة تتراوح بين (10) سنوات إلى (50) سنة فأكثر. ويجدد كلما انقضت المدة المتفق عليها أن لم يكن هناك مانع من التجديد ومن الموانع تغير غرض الإنتفاع من الأرض ويدفع المستأجر مبلغاً من المال للمؤجر وهو الدولة .

ثالثاً: منفعة دون إيجار

كالسماح للأهالي بحق المنفعة وهو الغالب الآن في ارض السودان وتسجيل هذه المنفعة في السجلات بالنسبة للاراضي التي تمت تسويتها ومسحها رسمياً وما عداها تسجيل هذه ملكية عامة للقبائل كدار حمر ،دار جعل ،الشايقية ، الرزيقات ،الكبابيش الدينكا ،النوير وغيرهم .وحددت المادة تواريخ الملك الحر وهو 1970/4/6م وهو تاريخ صدور قانون الارض غير المسجلة والذي ترى فيه أن جميع الأراضي الغير مسجلة تعتبر ملكاً لحكومة السودان. وقد ألغى ذلك القانون بصدور قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م وأبقى علي الملك الحر الذي تم تسجيله قبل ذلك التاريخ والزم قانون السجلات بتعديل تلك الملكية لتكون وفقاً لاحكامه وما لم يسجل بعد ذلك التاريخ سجل ليكون حكراً إلا أن الأرض لله والدولة خليفة عليها ومعمره لها ومستعمره لها ومنظمة للانتفاع بها لذا نجد الدعاوي التي يتعين ضمن الحكومة فيها كطرف بالضرورة هي دعاوي المطالبة بأي

من المنافع المسجلة بالحكر أو منفعة ثم اكتسابها بموجب أحكام هذا القانون وذلك كحقوق المرعي والتحطيب ومنافع الأسواق لأغراض التجارة والصناعة .

هذا وقد قضت المحكمة العليا فى قضية **أحمد عثمان / ضد/ فاطمة عمر وآخرين** مجلة الأحكام القضائية لسنة 1991م ص 166 بشأن المطالبة بتقرير حق حيازة لقطعة أرض سكنية مسجلة بجهة الدروشاب أن الدعوى هى دعوى إسترداد حيازة بموجب المادة 643 معاملات دعوى مطالبة بمنفعة أياً كان نوعها وعليه لم يكن مطالبا ضم الدولة كطرف فى الدعوى .

2.4 ملكية منافع الأرض والعقارات وإحياء الموات

تنص المادة (560) على أنه:

(1) من أحيا أرضاً مواتا بعيدة عن العمران بالزراعة أو البناء أو السقى فهو اولى بها من غيره ومن حفر بئراً فى أرض موات بعيداً عن العمران فهو أولى بمائها

(2) من أحيا أرضاً مواتاً لأغراض البناء الضروري فهو أولى بمنفعتها . على أنه فى أماكن فيها العمران المخطط والمنظم لا يجوز البناء فى منطقة حددتها سلطة مختصة ومنعت فيها العمران غير المنظم إلا بأذن تلك السلطات ، ويجب أن يتم التحديد بصورة قاطعة وواضحة وأن يراعى حق المواطنين فى السكن الضرورى وواجب الدولة فى خلق عمران منظم وفق خطة مدروسة .

(3) المنفعة المسجلة كالملك المسجل ولا تنزع إلا لمصلحة عامة ومقابل تعويض عادل وفق نوع المنفعة ودرجة استثمارها الحقيقي .

(4) المنفعة المشروعة بموجب أحكام هذا القانون ولو كانت غير مسجلة يحميها القانون فى حدود الإنتفاع الحقيقي ولا تنزع إلا لمصلحة عامة ومقابل تعويض عادل.

(5) لا يعتد بالإحياء الرمزى أو الإحياء المقصود به المتاجرة فى الأراضي والسمسرة فيها ولا يعتمد بمجرد الحيازة ويعتمد بالإحياء المعتبر عرفا.

(6) في سبيل تنظم استغلال منافع الأرض تتخذ السلطات الاتحادية أو سلطات الولايات حسبما يكون الحال الإجراءات الكفيلة بتحديد ومسح وتسوية وتسجيل الأراضي ولها تقسيمها إلى حصص متساوية أو متفاوتة المساحة وأن تنظم عمليات الانتفاع بما يكفل حسن استثمار الأرض ويهيئ العيش الكريم لأبناء كل منطقة أو لأصحاب المنافع المشروعة على الأرض.

عد الآن إلى نص المادة (560) ثم تدبر بعناية النص السابق.

نشاط



ما رأيك بمن يسور قطعة ارض بعيدة عن العمران ويتركها لمدة سنين هل يعتبر إحياء رمزي أم فعلي؟ ناقش ذلك .

أسئلة تقويم ذاتي



1. الملكية العقارية نوعان ملكية عين وملكية منفعة ناقش هذه العبارة .
2. اكتب مقالاً مختصراً عن إحياء الأرض الموات وما رأي الإسلام في ذلك ؟
3. ما أشهر الأراضي المسجلة للقبائل في السودان؟

الخلاصة

بعد أن انتهينا من دراسة الوحدة نخلص إلى الآتي:

في القسم الأول عرفنا العقار والذي يعني في الاصطلاح القانوني كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئة، وعرَّفناه أيضاً في اللغة واستعرضنا أهميته في القرآن والسنة حيث أوردنا العديد من الأدلة في هذا الشأن.

وانتقلنا في القسم الثاني وعرّفنا حق الملكية والحق وذكرنا أقسامه ولحماية حق الملكية ذكرنا أنه لا ينزع ملك أحد بلا سبب شرعي، وأوضحنا أيضاً نزع الملكية في الإسلام بالإضافة إلى القانون.

وفي القسم الثالث تحدثنا عن القيود التي ترد على حق الملكية والأضرار المنوعة التي يمكن أن يسببها الجار كحجب الضوء وإحداث بناء بسد نوافذ الجار وبعض الأضرار الممنوعة الأخرى،وبيَّنا كيفية التعامل معها.

وانتقلنا إلى القسم الرابع لأنواع الملكية العقارية ممثلة في ملكية العين وملكية المنفعة، وإن العين هي ما يعرف بالملك الحر وملكية المنفعة هي الحكر،وقد تكون بالإيجار يدخل ضمنها إحياء الأرض الموات وذكرنا قوانين خاصة بإحياء الأرض الموات. ثم أوردنا رأي الإسلام في نزع ملكية شخص.

أتمنى أن تكون الوحدة قد حققت أهدافها ويكون أسلوب عرضها مناسباً لك.

لمحة مسبقة عن الوحدة التالية

الوحـدة التاليـة لا تقـل أهميـة عـن الوحـدة الأولـى، وسـنتناول فيهـا (أسـباب كسـب الملكية) أرجو أن تجدها وحدة موفقة.

إجابات التدريبات

تدريب (1)

تعريف الملكية:

عرَّفت المادة (16) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م حق الملكية بأنه سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً عينياً. المقصود بهذه المادة ملكية الأراضي وما التصقت بها على سبيل الدوام والاستقرار أو عقاراً بالتخصيص.

تدريب (2)

إذا لم تكن الأرض مستغلة يكون التعويض إسمياً وإن كانت مستغلة ومنتفع بها انتفاعاً كاملاً فلا بد في هذه الحالة أن يكون التعويض مغطياً للخسارة الناتجة عن النزع بمقابل عادل وفقاً للمنفعة ودرجة الاستثمار الحقيقي.

تدريب (3)

الملكية سلطة للمالك وقد اعترف له القانون بهذا الحق لذلك لا يجوز منعه من الشيء المملوك أو أخذه جبراً عنه وإن كانت هناك منفعة تتعلق بالصالح العام يمكن نزع ملكية الأراضي مع مراعاة أن تكون بطريقة عادلة والوفاء بالتعويض بصورة سريعة وعدم المماطلة في دفع التعويض لما في ذلك من الظلم للمالك أو المنتفع لأن التعطيل في الدفع لا يؤدي إلى تحقيق العدالة والتأخير في دفع التعويض يجعل المالك لا يستفيد منه لأنه في بعض الأحيان يفقد المقابل قيمته وبالتالي يهزم العدالة.

تدريب (4)

1. أن لا يكون تصرف المالك في ملكه مضراً بالغير ضرراً فاحشاً.
2. أن لا يخالف تصرف المالك القوانين المتعلقة بالصحة أو المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.
3. أن لا يكون تصرف المالك خاضعاً لحقوق ارتفاقه.
4. عدم التصرف بالبيع أو الرهن أو الهبة أو الوقف في العقار المملوك ملكاً عاماً.

5. عدم التصرف في ملك الغير إلاّ بإذنه لتعلق الحق به.

تدريب (5)

على الدّارس مراجعة الدرس مرة أخرى حيث يجد الإجابة من خلال شرح المادة (529) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م تحت عنوان تحديد الحدود الفاصلة.

مسرد المصطلحات

1. قانون نزع الملكية The land Acquisition Act
2. التعويض الاسمي Nominal Compensation
3. التحكيم Arbitration
4. التعطيل في دفع التعويض بهزم العدالة Delay defeats equity
   Closing of land from public Roads
5. عدم حبس الارض عن الطريق العام Types of Real property ownership
6. أنواع الملكية العقارية
7. الملك الحر Free Hold
8. الحكر Lease Hold

المصادر و المراجع

أولاً : القرآن الكريم.

ثانياً المصادر الفقهية :

1. أبو يعلى الحنبلي، **الاحكام السلطانية**، دار الفكر، ط3، 1974م.
2. باشا، محمد قدري، **مرشد الجبران إلى معرفة أحوال الإنسان**، ط1، المطبعة الكبرى الأميرية نيولايف، مصر 1380هـ
3. البدراوي، عبد المنعم ،**أصول القانون المدني المقارن** ،القاهرة، مطابع الكتاب العربي ط1959م.
4. الجرجاني، **التعريفات**، ط2، بيروت، 1413هـ – 1992م.
5. جون وول ماكيبج، **القانون العرفي للدينكا في السودان**، دراسة مقارنة، ترجمة: هنري رياض وعمر محمد الطاهر، دار الجبل، بيروت، 1991م.
6. الخواض ،الشيخ العقاد ، **الشفعه في قانون المعاملات لسنة 1984م** .
7. الرازي، **مختار الصحاح**، دار الجيل، بيروت، 1987م.
8. الزحيلي، وهبه ، **نظرية الضمان أو أحكام المسئولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة**، دار الفكر، 1402هـ – 1982م.
9. سابق، سيد، **فقه السنة**، المجلد الثالث، دار الفكر، ط4، 1983م.
10. السنهوري، قانون رقم 7 لسنة 1993م – **قانون المعاملات المدنية– مصادر الحق**، ج1 .
11. القاضي، أبو صديق الطيب البشير ، **العرف والأرض في المديرية الشمالية**، مراجعة: د. صديق عبد الباقي محاضر بجامعة الخرطوم كلية القانون.
12. قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 .
13. المجلة التفسيرية لمشروع القانون المدني ،ج2 – القاهرة الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية 1971م .


الوحدة الثانية
أسباب كسب
الملكية

محتويات الوحدة

الموضوع	الصفحة
المقدمة	**38**
تمهيد	38
أهداف الوحدة	39
1. الملكية الشائعة	**40**
1.1 تعريف الملكية	41
2.1 حق المالك على الشيوع في التصرف	42
3.1 إدارة المال الشائع	45
4.1 انتهاء حالة الشيوع بالقسمة	45
2. ملكية الأسرة	**46**
1.2 إنشاء ملكية الأسرة ومدتها	**47**
2.2 تطبيق قواعد الوكالة وأحكام التركة على ملكية الأسرة	48
3. ملكية الطبقات والشقق	**49**
1.3 القواعد المنظمة للأجزاء المشتركة	51
2.3 المسئولية في الطبقات والشقق	52
3.3 تسجيل الطوابق والشقق	56
4. تملك الأموال المباحة	**59**
1.4 ملكية الكنوز والمعادن	60
5. منح منافع الأراضي الزراعية	**62**
1.5 كيفية منح منافع الأراضي الزراعية	62
2.5 منح منافع الأراضي والعقارات السكنية	63
3.5 الرعي والاحتطاب	66

6. تنظيم إجراءات المنح	**69**
1.6 تنظيم إجراءات منح المنافع والغش في المنح	69
2.6 الطعون في المخالفات	71
3.6 حماية حقوق الانتفاع والحقوق المترتبة	73
4.6 رد المنفعة	75
الخلاصة	**78**
لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية	**80**
إجابات التدريبات	**81**
مسرد المصطلحات	**85**
المصادر و المراجع	**86**

مقدمة

تمهيد

عزيزي الدارس،،،

مرحباً بك في الوحدة الثانية من المقرر والتي تحمل عنوان: (أسباب كسب الملكية).

سنتطرق في القسم الأول للملكية الشائعة التي تفترض حق الملكية بين أكثر من شخص موزع عليهم بحصة أو نسبة معينة من مجمل الحق. أمّا القسم الثاني سنسعى فيه إلى تعريفك بسبب آخر لكسب الملكية هو ملكية الأسر من حيث الآتي: إنشائها ومدتها وإدارتها وغيرها من المسائل الأخرى التي تدركها في حينها.

أمّا القسم الثالث فقد اختص بدراسة ملكية الطبقات والشقق والتي هي اختصار للمباني الأفقية حيث دار نقاش واسع ابتداءً عرفنا الطوابق وحددّنا القواعد المنظمة للأجزاء المشتركة من المبنى ثم المسئولية في الطبقات والشقق وأيضاً تسجيلها.

وسنتناول في الأقسام التالية لذلك أسباب مختلفة عن الأولى وموضوعاتها على التالي هي: تملك الأموال المباحة، ومنح الأراضي الزراعية، وتنظيم إجراءات المنح. لا أود أن أطرح عليك ما سيدور فيها وإنما تركت لك أنت تقدير ذلك بعد اطلاعك عليها.

ستجد بعضاً من التدريبات وأسئلة التقويم الذاتي والأنشطة نرجو منك الاهتمام بها ونذكرك بأن ما جاء في هذه الوحدة هو جهد بشري قابل للنقد نرجو أن تشاركنا بالنقد والاقتراح حتى تخرج مستقبلاً بثوب أفضل ممّا هو عليه الآن.

أهداف الوحدة



عزيزي الدارس بعد فراغك من دراسة هذه الوحدة ينبغي أن تكون قادراً على أن:

- **تعرِّف** المقصود بالملكية الشائعة وملكية الأسرة.
- **تستعرض** بدقة كيفية إدارة المال الشائع.
- **تتعرّف** على الإدارة المعتادة والإدارة غير المعتادة ومن له الحق بالقيام بهما.
- **تحدِّد** شروط إنشاء ملكية الأسرة.
- **تحدِّد** الأجزاء المشتركة والقواعد المنظمة لها.
- **توضِّح** كيفية تسجيل الطبقات والشقق.

1. الملكية الشائعة

عزيزي الدّارس،،،

سنحاول في هذه الوحدة وفي مستهل دراستنا لها استعراض الملكية الشائعة بالتعرف على معناها وكيفية إدارة المال الشائع وغيره من الأمور الأخرى التي نعرض لها عند الحديث بصورة أوسع.

1.1 التعريف بالملكية الشائعة

حدَّدت المادة (32) من قانون المعاملات مفهوم الملكية الشائعة بقولها:

(مع مراعاة أحكام الميراث إذا تملك شخصان أو أكثر شيئاً بسبب من أسباب التملك دون أن تفرز حصة كل منهم فهم شركاء على الشيوع وتحسب حصص كل منهم متساوية إذا لم يقم الدليل على ذلك).

بالإشارة إلى هذه المادة وما بعدها من مواد أبانت احكام الملكية الشائعة **وقد جاء في المادة السابقة** أن تراعى أحكام الميراث عامة للمسلمين والغير مسلمين وقد نصت المادة (655) من هذا القانون علي كسب الملكية بالميراث إذ يكسب الوارث العقارات والمنقولات والحقوق الموجودة في التركة وفق القوانين وتعيين الورثة وتحديد أنصبتهم ويكون وفق الشريعة الإسلامية تطبق علي المسلمين وعلي غيرهم ممن يرضون تطبيقها عليهم وعلي الآخرين بتطبيق قانون الوصايا والتركات لسنة 1928م وينبغي أن تدلل أن الملكية الشائعة ملكية وسيطة بين الملكية المفرزة المقسمة بين الملكية المشتركة فهي تقع علي مال يملكه شخصان أو أكثر وهو غير مقسم ويكون حق كل شريك فيه حصة شائعه فحق الملكية علي المال الشائع هو الذي ينقسم دون تقسيم المال ذاته.

من المهم أن تعرف أن الشيوع يفترض أن حق الملكية ذاته موزع بين أكثر من شخص لكل منهم فيه حصة أي نسبة معينة من هذا الحق.

مثال:

إذا كان هناك أربعة يمتلكون قطعة أرض مثلاً على الشيوع لكل منهم له فيها الربع شائعاً فإن أحد منهم لا يستطيع أن يدعي أن الربع الخاص به يقع في هذه الناحية أو تلك بالذات من الأرض وإنما له الربع في كل ذرة من هذه الأرض.

تدريب (1)



هل ترى بإمكانك أن تفرق بين الملكية الشائعة وغيرها من صور الملكية الأخرى؟ إذا كان كذلك فوضِّح.

2.1 حق المالك على الشيوع في التصرف

تنص المادة (533) على أنه:

(1) لكل واحد من الشركاء في الملك أن يتصرف في حصته كيف شاء دون إذن من باقي شركائه بشرط ألا يلحق ضرراً بحقوق باقي الشركاء.

(2) إذا كان التصرف منصباً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف أنتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة وإذا كان المتصرف إليه يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة حين العقد ، فله الحق في إبطال التصرف أيضاً .

(3) مع مراعاة قواعد ملكيات الطبقات والشقق للشريك على الشيوع بيع حصته بلا إذن الشريك الآخر ولكن ليس له أن يتصرف في حصته تصرفاً يضر بالمال إلا بموافقة شريكه .

مفهوم النص السابق أن لكل شريك من الشركاء المشتاعين أن يتعرف في حصته ويكون له استعمال المال الشائع واستغلاله وفقاً لما هو متاح له دون إذن باقي الشركاء بشرط ألاّ يلحق بهذا التصرف ضرراً بحقوق الغير.

مثل أن يكون محل الملكية الشائعة طريق يستطيع كل الشركاء استعماله في المرور دون تعأرض بين استعمال كل منهم أو أن يترتب عليه ضرر بحقوق الآخرين. وإذا كان تصرف المالك يتعلق بجزء مفرز في المال الشائع.

3.1 إدارة المال الشائع

تنص المادة (534)

(1) تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفق على غير ذلك .

(2) إذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عُد وكيلاً عنهم.

(3) يجوز لأي من الشركاء أن يقوم بإعمال حفظ المال المشترك دون حاجة لموافقتهم ويعد وكيلاً عنهم فى ذلك.

(4) يكون رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال ملزماً للجميع وتعتبر الأغلبية بقيمة الأنصبة .

(5) إذا لم يتفق الشركاء جاز لهم أن يختاروا مديراً وأن يضعوا لإدارة المال والانتفاع به نظاماً يسرى على الشركاء جميعاً وعلى خلفائهم سواء أكان الخلف عاماً أم خاصاً أو أن يطلب أحدهم من المحكمة أن تتخذ ما يلزم لحفظ المال وأن تعين مديراً للمال الشائع .

ينبغي أن تدرك أن في مجال إدارة المال الشائع أن للشركاء مجتمعين القيام بأعمال الإدارة بأنفسهم أو بمدير يعد وكيلاً عنهم يتفقون على تعيينه لإدارة المال الشائع.

وبالاستناد على النص لم يشترط المشرع اجتماع الشركاء لحفظ المال الشائع وإنما اختص الحق لكل شريك على وجه الانفراد لأن يقوم بالأعمال اللازمة لحفظ الشيء مع

مراعاة رأي أغلبية الشركاء في إدارة المال الشائع، والأغلبية المطلوبة يتم تقديرها على أساس قيمة الأنصبة بصرف النظر عن عدد الرؤوس.

وقد أورد النص السابق حالة عدم إتفاق الشركاء على الإدارة للمال الشائع وهذه الحالة ليست بالمستغربة ولعلك تتفق مع المشرع في إيجاد مثل تلك الحالة ويكون لهم الآتي:

1. اختيار مدير لإدارة المال الشائع.
2. أن يضعوا نظاماً معيناً لإدارة المال الشائع وكيفية الانتفاع به.
3. سريان النظام الموضوع من حيث الإدارة على الشركاء وعلى الخلف العام والخلف الخاص.
4. الطلب من المحكمة اتخاذ ما يلزم لحفظ المال الشائع وتعيين مدر لذلك.

الخروج على حدود الإدارة المعتادة

تنص المادة (535)

1. الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بإخطار صريح ولمن خالف من هؤلاء حق اللجوء إلى المحكمة خلال شهرين من تأريخ الأخطار
2. للمحكمة عند اللجوء إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير ولها بوجه خاص أن تقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات.

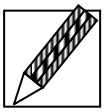
ما المقصود بأعمال الإدارة المعتادة؟

يقصد بها الأعمال اللازمة للانتفاع بالمال بشرط أن لا تتضمن تغيرات أساسية في المال أو تعديلاً في الغرض الذي أعد له.

وما المقصود بالإدارة غير المعتادة؟

طبقاً للنص السابق أعمال الإدارة غير المعتادة هي التي تنطوي على تغيرات أساسية في المال الشائع أو في الغرض الذي أعد له.

تدريب (2)



اذكر أمثلة للإدارة غير المعتادة.

قرر المشرع من خلال النص السابق الحق بالإدارة غير المعتادة واشترط لذلك توافر ثلاثة أرباع المال الشائع لمن يملكون.

ومن العبارة المذكورة نستدرك أن إجماع الشركاء يتم تحديده على أساس قيمة الأنصبة وليس على أساس عدد الرؤوس وقد كان التشديد هنا حتى لا يتم تضمين تغييرات أساسية في المال الشائع ومن الغرض الذي تم الإعداد له.

وقد ألزم المشرع الأغلبية التي تجري تغييرات أساسية أن تعلن قراراتها الخاصة بذلك بإخطار صريح ويكون لكل شريك من الأقلية أن يتظلم من قرار الأغلبية بأن يرفع للمحكمة المختصة خلال شهرين من تاريخ علمه بالإخطار.

وبرفع التظلم في الميعاد المذكور يكون لها السلطة التقديرية بعد سماعها للطرفين في تقرير ما تراه مناسباً ويجوز للمحكمة أن تقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء بما قد يستحق من التعويضات.

نفقات إدارة المال الشائع

تنص المادة (536) نفقات ادارة المال الشائع وحفظه والضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع والمقررة علي المال بتحميلها جميع الشركاء كل بقدر حصته.

4.1 انتهاء حالة الشيوع بالقسمة

تنص المادة (537) علي:

(1) تنتهي حالة الشيوع بالقسمة وفق ما يرتضيه الملاك أو تحكم به المحكمة .

(2) مع مراعاة أي قيود ترد في قوانين خاصة لا يجوز قسمة المال الشائع إذا كان الغرض الذي خصص له المال لا ينقسم إلا بإبقائه علي الشيوع .

أسئلة تقويم ذاتي



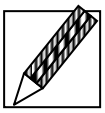
1. ما المقصود بالآتي:
2. من الذي له الحق في القيام بالأعمال اللازمة لحفظ المال الشائع؟
3. من الذي له حق القيام بالإدارة غير المعتادة؟ وما مدى حق الأقلية في التظلم من قرار الأغلبية؟
4. متى تنتهي حالة الشيوع؟
5. بيِّن حدود تصرف المالك على الشيوع في التصرف.

2. ملكية الأسرة FANLLY OWNERSHIP

عزيزي الدّارس،،،

عرفت في القسم السابق بعض الحقائق عن الملكية الشائعة وهناك ملكيات أخرى إذ لا بد لك من تحصيل المزيد من المعلومات التفصيلية المحددة لها ومن بينها سيكون لنا الكلام عن ملكية الأسرة.

تدريب (3)



ماذا نعني بملكية الأسرة؟

1.2 إنشاء ملكية الأسرة ومدتها

تنص المادة (538) على أنه:

(1) لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة علي انشاء ملكية الأسرة وتتكون هذه الملكية أما من تركة ورثوها واتفقوا علي جعلها كلها أو بعضها ملكاً للأسرة وأما من أي مال آخر مملوك لهم واتفقوا علي ادخاله في هذه الملكية ويجوز أن يكون المال عقاراً أو منقولاً أو أي نوع من أنواع الأموال .

(2) تنشأ ملكية الأسرة العقارية بحكم القانون إذا نص علي إنشائها بموجب أحكام هذا القانون في أي حالة من حالات الملكية العقارية وتنص المادة (539) علي مدة ملكية الأسرة .

كما تنص المادة (539) على مدة الملكية بالآتي:

يجوز الاتفاق علي إنشاء ملكية الأسرة لمدة لاتزيد علي خمس عشرة سنة علي أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن له في اخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الاجل المنقول عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك .

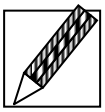
وإذا لم يكن للملكية المذكورة اجل محدد كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم إعلان الشركاء برغبته في اخراج نصيبه .

برجوعك إلى النصين السابقين يمكنك التوصل إلى الشروط اللازمة لإنشاء ملكية الأسرة والشروط هي:

1. أن يكون الشركاء في هذه الملكية أعضاء أسرة واحدة فلا يجوز إنشاء ملكية الأسرة بين أشخاص ليست بينهم قرابة.
2. أن تجمع بين أفراد الأسرة وحدة العمل أو المصلحة.
3. أن تتكون هذه الملكية أمّا من تركة ورثتها أعضاء الأسرة واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكاً للأسرة أو أموال مملوكة بطريقة غير الميراث واتفقوا على إدخالها في ملكية الأسرة.

4. أن يتم الاتفاق كتابة.
5. ألاّ تتجاوز المدة المتفق عليها خمس عشرة سنة.

تدريب (4)



هل باستطاعتك بيان حكم الاتفاق بإنشاء ملكية الأسرة لمدة تزيد عن خمس عشر سنة؟ ومن ثم قارن بين ملكية الأسرة والملكية الشائعة.

نشاط



يمتلك شخصاً ما حصة في مال مملوك كملكية أسرة، هل يجوز له بيع ذلك المال أو جزء منه؟ ناقش ذلك واعرض رأيك على مشرفك.

2.2 إدارة ملكية الأسرة

تنص المادة (541) علي :

1. لأصحاب اغلبية الحصص في ملكية الأسرة أن يعينوا من بينهم واحداً أو اكثر لإدارة المال المشترك وللمدير أن يدخل علي ملكية الأسرة من التغير في الغرض الذي اعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال ما لم يكن هناك اتفاق علي غير ذلك .
2. يجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها كما يجوز للمحكمة عزله بناء علي طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل .

نستعرض ما يتعلق بإدارة ملكية الأسرة من أحكام في شكل نقاط معينة من خلال النص وأرجو أن يكون أسلوب عرضها بهذا النحو مفيد لك، والنقاط هي:

(أ) أن تكون إدارة ملكية الأسرة من حق الأغلبية (أصحاب القدر الأكبر من الحصص).

(ب) من الممكن أن تتولى الأغلبية المذكورة إدارة ملكية الأسرة بنفسها أو تقوم بتعيين مدير أو أكثر لمباشرة أعمال الإدارة وهنا لا بد من الانتباه إلى أن المدير الذي يتم تعيينه لا بد أن يكون من المكونين.

(ج) تكون للمدير الذي يتم تعيينه سلطات الإدارة المعتادة وغير المعتادة في سبيل الانتفاع بالمال ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

(د) جواز عزل المدير بالطريقة التي تم تعيينه بها كما يجوز للمحكمة أن تقوم بعزله بناء على طلب أي شريك إذا رأت وجود سبب قوي مثل إساءته الإدارة أو عدم أمانته.

عدم جواز القسمة والتصرف للأجنبي

تنص المادة (540)

(1) ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه لاجنبي عن الأسرة إلا بموافقة الشركاء جميعاً كتابةً

(2) إذا تملك اجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضائه أو جبراً فلا يكون شريكاً في ملكية الأسرة إلا برضائه ورضاء باقي الشركاء كتابةً .

3.2 تطبيق قواعد الوكالة وأحكام التركة علي ملكية الأسرة

تنص المادة (542) :

> فيما عدا القواعد السابقة تطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة وأحكام التركة علي ملكية الأسرة .

تجد فيما سبق من قواعد أنها بمثابة استثناء من تطبيق قواعد الملكية الشائعة السابقة فكأنها وتطبيق قواعد الوكالة التي هي عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصاً آخر مقام نفسه في تصرف جائز ومعلوم .

أما أحكام التركات فالتركة هي ما يزكيه المتوفى من اموال ومنافع وحقوق مالية فهذه تطبق ملكية الأسرة .

أسئلة تقويم ذاتي



1. عدِّد الشروط اللازم توافرها لإنشاء ملكية الأسرة. وما المدة المقررة لتلك الملكية؟
2. كيف يتم إدارة ملكية الأسرة؟
3. اشرح:

نصت المادة (542) على أنه:

(فيما عدا القواعد السابقة تطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة وأحكام التركة علي ملكية الأسرة).

3. ملكية الطبقات والشقق

تنص المادة (543) علي :

(1) يجوز لأي شخص يملك عين أو منفعة أرض أو عقاراً أن يقيم عليها عمارة مقسمة إلى طبقات وشقق بقصد تمليك الطبقات أو كل الشقق أو بعضها لآخرين كما يجوز لأي مالك لعمارة تحويلها إلى طبقات وشقق وتمليكها كلها أو بعضها لآخرين.

(2) تكون ملكية الطبقات والشقق من نوع ملكية الأرض.

(3) إذا تعدد ملاك طبقات العمارة أو شققها المختلفة وفقاً لاحكام البند (1) فإنهم يعدون شركاء فى ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع أو أى جزء أخر سجل بهذا الوصف أو تقتضى طبيعة البناء أن يكون مشتركاً فيه.

(4) دون المساس بعموم أحكام البند (3) ومع مراعاة أى قيد وارد فى سند الملكية أو القانون الذى ينظم تسجيل الأراضى تشمل الملكية المشتركة ما يلى:

أ. الأساسات والجدران الرئيسية .
ب. الجدران الفاصلة المشتركة والجدران المعدة للمداخل ولحمل السقف .
ج. مجارى التهوية للمنافع.
د. ركائز السقوف والقناطر والمداخل والأفنية والأسطح والسلالم وأقفاصها والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات والمصاعد وغرف البوابين .
هـ. أجهزة التدفئة والتبريد وسائر أنواع الأنابيب والمزاريب والمجارى والتركيبات والتمديدات المشتركة كتجهيزات الإنارة والمياه وملحقاتها وكل ما يكون تابعاً للبناء إلا ماكان منها داخل الطابق أو الشقة .

(5) يجب أن تتوافر لكل طابق أو شقة المنافذ والممرات الكافية لدخول ومرور الهواء الطبيعي وأشعة الشمس قبل تمليكها أو السماح بتمليكها كطوابق أو شقق.

وما تناولته المادة السابقة يتعلق بالمباني الرأسية التي تكون إلى أعلى خلافاً للأفقية وفي الاتجاه نحو الطول اختصاراً للأرض والخدمات الضرورية للسكن والمباني .اجازت المادة لأي شخص يملك عين أرض وملكية عين الأرض ذاتها وليس الانتفاع بها أو يملك المنفعةعلي الأرض والمنفعة قد تكون عن طريق إيجارها من مالكها وهو ما يعرف بالحكر وقد يكون له الحق في الانتفاع بها في مجال الزراعة والمراعي والتحطب وهذه حقوق انتفاع كما يجوز لأي مالك عقار أرضاً أو بناء علي الأرض يجوز له أن يقيم علي عقاره عمارة وهذه العمارة يجوز أن تشق لأجزاء أو مجرات تملك لأشخاص آخرين وهؤلاء يجوز لهم أن يحولوا أي عمارة إلي طبقات وشقق ويملكونها لأي شخص والعمارة يجوز أن تكون مقسمة طبقات بناء علي بناء فما المقصود بالطوابق؟

الطوابق يقصد بها: جزء أو أجزاء من مبنى مشيدة علي مستوى الطابق الأرضي أو أخرى اعلى منه. والشقة للسكن .

وقد ورد في المادة السابقة أن ملكية الشقق flat والطبقات floors تكون من ملكية الأرض بمعنى أنه إذا كان الشخص مالكاً للأرض ملك عين (ملك حر) فإن الطبقة أو الشقة تكون ملكاً حراً وإن كان منتفعاً تكون ملكية الانتفاع وأن كان منتفعاً بالأرض فإن الشقة تكون ملكيتها ملكية منفعة وايضاً إذا كان عدد من الملاك لهذه الشقق يعتبرون شركاء في ملكية الأرض والبناء المعد للاستعمال المشترك علي وجه الخصوص يكونوا شركاء فيما ورد في الفقرة (4) في بنودها الواردة هي الاساسات والجدران المشتركة والمداخل والجدران المعدة لحمل السقف ومجاري التهوية والمنافع وركائز السقف والسلالم .

وقد أوضحت الفقرة (5) من المادة أنه يجب أن تكون هناك منافذ وممرات الهواء واشعة الشمس وقبل نقل ملكية الطوابق والشقق اصدر السيد رئيس القضاء مولانا جلال علي لطفي في 1991/11/3م قواعد التسجيل للشقق والطوابق وقد أوضح إن كلمة عمارة يقصد بها الواحد المفرزة من العمارة المشيدة القائمة بذاتها أو مع أجزاء مشتركة مع غيرها .

ونصت االمادة علي إنشاء سجل تمليك الطبقات والشقق يوضح فيه اسم المالك وجنسيته ورقم الشقة والطابق والحيز الذي تقع فيه وابعاد المساحة المكعبة للشقة أ، المساحة المربعة نصت هذه القواعد علي أنه لا يتم تسجيل طابق أو شقق تقل مساحتها عن 120 متراً مربعاً كما نص علي جواز تسجيل الدكاكين وغيرها من الشقق والطوابق الملحقة بالعمارة .

1.3 القواعد المنظمة للأجزاء المشتركة

نشير إلى أننا في هذا الجزء من الدرس سنتناول القواعد المنظمة للأجزاء المشتركة ونبدأ بالحديث بالطبيعة القانونية للأجزاء المشتركة:

أولاً: الطبيعة القانونية للأجزاء المشتركة

تنص المادة (544) من القانون علي الآتي:

(أن الأجزاء المشتركة من المبنى والمنصوص عليها في المادة (543) لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة نصيبه في الدار وليس لأي مالك أخر أن يتصرف في نصيبه مستقلاً عن الجزء الذي يملكه).

بدراستك للمادة (543) تعرفت على الأجزاء المشتركة وهي الأساسات والجدران المشتركة والمداخل والجدران المعدة لحمل السقف ومجاري التهوية والمنافع وركائز السقف والسلالم وهذه الأجزاء يتحدد نصيب كل مالك فيها بنسبة تنصيبه في الدار وهذه الأجزاء المشتركة من الدار (لا تقبل القسمة).

ثانياً: الانتفاع بالأجزاء المشتركة

تنص المادة (546) لكل مالك أن ينتفع بالأجزاء المشتركة فيما أعدت له علي إلا يحول ذلك دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم .

أهم ما ينبغي إدراكه من هذا السياق هو أن من حق كل مالك من ملاك الشقق أو الطبقات الانتفاع بالأجزاء المشتركة لأنها من حيث الأصل أعدت للاستعمال المشترك على أن يكون الانتفاع بها (فيما أعدت له).

نشاط



من وجهة نظرك أنت ما الطريقة المثلى للانتفاع بالأجزاء المشتركة؟ وهل من الممكن وجود استعمال قد يترتب عليه ضرر بحقوق بقية الشركاء إذن قدِّر ذلك بإيراد أمثلة توضيحية.

حاول الإجابة عن الأسئلة الواردة ومن ثم قارن ما توصلت إليه مع زملائك واعرض خلاصة الأمر على مشرفك الأكاديمي.

ثالثاً: الحوائط المشتركة بين الشقتين

تنص المادة(545) علي أن (الحوائط المشتركة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين اصحاب هاتين الشقتين إذا لم تكن في عداد القسم المشترك) .

الشقق قد تكون للسكن وقد تكون لغير السكن . مباني الشقق السكنية يقصد به المباني من طابق واحد أو عدة طوابق التي يتضح استعمالها كشقق للسكن ومن الشروط العامة أن كل شرفة أو نافذة أو فرندة تطل علي الجار يجب أن تزود بوسائل ثابتة تحجب الرؤيا بإرتفاع لا يقل عن 180 سم من سطح الطابق المقامة عليه تلك النافذة أو الشرفة أو المنامة أو الفرندة .

وضحت هذه المادة أن الحوائط المشتركة بين شقتين سكنيتين أو غير ذلك تكون ملكيتها بين أصحابها حتى ولو لم تكن ضمن الاشياء التي تعتبر وتعد مشتركة .

رابعاً: إدارة وحفظ وصيانة الأجزاء المشتركة

تنص المادة (547) على أنه:

(1) على كل مالك أن يشترك فى تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها ويكون نصيبه فى التكاليف بنسبة قيمة ما يملك فى العقار طبقاً لما هو مبين فى نظام إدارة البناء وكل مالك يتسبب فى زيادة نفقات البناء يكون مسئولاً عنها .

(2) لا يجوز لأي مالك إحداث تعديل فى الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك كتابة حتى عند تجديد البناء إلا إذا كان التعديل الذى يقوم به من شأنه أن يعود بالنفع على تلك الأجزاء ودون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين.

تدريب (5)

اشرح:
إدارة وحفظ وصيانة الأجزاء المشتركة وفقاً لما جاء في المادة (547) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م.

خامساً: إدارة الأجزاء المشتركة

أبان قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م نظاماً خاصاً لإدارة الأجزاء المشتركة وأسند ذلك لاتحاد ملاك الطبقات والشقق بنص المادة (0) والتي جاء فيها:

(1) حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك أن يكونوا اتحاداً فيما بينهم لأدائه وضمان حسن الانتفاع به .

(2) يجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو شرائها لتوزيع ملكية اجزائها علي اعضائه .

(3) يخضع الاتحاد في تأليفه ونظامه وإدارته وصلاحيته وما يتعلق به لأحكام القوانين الخاصة بذلك وتكون له لوائح أو قواعد تنظم عمله وتودع صورة منها لدى المسجل العام للاراضي .

باطلاعك على النص السابق تتلمس أن الوجود لهذا الاتحاد جوازي بمعنى لا يقو إلاّ إذا اتفق الملاك ميعاً على تكوينه فيما بينهم حتى يصبح ضماناً لحسن تسيير والانتفاع به.

وقد أبان النص الأغراض التي من أجلها يتم تكوين اتحاد الملاك من حيث كيفية تكوينه وتأليفه ونظام سير العمل بالاتحاد ومن يتولى الإدارة فيه والصلاحيات المنوطة به وما يتعلق به يكون خاضعاً للقوانين الخاصة بذلك.

2.3 المسئولية في الطبقات والشقق

سنقف الآن على كيفية تنظيم قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م لمسئولية كل من مالكي السفل والعلو حيث نظم ذلك بنصوص واضحة جعلت على عاتق صاحب السفل مسئوليات معينة وكذلك صاحب العلو وفيما يلي ننظر معاً إلى تلك المسئوليات على النحو الآتي:

1. على صاحب السفل أن يقوم بالإعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو .

2. إذا أمتنع صاحب السفل عن القيام بهذه الترميمات فللمحكمة بناء على طلب المتضرر أن تأمر بإجراء الترميمات اللازمة وللمتضرر الرجوع على صاحب السفل بما يصيبه من النفقات .
3. إذا إنهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله كما كان سابقاً فإذا أمتنع وعمّره صاحب العلو بإذنه أو أذن المحكمة فله الرجوع على صاحب السفل بما أنفق .
4. إذا أمتنع صاحب السفل وعمّره صاحب العلو بدون إذن المحكمة أو أذن صاحب السفل فله أن يرجع على صاحب السفل بنصيبه من قيمة البناء وقت التعمير .
5. إذا عمر صاحب العلو السفل دون الرجوع لصاحب السفل وثبوت امتناعه فيعتبر صاحب العلو متبرعا وليس له الرجوع بشيء .
6. يجوز لصاحب العلو فى الحالتين المنصوص عليهما فى البندين (3) و(4) أن يمنع صاحب السفل من التصرف والانتفاع حتى يوفيه حقه ويجوز له أيضاً أن يؤجره بإذن المحكمة ويستخلص حقه من أجرته.

المسئولية التي تقع على عاتق مالك السفل:

1. **القيام بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو:**

نصت المادة (548) على ذلك بقولها: (على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع سقوط العلو) وأيضاً: (إذا امتنع صاحب السفل عن القيام بالترميمات فللمحكمة بناء على طلب المتضرر أن تأمر بإجراء الترميمات اللازمة وللمتضرر الرجوع على صاحب السفل بما يصيبه من النفقات.

2. **مسئولية تجديد البناء في حالة تهدمه.**

مسئولية صاحب العلو

تنص المادة (549) علي :

(لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع البناء بحيث يضر بصاحب السفل ولا أن يقوم بأي أعمال أو إنشاءات من شأنها الإضرار بالسفل).

تقع على عاتق صاحب العلو وفقاً للنص السابق مسئوليتان هما:

1. مسئولية عدم زيادة الارتفاع في البناء بحيث يضر بالسفل.
2. الامتناع عن تحميل السقف بأعمال أو إنشاءات يكون من شأنها الإضرار بالسفل.

تدريب (6)



ما تقديرك للمسئولية التي تقع على صاحب العلو؟ هل بإمكانك توضيحها بصورة أفضل؟ إذن فافعل.

3.3 تسجيل الطوابق والشقق

تنص المادة (551) علي :

(1) يكون تسجيل الطابق أو الشقة إلزامياً إذا كانت الأرض المقامة عليها العمارة مسجلة .

(2) عند تسجيل أي طابق أو شقة يجب أن يوضح السجل البيانات الآتية :

أ. رقم قطعة الأرض المقامة عليها العمارة ومساحتها واسم وجنسية المالك .

ب. رقم الشقة والطابق والحيز الذي يقع فيه .

ج. ابعاد المساحة المكعبة للشقة والمساحة المربعة .

د. اسم مالك الشقة وجنسيته .

هـ. عقد تحويل الشقة علي أن يشتمل بياناً مفصلاً بالاجزاء المشتركة .

(3) بإستثناء الطوابق والشقق التي تم الاتفاق كتابة علي تملكها قبل صدور هذا القانون لا يتم تسجيل طابق أو شقة مساحتها عن 120 متر مربع .

ذكرنا عند الحديث عن ملكية الطبقات والشقق المادة (543) قواعد تسجيل الشقق والطوابق التي صدرت أمّا الكيفية التي تم بها فقد أوردها النص الحالي.

فماذا تعرف عن السجل؟ هل تعتقد أنك تستطيع بيان المعنى المراد منه أو بمسجل عام أراضي؟

نعم المعنى المقصود من السجل هو **الخزانة لملكية الأرض.**

أمّا المقصود بالمسجل العام للأرض: **هو المسئول عن إدارة السجلات ومكاتب التسجيلات في انحاء السودان** ويتبع للسلطة القضائية ومهمة تسجيل الحقوق أو التصرف فيها وتسجيل التصرف الذي يرد علي هذه الحقوق وأن لا تعطى المعلومات للمالك أو وكيله أو بأمر المحكمة أو النيابة أو إدارات الأرض وتمتاز بالحصانات وما يستخرج منها تسمى شهادة البحث search certificate وهي حجة قاطعة فيما تضمنته من بيانات حسبما جاء بشأنها في قانون تسوية وتسجيل الأرض لسنة 1925م ولا يطعن فيها إلا بالتزوير ككافة المستندات الرسمية المعروفة في قوانين الإثبات .

التصرف في الأجزاء المفرزة

وفقاً لنص المادة (552) من القانون:

(يجوز لمالك الجزء المفرز من العمارة أن يتصرف فيه بكافة أنواع التصرفات القانونية).

حق الشفعة في الطوابق والشقق

Right of Pre – emption In Floors and Apartments

تنص المادة (553)

فى حالة بيع الطابق أو الشقة يكون حق الشفعة بين الملاك على الترتيب التالى:-

أ/ المالك على الشيوع فى الطابق أو الشقة .

ب/ صاحب السفل على العلو .

ج/ صاحب العلو على السفل .

د/ المالك على الشيوع فى العمارة .

هلاك العمارة

تنص المادة (554)

(1) فى حالة هلاك العمارة كلياً أو جزئياً يلتزم الملاك بالقرار الذي يصدره الإتحاد فيما يتعلق بمصير المبنى وما يترتب على ذلك من نفقات وكيفية دفعها .

(2) عند اعتراض واحد من الملاك أو أكثر على قرارات الإتحاد فى هذا الصدد ورفضه الإلتزام بها يكون من حق الإتحاد رفع الأمر للمحكمة لتأمر بما تراه مناسباً.

أسئلة تقويم ذاتي

1. ما المسئولية التي تقع على عاتق كل من صاحب العلو وصاحب السفل في نظام الطبقات والشقق؟
2. بيِّن القواعد المنظمة للأجزاء المشتركة في ملكية الطبقات والشقق.
3. ما الطريقة التي تتبع لإدارة الأجزاء المشتركة؟
4. تحدث عن تسجيل الطوابق والشقق.
5. كيف يكون ترتيب الملاك في حالة بيع طابق أو شقة لحق الشفعة؟

4. تملك الأموال المباحة

عزيزي الدّارس،،،

نستهل دراستنا لتملك الأموال المباحة بتقديم نص المادة (555):

(1) كل من أحرز منقولاً مباحاً لا مالك له بنية تملكه ملكه .

(2) يصبح المنقول بغير مالك لأغراض البند (1) إذا تخلى عنه مالكه بقصد التخلي عن ملكيته .

(3) تعتبر الحيوانات أليفة بغير مالك مادامت طليقة ومارواض من الحيوانات وألف الرجوع إلى مكانه المتخصص ثم فقد هذه العناصر وصار بغير مالك .

بالإشارة إلى النص فإن القاعدة في تملك الأموال المباحة أي كسب تملك المنقول هو: (من أحرز منقولاً مباحاً لا مالك له بنية تملكه ملكه).

وعليه فإن المنقول من الممكن أن يصير بغير مالك في حالة تخلي مالكه الحقيقي عنه بقصد التخلي عن ملكيته.

مثال:

إذا كان أحمد المالك الحقيقي لمنقول معين ولكنه قام برميه وأظهر عدم حوجته إليه، ففي هذه الحالة عند تملك إبراهيم للمنقول يصير ملكه ذلك بأن أحمد أظهر قصده بالتخلي عن ملكيته.

نشاط



ذهبت للغابة وجدت (دب) صغير طليق وأخذته إلى منزلك فهل يصبح ملكاً لك .

إذا وجدت مجموعة من الكتب ملقاة في سلة المهملات واخذتها هل تصبح ملكاً لك؟

1.4 ملكية الكنوز والمعادن

تنص المادة (556) علي

(1) الكنوز والمعادن وغيرها التى يعثر عليها فى أرض مملوكة العين لشخص معين تكون مملوكة له وعليه الخمس للدولة زكاة او ضريبة .

(2) الكنوز والمعادن التى تكتشف فى أرض مملوكة العين للدولة تكون مملوكة لها كلها .

(3) الكنوز والمعادن التى تكتشف فى أرض موقوفة وقفاً صحيحاً تكون مملوكة لجهة الوقف .

(4) تنظم القوانين الخاصة الإجراءات المتعلقة بما نص عليه فى البنود (1) و (2) و(3) .

في المادة السابقة تحدثنا عن الكنوز ويمكننا تعريف الكنوز بما يلي:

الكنوز: هي المال الذي يوجد متروكاً مجهول المالك وطال عليه الزمن.

هذا بالنسبة لمعنى الكنوز، فماذا عن المعادن؟

والمعادن عرفتها المادة (3) من قانون المناجم والمحاجر لسنة 1972م mines and quarries ACT يقصد بها كل المواد المعدنية الطبيعية natural mincral substance خلاف سطح الأرض المستخدم في الزراعة بما فيها المياه المعدنية التي توجد فوق سطح الأرض المستخدم في الزراعة بما فيها المياه المعدنية التي توجد فوق سطح الأرض أو عليها أو تحتها والتي تكون قابلة للاستخدام والإعداد للاغراض التجارية ويستثنى من هذه المواد البترول المفسر في قانون الثورة النفطية لسنة 1998م أو أي قانون يعدله أو يحل محله the petrolevm Resources 1998 وأي قانون يعدله أو يحل محله .

ونصت المادة (4) من قانون المناجم لسنة 1972 حول ملكية الثورات المعدنية ويكون ملكاً للدولة كل المعادن ومواد المحاجر الموجودة فوق أرضها أو تحتها أو تحت مياهها الاقليمية أو علي جرفها القاري Continental shelf ويكون للدولة الحق المطلق في التنقيب والبحث عن تلك المعادن ومواد المحاجر والتصرف فيها عدا ما نص عليه صراحة في القانون وعرف البترول بأنه يقصد به المواد الهيدروكربونية بحالتها الطبيعية سائلة كانت أو غازية أو صلبة المستخرجة أو التي يمكن استخراجها من الأرض كالنفط .

(1) يقصد به جميع المواد الهيدروكربونية بحالتها الطبيعية سواء كانت سائلة الكثافات أو غازاً طبيعياً أو مواد غازية .

(2) مواد الاسفلت والمواد الهيدروكربونية الصلبة .

(3) كل المواد الهيدركربونية المشتقة من المواد المشار إليها سابقاً وكلمة بترول كلمة لاتينية تعني زيت الصخر .

ويقصد بالمقل البترولي Petroleum field تلك القطعة من الأرض التي ثبت وجود البترول فيها بكميات تكفي للاستقلال الاقتصادي commercial utilization وعرفت المادة (3) من قانون الثورة النفطية لسنة 1998م حقل النفط بأنه منطقة منطقة من الأرض ثبت وجود النفط بها في طبقة واحدة أو عدة طبقات وبكميات اقتصادية وذلك في غرب السودان في شارق وهجليج وجنوب السودان والاستكشافات مستمرة في انحاء السودان الأخرى التي تبشر بكميات وافرة في ربوع السودان المختلفة وقد قسم قانون قسمة الموارد المالية ارباح المشروعات القومية من المواد الاتحادية علي أن تعطي الولايات التي يمتد إليها المشروع من تلك الأرباح ما لا يقل عن نسبة 10% من الارباح ويخصص منها نسبة 10% للمحليات التي يمتد إليها المشروع .

وقسمت الثورة النفطية كانت احدى المحاور في اتفاقية السلام التي اوقفت حرب الجنوب كما كانت محل نقاش في اتفاقية سلام دارفور .

5. منح منافع الأراضي الزراعية

عزيزي الدّارس،،،

بعد أن حفظنا كمية ن المعلومات في القسم السابق ومن خلال أقسام الوحدة السابقة ينبغي عليك الانتقال لمعرفة منح منافع الأراضي الزراعية وتحديد الطرق لها ومنح منافع الأراضي والعقارات السكنية والأسواق ولا ننسى أيضاً الرعي والاحتطاب سنعمل على الإحاطة المعرفية بهذه المواضيع وغيرها ابتداءً من المادة (561) إلى المادة (566).

1.5 كيفية منح منافع الأراضي الزراعية

نصت المادة (561) علي الآتي :

(1) المحافظة على كيان المناطق والقرى والأرياف والموارد الطبيعية البيئية وصحة الحيوان والمراعى الطبيعية .

(2) عدم إلحاق الضرر بالكيانات الزراعية الصغيرة وتشجيع إستقرار الأسر ذات الإمكانات المحددة لاستغلال الأرض لصالح الأسرة أو الصالح العام .

(3) عدم منح مساحات شاسعة إلا بعد أخذ ضمانات كافية باستثمار كل المساحة الممنوحة بأحسن السبل وأفضلها.

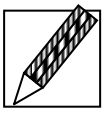
(4) مراعاة مسيل الماء وحقوق الإرتفاق لكل المنطقة المتأثرة بالأرض الممنوحة أو الملاصقة لها.

(5) يجوز منح مساحات كافية لاكثر من شخص أو لأسرة أو جمعيات أو شركات بقصد إستغلالها بالوسائل الحديثة فى الزراعة والإنتاج الزراعى .

(6) الزراعة أولى من غيرها من المنافع عندما يكون عائدها نافعا لمجموع الناس والحاجة لعائدها أكبر من أي حاجة أخرى.

يتبيِّن من نص المادة (561) أنه يشترط لمنح الأراضي الزراعية توافر شروط معينة حتى تطلع عليها على وجه التحديد راجع بنود نص المادة.

تدريب (7)



إلى أي مدى تعتقد صحة توافر الشروط اللازمة لمنح منافع الأراضي الزراعية؟ وضِّح.

الطرق الزراعية

تنص المادة (562) علي :

(1) يراعى عند منح منافع الاراضي الزراعية أن تكون هناك طرق زراعية تعود إلى كل الاراضي المجاورة ليستعملها اصحاب الاراضي والقرى المجاورة والمواشي بدلاً عن طريق المرور السريع ولا يقبل عرضها بحال سبعة أذرع .

(2) يكون من حق كل ذي مصلحة في استعمال الطرق المنصوص عليها في البند (1) أن يطالب للاستعمال العام .

2.5 منح منافع الأراضي والعقارات السكنية

563- يراعى في منح منافع الأراضي والعقارات السكنية ما يأتي:

(أ) يجب تخصيص المنفعة للأسرة كلما كان ذلك ممكناً وعملياً.

(ب) لا تمنح منفعة أرض للسكن تقل عن مائتي متراً مربعاً في المدن ولا تقل عن أربعمائة متر في القرى والأرياف.

(ج) لا يسمح بالعمران المستديم دون فتح طرق مؤدية إلى الشوارع الرئيسة لا يقل عرض أي منها عن سبعة أذرع ويجوز هدم أي بناء لا يتقيد بهذا القيد دون عوض.

(د) يؤخذ في الاعتبار في كل تخطيط إسكاني ترك مساحات وميادين للإستعمال العام ولتوفير الهواء النقي في كل مدينة أو قرية أو معسكر سكني دائم وكذلك مساحات كافية للمدافن ودور العبادة والمنافع والأنشطة العامة.

(هـ) يوخذ في الأعتبار ترك مجالات كافية لتشجير واجهات المباني والطرق والشوارع دون الإضرار بحقوق أصحاب المنفعة المستعملة أو مستعملي الطريق في كل مدينة أو قرية أو معسكر دائم.

(و) السكن أولى بمناطق الصحو والهواء النقي والبيئة الطبيعية اللائقة بحياة الإنسان.

مـن العـرض السـابق للمـادة (563) يتضـح لنـا أن أحكـام مـنح منـافع الأراضـي والعقارات السكنية يقتضي فيها مراعاة الآتي:

أ) يجب تخصيص المنفعة للأسرة كلما كان ذلك ممكناً وعملياً

الأسرة حسب ما جاء تعريفها في القانون هي ذوي القربى أي أولئك الذين يجمعهم أصل مشترك والقربى أما أن تكون مباشرة وهي الصلة ما بين الأصول والفروع والغير مباشرة هي بين أشخاص يجمعهم أصل مشترك دون أن يكون أحدهم أصلاً أو فرعاً للآخر سواء أكانوا من المحارم أم غير المحارم .

وحتـى تكـون الأسـرة مترابطـة يجـب تخصـيص منفعـة الأرض للأسـرة أي أن تسـجل قدر الامكان باسم أكثر من شخص حتى إذا حصل خلاف بينهما بقى الحق للجميع.

ب) عد منح منفعة أرض للسكن تقل عن مائتي متراً مربعاً في المدن ولا تقل عن اربعمائة متر في القرى والأرياف:

والتخطيط والتنظيم من المسائل المهمة في المجتمع الاسلامي إذ أن الاسلام دين النظام والبيئة Environment ونضرب لك مثلاً جاء في كتاب الأحكام السلطانية .

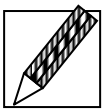
وقد مصرت الصحابة بالبصرة على عهد عمر ، جعلوها خططاً لقبائل أهلها ، فجعلوا عرض شارعهم الأعظم – وهو مربدها ستين ذراعاً ، وجعلوا عرض ما سواه من الشوارع عشرين ذراعاً وجعلوا كل زقاق سبعة أذرع وجعلوا وسط كل خطة رحبة فسيحة لمربط خيولهم وقبور موتاهم وتلاصقوا في المنازل ولم يفعلوا ذلك إلا عن رأي اتفقوا عليه أو نص لا يجوز خلافه. وقد روى بشير عن كعب عن أبي هريرة رضي الله عنه أن الرسول صلى الله عليه وسلم قال :(إذا تدارأ القوم في الطريق فلتجعل سبعة أذرع). وروى أبو حفص العكبري عن ابن عباس رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال :(إذا اختلفتم في الطريق فاجعلوها سبعة أذرع). وقد نصت المادة 563 (ب) ذلك – كما وضحت المادة أن الحد الأدنى في القرى 400م^2 وفي المدن 200م^2 ونضيف أن الحد الأدنى القابل للإفراز هو 200م^2 والحد الأدنى القابل للتسجيل (1) هو 25م^2 في أراضي المدن ومواقع السكن. والأراضي الزراعية بالفدان والقيراط والسهم والعظم والعود والحبل

والقصبة والمخمس وهو يساوى واحد وثلثي فدان والفدان يساوى 9اعواد والعود أربعة ذراع والحبل سبعة اعواد والجدعة تساوى 5فدان والحصص الصغرى القابلة للتسجيل بأراضي الجزيرة هى 5أفدنة.

ج) عدم السماح بالعمران المستديم في حالة عدم وجود طرق مؤدية إلى الشوارع الرئيسة ولا يقل عرض أي منها عن سبعة أذرع وفي حالة المخالفة يجوز هدم أي بناء لا يتقيد بهذا الشرط دون المطالبة بالحق بالتعويض.

د) الأخذ في الاعتبار عند تخطيط خطة سكانية ترك مساحات وميادين للاستعمال العام ولتوفير الهواء النقي في كل مدينة أو قرية أو معسكر سكني دائم وبالإضافة إلى ذلك مراعاة وجود مساحات كافية للمدافن ودور العبادة والمنافع والأنشطة العامة.

تدريب (8)



1. (السكن أولى بمناطق الصحو والهواء النقي والبيئة والطبيعة اللائقة بحياة الإنسان) ما مدى قناعتك بهذا النص؟
2. ماذا تفعل وزارة التخطيط العمراني من أجل إيجاد بيئة صحية معافاة؟

هـ) الأخذ في الاعتبار بترك مجالات كافية لتشجير واجهات المباني والطرق والشوارع دون الإضرار بحقوق أصحاب المنفعة المستعملة أو مستعملي الطرق.

منح منافع الأسواق والأغراض التجارية والصناعية

بالإضافة إلى الشروط المقررة لمنح الأراضي والعقارات السكنية ينبغي عليك أن تعرف أن المشرع حدَّد أيضاً شروط لمنح منافع الأسواق والأغراض التجارية والصناعية نصت عليها المادة (564) بالآتي:

(1) يراعى عند منح الاسواق والاغراض التجارية والصناعية ما يراعي عند منح منافع السكن كما كان ذلك حركاً وعملياً .

(2) يراع عدم الاضرار بصحة الانسان أو الحيوان أو الاضرار بالبيئة إلا في الحدود التي تمليها الضرورة القصوى .

(3) علي وجه التحديد لا تمنح منفعة صناعية إلا بعد التأكد من سلامة التخلص من المخلفات الصناعية الضارة بأحسن واسلم الطرق ويجوز رد أي منفعة لا تتقيد بهذا القيد وتلحق اضراراً بالصحة العامة أو البيئة .

(4) يراعى بقدر الإمكان إلا تمنح منافع الأسواق والاغراض التجارية علي حساب الزراعة إلا إذا كانت نوعاً من الاستثمار الزراعي أو الحيواني .

3.5 الرعي والاحتطاب

تنص المادة (565) :

1. يجوز للسلطات الاتحادية أو الولائية حسبما يكون الحال نفيد الرعي بقدر الضرورة مكاناً أو زماناً .
2. يجوز لتلك السلطة تخصيص اراضي تمنح فيها للرعي وما يتصل به في أي منطقة أو مناطق محددة يراعى فيها أن يكون لصالح مجموع الناس وحماية الثروات الحيوانية .
3. يجوز للسلطات الاتحادية أو الولائية حسبما يكون الحال تغيير الاحتطاب مكاناً أو زماناً أو نوعاً أو كلها معاً ويتم ذلك بإعلانٍ كافٍ .
4. يجوز للسلطات منح منافع الاحتطاب وما يتصل به في أي منطقة أو مناطق محددة بقصد حماية البيئة والثروات الطبيعية ودون إلحاق أذى غير ضروري بمصالح .

نشاط



هل تلاحظ أن الرعي اصبح في وسط الاحياء السكنية ناقش هذه الملاحظة هل القانون مطبق في أمر الرعي في السودان وما رأيك في هذا القانون .

5. بإستثناء النظافة التقليدية لأغراض الزراعة والإزالة الضرورية للشجيرات الضارة بمنافع الأرض لا تجتث شجرة قائمة إلا بإذن مسبق من السلطات المختصة ولا يعطي إذن إجتثاث شجرة قائمة إلا للضرورة .

نشاط



ناقش مع مشرفك وزملائك اسباب قطع اشجار ضخمة وظليلة في جامعة الخرطوم قبل فترة ؟ والشروع في قطع اشجار في بداية شارع "الملك نمر" في الخرطوم بحجة الكبري الجديد برأيك هل هذا مبرر كافٍ لقطع الاشجار؟ ناقش .

(2) لأغراض البند (1) يعتبر كل شخص ذا مصلحة في الرعي والاحتطاب لأغراض الحياة اليومية ويعتبر كل شخص بنفس القدر ذا مصلحة في حماية البئية والثروات الطبيعية .

(3) يعتبر إضراراً شخصياً وظيفياً أو مهنياً السماح دون وجه حق بتدمير البئية أو الثروات الطبيعية أو التقصير في حماية البيئة والثروات الطبيعية والتقصير في حماية البيئة والثروات الطبيعية خلافاً لأحكام البند (1) .

نشاط



من خلال ما سبق وحتى الآن ما رأيك في برنامج حماية البيئة والثروات الطبيعية الموجودة في السودان؟ ناقش ذلك الموضوع مع زملائك وحاول أن تصل إلى رأي في هذه المسألة واعرض ما توصلت إليه على مشرفك الأكاديمي.

أسئلة تقويم ذاتي



1. أكمل الفراغات التالية:

لا تمنح منفعة أرض للسكن تقل عن ..... متر^2 في المدن ولا تقل عن ..... متر^2 في القرى والأرياف.

2. اذكر ما ينبغي مراعاته عند منح الأسواق والأغراض التجارية والصناعية.
3. عدِّد شروط منح الأراضي الزراعية، ومن ثم وضِّح ما يجب مراعاته عند منحها.
4. تكلم في الآتي:
   - الرعي والاحتطاب.
   - منح الأراضي والعقارات السكنية.

6. تنظيم إجراءات المنح

بدراستك للقسم السابق اطلعت على منح الأراضي الزراعية والسكنية و منح منافع الرعي والاحتطاب من خلال النصوص التشريعية المبينة وهذه النصوص تعتبر لازمة في تعريفك بالمواضيع التي تطرقنا لها ولكنها ليست كافية بأية حال من الأحوال إذ أن منح الأراضي تلك يتم بإجراءات معينة ينبغي معرفتها حتى إذا سألك شخص أن تخبره عنها أو

عند حدوث منح منافع لأرض عن طريق الغش أن تكون عالماً بما يترتب على ذلك من حكم.

1.6 تنظيم إجراءات منح المنافع والغش في المنح

تنص المادة (566) على أن:

(1) تنظم السلطات الاتحادية أو الولائية حسبما يكون الحال إجراءات منح منافع الأرض والعقارات .

(2) إذا أوكل المنح للجنة فيجب ألا يقل عدد اعضائها عن ثلاثة ولا يزيد عن خمسة .

(3) كل شخص يمنح غشاً منفعة أرض أو عقار لنفسه أو لأي شخص آخر يعتبر قد خالف الاحكام المنصوص عليها في هذا القانون بشأن الاضرار الشخصي أو الوظيفي .

(4) كل شخص يحصل علي منفعة أرض أو عقار عن طريق الغش يكون قد اثرى بها بلا سبب مشروع وتطبق عليه الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون.

أرجو أن تكون قد استوعبت من النص السابق تنظيم إجراءات منح المنافع والغش في المنح أو الحصول عليها على أي حال تنظيم السلطات الاتحادية أو الولائية على حسب الاختصاص لأي منهما الحق في تعيين الإجراءات لمنح منافع الأرض والعقارات.

ويتم منح تلك المنافع للأرض والعقارات من قبل لجنة مشكلة من عدد من الأعضاء لا يقل عددهم عن ثلاثة ولا يزيد عن خمسة ويجب على الأعضاء مراعاة الشروط لنفسها أو لأي شخص آخر يعتبر قد خالف الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون في شأن الإضرار الشخصي والوظيفي.

لكن ما المعنى المراد من كلمتي الإضرار الشخصي والوظيفي؟

المعنى المقصود بالإضرار الشخصي والوظيفي هو الاستغلال الوظيفي أو الاستهتار بالواجبات أو الإهمال غير المبرر.

إذا افترض أن أحد الموظفين المكونين للجنة منح الأراضي قد استغل الوظيفة أو استهتر بالواجبات المناط به القيام بها أو أهمل وترتب على ذلك الإهمال نتائج غير مبررة في هذه الحالة يجب على الموظف الآتي:

أ. يلزم شخصياً بتعويض الضرر الذي سببه لأي شخص طبيعي أو اعتباري.

ب. يجب أن يكون الضرر المترتب محدداً بحيث يمكن تقييمه وجبره بالتعويض.

أنواع الخطأ الوظيفي (الضرر الوظيفي أو المهني)

هنالك بعض الأنواع للخطأ الوظيفي نذكر منها الأمثلة التالية:

- تعطيل الخدمات للخطأ الوظيفي منها دون سبب مشروع.
- المحاباة دون سبب مشروع.
- تعطيل الإجراءات المتعلقة بالعدالة.
- إصدار شهادات مزورة.
- استقلال المناصب وإعطاء نفع مهني مضلل وغيرها.

ويحق لأي مواطن سوداني أن يطلب من وزير العدل تحريك دعوى الإضرار الشخص الوظيفي إلا إذا كان المتضرر هو الدولة أو مرافقها العامة وكل شخص يحصل علي منفعة أرض او عقار عن طريق الغش يكون قد اثرى بلا سبب مشروع وتنطبق عليه الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون وهي الواردة في المواد (164 ، 166) من قانون المعاملات المدنية .

وما أعتبر ثراء حراماً لا يورث ولا يملك بالتقادم ولا ينقل بالهبة ولا الوصية ولا البيع ولا أي تصرف ناقل للملكية كما لا تسقط دعوى الإثراء بلا سبب بمرور الزمن ويتولى الدعوى وزير العدل ويجوز لرئيس الجمهورية أن يطلب من أي شخص سوداني ليبرر وجه ثرائه في شرعيته والطعن في منح منافع الاراضي الزراعية وطرقها والاراضي والعقارات السكنية والاسواق والاغراض التجارية والصناعية والرعي والاحتطاب وكل ذلك يجوز الطعن لكل ذي مصلحة في أي مخالفة يعقدها وتختص المحكمة بالفصل في هذه الطعون .

وحسب ما جاء في حكم المحكمة العليا في قضية عثمان محمد احمد حمادة ضد محمد احمد سليمان جـ م/1997/280م بشأن اراضي حكومية غير مسجلة أن قررت:

منح منافع الاراضي الحكومية وفقاً لقانون المعاملات المدنية وهي قرارات إدارية لا تخضع للطعن لدى المحكمة الجزئية وإنما لدي المحاكم المختصة بنظر الطعون الإدارية ثم يطعن في قرارها لدى المحكمة الإدارية المختصة أما إذا لم تتخذ الجهات الإدارية بشأنها أي تدبير فإن النزاع يكون حول الحيازة الافضل فتنعقد للمحاكم الجزئية .

نشاط



قم بمراجعة بعض المجلات القضائية في المكتبة واطلع ما ورد فيها من سوابق قضائية شخص دراستنا السابقة ودون ملاحظاتك وناقش ذلك مع زملائك ومشرفك .

2.6 الطعون في المخالفات

تنص المادة (567) علي أنه :

يجوز لكل ذي مصلحة رفع دعوى للطعن في أي مخالفة للمواد (561 ،563،562 ،564 ،565، 566) وتختص محكمة القاضي الجزئي بالنظر في الدعاوي للفصل فيها وفقاً لاختصاصها المحدد في القانون .

وفقاً لتعديل قانون المعاملات 1998م قد اصبح الاختصاص لدى المحاكم المختصة بالنظر في الطعون الإدارية بعد استيفاء شروط ومتطلبات الطعن في القرار الإداري من تظلم لدى الجهات الإدارية العليا مع بيان سبب الطعن وقد جاء في المذكرة التعبيرية المرفقة في التعديل موضحة اسباب التعديل وهذا نصها :-

تنص المادة 567 من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م على أن يجوز لكل ذي مصلحة رفع دعوى للطعن في أي مخالفة للمواد 561 ، 562 ، 563 ، 564 ، 565

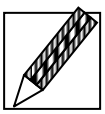
، 566 وتختص محكمة القاضي الجزئي بنظر الدعاوى للفصل فيها وفقاً لإختصاصها المحدد في القانون.

برجوعك لهذه المواد تجدها تتحدث عن منح منافع الأراضي الحكومية غير المسجلة والضوابط التي ينبغي على السلطة المانحة مراعاتها عند ممارستها لصلاحيتها، سواء كانت الأراضي زراعية أم سكنية ، وبما أن تلك السلطات لها درجاتها الإدارية التي يمكن اللجوء إليها وإلى وزير الزراعة أو وزير الشئون الهندسية في الولاية المعنية، ثم إلى الوالي وبعد ذلك ينعقد الاختصاص إلى المحكمة الإدارية ، وليس للقاضي الجزئي كما ورد في المادة ، وقد تسببت بعض الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية في إحتكاكات قبلية راح ضحيتها عدد كبير من الأبرياء خاصة في الولايات النائية.

ومن جهة أخرى فإن قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة 1994م. وقانون الحكم المحلي لسنة 2003م يوضحان الخطوات الكفيلة بمعالجة مثل هذه النزاعات فعرضها أولاً أمام اللجان المحلية وعلى مستوى المحافظة ، ثم الوزارة ثم الوالى كفيل بمعالجتها بصورة تسهم كثيراً في استقرار الأمن وحل النزاع بصورة مرضية للطرفين يطبق عليه فقه الصلح ، والعرف ، والقليل الذي يصل إلى المحاكم ، يصل إلى محكمة بها من الخبرة والعلم ما يمكنها من حسم النزاع بصورة مرضية وقانونية وعادلة.

وقد أجيز المرسوم المؤقت السابق بوساطة المجلس الوطني غير أن تلك الإجازة لم تكن صحيحة إذ تمت بعد إنتهاء دورة المجلس المحددة واعلن رئيس المجلس بطلان أي عمل بعد إنتهاء الدورة ونتيجة لهذا البطلان فيكون المرسوم المؤقت قد عمل به لفترة وجيزة وشهور ثم اسقط ثم اجيز في الدورة التالية في اكتوبر 1998م فأصبح قانوناُ نافذاً حتى اليوم .

تدريب (9)



صار لديك الآن معرفة عن كيفية الطعون في المخالفات المتعلقة بالمواد من المادة (561-565) وعن التعديل الذي حدث لاحقاً.

ما الفروق الأساسية في تقديرك بين القانون السابق والقوانين اللاحقة؟ بيِّن ذلك بالكلمة المكتوبة.

3.6 حماية حقوق الانتفاع والحقوق المترتبة

من أجل حماية حقوق الانتفاع والحقوق المترتبة على منح منافع الأراضي وحقوق السلطات أوضحت المادة (568):

يتمتع مالك منفعة الأراضي الزراعية والسكنية والتجارية والصناعية والرعوية ومنفعة الاحتطاب بكل الحصانات والحماية ضد افعال الغير بما يمكنه من استثمارها أو تعميرها أو الانتفاع بها علي افضل وجه وتمنع المحكمة وقوع أي عدوان أو تعد عليها وتزيل آثاره وتعوض العدوان أو التعدي .

وقد نصت المادة _569) علي الحقوق المترتبة علي منح منافع الأراضي وحقوق السلطات العامة ونصت علي الآتي :

(1) الأبنية التي يقيمها مالك المنفعة والأغراس التي يغرسها والترع والقنوات والآبار والمنشأت التي ينشؤها كجزء من الانتفاع المشروع بالأرض تكون ملكاً له ويجوز له فيها كافة التصرفات القانونية إلا حيث قيده عقد منح منفعة الأرض أو قانون خاص كما يجوز توريثها.

(2) عند تحديد قيمة المنفعة لأي غرض من أغراض التصرفات يؤخذ في الاعتبار قيمة الأبنية والأغراس والترع والقنوات والآبار والمنشأت التي أنشأها مالك المنفعة بالإضافة إلى أي أرباح تجارية مشروعة يستحقها مالك المنفعة.

(3) لا يعتد بأي قيمة توضع لعين الأرض إلا في حالات ملكية العين وتعتبر كل قيمة تم الحصول عليها نظيراً لعين الأرض إثراءً بلا سبب مشروع وتسرى عليها الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون بشأن الإثراء بلا سبب مشروع.

(4) يجوز للسلطات الاتحادية أو الولائية أن تشترط في عقد منح المنفعة أو في أي حالة أخرى إخطاراً مسبقاً قبل التصرف لغير سوداني وعندها فيجب الحصول على موافقة مسبقة على التصرف حتى ولو كانت عين الأرض أو العقار مملوكة للمتصرف.

(5) لضمان تنفيذ أحكام البند (4) يجوز للسلطات الاتحادية أو الولائية حسبما يكون الحال تخصيص جهة محددة تفوض لها صلاحيات المنح والإشتراط والموافقة على التصرف في المنافع والأعيان.

(6) يقع باطلاً كل تصرف يقع خلافاً لحكم البند (4) ويكون من حق السلطات المذكورة في ذلك البند استرداد المنفعة أو إلغاء البيع حسبما يكون الحال.

تتضمن المادة السابقة الحقوق التي يكون لمالك المنفعة وحقوق السلطات العامة ذلك بإعتبارها مالكه لعين الأرض فالحقوق المترتبة لمالك المنفعة منها المباني والمنشأت تكون ملكاً له وله أن يتصرف فيها بأي تصرف قانوني إلا إذا قيده العقد كأن يشترط عليه إلا يكون إلا قيمة الأرض فإنها لا تحسب بغير الأرض وإلا كان ذلك اثراء بلا سبب مشروع لأن المنتفع ليس مالكاً لعين الأرض وإنما لمنفعتها فقط فبيع المنفعة وليس عين الأرض أما إذا كان الشخص مالكاً لعين الأرض ملكاً حراً فيجوز له أن يقدر قيمة الأرض أو منفعتها أما حقوق السلطات العامة اتحادية كانت أم ولائية فيجوز أن نشترط في عقد المنفعة ضرورة اخطار المنتفع بها بالنية في التصرف إذا كان ذلك لغير سوداني وعند اخطاره لابد من الحصول علي موافقة مسبقة من مجلس الوزراء وذلك بموجب قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة 1994م وإذا لم يتم الاخطار والموافقة فإن التصرف يكون باطلاً وهذا واحد من مبادئ السيادة علي الأراضي .

4.6 رد المنفعة

عزيزي الدّارس،،،

هل ترى أن بإمكان اللجنة التي منحت المالك المنفعة أن تستردها؟أم أن هناك أسباب بعينها تمكن من استردادها ؟ إذا كان يمكن الاسترداد فهل تكون ملزمة برد أي رسوم أو تعويض؟

حقاً إنك قد تكون قد أجبت عن الأسئلة السابقة بنحو أفضل ولكن لا بأس من الاستزادة بتدعيم قولك بنص قانوني هو نص المادة (570) والذي ينص على الآتي:

(1) إذا عجز مالك المنفعة عن استثمارها أو تعميرها وفقاً لشرط منحها له أو وفقاً لأحكام هذا القانون فيجب على السلطات الاتحادية أو الولائية بحسب الحال استردادها منه .

(2) لا تكون السلطات المذكورة في البند (1) ملزمة بردأي رسوم أو أي نفقات أو تعويض لمالك المنفعة الذي عجز عن استثمارها أو تعميرها ما لم تكن السلطات هي السبب المباشر في ذلك العجز .

(3) لا يجوز لصاحب المنفعة الذي عجز عن استثمارها أو تعميرها التصرف فيها لمصلحة أي شخص آخر .

(4) إذا توفى مالك المنفعة قبل استثمارها أو تعميرها فتؤول كل حقوقه فيها لورثته الشرعيين بذات الشروط المنصوص عليها في هذا القانون أو في عقد منح ملكية المنفعة .

(5) لا تكون أي محكمة أو أي سلطة أخرى مختصة بالنظر في أي طلب أو دعوى أو اجراءات بالنسبة إلى استرداد المنفعة وفقاً لأحكام البند (1) .

نشير إلى الاسترداد لمنفعة الأرض بعد أن يتم منحها نتيجة لعجز مالك المنفعة عن استثمارها أو تعميرها وفقاً لشوط منحها لا يتم تطبيقه دائماً حسب نص المادة (70) وإنما هناك استثناء وتفسير أتت به المادة (571) من القانون بالآتي:

(1) لا تطبق أحكام المادة (570) علي المنافع الممنوحة لأغراض السكن علي أنه يجوز لمجلس الوزراء بناء علي دراسة يعدها وزير الاسكان بالتنسيق مع وزير العدل والنائب العام ووزيرالمالية أن يحدد المدة المناسبة المسموح بها لتعمير تلك المنافع في الولايات قبل استردادها علي أن تأخذ تلك الدراسة في الاعتبار مستوى دخول الأفراد واسعار مواد البناء وتوصيل الخدمات للمصلحة الولاية المعنية وحفز السلطات المحلية علي المحافظة علي أمن المواطنين وصحتهم وتجميل الولاية .

(2) لأغراض أحكام هذا الفصل تعني كلمة استثمار أو تعمير الاستقلال العادي للمنفعة وما لم يحدد عقد منح المنفعة أي نوع محدد من الاستثمار أو التعمير وبالنسبة لمنافع السكن يلغي المشروع المحدد في التعمير لمنع تطبيق نص المادة (570) .

(3) تسري نصوص المادة (570) علي أي جزء من الأراضي الممنوحة ولا يتم استثمارها أو تعميرها إذا كان من الممكن فصل ذلك الجزء من الجز المستثمر دون تعطيله أو الاضرار به أو كان من الممكن استثمارها أو تعميره علي استقلال.

مدة صلاحية المنفعة وانتهائها

تنص المادة (572) علي :

مع مراعاة أحكام المادة (560) يستمر الحق في المنفعة مادام استثمارها أو تعميرها علي الوجه المشروع .

(1) يعتبر تجديد الاستثمار أو التعمير انتفاعاً وكذلك الهدم والإزالة بغرض التجديد.

(2) هلاك العين هلاكاً كلياً أو نزعها واستردادها أو التنازل عنها ينهي الحق فيها كذلك نقل ملكيتها بأي نوع من التصرفات القانونية الناقلة للحق .

(3) استحالة الانتفاع بالعين لأي سبب طارئ أو قاهر أو بفعل الطبيعة لا يعني سقوط حق الانتفاع إلا إذا كان قد نص علي ذلك في عقد منح ملكية المنفعة .

نشاط



ما رأيك في حالة إنهيار العين أو المبني بسبب زلزال ضرب البلاد فهل يسقط حق الشخص في الانتفاع بالعين؟

إلتزامات مالك المنفعة

تنص المادة (573) علي :

(1) يلتزم مالك المنفعة بالوفاء بأي شرط ينص عليها في عقد منح الملكية للمنفعة .

(2) يلتزم مالك المنفعة بدفع أي اجر يتفق عليه في العقد .

(3) يلتزم مالك المنفعة بإخطار مالك العين بأي أضرار تلحق بعين الأراضي .

(4) يلتزم مالك المنفعة بحسن استثمارها أو تعمير العين بحيث لا يؤدي ذلك إلى إلحاق أضرار دائمة بالعين المنتفع بها .

(5) تسري هذه القيود علي أي شخص يؤول إليه الحق في استثمار أو تعمير العين .

(6) يجوز رد المنفعة عند الاخلال الجسيم بالإلتزامات مالكها المبينة في (1-5) .

الخلاصة

مالذي ناقشناه في الوحدة السابقة؟

عرضنا لعديد من الأسباب لكسب الملكية فهل تستطيع تلخيصها؟ وقبل ذلك تأكد من أنك استوفيت الأهداف المطلوبة منك ابتداءً، ومن ثم أود أن أنعش فكرك بصورة مختصرة حول ما دار في الوحدة.

ابتدأت الوحدة في قسمها الأول بالملكية الشائعة التي يراعى فيها أحكام الميراث، وهي تملك شخصان أو أكثر شيئاً بسبب من أسباب التملك دون إفراز حصة كل منهما وتحسب حصص كل منهم بنحو متساوٍ إذا لم يقم الدليل على ذلك. وبينا حد المالك مع الشيوع في التصرف وذكرنا كيفية إدارة المال الشائع، ووقفنا عند الخروج على حدود الإدارة المعتادة حيث عرفنا الإدارة المعتادة وغير المعتادة ونفقات إدارة المال الشائع وعددنا حالات انتهاء حالة الشيوع بالقسمة.

تناولنا في القسم الثاني ملكية الأسرة من حيث إنشاء ملكية الأسرة ومدتها وكيفية إدارة ملكية الأسرة.

وطرحنا موضوع ملكية الطبقات والشقق التي تكون من نوع ملكية الأرض وعرفنا الطوابق، و يقصد بها جزء أو أجزاء من مبنى مشيد على مستوى الطابق الأرضي أو أخرى أعلى منه، والشقة للسكن وعددنا القواعد المنظمة للأجزاء المشتركة التي منها طبيعتها والانتفاع بها والحوائط المشتركة بين الشقتين وغيرها.

وفي القسم الرابع استعرضنا تملك الأموال المباحة فكل من أحرز منقولاً مباحاً لا مالك له بنيه تملكه ملكه وقلنا في حال العثور على الكنوز والمعادن وغيرها في أرض مملوكة العين لشخص معين مملوكة له وعليه الخمس للدولة زكاة وضريبة أمّا في أرض الدولة فهي مملوكة للدولة كلها أمّا في الأرض الموقوفة فلجهة الوقف.

وتناولنا في القسم الخامس منح الأراضي الزراعية والطرق الزراعية التي ينبغي مراعاتها عند منح المنافع للأراضي، وتحدثنا عن منح الأراضي السكنية والعقارات والرعي والاحتطاب.

وختمنا الوحدة بتنظيم إجراءات المنح والأثر المترتب على الغش في المنح وبين الطعون في المخالفات وحماية حقوق الانتفاع والحقوق المترتبة ورد المنفعة وغيرها.

أتمنى لك التوفيق والسداد في ختام الدراسة على وعدٍ منك بالاجتهاد والمثابرة.

لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية

بعد أن درست أسباب كسب الملكية المشتركة والعامة سنتحدث في الوحدة القادمة عن موضوع (كسب الملكية بالارتفاق والشفعة والحيازة).

إجابات التدريبات

تدريب (1)

الملكية الشائعة ومن خلال التعريف الذي أوردناه تختلف عن بعض صور الملكية الأخرى فهي تختلف عن الملكية المفرزة، لأن الملكية المفرزة يكون فيها نصيب المالك مبيناً ومحدداً في الواقع على الشيء ذاته محل الملكية لذلك قيل أن الملكية الشائعة وسط بين الملكية المفرزة والملكية المشتركة الجماعية). وتختلف أيضاً عن حالة ملكية الرقبة التي لا تنطوي عى شيوع إذ أن كل من يملك الرقبة والمنفعة سلطاته على الشيء محددة.

تدريب (2)

- تحويل مبنى سكني إلى فندق.
- البناء على أرض بعد أن كانت ملعب أو سوق.
- قطع أشجار بستان وتحويله لزراعة القطن.
- تحويل محل البقالة إلى مكتب إتصالات.

تدريب (3)

عبارة عن ملكية شائعة بإتفاق أعضاء الأسرة الواحدة.

تدريب (4)

إذا إتفق الشركاء لمدة تزيد عن خمس عشرة سنة وانقضت المدة إلى هذا الحد لا مانع من الإتفاق على تحديد مدة الخمس عشرة سنة وانقضت المدة إلى هذا الحد لا مانع من الإتفاق على تجديد مدة الخمس عشرة سنة وإذا لم يحدد ولم يطلب أحد الشركاء القسمة بقي المال قائماً على وجه الشيوع ولا يصبح ملكية أسرة.

المقارنة بين الملكية الشائعة والملكية التي تخص الأسرة إن كل شريك في الملكية الشائعة يملك التصرف في حصته دون توقف على موافقة بقية الشركاء ويكون تصرفه صحيح. أمّا في ملكية الأسرة لا يجوز للشريك التصرف في نصيبه لأجنبي عن الأسرة إلاّ

بموافقة الشركاء جميعاً فإذا تصرف دون موافقتهم اعتبر تصرفه باطلاً. تطبق على ملكية الأسرة الأحكام العامة للشيوع والوكالة في حين لا يجوز ذلك في حالة الملكية الشائعة.

تدريب (5)

تتكلف الأجزاء المشتركة لتكاليف شتى لحفظ الأجزاء المشتركة وتتنوع حسب أوجه الصرف للحفظ والصيانة من ترحيله للجدران الرئيسية أو السلالم أو إصلاح المصعد أو الباب الخارجي للعمارة أو غيره، فهذه التكاليف المالية يتحملها الملاك أجمعون ويكون نصيب كل منهم بنسبة قيمة ما يملك من العقار وطبقاً لما هو مبين في نظام إدارة البناء وقد افترض المشرع حالة أن يكون هناك أحد الملاك قد تسبب في زيادة نفقات البناء فيكون مسئولاً عن تلك الزيادة هو وحده دون غيره. ولا يجوز إجراء أي نوع من أنواع التعديل حتى ولو كان بمناسبة تجديد البناء واستثناء من ذلك أجاز المشرع لأحد الملاك القيام بالتعديل في الأجزاء المشتركة دون موافقة باقي الملاك ولكن قد قيد هذا الاستثناء بشروط:

أ) أن يكون التعديل الذي يقوم به المالك يعود بالنفع على الأجزاء المشتركة.

ب) ألاّ يؤدي التعديل إلى تغيير تخصيص الجزء الذي تم له التعديل.

ج) ألاّ يلحق التعديل ضرراً بالملاك الآخرين.

تدريب (6)

1. مسئولية عدم زيادة الارتفاع في البناء بحيث لا يضر بالسفل: نجد أن صاحب السفل يملك حقه في زياد الطابق الذي يقيم فيه فينبغي عند لجوئه إلى زيادة في ارتفاع الجدران الذي يخصه أو عند بناء طابق جديد ألاّ يترتب على ذلك إضرار وإضعاف للبناء الموجود في الأسفل نتيجة لعدم التحمل ممّا يؤدي إلى تصدعه وانهياره لذلك يجب عليه الامتناع عن الزيادة التي تضر بالسفل.
2. الامتناع عن تحميل السقف بأعمال أو إنشاءات تضر بالسفل: أي زيادة عن طاقة السقف تعني تهديد للسفل لذلك يمتنع على صاحب العلو تحميل العلو بتخزين أثقال

كبيرة أو إدخال الآلات الضخمة ممّا يؤثر على سلامة البناء ومتانته لذلك ينبغي عليه مراعاة حقوق الملاك الآخرين في انتفاعه بحقه.

تدريب (7)

1) المحافظة على كيان المناطق والقرى والأرياف والموارد الطبيعية وصحة الحيوان والمراعي الطبيعية.
2) عدم إلحاق الضرر بالكيانات الزراعية الصغيرة.
3) تشجيع استقرار الأسر ذات الإمكانات المحدودة لاستغلال الأرض لصالح الأسرة أو للصالح العام.
4) عدم منح مساحات شاسعة إلاّ بعد أخذ ضمانات كافية باستثمار كل المساحة الممنوحة بأحسن السبل وأفضلها.
5) مراعاة سيل الماء وحقوق الارتفاق.
6) منح مساحات كافية لأكثر من شخص أو لأسرة أو جمعية أو شركة بقصد استغلالها بالوسائل الحديثة في الزراعة والإنتاج الزراعي.

تدريب (8)

يكون السكن أولى بالمناطق التي يتوافر فيها الجو الصحي المعافى حيث تتسع فيها الميادين الواسعة الخضراء كمتنفس لهواء نقي.

وعلى وزارة التخطيط العمراني أن تسعى إلى التخطيط العمراني السليم في مختلف النواحي مع مراعاة أن يلحق به تخطيط بيئي يتمثل في إصحاح البيئة وغيره من المسائل الأخرى.

تدريب (9)

وفقاً لقانون المعاملات المدنية لسنة 1984م يكون الاختصاص في نظر المخالفات لدى المحاكم المختصة بنظر الطعون الإدرية بعد استيفاء شروط ومتطلبات الطعن في القرار الإداري من تظلم لدى الجهات الإدارية العليا مع بيان سبب الطعن.

أمّا بالنسبة للقوانين اللاحقة مثل قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة 1994م وقانون الحكم المحلي لسنة 2003م فإنهما يوضحان الخطوات الكفيلة بمعالجة أي نزاع حيث يعرض أولاً أمام لجنة محلية على مستوى المحافظ ثم الوزارة ثم الوالي وهذا كفيل بمعالجته بصورة تسهم في الاستقرار وحل النزاع بصورة مرضية للطرفين يطبق عليه فقه الصلح والعرف والقليل الذي يصل إلى المحاكم حيث يصل إلى محكمة لها خبرة وعلم يمكنها من حسم النزاع بصورة مرضية وقانونية وعادلة.

مسرد المصطلحات

- Owner ship in undivided shares
- **الملكية الشائعة** FANILY OWNERSHIP
- **الشفعة** Flats
- **الطبقات** Floots
- **شهادة البحث** Search certificate

حق الشفقة في الطوابق والشقق Rigt of pre . emption floors and Apariments

- **الأسرة :** تتكون أسرة الشخص الطبيعي من ذوي قرباه ويعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم (أصل مشترك).
- **القرابة المباشرة:** الصلة ما بين الاصول والفروع .
- **القرابة غير المباشرة:** الرابطة ما بين اشخاص يجمعهم اصل مشترك دون أن يكون احدهم اصلاً أو فرعاً للآخر سواء كانوا من المحارم أم غير المحارم .
- **الشفعة:** الجزء من الشيء والشفى جزء من البيت ينفرد فيها بسكناه أسرة الشفة وردت بلغتين الفتح والضم غير أن الأخيرة تعني السفر البعيد .
- **التصرفات القانونية:** البيع ، الرهن ، الهبة ، الوصية ، الوقف ، أحكام الميراث

المصادر و المراجع

أولاً : القرآن الكريم.

1. أبو يعلى الحنبلي، **الاحكام السلطانية**، دار الفكر، ط3، 1974م.
2. باشا، محمد قدري، **مرشد الجبران إلى معرفة أحوال الإنسان**، ط1، المطبعة الكبرى الأميرية نيولايف، مصر 1380هـ
3. البدراوي، عبد المنعم ،**أصول القانون المدني المقارن** ،القاهرة، مطابع الكتاب العربي ط1959م.
4. الجرجاني، **التعريفات**، ط2، بيروت، 1413هـ – 1992م.
5. جون وول ماكيبج، **القانون العرفي للدينكا في السودان**، دراسة مقارنة، ترجمة: هنري رياض وعمر محمد الطاهر، دار الجبل، بيروت، 1991م.
6. الخواض ،الشيخ العقاد ، **الشفعه في قانون المعاملات لسنة 1984م .**
7. الرازي، **مختار الصحاح**، دار الجيل، بيروت، 1987م.
8. الزحيلي، وهبه ، **نظرية الضمان أو أحكام المسئولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة**، دار الفكر، 1402هـ – 1982م.
9. سابق، سيد، **فقه السنة**، المجلد الثالث، دار الفكر، ط4، 1983م.
10. السنهوري، عبد الرازق أحمد، قانون رقم 7 لسنة 1993م – **قانون المعاملات المدنية– مصادر الحق**، ج1 .
11. القاضي، أبو صديق الطيب البشير ، **العرف والأرض في المديرية الشمالية**، مراجعة: د. صديق عبد الباقي محاضر بجامعة الخرطوم كلية القانون.
12. قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 .

13. المجلـة التفسـيرية لمشـروع القـانون المـدني ،ج2 – القـاهرة الهيئـة العامـة لشـؤون المطابع الأميرية 1971م .
14. مذكرات رئيس التسجيلات الصادرة في 1954/1/20م .


الوحدة الثالثة
كسب الملكية بالارتفاق
والشفعة والحيازة والميراث

محتويات الوحدة

الموضوع	الصفحة
المقدمة	**90**
تمهيد	90
أهداف الوحدة	91
1. حقوق الارتفاق	**92**
1.1 تعريف الارتفاق	92
2.1 أثر حق الارتفاق وتجزئة العقار	94
3.1 نفقات حق الارتفاق والانتقاص من حقوق الارتفاق	95
4.1 انتهاء حقوق الارتفاق	95
2. أنواع حقوق الارتفاق	**96**
1.2 الحائط المشترك	96
2.2 حق الطريق	100
3.2 حق المرور	101
4.2 حق الشرب	102
5.2 حق المجرى	103
6.2 حق المسيل	105
3. كسب ملكية الالتصاق والقصاد	**108**
1.3 كسب الملكية للالتصاق	109
2.3 كسب الملكية للقصاد	111
3.3 ملكية ما على الأرض وما تحتها	112
4. كسب الملكية بالتصرف القانوني	**118**
5. كسب الملكية بالشفعة	**119**
1.5 تعريف الشفعة وثبوت حقها	119
2.5 تزاحم الشفعاء	121
3.5 منع التحايل على الشفعاء	122
4.5 دعوى الشفعة وإجراءاتها	124
5.5 آثار الشفعة	124
6.5 الزيادة والنقصان في العقار المشفوع	125
6. كسب الملكية بالحيازة	**127**
1.6 تعريف الحيازة	127
2.6 الحيازة بالوساطة	128

3.6 أثر الحيازة المعينة وإثباتها	129
4.6 الحيازة بحسن نية والحيازة بسوء نية	130
5.6 انتقال الحيازة	131
6.6 زوال الحيازة وآثارها	134
7.6 استرداد الحيازة ودعوى استرداد الحيازة	136
8.6 دعوى منع التعرض ووقف الأعمال التي تهدد الحيازة	137
9.6 رد المصروفات	139
7. التقادم المكسب للملكية	**141**
1.7 التقادم ودعوات الوارث	143
2.7 سريان قواعد التقادم المانع	143
3.7 حيازة حق على منقول أو سند	143
4.7 استرداد المنقول أو السند	144
8. كسب الملكية بالميراث	**146**
1.8 تعيين الورثة	146
2.8 تعيين وصي التركة	147
3.8 سجل تعيين الأوصياء ومهام الوصي	147
4.8 نفقات تصفية التركة	148
5.8 إجراءات الدائنين على التركة	149
6.8 تصرف الوارث في مال التركة	149
9. كسب الملكية بالوصية	**157**
1.9 تعريف الوصية	157
2.9 دعوى الوصية	158
3.9 التصرف في مرض الموت	158
4.9 التصرفات التي تسري عليها أحكام الوصية	159
الخلاصة	**160**
لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية	**161**
إجابات التدريبات	**162**
مسرد المصطلحات	**165**
المصادر و المراجع	**166**

مقدمة

تمهيد

عزيزي الدارس،،،

مرحباً بك إلى هذه الوحدة، تتقدم في خطواتنا نحو الخطوة الثالثة من مقرر الملكية العقارية، ففي هذه الخطوة أقصد الوحدة نتناول موضوع (كسب الملكية بالارتفاق والشفعة والحيازة) فهل أنت مستعد؟

نستهل الوحدة بحقوق الارتفاق وتحدد كيفية كسبه وآثاره وتجزئته وغيره من المواضيع الأخرى التي نفرد لها القسم الثاني للتعرف على أنواعه.

أمّا القسم الثالث سنوضح من خلاله كسب الملكية بالالتصاق والقصاء وتركنا للقسم الرابع الملكي بالتصرف القانوني الذي سنعرفه ونحدِّد الشروط العامة لصحته.

وسنتعرف من خلال القسم الخامس لكسب الملكية بالشفعة ونبينها لك من نواحٍ شتى. وسنحاول عرض كسب الملكية لكن هذه المرة بالحيازة، أتعرف ما نعنيه بها؟ إذن ستعرف الجواب عن هذا السؤال وأي استفسار آخر يختص بالحيازة في القسم السادس.

وسنستعرض في القسم السابع موضوع التقادم المكسب للملكية وهو وسيلة لكسب ملكية شيء أو حق عيني عند حيازة شخص معين له مدة طويلة.

في الختام سنتطرق لكسب الملكية بالميراث وكسب الملكية بالوصية، تشتمل الوحدة على التدريبات وأسئلة التقويم الذاتي والأنشطة التي نأمل أن لا تهملها أثناء تحصيلك لهذه المواضيع لأنها تعينك على التركيز والاستيعاب وإذا فات عليك أمر لا تتكاسل فاسأل مشرفك الأكاديمي أو اتصل بأقرب مركز لجامعة السودان.

سنتركك الآن على وعد منك بتقديم النقد والاقتراحات التي لها دورها في تقويم الوحدة مستقبلاً.

أهداف الوحدة



عزيزي الدارس بعد فراغك من دراسة هذه الوحدة ينبغي أن تكون قادراً على أن:

- **تعدِّد** أنواع حقوق الارتفاق وتشرح الوضع القانوني لكل نوع.
- **تتعرف** على المفاهيم الآتية: حقوق الارتفاق، الالتصاق، القصاد، الحيازة، الشفعة.
- **تستعرض** بدقة المقصود بحق الشرب وحدود هذا الحق.
- **تصف** حالة اجتماع الأسباب وتفضيل الشفعاء.
- **توضح** الشوط اللازمة للشفعة ووقت ثبوتها وما لا تجوز فيه الشفعة.
- **تتكلم** في كسب الملكية بالحيازة.
- **توضح** التقادم كسبب من أسباب الملكية.
- **تناقش** كسب الملكية بالميراث مدعماً إجابتك بنصوص قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م.
- **تتعرف** على كسب الملكية بالوصية والقانون الذي يحكمها والتصرفات التي تسري عليها أحكام الوصية.

1. حقوق الارتفاق

عزيزي الدّارس،،،

الآن ومع بداية هذه الوحدة أود أن أقدم لك بعض الحقوق المتعلقة بحق الملكية التي أجدها ضرورية لك في إطار معرفتك القانونية.

1.1 تعريف الارتفاق

تنص المادة (574) علي أن :

> (الارتفاق حق عيني تجد منه منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر أو لمصلحة الجمهور) .

وبهذا المفهوم الذي اشتمل عليه النص التشريعي هل من الممكن أن يترتب حق الارتفاق على عقار مملوك ملكية عامة؟ بعد الإجابة عن هذا السؤال حدِّد الكيفية التي من خلالها تعتقد إمكانية كسب حقوق الارتفاق وغيرها.

الإجابة عن السؤال الأول تكمن في إمكانية الارتفاق على أرض الدولة حيث تنص المادة (575) علي أنه :

> يجوز أن يترتب حق الارتفاق علي عقار مملوك ملكاً عاماً إذا كان ذلك لا يتعأرض مع الاستعمال الذي خصص لهذا العقار .

أمّا بالنسبة لكسب حقوق الارتفاق وآثار حقوق الارتفاق فقد أجابت عنها المادة (576) علي أن:

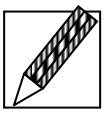
> (1) يكسب حق الارتفاق بالتصرف القانوني أو بمقتضى الحيازة عند عدم سماع الدعوى .
> (2) يجوز أن تترتب الارتفاقات الظاهرة بتخصيص من المالك الأصلي .
> (3) يكون هناك تخصيص من المالك الأصلي إذا تبين بأي طريق من طرق الاثبات أن مالك عقارين منفصلين قد اقام بينهما علاقة ظاهر منشيءاً بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل علي وجود ارتفاق

لو أن العقارين كانا مملوكين لملاك مختلفين دون تغير حالتهما عند الارتفاق مرتباً بين العقارين لهما وعليهما ما لم تكن ثمة شرط صرح بخلاف ذلك .

(4) إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء كأن يمنع تجاوز حد معين في الارتفاق بالبناء أو في مساحة رقعته فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق علي هذا العقار لفائدة العقارات التي فرضت لمصلحتها هذه القيود هذا ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغيره. .

(5) كل مخالفة للقيود السابقة تجوز المطالبة بإصلاحها عيناً ومع ذلك يجوز الحكم بالتعويض العادل إذا رأت المحكمة مسوغاً لذلك.

تدريب (1)



هل يمكنك أن تحدد الشروط التي يكتسب بها حقوق الارتفاق؟ إذن أرجو أن تذكر لنا تلك الشروط.

لكن بعد إجابتك عن سؤال التدريب أود أن ألقي عليك سؤالاً آخر وهو ما آثار حقوق الارتفاق؟ وهل يجوز تجزئة العقار المتفق والعقار المرفق به؟

في الحقيقة حتى تتحصل على الجواب الصحيح أحيل لك نصوص المواد التي تعينك على الجواب وهي:

2.1 أثر حق الارتفاق وتجزئة العقار

سنعمل على بيان المعنى المراد بذلك على النحو الآتي:

أولاً: آثار حقوق الارتفاق

تنص المادة (577) على آثار حقوق الارتفاق أن حقوق الارتفاق تخضع للقواعد المقررة في سند إنشائها ولما جرى به عرف الجهة والأحكام المنصوص عليها ي المواد التالية.

ثانياً: تجزئة العقار المرتفق والعقار المرتفق به

تنص المادة (578، 579) علي :

(1) إذا جزئ العقار المرتفق به بقى الارتفاق مستحقاً لكل جزء منه علي ألا يزيد ذلك في العبء الواقع علي العقار المرتفق به .

(2) إذا كان حق الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزء من هذه الأجزاء فلمالك العقار المرتفق به أن يطلب إنهاء هذا الحق عن الأجزاء الأخرى .

(3) إذا جزئ العقار المرتفق بقي حق الارتفاق واقعاً علي كل جزء منه .

(4) إذا كان حق الارتفاق يستعمل في الواقع علي بعض هذه الأجزاء ولا يمكن أن يستعمل عليها فلمالك كل جزء منها أن يطلب إنهاء هذا الحق عن الجزء الذي يملكه .

استعمال الحق بأقل الاضرار

تنص المادة (580) علي أن :

(1) لمالك العقار المرتفق أن يجري الأعمال الضرورية لاستعمال حقه والمحافظة عليه وعليه أن يستعمل هذا الحق علي الوجه الذي لا ينشأ عنه إلا اقل ضرر ممكن .

(2) لا يجوز أن يترتب علي من يجد من حاجات العقار المرتفق به زيادة في عبء الارتفاق .

3.1 نفقات حق الارتفاق والانتقاص من حقوق الارتفاق

تنص المادة (581 ،582) علي أن :

(1) تكون نفقة الأعمال اللازمة لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه علي مالك العقار المرتفق ما لم يشترط غير ذلك .

(2) إذا كان مالك العقار المرتفق به هو المكلف بأن يقوم بتلك الأعمال علي نفقته كان له دائماً أن يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله أو بعضه لمالك العقار المرتفق .

(3) إذا كانت الاعمال ناقصة لمالك العقار المرتفق به كانت نفقة الصيانة علي الطرفين كل بنسبة ما يعود عليه من الفائدة .

(4) لا يلتزم مالك العقار المرتفق به أن يقوم بأي أعمال لمصلحة العقار المرتفق إلا أن يكون عملاً اضافياً يقتضيه استعمال الارتفاق علي الوجه المألوف .

(5) لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئاً يؤدي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله اكثر مشقة ولا يجوز له بوجه خاص أن يغير من الوضع القائم أو يبدل بالموضوع المعين اصلاً لاستعمال حق الارتفاق موضوعاً آخر .

(6) علي الرغم مما ورد في البند (5) إذا كان الموضوع الذي عين اصلاً قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق أو أصبح مائعاً من احداث تحسينات في العقار المرتفق به فلمالك هذا العقار أن يطلب نقل الارتفاق إلى موضع آخر كان استعمال الارتفاق في وضعه الجديد ميسوراً لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان عليه في وضعه السابق .

4.1 انتهاء حقوق الارتفاق

الآن نستطيع توضيح حالات انتهاء حقوق الارتفاق استناداً على ما تنص عليه المادة (583) والتي ذكرت :

(1) ينتهي حق الارتفاق بإنقضاء الاجل المعين وبهلاك العقار المرتفق به أو العقار المرتفق هلاكاً تاماً وبإجتماع العقارين في يد مالك واحد إلا أنه إذا زالت حالة الإجتماع هذه زوالاً يستند أثره إلى الماضي فإن حق الارتفاق يعود .

(2) ينهي حق الارتفاق إذا تغير وضع الاشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق ويستمر إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعماله أن يكون قد انتهى بعد الاستعمال .

(3) لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق به أو لم تبعد له غير فائدة محدودة لا تتناسب مع الاحياء الواقعة علي العقار المرتفق به .

سقوط دعوى حق الارتفاق

تنص المادة (584) علي أن :

(1) لا تسمع الدولة الدعوى بحق الارتفاق إذا لم يستعمل مدة عشر سنوات .

(2) إذا ملك العقار المرتفق عدة شركاء علي الشيوع فإستعمال احدهم الارتفاق يقطع مدة عدم سماع الدعوى لمصلحة الباقين كما أن وقف المدة لمصلحة أحد الشركاء يقفها لمصلحة الآخرين .

2. أنواع حقوق الارتفاق

SOME TYPES OF EASEMENTS

أنواع حقوق الارتفاق كثيرة وأثر ما يهمك معرفته هنا ما حصره المشرع من نصوص قانون المعاملات المدني لسنة 1984م ونذكرها لك فيما يلي:

1.2 الحائط المشترك

تنص المادة (585) علي أن :

(1) إذا كان الحائط مشتركاً بين اثنين أو أكثر فلا يجوز لأي من الشركاء فيه أن يتصرف بزيادة في البناء عليه بغير إذن من الآخرين.

(2)للشريك في الحائط المشترك إذا كانت له مصلحة جدية في تعليته أن يعليه علي نفقته بشرط أن لا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً وعليه صيانة الحائط وتهيئته لحمل العبء الناشيء عن التعلية دون أن يؤثر ذلك علي قدرته إذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً للتعليه فعلي من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله علي نفقته وحده .

يقصد بالحائط المشترك:

الحائط المملوك ملكية مشتركة بين الجارين المتلاصقين.

وقد وضع المشرع قرينة لاعتبار الحائط مشتركاً بين الجارين لازم لتوافرها شرطين هما:

الأول: أن يكون الحائط فاصلاً بين بناءين أمّا إذا كان فاصلاً بين أرضين أو أراضي وبناء فإن القرينة لا تقوم.

الثاني: أن يكون الحائط قد فصل بين البناءين من وقت الإنشاء.

تعلية الحائط المشترك

إذا اتفق الجاران المشتركان في ملكية الحائط على تعليته فإنهما بالطبع سيشتركان في نفقات التعلية وملكية العلو، لكن قد يرغب أحد الشريكين فقط في تعلية الحائط ما الشروط التي ينبغي توافرها وما الآثار المترتبة على هذه التعلية؟

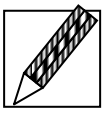
تجد الإجابة عن هذا السؤال في المادة (585) فقرة (2) من قانون المعاملات المدنية ويمكنك استنتاج الإجابة بنفسك من النص الوارد. والأحكام التي نستنتجها من النص الآتي:

1. لأحد الجارين الشريكين أن يقوم بتعلية الحائط المشترك لكن المشرع اشترط لذلك شروط معينة هي:
   - أن تكون له مصلحة جدية في هذه التعلية.
   - ألاّ يترتب على هذه التعلية ضرر بليغ لشريكه.

- أن يتخذ من الاحتياطات ما يجعل الحائط المشترك يتحمل زيادة العبء الناشيء عن التعلية دون أن يفقد شيئاً من مكانه.

2. قد يكون الحائك المشترك غير صالح للتعلية وهنا على الجار الذي يرد التعلية أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته ويراعى عند إعادة البناء أنه إذا زاد سمك الحائط المشترك أن تكون هذه الزيادة في السمك في ناحيته بقدر المستطاع.
3. رغم دفع مصاريف التجديد والنفقة على الشريك الذي قام بالتعلية إلاّ أن الحائط يظل مشتركاً ولا يدفع الشريك الآخر تعويضاً للذي قام بالتعلية.

تدريب (2)



عزيزي الدّارس،،،
قدِّر إلى من تكون ملكية الجزء المعلى من الحائط، وهل يختلف الحكم عند مساهمة الشريكين في نفقات التعلية؟

إصلاح الحائط المشترك والنزول عنه وهدمه

تنص المادة (586) علي أن :

(1) إذا هوى الحائط المشتركة ولم يعد صالحاً للقرض الذي أقيم من اجله فنفقة اصلاحه وتجديده علي جميع الشركاء بنسبة حصة كل منهم فيه .

(2) لا يجوز للجار أن يجبر جاره علي إقامة حائط أو غيره علي حدود ملكه ولا علي النزول علي جزء من الحائط أو من الأرض القائم عليها الحائط .

(3) ليس لمالك الحائط أن يهدمه دون عذر قوي وأن كان هذا يضر بالجار الذي يستند ملكه بالحائط .

نشاط



1. رجلان يسكنان جارين متلاصقين قام أحدهما بتعلية الحائط المشترك بينهما دون استشارة أو إذن من الآخر ثم طالب جاره بمساعدته في نفقة التعليه ما رأيك في هذا التصرف؟ ناقش ذلك وقارن رأيك مع القانون .
2. بعد هطول أمطار غزيرة في احدى الليالي سقط الحائط المشترك بين منزل احمد وعبد الرحمن من الذي يتكفل بإعادة بنائه وما رأي القانون في ذلك ناقش ذلك .

لا يستطيع الجار أن يجبر جاره على إقامة حائط لملكه أو غيره ولا يستطيع جاره أن يجبره على النزول عن ملكية الجزء من الحائط أو من الأرض المقام عليها. وقد نصت المادة (586) على حكم يعتد قيداً على سلطة مالك الحائط في التصرف في ملكه إذ خطرت عليه أن يهدمه مختاراً دون عذر قوي إذا كان هذا الهدم يضر جاره الذي يستتر ملكه بالحائط.

ونفترض لتطبيق الخطر الذي أتت به المادة السابقة شروط عدة هي:

1. أن يكون الحائط ساتر لملك الجار أي بمعنى أن يكون ملك الجار مسوراً من جهات ثلاثة والحائط يكون الجهة الرابعة.
2. أن يترتب على هدم الحائط ضرر بالجار مثل أن ينكشف ستر منزله أمّا إذا لم يكن من شأن الهدم الإضرار به كما لو كان ملكيته هي أرض فاضية فلا ينطبق على جاره هذا الشرط.
3. ألاّ يتوافر لدى مالك الحائط عذر قوي يبرر له هدم جداره. مثال العذر القوي كون الحائط آيلاً للسقوط لقدمه أو بسبب زلزال أو غيره.

وإذا توافرت الشروط السابقة امتنع على مالك الحائط هدمه.

تدريب (3)



افترض أن الحائط الذي قام الجار بهدمه كان ساتراً لجاره ممّا نتج عنه ضرر بليغ به إضافة إلى أن هدمه لم يكن نتيجة لسبب أو عذر قوي يبرر له ذلك فما الحق الذي يمكن أن يتيحه المشرع للجار المتضرر؟

الحائط الفاصل يعتبر حائطاً مشتركاً

تنص المادة (587) علي أن :

الحائط الذي يكون وقت إنشائه فاصلاً بين بنائين يعد مشتركاً حتى مفرقهما ما لم يقم الدليل على غير ذلك .

2.2 حق الطريق

تنص المادة (588) علي أن :

(يجوز لكل مالك على طريق عام أن يفتح باباً وذلك طبقاً لما تقضى به القوانين الخاصة) .

(1) ترفع من الطريق العام الأشياء الضارة بالمرور ولو كانت قديمة ويتبع فى شأنها وشأن مصاريف رفعها ما تقضى به القوانين والنظم الخاصة.

(2) يجوز للسلطة المختصة أن تبيع زوائد الطريق العام لمن يريد أن يلحقها بملكه القائم على الطريق بشرط عدم الإضرار بالمارة وبالملاك المجاورين.

نشاط



تاجر له محل كبير علي الشارع العام يريد الأرض التي يطل عليها محله حتى يرصفها ويزرع فيها بعض الزهور هل يمكنه شراء الأرض؟ ناقش ذلك .

يمكنك القيام بجولة ميدانية لترى(حق الطريق ، حماية الطريق) وكيفية تطبيق هذا القانون في المجتمع .

وبما أننا نتحدث عن الطريق وحماية الطريق لنرى نص المادة (590) الذي يتحدث عن :

♦ الطرق الخاصة Private road

(1) الطريق الخاص كالملك المشتري لمن لهم حق المرور فيه ولا يجوز لاحد اصحاب الحق فيه أن يحدث شيئاً بغير اذن من الباقين .

(2) لا يشرع لمن لهم حق المرور في الطريق السريع الخاص الاتفاق علي بيعه أو قسمته أو سد مدخله .

(3) لا يجوز لغير الشركاء في الطريق الخاص فتح أبواب عليه أو المرور فيه .

(4) يجوز للمارين في الطريق العام الدخول إلى الطريق الخاص عند الضرورة .

(5) إذا قام الشركاء في الطريق الخاص بسد بابه المفتوح عليه فلا يسقط حقه في المرور ويجوز له من بعده أن يعيد فتحه .

(6) نفقات تعمير الطريق الخاص علي كل من الشركاء فيه بنسبة ما يعود عليه من فائدة.

3.2 حق المرور RIGHT OF WAIS

رأيت في دراستك السابقة أن للمالك وحده سلطة استعمال ملكه فإذا كانت الملكية تقع على الأرض فإن استعمالها في المرور يكون من سلطة المالك وحده ويكون له الحق في أن يمنع غيره من المرور فيها إلاّ بإذنه إلاّ أن المشرع في نص المادة (591) قد أورد حكماً مغايراً لتلك الحقيقة نتعرف عليه بالنص الآتي:

(1) إذا ثبت لأحد حق المرور في أرض مملوكة العين أو المنفعة لآخر فليس لصاحبها منعه إلا إذا كان المرور عملاً من أعمال التسامح أوالإذن .

(2) إذا كان المنع عن الطريق العام بسبب تجزئة العقار بناءً علي تصرف قانوني فلا يجوز طلب المرور إلا من اجزاء هذا العقار .

يتضح من النص المتقدم أن نشوء حق المرور سببه أن الأول أرضه ممنوعة من الطريق العام ويتحدد هذا الحق بالقدر اللازم لاستعمال الأرض على الوجه المألوف وعلى المالك العين أو المنفعة عدم منعه.

4.2 حق الشرب WATER RIGHT

عزيزي الدّارس،،،

ربما تتساءل: كيف يمكن اكتساب الحق في سقيه الأرض أو الغرس؟ ولكن لماذا؟

الجـواب: بعد اطلاعك على تلك النصوص ستتعرف على الحقيقة فماذا قالت؟

(1) الشرب هو نية الانتفاع بالماء سقياً للأرض أو الغرس .

(2) لكل شخص أن ينتفع بموارد المياه وفروعها وجداولها ذات المنفعة العامة وذلك طبقاً لما تقتضي به القوانين والنظم الخاصة والاعراف.

(3) من انشأ حدوداً أو مجرى ماء لدى أرضه فليس لاحد غيره حق الانتفاع به إلا بإذنه .

(4) ليس لأحد الشركاء في موارد المياه أو الجدول المشترك أن يشتق منه جدولاً آخر إلا بإذن باقي الشركاء .

(5) إذا لم ينفق اصحاب حق الشرب علي القيام بالاصلاحات الضرورية لموارد المياه وفروعها والجدول المشترك جاز إلزامهم بها بنسبة حصصهم .

حق الشرب المقصود به: الحق المشترك في ري المزارع والبساتين من مصدر خاص من مصادر الري كالساقية والطلمبة الزراعية أو ترعة صغيرة ممّا يخرج من النيل مباشرة حال ارتفاعه.

ونستخلص من النص السابق الأحكام الآتية:

1. ثبوت الحق في الري المشترك لري المزارع والبساتين وغيرها من مصدر خاص.
2. للقوانين والنظم الخاصة بالإضافة إلى العرف أهمية كبرى في تحديد خصوصية حق الشرب.

3. من أنشأ مسقاه أو مجرى ماء لري أرضه كان له وحده حق استعمالها ومع ذلك يجوز للملاك المجاورين له استعمال مصرفه أو لمسقاه التابعة له بعد الاستئذان منه.

التصرف في حق الشرب وتوريثه

تنص المادة (593) على أن:

حق الشرب يورث ويوصى بالانتفاع به ولا يباع إلاّ تبعاً لعين الأرض أو منفعتها، ولا يوهب ولا يؤجر.

5.2 حق المجرى

تنص المادة (594) علي أن :

(1) حق المجرى هو حق مالك الأرض فى جريان ماء الرى فى أرض غيره لتصل من موردها البعيد الى أرضه.

(2) إذا ثبت لشخص هذا الحق فليس لملاك الأراضي التى تجرى فيها هذه المياه منعه.

تدريب (4)



المقصود (بحق المجرى) هو حق مالك الأرض في جريان ماء الري في أرض غيره لتصل من موردها البعيد إلى أرضه.

من هذا التعريف ونص المادة (594) حدِّد الشروط المحددة لحق المجرى.

♦ إزالة الضرر الناجم عن حق المجرى

تنص المادة (595) علي أن :

إذا ثبت لشخص حق المجرى فى محل شخص آخر وتحقق ضرره فعلى صاحب المجرى تعميره وإصلاحه لرفع الضرر فإذا أمتنع جاز لمالك الأرض أو المنفعة أن يقوم به على نفقة صاحب المجرى بالقدر المعروف.

♦ شق المجرى فى أرض الغير

تنص 596 علي أنه :

(1) لكل مالك عين أو منفعة فى أرض يريد ري أرضه من الموارد الطبيعية أو الصناعية التى يكون له حق التصرف فيها أن يحصل على مرور هذه المياه فى الأراضي المتوسطة بينها وبين أرضه بشرط أن يدفع عن ذلك تعويضاً معجلاً وعلى شرط إلا يخل ذلك بانتفاع مالك عين أو منفعة الأرض المتوسطة إخلالا بيناً وإذا أصاب الأرض ضرر من جراء ذلك فإن لمالك الأرض المتوسطة أن يطلب تعويضاً عما أصابه من ضرر .

(2) على مالك عين أو منفعة الأرض أن يسمح بأن تقام على أرضه الإنشاءات اللازمة لحق المجرى لأرض مجاورة لقاء تعويض يدفع مقدماً وله الإنتفاع بهذه المنشآت على أن يتحمل من مصروفات إقامتها ومقابل الإنتفاع بها قدراً يتناسب مع ما يعود عليه من نفع.

(3) لمالك المنشآت إذا أصابه ضرر بسبب المنشآت المشار إليها أن يطلب تضمين ما اتلفته هذه المنشآت ممن أفادوا منها.

نشاط



يمتلك احمد قطعة أرض زراعية ويمتلك حسين قطعة أرض أخرى حتى يصل الماء إلى أرض حسين لابد من مد مواسير وآليات تمر بأرض احمد هل يجوز لاحمد أن يرفض انشاء هذه الآليات في أرضه ما وجهة نظرك في هذه المسألة؟

6.2 حق المسيل DRAINAGE RIGHT

عزيزي الدّارس، تعرفت من دراستك لهذا القسم العديد من الحقوق الملكية فماذا تعرف عن حق المسيل؟

تعال بنا لنعرف المسيل وفقاً لما جاء في نص المادة (597) إذ قالت:

(1) المسيل هو طريق اسالة المياه الطبيعية أو تصريف المياه غير الصالحة أو الزائدة عن الحاجة بمرورها في أرض الغير .

(2) تتلقى الأراضي المنخفضة المياه السائلة سيلاً طبيعياً من الأراضي العالية دون أن يكون ليد ا لانسان دخل في اسالتها .

(3) لا يجوز لمالك الأرض المنخفضة أن يقيم سداً لمنع هذا السيل .

(4) لا يجوز لمالك الأرض العالية أن يقوم بعمل يزيد من عبء الأرض المنخفضة.

بدراستك واطلاعك على النص السابق تعرفت على المعنى المراد من حق المسيل الذي قد يمكِّن لتصريف المياه بصورة طبيعية بإسالتها أو المياه غير الصالحة أو الزائدة عن الحاجة باستعمال أرض الغير لمرور تلك المياه لانخفاضها الطبيعي ولا علاقة للإنسان في تلك الإسالة وفي هذه الحالة تكون سلطة المالك للأرض المنخفضة مقيدة حيث لا يجوز له إقامة سد لمنع السيل المندفع ن المياه.

وبالنسبة لصاحب الأرض العالية مراعاة إقامة أي نوع من أنواع الأعمال التي قد يترتب عليها زيادة العبء لصاحب الأرض المنخفضة.

وهنالك حالات أخرى انتبه لها المشرع بالبيان نصت عليها المواد التالية حيث تقتضي الآتي:

أ) تصريف المياه الفائضة

تنص المادة (598) علي أن :

لمالك الأرض الزراعية الذى يروى أرضه بالمياه الطبيعية أو الصناعية حق تصريف المياه غير الصالحة أو الزائدة عن حاجته بمرورها فى أرض الغير مقابل تعويض مناسب .

ب) الإنتفاع المشترك بالمنشآت

تنص المادة (599) علي أن :

لملاك الأراضي التى تجرى فيها مياه المسيل أن ينتفعوا بالمنشآت الخاصة بتصريف مياه أراضيهم على أن يتحمل كل منهم نفقات إقامة المنشآت وتعديلها وصيانتها بنسبة ما يعود عليه من فائدة .

ج) المسيل الضار ومسيل المنشآت الجديدة

تنص المادة (600) علي أنه :

(1) لا يجوز إجراء مسيل ضار فى ملك الغير أو فى الطريق العام أو الخاص ويزال الضرر ولو كان قديماً.

(2) لا يجوز لا صحاب المنشآت الجديدة تصريف مسيلها الى ملك آخر دون أذن منه.

د) مسيل مياه السطح

تنص المادة (601) علي أنه :

(1) على مالك العقار أن يهيئ سطحه بصورة تسيل معها مياه الأمطار فى أرضه أو فى الطريق العام مع مراعاة القوانين والنظم الخاصة والأعراف.

(2) لا يجوز لمالك العقار المنصوص عليه فى البند (1) إسالة هذه المياه فى أرض الغير.

بدراستك للمواد من (574 – 601) تعرفت على حقوق الارتفاق وكيفية نشوئه وإنشائه وغيره من الأمور الأخرى حيث أوضحت المواد بعض أنواع تلك الحقوق منها:

أ. الحائط المشترك.

ب. حق الطريق.

ج. حق المرور.

د. حق الشرب.

هـ. حق المجرى.

و. حق المسيل.

وبالإضافة إلى هذه الحقوق هنالك حقوق أخرى لم نذكرها وهي حق المنور وحق النظر والطاقات والكوات والميزاب.

نشاط



قم بتحضير مقالة قصيرة للتعريف بالحقوق الآتي:
حق المنور، حق النظر، حق الطاقات، حق الكوات، حق الميزاب.
استعن في الإجابة عن هذا السؤال بأحد أقربائك الكبار في السن أو الذين لهم معرفة بتلك الحقوق.

وبالإضافة إلى الحقوق التي أجبت عنها في سؤال النشاط يوجد حق تقييد البناء لارتفاع معين أو مساحة محددة كما تنشأ بعض الحقوق بالارتفاق

ويسمي العقار المرتفق ← (عقار خادم) Servient estate (tenement)

ويسمي العقار المرتفق به ← (عقار مخدوم) Dominant estate

ونشير إلى أن الدعاوى التي يرفعها صاحب الارتفاق هي :

1. دعوى الإعتراف بحق الارتفاق ضد من أنكره عليه .
2. دعوى وضع اليد علي معأرض صاحب الارتفاق علي العين الخادمة .

3. دعوى في حق الارتفاق ترفع من مالك العقار علي مدعي حق الارتفاق لاثبات أن عقاره ليس عليه أي حق للغير وهو حر من كل قيد.

- الجار يقصد به الجار الملاصق .
- الطريق العام يقصد به الشارع أو الميدان أو الفسحات المشاع استعمالها.
- السطح يقصد به نهاية المبنى .

أسئلة تقويم ذاتي



1. عرف حقوق الارتفاق وكيف تكتسب ؟
2. كيف ينتهي الحق في الارتفاق ؟
3. اضرب بعض الأمثلة لحقوق الارتفاق وتحدث عن اثنين منها.
4. في حالة الانتفاع المشترك بالمنشآت وحدوث عطل في إحدى المنشآت من يتحمل نفقات الإصلاح ؟
5. ما المقصود بحق الشرب؟ وما حدود هذا الحق؟
6. ما المقصود بحق المجرى؟ وما شروطه وحدوده؟
7. هل يجوز للجار استعمال مسقاة جاره في ري أرضه أو معرفة الذي يمتلكه في صرف المياه الزائدة؟
8. تكلم في حق المرور.

3. كسب ملكية الالتصاق والقصاد

عزيزي الدّارس،،،

اتفتكر وجود كمية معينة لكسب الملكية بالالتصاق والقصاد، إلى أي مدى باستطاعتك توضيح المعنى المراد بالالتصاق والقصاد؟

نشير إلى الإجابة عن الأسئلة السابقة بقولنا:

1.3 كسب الملكية للالتصاق

المقصود بالالتصاق:

هو اتحاد أو اندماج شيئين مملوكين لشخصين مختلفين اندماجاً مادياً، الالتصاق بهذا المعنى سبب من أسباب كسب الملكية يؤدي إلى اكتساب مالك الشيء الأصلي ملكية الشيء التابع الذي التصق به.

سنعرض لك الفروض التي يكتسب بها كسب الملكية بالالتصاق وهي:

أولاً: تملك أراضي الطمي أو السيل بالالتصاق

تنص المادة (602) معاملات مدنية على أنه:

الأرض التى تتكون من طمى يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة أو يأتى بها السيل تكون مملوكة المنفعة للملاك الذين التصقت بأرضهم .

يشترط للتملك بالالتصاق في هذه الحالة عدة شروط هي:

أ. أن تكون أرض الطمي أو السيل قد تكونت بطريقة تدريجية غير محسوسة.

ب. أن يكون التكوين التدريجي قد حدث بفعل الطبيعة دون تدخل من جانب الإنسان.

تدريب (5)



تأمل المثال الآتي:

(وضع صاحب الأرض المجاورة لمجرى النهر أحجار ورؤوس الأشجار في مجرى النهر ليؤدي إلى حجز الطمي وترسيبه لإضافة أرض جديدة لأرضه)

في المثال المذكور هل يكون لصاحب الأرض المذكورة أعلاه الحق في تملك الأرض الجديدة؟

ج. أن تلتحم الأرض الجديدة بالأرض المجاورة ولا يكون هنالك فاصل بينهما.

ثانياً: الجزر والأرض التى ينكمش عنها البحر والبحيرات

تنص المادة (604) علي أنه :

(1) الجزر الكبيرة والصغيرة التى تتكون بصورة طبيعية فى مجارى الأنهر أو مجارى المياه تعتبر ملكا للدولة ما لم تخضع لحكم المادة (602) أو (605) .

(2) الجزر الكبيرة والصغيرة التى تتكون داخل البحيرات وكذلك طمى البحيرات والبحر يعتبر ملكا للدولة مالم يخضع لحكم المادة (602) أو (605) .

(3) الأرض التى ينكشف عنها البحر أو البحيرات والغدران والمستنقعات تعتبر ملكاً للدولة ما لم تخضع لحكم المادة (602) أو (605).

نشاط



بعد انتهاء موسم الفيضان عاد النهر إلى وضعه الطبيعي وقل منسوبه ظهرت بعض الجزر الصغيرة برأيك من المالك لها ناقش ذلك بعد أن تبدي رأيك .

لا بد من الإشارة الواضحة إلى أن المشرع في النص السابق قرر حكماً واحداً بالنسبة للجزر الكبيرة والصغية التي تتكون بصورة طبيعية في مجاري الأنهار أو مجاري المياه وإنما يكون مملوكاً للدول ما لم تخضع لتملك الأراضي نتيجة للطمي أو السيل بالالتصاق أو بحق القصاد

ثالثاً: الأرض التي تتحول عن مكانها بسبب قاهر

تنص المادة (603) علي أنه :

(1) يجوز لصاحب الأرض التى تتحول عن مكانها بسبب حادث وقع قضاء[1] أن يطالب بها إذا تحققت معرفتها ويضمن صاحب الأرض الأكثر قيمة لصاحب الأرض الأقل قيمة قيمتها ويمتلكها إذا لم يمكن فصلها دون ضرر بليغ .

(2) لا تسمع دعوى المطالبة بالأرض التى تتحول عن مكانها بسبب حادث وقع قضاء بعد مضى سنة على وقوع الحادث.

2.3 كسب الملكية للقصاد

نصت المادة (605) علي أنه :

(1) الأراضي التي ينكشف عنها النهر تكون مملوكة المنفعة للملاك الذين تقع الأرض المنكشفة فصارت أراضيهم ويحق لهم تملكها إلى خط مفترض في منتصف مجرى النهر ما لم يوجد عرف يقضي بغير ذلك .

(2) إذا اتخذ النهر مجرى جديداً كان لاصحاب الأراضي المجاورة للمجرى القديم حق الانتفاع بهذا المجرى كل في الجزء الذي يقع قصاد أرضه بقيمة المثل حتى خط مفترض في منتصف مجرى النهر ويعود اصحاب الأرض التي شغلها المجرى الجديد كل بنسبة ما فقد من الأرض .

(3) تسري الأحكام المنصوص عليها في البندين (1) ،(2) في حالة رجوع النهر إلى مجراه الأول أو أي مجرى آخر .

حق القصاد من أشهر الأعراف في السودان والتي أصبحت الآن قانوناً نص عليه في هذه المادة فالأرض التي تبحر عنها النهر ينتفع بها ملاك الأرض الذين تقع تلك الأرض قصاد أراضيهم فيحق لهم تملكها ويسمونها (الطرح) – كما تسمى أرض (السلوكة) نسبةً للآلة التي يزرع بها وهي **السلوكة أو الطورية** ويكون لهؤلاء حق تملك منفعة تلك الأرض إلى خط مفترض وهو ينصف مجرى النهر ويعرف بالمدن (خط منتصف النهر) وتحدده سلطات المساحة بنقاط علي طرفي النهر وقد يتفق الملاك علي تحديد مرن معيشي لحين تحديد المساحة أو التسوية حسب نص المادة (605) أن الأراضي التي ينكشف عنها النهر تكون مملوكة المنفعة للملاك الذين تقع الأرض المنكشفة قصاد أراضيهم إلى خط منتصف النهر ما لم يجد عرف يقضي بغير ذلك.

ويوجد عرف استقر منذ زمن الانجليز ويعمل به حتى اليوم ويختلف هذا العرف من منطقة إلى أخرى ففي منطقة شمال الدبة يأخذ الساقية $\frac{2}{3}$ أرض الطرح بينما يأخذ أهل السلوكة $\frac{1}{3}$. في منطقة ريفي مروي وكريمة يأخذ أهل الساقية $\frac{3}{4}$ بينما يأخذ أهل السلوكة الربع الباقي .

وإذا اتخذ النهر مجرى جديداً أو رجع النهر عن مجراه واحتل أرضاً أو ترك أرضاً في أي من الحالتين (الإنحسار أو الاحتلال) فإن اصحاب الأرض المجاورة للمجرى القديم لهم الحق بالانتفاع بتلك الأراضي المنحسر عنها النهر ولكن بمقابل وهو قيمة المثل وكلاً قصاد أرضه مع تعويض اصحاب الأرض التي شغلها المجرى الجديد وتطبق ذات القاعدة إذا عاد النهر إلى مجراه القديم أو المجرى الآخر الجديد .

نشاط



بعد أن عرفت حق القصاد المعمول به في السودان كون فريق مع زملائك وحاولوا زيارة هذه المناطق أو واحدة من تلك المناطق للاطلاع علي هذا القانون علي الطبيعة ودون ملاحظاتك .

3.3 ملكية ما علي الأرض وما تحتها

تنص المادة (606) علي أن :

(كل ما علي الأرض وما تحتها من بناء أو منشآت أخرى أو غرس يعتبر من عمل صاحب الأرض إقامه علي نفقته ويكون مملوكاً له ما لم يقم الدليل علي العكس)

بالاستناد إلى النص السابق وغيره من النصوص التالية يتضح لك أن لمالك الأرض الحق في تملك ل ما يخصها سواء كان على سطح الأرض أم تحت الأرض من مباني أم منشآت أخرى كذلك الغرس الموجود عليها على أن يكون قد قام بغرسه صاحب الأرض على نفقته فما يخص استغلالها والانتفاع بها مع مراعاة عدم إقامة الدليل على العكس.

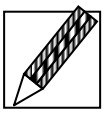
فما حكم ما التصق بالأرض من مواد مملوكة للغير؟

تنص المادة (607) علي أن :

(1) يكون مملوكاً لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من بناء أو منشآت أخرى أو غرس بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكناً نزع هذه المواد دون أن يلحق هذه المنشآت ضرر جسيم أو كان مقرراً تدعها ولكن لم ترفع الدعوى بإستردادها خلال سنة من اليوم الذي يعلم فيه مالك المواد إنها قد أصبحت في الأرض .

(2) إذا امتلك صاحب الأرض المواد كان عليه أن يدفع قيمتها وقت التصاقها بالأرض وإذا أسترد المواد مالكها فإن نزعها يكون على نفقة صاحب الأرض ولمالك المواد فى الحالتين الحق فى التعويض أن كان له وجه.

تدريب (6)



عذراً للمقاطعة: فقد أردت منك أن توضح السؤال السابق طرحه من خلال استيعابك أنت لنص المادة (607) من القانون فما هو حكم مال التصق بالأرض من مواد مملوكة للغير؟

عزيزي الدّارس، هل من الممكن إحداث بناء أو منشآت أو غرس في أرض الغير؟ وإذا افترضت حصول ذلك فهل تعتقد وجود حكم معين في شأن هذا الوضع؟ إذاً أرجو أن تساعدنا في معرفة الحكم الذي يخص هذه المسألة.

في الحقيقة الإجابة عن هذه الأسئلة تأمل ابتداءً نص المادة (608) من القانون:

(1) إذا أحدث شخص بمواد من عنده بناء أو منشآت أخرى أو غراسا على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره وأنه ليس له الحق فى أحداث تلك المنشآت وعليها أو كان جهله بذلك ناشيءا عن خطأ جسيم من جانبه كان لصاحب الأرض أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أحدثها مع التعويض أن كان وجه وذلك فى خلال سنة من اليوم الذي يعلم فيه بأحداثها فإن لم يطلب الإزالة أو طلب

استيفاء المنشآت التزم بدفع قيمتها المستحقة الإزالة أو دفع مبلغ يساوى ما زاد بسببها فى قيمة الأرض.

(2) إذا كان من أحدث البناء أو المنشآت الأخرى أو الغرس المشار إليه فى البند (1) قد أحدثها بترخيص من صاحب الأرض أو كان يعتقد بحسن نية أن له الحق فى أحداثها فلا يجوز لصاحب الأرض أن يطالب الازالة وانما يكون له الخيار بين أن تدفع قيمة المواد واجرة العمل او أن يدفع مبلغاً يساوى ما زاد فى قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطالب من إحدث المنشآت نزعها وكان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً . غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الجسامة يرهق صاحب الأرض أن يؤدى ما هو مستحق عنها ، كان له أن يطلب تمليك الأرض لمن أحدث المنشآت نظير مقابل عادل.

(3) يجوز للمحكمة بناءا على طلب من التزم بالتعويض أو المقابل وفقاً لا حكام البندين (1،2) ان تقرر ما تراه مناسباً للوفاء بما تحكم به . ولها بوجه خاص أن تحكم بأن يكون الوفاء على أقساط دوريه بشرط تقديم الضمانات الكافية.

نستخلص حالات معينة من سياق نص المادة (608) لإحداث بناء أو منشآت أو غرس في أرض الغير وهي:

أولاً: أن يعلم الشخص الذي أحدث البناء أو المنشآت أو الغرس على أرض الغير بمواد من عنده أنها مملوكة لغيره.

ثانياً: جهله عند إحداثه البناء أو المنشآت أو الغرس أن الأرض مملوكة لغيره لخطأ جسيم ناشيء من جانبه.

وفي الحالتين السابقتين يرفع مالك الأرض دعوى أمام المحكمة المختصة خلال سنة من تاريخ علمه بهذا للإزالة وعلى المحكمة في هذه الحالة أن تحكم بالآتي:

أ. إزالة المنشآت التي تم إحداثها على نفقة من قام بها.

ب. الحكم بالتعويض إن كان له وجه.

ويجوز لمالك الأرض أن يطلب استيفاء ودفع قيمة المنشآت المستحقة لإزالة أو دفع مبلغ يعادل ويساوي ما زاد بسبب ما أحدثه الشخص من بناء أو منشآت أو غرس من قيمة الأرض.

ثالثاً: أن يكون الشخص الذي أحدث البناء أو المنشآت الأخرى أو الغرس قد قام به في أرض الغير بترخيص من صاحب الأرض.

رابعاً: أن يكون الشخص الذي أحدث البناء أو المنشآت الأخرى أو الغرس قد قام به معتقداً بحسن نية أن له الحق في الأحداث.

ونشير إلى أن الحالتين الأخيرتين لا يجوز فيهما لصاحب الأرض أن يطالب بالإزالة وإنما يكون أمام خيارين هما:

أ. دفع قيمة المواد وأجرة العمل.

ب. دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت.

ويجوز أيضاً لمن أحدث المنشآت المطالبة بالنزع لها على أن لا يلحق بالأرض ضرر. لكن هذه المنشآت إذا بلغت حد من الجسامة بحيث ترهق صاحب الأرض في أداء ما هو مستحق عنها كان أن يطلب تملك الأرض لمن أحدث المنشآت نظير مقابل عادل.

وفي كل الحالات المذكورة أعلاه يجوز للمحكمة بناء على طلب من التزم بالتعويض أو المقابل أن تقرر ما تراه مناسباً للوفاء بالحكم الصادر من قبلها ومن الممكن أن تحكم بوجه خاص بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات الكافية التي تفي بالسداد لتلك الأقساط.

نشاط



افترض أنك تمتلك قطعة أرض سكنية في أحد أحياء الخرطوم وكنت تعيش خارج البلاد بعد عودتك ذهبت لزيارة أرضك وقررت أن تبدأ في بناء منزل عليها . فوجئت بأن هناك أنية ضخمة في أرضك برأيك ماذا يمكن أن تفعل وما موقف القانون مما حدث لك .

وإذا افترضنا حالة أخري وهي أن أحدث شخص بناء أو منشآت أخرى أو غراساً على أرض الغير بمواد لشخص ثالث حتى تقترب هذه الحالة إلى ذهنك استعرض ما جاء في نص المادة (610) والتي نصت على أن:

(1) إذا أحدث شخص بناء أو منشآت أخرى أو غراساً على أرض غيره بمواد مملوكة لشخص ثالث كان لمالك المواد أن يرجع بالتعويض على من أحدث هذه المنشآت كما له أن يرجع على صاحب الأرض بما لا يزيد عن ما بقى فى ذمته من قيمة هذه المنشآت .

(2) إذا كان من احدث البناء أو المنشآت أو الغراس حسن النية كان لمالك المواد ان يطالب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً.

وأخيراً: ملكية المنشآت الصغيرة علي أرض الغير

تنصت المادة (611) علي أن :

المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمآوى التى تقام على أرض الغيردون أن يكون مقصوداً بقاؤها على الدوام تكون ملكاً لمن أقامها.

♦ ملكية المنشآت الصغيرة على أرض الغير

نصت المادة (612) علي أنه

إذا ألتصق منقولان لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين قضت المحكمة فى الأمر مسترشدة بالعرف وقواعد العدالة مع مراعاة الضرر الذى حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما .

قد يلتصق منقول بمنقول آخر يكون لكل منهما مملوك للآخر ولا يمكن فصلها وذلك كاختلاط زيت بعسل أو سمن تقضى المحكمة بينهما بالعرف وقواعد العدالة ومن المعروف والعدل أن صاحب الأكثر قيمة هو الأولى على أن يدفع صاحب الأقل قيمة تعويضاً وكذلك إذا اندمجت قطعة قطار فى ماكينة سيارة أخرى أو مصنع فإن السيارة أو المصنع

يعتبر هو الأصل وتكون قطعة الغيار تابعة له فتكون قطعة الغيار لصاحب الأصل على أن يدفع قيمتها لمالكها .

أسئلة تقويم ذاتي



1. ماذا نعني بالآتي:
   أ) الالتصاق.
   ب) القصاد.
2. عدِّد شروط التملك بالقصاد كسبب من أسباب كسب الملكية والذي يعتبر عرف من الأعراف المشهور في السودان ومن ثم تناوله بالشرح.
3. ما الوضع القانوني للآتي:
   أ) ملكية المنشآت الصغيرة على أرض الغير.
   ب) ما التصق بالأرض من مواد مملوكة للغير.
   ج) أحداث بناء أو منشآت أو غرس في أرض الغير مع الاعتقاد بحسن نية بأنه مخول له ذلك.

4. كسب الملكية بالتصرف القانوني

عزيزي الدّارس،،،

بالإشارة إلى ما درسناه حتى الآن ظهرت لك العديد من طرق كسب الملكية تطرقنا لها وحتى الآن نسعى إلى تناول المزيد وأحسب أنه كان لزاماً على كل دارس أن يلم بها ويتعرف على كيفية اكتسابها والحكم الذي يترتب عليها والآن سنحاول الإلملم بكسب آخر نتملكه لكن بالتصرف القانوني فماذا نعني بالتصرف القانوني؟

تعريف التصرف القانوني

المقصود بالتصرف القانونى هو: **إرادة محضة تتجه الى أحداث اثر قانونى يرتبه القانون** وذلك كالبيع والوصية أو الهبة . والرهن والوقف . وكحق القرار والحكر وحق التعلى

وأحكام المحاكم والميراث فالتصرف القانونى يشمل العقد والإرادة المنفردة ولكنه لا يشمل الواقعة القانونية وهى: **العمل المادى الذي يقع بإختيار الشخص أو بغير اختياره كالعمل غير المشروع والحيازة والميلاد والموت.**

الشرط العام لصحة التصرف في الملكية

نصت المادة (613)

تكسب الملكية وغيرها من الحقوق العينية فى المنقول والعقار بالتصرف القانونى إذا كان المعقود عليه شيئاً معيناً بالذات وكان المتصرف هو صاحب الحق المتصرف فيه وذلك مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها فى هذا الفصل .

كسب ملكية المنقول المعين بنوعه

نصت المادة (614)

إذا كان المعقود عليه معيناً بنوعه فلا يكسب الحق فيه الا بإفرازه . وفقاً لأحكام هذا القانون .

كسب الملكية العقارية بالتصرف القانوني

نصت المادة (615)

(1) التصرف فى العقار المملوك العين للمتصرف فيه لا يصح إلا إذا كان مكتوباً .

(2) التصرف فى العقار المملوك العين للدولة لا يصح إلا إذ تم تسجيله

(3) تنزع كل منفعة يثبت التصرف فيها خلاف لحكم البند (2) حتى ولو إنتقلت المنفعة للغير .

(4) تراعى أى قيود أخرى فى القوانين الخاصة .

هذا وقد نصت المادة فى الفقرة (4) بوجوب مراعاة اى قيود أخرى غير المذكورة فى المادة التى ترد فى القوانين الخاصة المتعلقة بهذه الشيءون وقد صدر المنشور رقم 1994/1 من مدير عام الأراضي ينظم هذه التصرفات إجراءً وموضوعاً.

5. كسب الملكية بالشفعة

1.5 تعريف الشفعة وثبوت حقها

يمكننا تعريف الشفعة وفقاً لما جاء في نص المادة (616) من القانون بما يلي:

الشفعة هى حق تملك العقار المبيع أو بعضه ولو جبراً على المشترى بما قام عليه من الثمن والنفقات .

يتض لك من هذا النص أن الشفعة حق في حد ذاتها تلحظ أن الشفعة لا توجد إلاّ في العقار أمّا في المنقول فيوجد نظام آخر.

انظر الصندوق التالي:

الشفيـع: الشخص الذي يأخذ العقار بالشفعة.

المشفوع فيه: العقار المطلوب أخذه بالشفعة.

المشفوع به: العقار الذي كان سبباً في الشفعة.

المشفوع منه أو المشفوع ضده: المشتري المطلب أخذ العقار منه.

تدريب (7)



1. ما النظام الذي يسترجع به المنقول؟
2. لنظام الشفعة مزايا عديدة ينبغي عدم الاستهانة بها إلى أي مدى تعتقد صحة القول المذكور؟ إذا كنت توافق هذا القول وضِّح.
3. عرِّف الشفعة في اللغة والاصطلاح الشرعي.

ثبوت حق الشفعة

يثبت حق الشفعة بالرجوع إلى نص المادة (617) على الوجه الآتي:

يثبت الحق في الشفعة:

أ. للشريك المبيع علناً.

ب. للشريك بحق من حقوق الاتفاق.

أولاً: أن يكون الشركة في المبيع عيناً أو منفعة

ويعني ذلك أن يكون شريكاً من أهل العقار المبيع بأن يكون الشفيع شريكاً في الرقبة سواء كان المبيع أرضاً أم جاراً أو غيره وأمّا في المنفعة وإطراد بالمنفعة هنا الاستئجار لأراضي الدولة الزراعية كانت أو سكنية لأمد طويل وهو ما يسمى بالحكر أو أي انتفاع آخر طويل الأمد بأي عين مملوكة للدولة في أوجه الانتفاع المشروعة.

ثانياً: حقوق الاتفاق

سبق لنا الحديث عنها بصوة أوسع في القسم الأول من هذه الوحدة يمكنك الرجوع إليها حيث أن حق الشفعة يثبت للشريك بحق من حقوق الارتفاق وهي: حق المسيل وحق الطريق وحق الشرب وحق المجرى وحق المصرف.

وقد انتبه القانون في اعتباره للاشتراك في حقوق الارتفاق المذكورة التي اعتبرها سبباً من أسباب الشفعة راعى فيها خصوصية الضرر الذي يلحق بالشفيع من دخول مشتر أجنبي يطرأ على العقار فيشترك معه في حقوق الارتفاق هذه أو في بعضها ويقع منه عليه بعض الضرر بسبب المشاركة في ذلك.

2.5 تزاحم الشفعاء

المعنى المقصود بالتزاحم هو التنافس على طلب الشفعة وينشأ عند تعدد الطالبين للشفعة والازدحام عليها.

وهنالك صورتان للتزاحم حتى نتعرف عليهما دعونا أولاً نستعرض نص المادة (618) من قانون المعاملات ومن ثم عبره نكيف تلك الصور.

نصت المادة (618) علي أنه:

(1) إذا اجتمعت أسباب الشفعة قدم الشريك فى العقار ثم الشريك بحق الإرتفاق.

(2) من ترك من هؤلاء الشفعة او سقط حقه فيها انتلقت الى من يليه فى الرتبة.

(3) إذا اجتمع الشفعاء من درجة واحدة وكانت الشفعة بينهم بالتساوى ولا عبره لتفاوت استحقاقهم ومساحات ملكهم.

(4) إذا اجتمع الشركاء بحق الإرتفاق قدم الأخص على الأعم.

اعتقد أن الصورتين اللتين توصلت إليهما هما:

الأولى: تزاحم بين الشفعاء مع اختلاف أسباب الشفعة

مثال لهذه الصورة إذا كان شخص يملك أرضاً أو عقاراً وكان قد قرر عليها حق انتفاع لآخر ثم باع هذه الأرض فإنه من المتصور أن يتزاحم على أخذها بالشفعة كل من صاحب حق الانتفاع والجار الذي يكتسب حق من حقوق الارتفاق في هذه الحالة يفضل الشريك المستحق للأرض أو العقار بالانتفاع ويقدم على الجار ثم الشريك بحق الارتفاق ويكون في المرتبة الثانية.

وفي المثال المذكور إذا ترك شخص الشفعة انتقل الحق إلى الذي يليه في المرتبة وسقط حقه.

الثانية: تزاحم الشفعاء من نوع واحد بتعددهم مع وحدة السبب

مثال لتوضيح هذه الصورة إذا كانت هناك أرض زراعية مملوكة لثلاثة أشخاص على الشيوع:

(أ) يمتلك النصف.

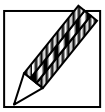
(ب) يملك الربع.

(ج) يملك الثلث.

فباع (ج) نصيبه إلى أجنبي هنا يكون لكل من (أ، ب) أن يأخذ هذا النصيب بالشفعة على أساس الشركة في الشيوع، ولما كانا من طبقة واحدة فإن كلاً منهما يأخذ جزءاً من حصة (ج) المبيعة بالتساوي ولا عبرة بمقدار ما يملكه كل منهما في العقار ويقاس على هذا حالة تزاحم أصحاب الارتفاق والانتفاع على ملكية الرقبة وغيرها.

وما ينبغي مراعاته إذا اجتمع الشركاء بحق الارتفاق يقدم الأخص على الأعم.

تدريب (8)



ماذا نعني بالخصوصية والعمومية بين حقوق الارتفاق؟

3.5 منع التحايل على الشفعاء

تنص المادة (619) علي أن :

إذا أشترى شخص أرضاً تجوز الشفعة فيها ثم التصرف فيها بالبيع قبل أخذها بالشفعة فالشفيع أخذها بالثمن الذى قام على المشترى الأول والمشترى الثانى أن يسترد الفرق من المشترى الأول أن وجد .

نشاط



لاحظ في حياتك اليومية إذا أراد أحد جيرانك أن يبيع منزله من أحق الناس بشراءه؟ ناقش ذلك .

وقت ثبوت الشفعة

تنص المادة (620، 621، 622)

(1) تثبت الشفعة بعد البيع الرسمى مع قيام السبب الموجب لها.

(2) تعتبر الهبة بشرط العوض فى حكم البيع .

شروط المشفوع

(1) يشترط ثبوت الشفعة أن يكون المشفوع عقاراً مملوك العين أو المنفعة فى نطاق الأحكام التى يقضى بها القانون .

(2) يشترط فى العقار المشفوع به أن يكون مملوك العين أو المنفعة وقت شراء العقار المشفوع .

(3) إذا ثبتت الشفعة فلا تسقط بموت البائع أو المشترى أو الشفيع .

ما لا تجوز فيه الشفعة

تنص المادة (623) لا تجوز الشفعة فى الآتى: .

أ) فى الوقف ولا له .

ب) فيما ملك بهبة بلا عوض مشروط فيها أو صدقة أو إرث أو وصية.

ج) فى البناء والشجر المبيع قصداً بغير الأرض القائم عليها أو فى البناء والشجر القائمين على أرض محكره أو على الأراضي الحكومية .

د) فى الأراضي الحكومية التى تحت يد المستحقين لمنفعتها.

هـ) فيما تجرى قسمته من العقارات .

تجزئة الشفعة

تنص المادة (624)

الشفعة لا تقبل التجزئة فليس للشفيع أن يأخذ بعض العقار جبراً على المشترى إلا إذا تعدد المشترون وأتحد البائع فالشفيع أن يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقى .

4.5 دعوى الشفعة وإجراءاتها

تنص المواد (625 ،626) علي :

لا تسمع دعوى الشفعة فى الأحوال الآتية إذا :

أ) تم البيع بالمزاد العلنى وفقاً لإجراءات رسمها القانون.

ب) وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية.

ج) نزل الشفيع عن حقه الشفعة صراحة أو دلالة .

وتناولت المادة (626) إجراءات الشفعة ونصت المادة علي :

(1) على من يريد الأخذ بالشفعة أن يرفع الدعوى خلال ثلاثين يوماً من تاريخ علمه بتسجيل البيع وإذا أخرها بدون عذر شرعى سقط حقه فى الشفعة .

(2) على أنه لا تسمع دعوى شفعة بعد مرور ستة أشهر من تاريخ التسجيل .

(3) ترفع دعوى شفعة على المشترى لدى المحكمة المختصة .

(4) تفصل المحكمة فى كل نزاع يتعلق بالثمن الحقيقى للعقار المشفوع ولها أن تمهل الشفيع شهراً لدفع ما تطلب منه دفعه وإلا بطلت شفعته.

(5) يثبت الملك للشفيع فى بيع العقار المشفوع المبيع بقضاء المحكمة أو بتسلمه من المشترى بالتراضى وذلك مع مراعاة قواعد التسجيل.

5.5 آثار الشفعة

تنص المادة (627) علي أن :

(1) تملك العقار المشفوع قضاء أو رضاء يعتبر شراء جديداً يثبت به خيار الرؤية والعيب للشفيع وأن تنازل للمشترى عنهما

(2) لا يحق للشفيع الإنتفاع بالأجل الممنوح للمشترى فى دفع الثمن إلا برضا البائع.

(3) إذا استحق العقار للغير بعد أخذه بالشفعة فالشفيع أن يرجع بالثمن على من أداه إليه من البائع أو المشترى.

6.5 الزيادة والنقصان في العقار المشفوع

<u>أولاً: الزيادة فى قيمة العقار المشفوع</u>

تنص المادة (628) علي أن :

(1) إذا زاد المشترى فى العقار المشفوع شيئاً من ماله أو بنى أو غرس فيه أشجاراً قبل دعوى الشفعة فالشفيع مخير بين أن يترك الشفعة وأن يتملك العقار بثمنه مع قيمة الزيادة أو ما أحدث من البناء أو الغرس .

(2) إذا كانت الزيادة أو البناء أو الغراس بعد الدعوى فللشفيع أن يترك الشفعة أو أن يطلب الإزالة أن كان لها محل أو الإبقاء مع دفع قيمة الزيادة أو ما أحدث مقلوعاً.

ثانياً: نقض تصرفات المشترى

تنص المادة (629) علي أن :

(1) للشفيع أن ينقض جميع تصرفات المشترى حتى ولو وقف العقار المشفوع أو جعله محل عبادة .

(2) لا يسرى فى حق الشفيع أى رهن رسمى أو أى حق إمتياز رتبة المشترى أو رتب ضده على العقار المشفوع إذا كان قد تم بعد إقامة دعوى الشفعة وتبقى للدائنين حقوقهم على ثمن العقار.

تطبق أحكام الشفعة على الأولية فى كسب المباحات كلما كان ذلك ممكناً وعملياً وكذلك على الأولوية فى كسب الحقوق ومنافع الأراضي المملوكة للدولة حين يسمح القانون بكسب حقوق أو منافع عليها.

خلاصة

ذكرت المواد السابقة أن الشفعة واحدة من طرق إكتساب الملك وأصلها من الشريعة الإسلامية وبينت وتعريفها وأحكامها أهم ما يمكن قوله هو أن نص المادة (617) كان شاملاً .

للجار الملاصق سواء كان مالكاً لعين أم منفعة ثم أجرى تعديل للقانون بحذف هذه الفقرة وذلك في عام 1993م وكذلك حذفت عبارة (أو منفعة) من الفقرة (أ) من ذات المادة لتبقى كما يلي .

(للشريك في البيع عيناً كما حذفت عبارة (ثم الجار الملاصق) من المادة 618 وكل هذا التعديل كان في 1993/5/19م مما يدل على أن المشرع مال نحو التقليل من آثار الشفعة في الأراضي الحكومية المستأجرة للمنتفعين ويشمل ذلك الحكر.

والشفعة معرفة في القانون السوداني حيث كان هناك قانون الشفعة لسنة 1928م الذي أُلغي بموجب قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م .

نختم دراستنا للشفعة ببعض الأحاديث النبوية الشيفة والتي نعدِّد منها:

(1) ما رواه مالك في الموطأ (قضى رسول الله (ص) بالشفعة في كل ما لم يقسم فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرف فلا شفعة).

(2) رواه مسلم: (قضى رسول الله (ص) بالشفعة في كل شركة لم تقسم ربعه أو حائط لا يحل أن يبيع حتى يؤذن شريكه فإن شاء أخذه وإن شاء تركه فإذا باع ولم يؤذنه فهو أحق به).

(3) روى الترمذي وأبو داؤود: (الجار أحق بشفعة جاره ينتظر بها وإن كان غائباً إذا كان طريقهما واحداً).

(4) عن ابن عباس عن النبي(ص) من كانت له أرض فأراد بيعها فليعرضها على جاره).

(5) روى البيهقي وابن ماجة: (لا شفعة لصبي ولا غائب وإذا سبق الشريك شريكه بالشفعة فلا شفعة ، والشفعة كحل العقال) .

أسئلة تقويم ذاتي

1. عرِّف الشفعة ووضِّح وقت ثبوتها.
2. ناقش: هل الشفعة تقبل التجزئة؟
3. تتبع الإجراءات التي تتم بها أخذ الشفعة.

6. كسب الملكية بالحيازة

عزيزي الدّارس،،،

نتوقع منك الآن أن تكون على ملماً بطرق كسب اللكية وسنحاول في هذا المقرر أن نطلعك على حقوق الارتفاق: المسيل والطريق والمجرى والمرور والشرب والحائط المشترك ونقف معك عند تعرفك على كسب الملكية بالالتصاق والقصاد ونقحم أنفسنا معك لتكسب الملكية بالشفعة بين شريك أو جارك أو غيرهم.

وسنحاول الآن أن يكسبك حقاً آخر من الملكية هو كسب الملكية بالحيازة نتمنى أن يكون أسلوب عرض المادة العلمية محبب وقريب إلى قلبك وتجد نفسك بين صحاته.

والآن لنبدأ بالتعرف على الحيازة نفسها.

1.6 تعريف الحيازة

تنص المادة (631)علي أن:

(1) الحيازة سلطة فعلية يباشرها الحائز بنفسه أو بوساطة غيره على شيء مادى بحيث تكون فى مظهرها الخارجى وفى قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عينى آخر.

(2) لا تقوم الحيازة بعمل يأتيه الشخص على أنه من المباحات أو بعمل يتحمله الغير على سبيل التسامح.

ولإيضاح التعريف السابق نتلمس الملاحظات الآتية:

أ. الحيازة سلطة فعلية يباشرها الحائز بنفسه أو بواسطة غيره.

ب. الحيازة تفترض سلطات معينة على شيء مادي من قبل الحائز تظهره بمظهر صاحب الحق.

ج. الإيحاء للناس بأن الحائز ممتلك للشيء المادي أو الحق العيني.

د. لا تفترض الحيازة على الأعمال التي يأتيها الشخص على أساس أنها من المباحات أو من طبيعة الأعمال التي يقوم بها الغير على سبيل التسامح.

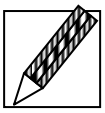
2.6 الحيازة بالوساطة

تنص المادة (632) علي أن :

تكون الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشر السيطرة على الشيء لحساب الحائز .

أهم ما ينبغي عليك معرفته هو أن الأصل يقوم الحائز بنفسه بالأعمال المادية المكونة للحيازة إلاّ أنه جوز بواسطة الغير أي أن يقوم بتلك الأعمال لحساب الحائز وليس لحسابه هو.

تدريب (9)



أتعتقد أن بمقدورك ذكر أمثلة للغير الذي يمكن أن يحوز لحساب الحائز؟

ويمكن أن تتحقق الحيازة بالواسطة في حالات نتوقع منك عزيزي الدّارس أن تتعرف على حكمها وهي:

أولاً: حيازة عديم الأهلية أو ناقصها

يجوز لعديم الأهلية أو ناقصها أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه قانوناً.

عديم الأهلية كالصبي غير المميز أو المجنون أو المعتوه وناقص الميز مكن أن تتحقق الحيازة بالواسطة بالنسبة لهم عن طريق النائب القانون ولياً كان أو وصياً أو قيماً.

ثانياً: الحيازة لحساب الغير

حالة ثانية من الحيازات التي تتحقق فيها الحيازة بالواسطة نصت عليها المادة (634) من القانون بالآتي:

(1) ليس لمن يحوز لحساب غيره أن يغير بنفسه لنفسه صفة حيازته .

(2) يجوز أن تتغير الصفة أما بفعل الغير وأما بفعل من الحائز ويعتبر معأرضة لحق المالك ولا تبدأ الحيازة بصفتها الجديدة إلا من وقت هذا التغيير .

إذا بدأ شخص حائزاً لحساب غيره فإنه يفترض أن الحيازة مستمرة بهذه الصفة إلى أن يثبت هذا الشخص أنه غير صفته وصار يحوز لحساب نفسه.

تتغيَّر صفة الحيازة بفعل الغير إذا حصل الحائز العرض على سند من شأنه أن ينقل الملكية إليه لو أنه صادر من مالك الشيء.

مثال:

أن يشتري المستأجر الشيء المؤجر من شخص ما على اعتبار أن هذا الأخير مالك للشيء بينما هو ليس كذلك كالوارث الظاهر للمؤجر.

في المثال السابق يتغير سند الحائز بعد أن كان عقد إيجار يصير عقد بيع.

3.6 أثر الحيازة المعيبة وإثباتها

ينبغي أن تعرف أن الحيازة حتى تتحقق ويترتب الأثر القانوني لها باعتبارها مظنة للحق يحميه القانون ومن الواجب أن تكون خالية من العيوب ونصت على ذلك المادة (635) من القانون على الآتي:

(إذا اقترنت الحيازة بالإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر قبل من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو ألتبس عليه أمرها إلا من الوقت الذى تزول فيه هذه العيوب).

يشترط في الحيازة وفقاً للنص السابق أن تكون خالية من العيوب الآتية:

أ) عدم اقترانها بعيب الإكراه

بأن لا يتم الحصول عليها بالقوة أو التهديد من قبل صاحبها واضطراره في سبيل الاحتفاظ بها إلى الاستمرار في القوة والتهديد وهذا العيب مؤقت بمعنى أنه ينقطع بتوقف القوة أو التهديد وتصير الحيازة خالية من هذا العيب.

ب) أن تون الحيازة غير مقترنة بالخفاء

بأن تكون ظاهرة فإن كانت خفية لم تنتج أثرها ويزول هذا العيب متى أصبحت صالحة لترتيب الآثار القانونية عليها وتقدير ما إذا كانت الحيازة خفية مسألة يختص بها قاضي الموضوع ويستخلصها من ظروف كل دعوى على حدة.

ج) يجب أن تكون الحيازة خالية من عيب اللبس والغموض

وفي كل الحالات المذكورة لا يتم ترتيب الأثر المترتب على الحيازة إلاّ من الوقت الذي تزول فيه تلك العيوب.

إثبات الحيازة

نستدرك كيفية إثبات الحيازة بمراجعة ما جاء في قانون معاملات المدنية لسنة 1984م حيث نص المادة (636) علي أنه:

(1) إذا ثبت قيام الحيازة فى وقت سابق معين وكانت قائمة حالاً كان ذلك قرينة على قيامها فى المدة ما بين الزمنيين مالم يقم الدليل على العكس .

(2) إذا تنازع أشخاص متعددون على الحيازة أفترض إن من يباشر السيطرة المادية هو الحائز إلى أن يثبت العكس.

(3) تبقى الحيازة محتفظة بالصفة التى بدأت بها وقت كسبها ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

4.6 الحيازة بحسن نية والحيازة بسوء نية

عزيزي الدّارس، الحيازة قد تكون بحسن نية أو بسوء نية، وسنعرض لكل نوع منهما وفقاً لما يلي:

الحيازة بحسن نية

تنص المادة (637) علي أن :

(1) يعتبر الحائز حسن النية إذا كان يجهل أنه يعتدى على حق الغير إلا إذ كان هذا الجهل ناشيءاً عن خطأ جسيم .

(2) إذا كان الحائز شخصاً اعتبارياً فالعبرة بنية من يمثله .

(3) حسن النية يفترض مالم يقم الدليل على العكس أو ينص القانون على خلاف ذلك.

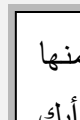
الحيازة بسوء النية

ونصت المادة (638) علي أن:

(1) الحائز يصبح سئ النية من الوقت الذى يعلم فيه أن حيازته اعتداء على حق الغير .

(2) ويعتبر الحائز سئ النية من وقت إعلانه في صحيفة الدعوى بما يفيد ان حيازته اعتداء على حق الغير كما يعتبر سئ النية إذا اغتصب الحيازة بالإكراه من غيره .

أسئلة تقويم ذاتي



في منطقة زراعية كان محمد يمتلك قطعة أرض زراعية بالقرب منها قطعة أخرى زرع محمد جزءاً من هذه الأرض ظاناً أنها تابعة له .ما رأيك بهذا التصرف هل توفرت عند محمد حسن النية؟

5.6 انتقال الحيازة

في المادة التالية نتناول انتقال الحيازة من السلف للخلف أو انتقالها إلى غير الخلف

ونصت المادة (639) علي التالي:

(1) تنتقل الحيازة الى الخلف العام بصفاتها على أنه إذا كان السلف سئ النية وأثبت الخلف أنه فى حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته .

(2) تنتقل الحيازة الى غير الخلف إذا اتفق الخلف والسلف على ذلك وكان فى استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق الوارد عليه الحيازة ولو لم يكن هناك تسلم مادى للشيء المحمل بهذا الحق .

(3) يجوز أن يتم نقل الحيازة دون تسليم مادى إذا استمر الخلف واضعاً يده لحساب من يخلفه فى الحيازة أو أستمر الخلف واضعاً يده ولكن لحساب نفسه .

(4) يجوز أن يتم نقل الحيازة إذا تسلم الخلف ما يمكنه من التسلم المادى للشيء فتسليم المستندات المعطاة عن البضائع المعهود بها الى أمين النقل أو المودعة فى المخازن يقوم مقام تسليم البضائع ذاتها على أنه إذا تسلم شخص هذه المستندات وتسلم آخر البضاعة ذاتها وكان كلاهما حسن النية فإن الأفضلية تكون لمن تسلم البضاعة.

(5) يجوز للخلف الخاص أن يضم الى حيازة سلفة فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر .

وفيما يلي نشير بكلمة موجزة عن انتقال الحيازة في الحالتين:

أولاً: انتقال الحيازة إلى الخلف العام

الخلف العام هو: الورثة أو الموصى له بحق معين في التركة وقد نصت المادة (639) فقرة (1) على حكم انتقال الحيازة إلى الخلف العام بقولها:

(تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بصفاتها على أنه إذا كان السلف سيئ النية وأثبت الخلف انه في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته)

ثانياً: انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص

انظر المادة (639) فقة (2) وتدبرها بعناية فائقة تجد أن انتقال الحيازة إلى الخلف الخاص يتم بناءً على اتفاق بينه وبين السلف لكن يشترط لهذا الانتقال أن تكون للخلف سيطرة على الحق موضوع الحيازة. وإذا كان الأصل أن تتحقق هذه السيطرة المادية على الحق بتسليم الشيء محل الحيازة إلى الخلف تسليماً مادياً إلاّ أن هذه السيطرة وفقاً لنص المادة المشار إليها فقرة (3):

(يجوز أن يتم نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الخلف واضعاً يده لحساب من يخلفه أو استمر واضعاً يده ولكن لحساب نفسه).

إلاّ أن هذه السيطرة يمكن أن تتحقق في وضعين هما:

التسليم الحكمي:

وإذا سألت عن كيفيته أقول لك أنه يحدث بمجرد تغير النية:

(إذا استمر واضعاً يده لحساب من يخلفه في الحيازة أو استمر واضعاً يده ولكن الحساب نفسه)

تدريب (10)



هل يمكنك أن تشرح لي باختصار من خلال الأمثلة التوضيحية المقصود بالتسليم الحكمي؟

التسليم الرمزي:

هو الذي تم عن طريق تسليم الخلف ما يرمز إلى الشيء محل الحيازة ويمكنه ن السيطرة مادياً (انظر الفقرة "4")

مثال:

تسليم مفتاح المخزن الذي به الأشياء محل الحيازة أو سند الشحن.

ورغم أن التسليم أعلاه ينقل الحازة إلاّ أنه ينطوي على خطورة معينة للمتسلم لأنه إذا تم تسليم شخص الشيء محل الحيازة تسليماً رمزياً بينما تم تسليم الشيء لشخص آخر تسليماً مادياً فإن الأخير تكون له الأفضلية متى كان حسن النية وبالتالي يعتبر هو الحائز.

وينبغي أن تعلم أن التسليم الحكمي والتسليم الرمزي يشترط فيهما أن يكون في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق.

6.6 زوال الحيازة وآثارها

ابتداءً لتوضيح زوال الحيازة نورد فيا يلي نص المادة (640) على ذلك:

(1) تزول الحيازة فتنقطع مدة التقادم المانع من سماع الدعوى إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية بأى طريقة أخرى.

(2) لا تنقطع مدة التقادم المانع من سماع الدعوى بفقد الحيازة فلا تعتبر الحيازة قد زالت إذا وردت على عقار واستردها الحائز خلال سنة أو رفع الدعوى باستردادها فى هذا الميعاد.

(3) لا تزول الحيازة إذا حال دون مباشرة السيطرة الفعلية على الحق مانع وقتى .

(4) تزول الحيازة إذا كانت واردة على عقار وسلبت بحيث نشأت حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو بغير علمه واستمرت سنة كاملة دون ان يسترد حيازته وتحسب السنة إبتداءً من الوقت الذى بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا بدأت علنا أو من وقت علم الحائز بها إذا بدأت خُفية.

على ضوء النص السابق نبيِّن أحوال زوال الحيازة

أ) إذا تخلى الحائز عن السيطرة الفعلية عن الحق.

ب) إذا فقد الحائز السيطرة على العقار نتيجة لحيازة الغير له حيازة معأرضة لحيازة الأول فإن الحائز الأول له يعتبر فاقداً للحيازة وإنما تعد حيازة الثاني مانعاً مؤقتاً من مباشرة السيطرة الفعلية على الحق. إلاّ أنه يشترط لفقدان حيازته شرطان:

الأول: أن تكون حيازة الغير (الحائز الثاني) قد قامت دون إرادة الأول أي بإكراه أو بغير علمه.

ثانيهما: أن يسترد الحائز الأول حيازته أو يرفع دعوى استرداد الحيازة خلال سنة وتحسب المدة ابتداءً من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا بدأت علناً أو من وقت علم الحائز بها إذا بدأت خفية.

أمّا إذا قضت السنة على هذا الوجه دون أن يسترد الحائز الأول حيازته للعقار أو يرفع الدعوى باستردادها فإن حيازته تكون قد فقدت ليس من وقت انقضاء السنة المشار إليها وإنما من تاريخ بدء الحيازة الجديدة.

ج) ولا تزول الحيازة إذا حال مانع دون مباشرة السيطرة الفعلية على الحق مانع وقتي.

مثال:

إذا حدث زلزال أو فيضان فيضطر الحائز لترك عقاره أو منقوله هنا لا يعد الحائز فاقداً للحيازة بل يبقى حكماً إلى أن يزول المانع ويعود الحائز إلى مباشة حيازته بالفعلية على الشيء.

آثار الحيازة

أمّا بالنسبة لآثار الحيازة فقد رتبها المشرع في نص المادة (641) بالآتي:

(1) من كان حائزا للحق أعتبر صاحبه حتى يقوم الدليل على العكس .

(2) لحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال السنة التالية لفقدهما ردها إليه فإذا كان فقد الحيازة خفيه بدأ سريان السنة من وقت انكشافه.

(3) يجوز لمن كان حائزاً لحساب غيره ان يطلب إسترداد الحيازة.

نشاط



في أحد أحياء الخرطوم استأجرت اسرة عبدالرحمن منزلاً من رجل مسيحي كان يأتي صاحب المنزل ليأخذ الأجرة الشهرية استمر الحال كذلك لمدة عشر سنوات انقطع بعدها الرجل من المجئ لأخذ الأجرة سأل عبد الرحمن عن صاحب المنزل وعلم أنه هاجر إلى استراليا ولم يجد له أقارب من ذلك الوقت لم يأت أحد يسأل عن البيت أو عن الأجرة مضت الآن أكثر من 20 سنة علي ذلك الحدث . برأيك هل يصبح المنزل ملكاً لاسرة عبدالرحمن وأولاده .

7.6 استرداد الحيازة ودعوى استرداد الحيازة

تنص المادة (642، 643) علي :

(1) إذا لم يكن من فقد الحيازة قد انقضت على حيازته سنة من وقت فقدها فلا يجوز أن يسترد الحيازة إلا من شخص لا يستند الى حيازة أحق بالتفضيل والحيازة الأحق بالتفضيل هى الحيازة التى تقوم على سند قانونى فإذا لم يكن لدى أى من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهم كانت الحيازة الأحق هى الأسبق فى التاريخ.

(2) إذا كان فقد الحيازة بالقوة فللحائز فى جميع الأحوال أن يسترد خلال السنة التالية حيازته من المعتدي .

(3) للحائز أن يرفع فى الميعاد القانونى دعوى إسترداد الحيازة على من إنتقلت إليه حيازة العقار المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية .

بالإشارة إلى النص السابق يتضح لك أن المشرع وضع شروطاً معينة لاسترداد الحيازة لا بد من توافرها لكي يستطيع مالك المنقول استرداده وما يلي نبحث في تلك الشروط:

أولاً: استرداد الحيازة ولم تنقض عليها سنة من العقد

1. أن لا تنقضي سنة من عقد الحيازة من مالكها.
2. أن لا يكون الشخص الحائز لها أحق بالتفصيل والذي يعني الحيازة التي على سند قانوني.
3. أن ترفع الدعوى خلال سنة من وقت الفقدان.

ثانياً: استرداد الحيازة لمنقول فقد بالقوة

1. أن يكون المنقول قد تم فقدانه بالقوة.
2. يجوز لمالك المنقول استرداده من الشخص المعتدي ولو كان ذلك في السنة التالية من حيازته.

وبالإضافة إلى هذه الشروط المتعلقة بالمنقول أورد المشرع الميعاد لدعوى استرداد الحيازة للعقار المغتصب منه في المواعيد المقررة قانوناً حتى ولو كان الشخص المغتصب حسن النية.

ورد في النص السابق تعريف الحيازة بالتفصيل يمكنك مرجعتها مرة أخرى.

8.6 دعوى منع التعرض ووقف الأعمال التي تهدد الحيازة

تنص المادة (644 ،645) علي

لحائز العقار إذا استمرت حيازته سنة كاملة ثم وقع له تعرض فى حيازته أن يرفع خلال السنة التالية دعوى يمنع هذا التعرض.

أما المادة (645) فقد نصت علي :

(1) لحائز العقار إذا استمرت حيازته سنة كاملة وخشى لا سباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد من جديد حيازته أن يرفع دعوى بوقف هذه الأعمال طالما إنها لم تتم ولم ينقض عام على البدء فيها.

(2) للمحكمة أن تحكم بعدم استمرار الأعمال أو أن تأذن فى استمرارها ولها فى الحالتين أن تأمر بتقديم تأمين كافٍ يكون فى حالة الحكم بوقف الأعمال ضماناً لإصلاح الضرر الناجم عن هذا الوقف متى تبين بحكم نهائى أن الاعتراض

على استمرارها كان على غير أساس ويكون فى حالة الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها إصلاحا للضرر الذى يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائى لمصلحته .

عزيزي الدّارس،،،

هل تعتقد أننا أسرفنا في عرض الملكية الحيازية عبر النصوص التشرعية فقط؟ هل تجد أن هذا الأسلوب يناسبك وبمقدورك استيعاب ما ورد في الشرح؟

والآن نرجو مواصلة الدرس.

أنت الآن حائز لعقار ويفترض أن هذا العقار مغروسة به بعض الأشجار، فهل لك الحق في الثمار؟ إذن إلى أي مدى يمكنك الانتفاع بها أو الانتفاع بالمنفعة؟ وهل يختلف الحكم إذا كنت حسن النية أو سيء النية؟

لعل دراستك لنص المادة (646) تحل لك هذه الأسئلة.

(1) للحائز الحق فيما يقبضه من ثمار وما يحصل عليه من منفعة ما دام حسن النية.

(2) تعتبر الثمار الطبيعية أو المستحدثة مقبوضة من يوم فصلها وتعتبر الثمار المدنية مقبوضة يوما فيوم ويعتبر الحصول على المنفعة أنه قد تم يوماً فيوما.

(3) يكون الحائز مسئولاً من وقت أن يصبح سئ النية من المنفعة التى حصل عليها والثمار التى يقبضها أو التى قصر فى قبضها ويجوز له أن يسترد ما أنفقه فى إنتاج هذه الثمار .

ونشير إلى أن الثمار المقصودة في النص السابق هى كل ما ينتجه من غلة دورية متجددة . وإنها متفرقة عن الشيء لا تمس أصله ولا تنقص منه.

والمنتجات عكس الثمار فهى غير دورية وغير متجددة وتمس اصل الشيء كالمعادن والأحجار والأشجار التى تخرج من الغابات .

والثمار الطبيعية لا دخل للأنسان فيها كالكلأ والأعشاب والثمار المستحدثة هي التى ينتجها الإنسان كالمزروعات والفواكه والثمار المدنية هى الريع الدورى المتجدد الذى يقبضه

مستثمر الشيء من الغير لقاء نقل منفعة الشيء الى هذا الغير كأجور المساكن والأرض الزراعية وفوائد الأسهم ورؤس الأموال .

9.6 رد المصروفات

أهم ما ينبغي عليك التنبه إليه فيما يختص برد المصروفات هو أن للمالك أن يتسرد ملكه وأن يؤدي إلى الحائز جميع ما أنفقه في الحيازة من صروفات ضرورية.

وتسري في شأن المصروفات النافعة أحكام التقادم المكسب للملكية وفقاً لنص المادة (646) في القانون.

ولا يحق بأي حال للحائز المطالبة بمصروفات كمالية وللمالك الحق في استبقاء ما استحدثه الحائز مقابل دفع قيمتها إذا كانت مستحقة الإزالة ويف حالة عدم طلب المالك ذلك يجوز للحائز انتزاع ما أحدثه من استحداث على الشيء المحاز وإعادة الحيازة إلى حالتها الأولى.

ونفس الكلام الوارد قبل قليل ينطبق على المالك في دفع المصروفات المتعلقة بالحيازة إلى السلف.

بالإضافة إلى ما سبق يجوز للمحكمة تقرير ما تراه مناسباً للوفاء بالمصروفات، هذه الأحكام ابانتها المادة (647) من القانون:

(1) على المالك الذى يرد إليه ملكه أن يؤدى الى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية .

(2) تسرى فى شأن المصروفا ت النافعة أحكام المادة (649).

(3) ليس للحائز أن يطالب بشيء من المصروفات الكمالية وللمالك أن يستبقى ما استحدثه الحائز مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة فإن لم يطلب ذلك كان للحائز من منشآت أن ينتزع ما استحدثه على أن يعيد الشيء الى حالته الأولى.

(4) على المالك الذى يرد إليه ملكه أن يؤدى الى الحائز الذى تلقى الحيازة من غيره ما أداه هذا الحائز الى سلفه من مصروفات وذلك فى حدود ما يلتزم به المالك وفقا للبنود (1) ، (2) ،(3).

(5) يجوز للمحكمة بناءً على طلب المالك أن تقرر ما تراه مناسباً للوفاء بالمصروفات المنصوص عليها فى البنود (1)،(2)، (3)، (4) ولها أن تقضى بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات الكافية .

نشاط



بعد أن رد الملك لصاحبة الذي كان يسكن أحمد فيه حيازة كان احمد قد قام بطلا ء المنزل باللون الموحد وقام بتركيب المرواوح فيه برأيك هل لأحمد الحق في أن يطالب المالك بقيمة ما فعله من اصلاحات ،ناقش ذلك .

المصروفات الضرورية هى المصروفات غير العادية التى يتعين إنفاقها للمحافظة على الشيء كترميم العين أو دفع دين لفك رهن أو مصروفات لإنقاذ الشيء من الحريق او الغرق.

المصروفات النافعة هى المصروفات التى ينفقها الحائز لا للمحافظة على الشيء بل لتحسينه لزيادة قيمته وللإكثار من طرق الإنتفاع به مثل أن يدخل تياراً كهربائياً أو مياه فى الدار وأن ينشيء المساقى والمصارف فى الأرض الزراعية .

المصروفات الكمالية هى مصروفات لا تعود بكبير نفع على العين ذاتها، ولكنها تنفق لتزيين العين وتجميلها على الوجه الذى يريده الحائز لاستمتاعه الشخصى كتوسيع حديقة الدار وإقامة نافورة وتماثيل او رصف ممرات أو لصق صور وغيرها.

المسئولية عن الهلاك والتلف

تنص المادة (648) علي أن :

(1) لا يكون الحائز حسن النية مسئولاً قبل من يستحق الشيء عما يصيبه من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت على هذا الهلاك أو التلف.

(2)يكون الحائز سئ النية مسئولاً عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشيءاً عن سبب لا بد لـه فيه إلا إذا أثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو كان باقياً فى يد من يستحقه.

أسئلة تقويم ذاتي



1. كيف يتم كسب الملكية للحيازة؟
2. تكلم عن حيازة عدم الأهلية.
3. تحدث عن الآثار المترتبة عن الحيازة.
4. اذكر مسئولية الحائز عن الهلاك في حالة حسن النية وسوء النية.
5. كيف تكون الحيازة بالوساطة؟

7. التقادم المكسب للملكية

التقادم المكسب

نقصد به وسيلة يكسب بها شخص ملكية شيء أو حق عيني عله إذا حازه مدة معينة.

تنص المادة (649) علي أن :

(1)من حاز بحسن نية وبسبب صحيح منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً على منقول أو عقار بإعتباره ملكاً له دون انقطاع لمدة عشر سنوات فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العينى من شخص ليس بذى عذر شرعى.

(2)يجب أن يتوافر حسن النية طوال مدة الحيازة.

(3) لأغراض البند (1) يعني السبب الصحيح:

أ. الاستيلاء علي الأرض الموات

ب. انتقال الملك بالارث أو الوصية

ج. الهبة بين الاحياء بعوض أو غير عوض

د. البيع الرسمي أو العرفي

تعتبر هذه المادة أن التقادم المسقط لحق الملكية والحقوق العينية يمنع رفع دعوى الاستحقاق لاسترداد الحيازة منه ولا يفهم من المادة أن التقادم مكسب للملكية كما كان في قانون التقادم المكسب للملكة والتقادم المسقط لسنة 1928م الملغي.

هنالك تساؤل آخر أود أن أسألك إياه وهو: ما حكم الأموال والعقارات المملوكة للدولة؟

أجابت عن ذلك قبلك المادة (651) من القانون بالآتي:

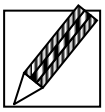
مع مراعاة الأحكام المتعلقة بإحياء الأراضى الموات والمنصوص عليها فى هذا القانون لا يجوز تملك الأموال العامة أو كسب أى حق عينى عليها بمرور الزمن.

نشاط



الميادين العامة هل يمكن أن تدخل ضمن الحيازة لشخص ما ناقش ذلك بكتابة وجهة نظرك في هذه المسألة حاول مشاركة زملائك بمناقشة وجهات النظر المختلفة حول غيره من الحيازات الأخرى.

تدريب (11)



بالإشارة إلى دراستك في مجال عرضنا وبيان الحيازة هل هناك أشياء لا يمكن أن ترد عليها الحيازة، إذن ما هي؟

1.7 التقادم ودعوات الوارث

عزيزي الدّارس، تمعن في موضوع الدعوى التي يرفعها الدّارس بعد مضي ثلاث وثلاثين سنة هل تتصور أن بإمكانه كسب تلك الدعوى؟ لماذا؟ حاول ربط إجابتك بما تعرفه في نص المادة (650) من القانون فماذا قالت؟

(لا تسمع دعوى الإرث مع التمكن وعدم العذر الشرعى على من وضع يده على عقار متصرفاً فيه تصرف المالك بلا منازعة أو انقطاع مدة ثلاث وثلاثين سنة).

في الحقيق للإجابة عن التساؤل السابق نقول لك بكل بساطة أن الوارث إذا سكت عن المطالبة بنصيبه مدة ثلاث وثلاثين سنة من تاريخ وفاة المورث فإن حقه سقط وتكون دعواه غير مقبولة.

2.7 سريان قواعد التقادم المانع

تنص المادة (652) علي أن :

تسرى قواعد التقادم المانع من سماع الدعوى بالالتزام على التقادم المانع من سماع الدعوى بالملكية أو بحق عينى آخر فيما يتعلق بحساب المدة ووقفها وانقطاعها والاتفاق على تعديلها والتمسك بمنع سماع الدعوى أمام القضاء والنزول عنه وذلك بالقدر الذى لا تتعأرض فيه هذه القواعد مع طبيعة هذا التقادم الأخير ومع مراعاة الأحكام السابقة .

3.7 حيازة حق على منقول أو سند

تنص المادة (653) علي ان :

(1) من حاز بسبب صحيح حق ملكية أو حقاً عينياً آخر على منقول أو سنداً لحامله وكان حسن النية وقت حيازته فلا تسمع عليه دعوى بالملكية او بحق عينى آخر من أحد.

(2) إذا كان السبب الصحيح وحسن النية قد توافر لدى الحائز فى اعتباره الشيء خالياً من التكاليف والقيود العينية فلا تسمع عليه دعوى بها من أحد .

(3) يفترض مع الحيازة توافر السبب الصحيح وحسن النية .

4.7 استرداد المنقول أو السند

تنص المادة (654) علي أن :

(1) يجوز لمالك المنقول أو السند أو لحامله أو لصاحب الحق العينى عليه إذا فقده أو سرق منه أن يسترده ممن يكون حائزا له بسبب صحيح وحسن نية وذلك فى خلال ثلاث سنوات من وقت الفقد أو السرقة .

(2) إذا كان الحائز قد اشترى الشيء بحسن نية فى سوق أو مزاد علنى أو اشتراه ممن يتجر في مثله فله أن يطلب ممن يسترده أن يعجل له الثمن الذى دفعه.

خلاصة

توضح النصوص السابقة أن الحيازة سبباً من أسباب الملكية، ففي كثير من الحالات يرفع القانون الحيازة وهي مجرد واقعة قانونية إلى ملكية أي حق. أما التقادم فمتنازع في أمر اعتباره سبباً من اسباب كسب الملكية.

والحيازة في الفقه الإسلامي ، خاصة عند المالكية مبنية على الحديث المروي عن سعيد بن المسيب وزين بن أسلم أن الرسول (ص) قال: (من حاز شيئاً عشر سنين فهو له).

عن النبي (ص) قال : (من حاز أرضاً عمرها عشر سنين والخصم حاضر لا يغير ولا ينكر فهو للذي حازها ولا حجة للخصم فيها) ويضيف المالكية لحججهم بالأخذ بالحيازة ما يقضي به العرف Custom والعادة Usage إن العرف والعادة يقضيان بأن من يترك ماله في يد غيره يتصرف فيه تصرف المالك لمدة طويلة وهو حاضر ساكت لا عذر له في عدم المطالبة بحقه ، فإن ذلك دليل على عدم أحقيته هذا المال .

وفي السودان فإن الحيازة معروفة من قديم ومقننة كحكم شرعي إذ أن معظم أهل السودان متأثرون بالمذهب المالكي. وفي منشورات المهدية أجاب القاضي أحمد عن أسئلة عبدالله المحجوب أحمد ومن بين الأسئلة ما يتعلق بالحيازة جاء رده:

(الشخص الذي وضع يده على أرض غيره مدة لا تبلغ حد الحيازة المحدودة بالمنشورات ثم غاب عنها وتركها وجاء ثانياً وأراد أن يلفق إكمال المدة فليس له ذلك).

(ومن كان غائباً وحضر ووجد أرضه قد استولى عليها شخص آخر ولم يتكلم صاحب الأرض وغاب ثانية وبحضوره وجد المستولي قد أكمل مدة الحيازة ، فإن كان حضور صاحب الطين الأول متوطناً ومكث زمناً ولم يتكلم فليس له أن يتكلم في المدة الثانية وإن حضر ورجع قريباً فله ان يتكلم الآن ...).

والشفعة معروفة لدى القبائل في جنوب السودان خاصة الدينكا والأرض عندهم يمكن تقسيمها إلى قسمين

(1) توك Tco

وهي الأرض المنبسطة المكتظة بأنواع من النباتات المائية والحشائش (خالية من الأشجار) كمنطقة السدود محل مزارع ومياه مستديمة وحيوانات برية وهي مخصصة للاستعمال .

(2) البائي Baai :

هي الأماكن التي تكثر فيها الغابات وهي مرتفعة تصلح للسكن وتكتسب ملكية الأرض أو الإنتفاع بطرق وهي الإحتلال Occupation فالاحتلال تكون الأرض بلا مالك ، فتكسب بالاحتلال وينشأ الاحتلال إذا استقر المحتل على الأرض بنية الإقامة فيها بصفة دائمة ، والاحتلال قد يشبة الحيازة إن لم تكن هي ذاتها.

أحكام الحيازة المنصوص عليها في قانون المعاملات لسنة 1984م لم ترد لأول مرة وردت من قبل بعض أحكامها في قانون التقادم المكسب للملكية والتقادم المسقط لسنة 1928م.

وقد أُلغي بموجب قانون المعاملات المدنية فاستوعب كثيراً من أحكامه وترك الأخرى.

أسئلة تقويم ذاتي



حدِّد مجال التقادم المكسب من حيث الآتي:

1. الدعوى التي يرفعها الوارث.
2. الأموال المملوكة للدولة.
3. سريان قواعد التقادم المانع.

8. كسب الملكية بالميراث

عزيزي الدّارس،،،

إن مهمتك الآن الإلمام بمعرف نوع آخر من أنواع كسب الملكية يختلف عن غيره ممّا ذكرنا حتى الآن لأن معظم ما سبق يتم بصورة اختيارية يكون الشخص مختاراً في ترتيب التصرف الذي يجريه أو بناءً على اتفاق أو غيره أمّا درسنا الآن فكسب الملكية فيه يكون بصورة جبرية.

نبدأ القسم بتحديد الورثة وتحديد أنصبتهم وانتقال التركة إليهم:

1.8 تعيين الورثة

تنص المادة (655) على الآتي:

(1) يكسب الوراث بطريق الميراث العقارات والمنقولات والحقوق الموجودة فى التركة مع مراعاة أى قيود فى هذا القانون على التسجيل أو غيره أو أى قيود يفرضها أى قانون آخر.

(2) تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم فى الإرث وانتقال التركة يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية بالنسبة للمسلمين ومن يرضون انطباق إحكامها .

(3) فما عدا الأشخاص المنصوص عليهم فى البند (2) يطبق قانون الوصايا وإدارة التركات لسنة 1928 او أى قانون يحل محله.

نشاط



لاحظ في حياتك العامة في حالة وفاة شخص ما الذي يحدث للتركة التي تركها المتوفى وما القانون الذي يطبق ومن اين أخذها هذا القانون؟ ناقش هذه النقاط مع مشرفك .

2.8 تعيين وصي التركة

تنص المادة (656 – 657) علي الآتي :

(1) إذا لم يعين المورث وصياً لتركته جاز لأحد أصحاب الشأن أن يطلب من المحكمة تعيين وصي يجمع الورثة على اختياره من بينهم أو من غيرهم فإذا لم يجمع الورثة على اختيار أحد تولت المحكمة اختياره بعد سماع أقولهم.

(2) إذا عين المورث وصايا التركة وجب على المحكمة بناءً على طلب أحد أصحاب الشأن تثبيت هذا التعيين.

ونصت المادة (657) في موضوع تنحي وصي التركة علي

(1) لمن عين وصى للتركة أن يتنحى عن مهمته وذلك طبقاً لأحكام الوكالة المنصوص عليها .

(2) للمحكمة بناءً على طلب أحد ذوي الشأن أو النيابة العامة طلب عزل الوصي وتعيين غيره متى ما ثبت ما يبرره.

3.8 سجل تعيين الأوصياء ومهام الوصي

تنص المادة (658)

(1) على المحكمة أن تقيد في سجل خاص الأوامر الصادرة يتعيين أوصياء التركة أو تثبيتهم إذا عينهم المورث أو بعزلهم أو تنازلهم.

(2) يكون للقيد في السجل أثره بالنسبة لمن يتعامل مع الغير مع الورثة بشأن عقارات التركة.

تنص المادة (659) علي أن :

يتسلم وصي التركة أموالها يعد تعيينه ويقوم بتصفيتها برقابة المحكمة وله أن يطلب أجراً لمهمته تقدره المحكمة.

4.8 نفقات تصفية التركة

تنص المادة (660) علي :

تتحمل التركة نفقة التصفية ويكون لهذه النفقات امتياز المصروفات القضائية.

المحافظة على التركة بوساطة المحكمة

تنص (661) علي أن :

على المحكمة أن تتخذ عند الاقتضاء جميع ما يلزم للمحافظة على التركة ولها أن تأمر بايداع النقود والأوراق المالية والأشياء ذات القيمة خزينة المحكمة الكائن في دائرتها أموال التركة حتى تتم التصفية.

ما يجوز للوصي أن يصرفه من مال التركة

تنص المادة (662)

على وصي التركة أن يصرف من مال التركة في الأوجه الآتية:-

- ✓ نفقات تجهيز الميت ونفقات مأتمه.
- ✓ استصدار أمر من المحكمة بصرف نفقة كافية إلى الوارث المحتاج على أن لا تتجاوز مقدار نصيبه من التركة وفي حالة ما إذا كان الدين جزءً منها حتى تنتهي التصفية على أن تخصم النفقة من نصيبه في التركة وتفصل المحكمة في كل نزاع يتعلق بهذا الخصوص.

نشاط



يمكنك ملاحظة ما يحدث في مجتمعنا السوداني من نفقات تجهيز الميت والمأتم الذي يقام هل يكون من مال المتوفي .

أسئلة تقويمية



(1) ضع علامة (✓) أو (x)

أ- يمكن لوصي التركة أن يتنحي عن مهمته ( ) .

ب- أحكام الميراث تخضع للأعراف العامة ( ) .

ج- يتسلم وصي التركة أموالها بعد تعينه ويقوم بتصفيتها برقابة المحكمة ( ) .

(2) توفي رجل ما عين أحدهم وصي علي تركةالمتوفى لاحظ الورثة عدم أمانة الوصي علي تركتهم ما الذي يمكنهم فعله؟

5.8 إجراءات الدائنين على التركة

تنص المادة (663) علي الآتي :

(1) لا يجوز للدائنين من وقت تعيين وصية التركة أن يتخذوا أي إجراءات على التركة ولا الاستمرار في أي إجراء اتخذوه إلا في مواجهة وصي التركة.

(2) تقف جميع الإجراءات التي اتخذت ضد المورث حتى تتم تسوية جميع ديون التركة متى طلب أحد ذوي الشأن ذلك.

6.8 تصرف الوارث في مال التركة

تنص المادة (664) علي الآتي :

لا يجوز للوارث قبل أن يتسلم حصة بيان نصيبه في صافي التركة أن يتصرف في مال التركة ولا يجوز له أن يؤدي مالاً للتركة من ديون أو أن يجعل ديناً عليه قصاصاً بدين عليها.

المحافظة على أموال التركة بوساطة الوصي

تنص المادة (665) علي الآتي :

(1) على وصي التركة أن يتخذ جميع الإجراءات للمحافظة على أموالها وأن يقوم بما يلزم من أعمال الإدارة وأن ينوب عن التركة في الدعاوى وأن يستوفي ما لها من ديون.

(2) يكون وصي التركة مسئولاً مسئولية الوكيل المأجور حتى إذا لم يكن مأجوراً وللمحكمة أن تطالبه بتقديم حساب عن إدارته في مواعيد محددة.

تكليف الدائنين والمدينين بتقديم بياناتهم

تنص المادة (666) علي :

(1) على وصي التركة أن يوجه لدائنيها ومدينيها دعوة بتقديم بيان بما لهم من حقوق وما عليهم من ديون خلال شهر من تاريخ نشر هذا التكليف.

(2) يجب أن يلصق التكليف على لوحة المحكمة الكائن في دائرتها آخر مواطن للمورث وللمحكمة التي تقع في دائرتها أعيان التركة وأن تنشر في إحدى الصحف اليومية.

نشاط



ما رأيك بمن يدعي أن المتوفي كان مديوناً له بمبلغ من المال بعد موته بنسبة وبعد القيام بكل الإجراءات في مواجه الدائن والمدينين ناقش ذلك .

بيان وصي التركة بحقوق وإلتزامات التركة

تنص المادة (667) علي :

(1) على وصي التركة أن يودع المحكمة التي صدر منها قرار تعيينه خلال ثلاثة أشهر من تاريخ التعيين بياناً بما للتركة وما عليها وتقدير قيمة هذه الأموال وعليه إخطار ذوي الشأن بهذا الايداع بكتاب مضمون.

(2) يجوز لوصي التركة أن يطلب من المحكمة مد هذا الميعاد إذا وجد ما يبرر ذلك.

الاستعانة بخبير لتقدير وجود أموال التركة وإلزام الورثة بالإبلاغ عن الديون

تنص المادة (668) علي أن :

لوصي التركة أن يستعين في تقدير أموال التركة وجردها بخبير وأن يثبت ما تكشف عنه أوراق المورث وما يصل إلى علمه عنها وعلى الورثة أن يبلغوه بكل ما يعرفونه من ديون التركة وحقوقها.

أسئلة تقويم ذاتي

(1) بعد وفاة رجل ما بدأ أحد الورثة في التصرف في أموال التركة بالرغم من أنه لم يتسلم حجة تبين نصيبه فيها واحتج باقي الورثة علي تصرف الوراث ما الرأي القانوني في تصرف الوارث ؟

(2) ضع علامة ✓ أو x

أ- علي وصي التركة أن يتخذ جميع الإجراءات للمحافظة علي أموالها ( ) .

ب- لوصي التركة أن يستعين في تقدير أموال التركة وجردها بخبير ( ) .

ج- وصي التركة لا يكون مسئولاً مسئولية الوكيل المأجور إلا إذا كان يتقاضى اجراً ( ) .

الإستيلاء غشاً على أموال التركة والمنازعة فيها

(1) يعاقب بعقوبة خيانة الأمانة كل من استولى غشاً على شيء من مال التركة ولو كان وارثاً.

(2) كل منازعة في صحة الجرد ترفع بدعوى أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ ايداع البيان.

وفاء ديون التركة غير المتنازع عليها وتسوية الديون المتنازع عليها

تنص المادة (670) علي :

(1) بعد انقضاء الميعاد المحدد للمنازعة في بيان وصي التركة يقوم الوصي بعد استئذان المحكمة بوفاء الديون التي لم يقم في شأنها نزاع.

(2) تسوى الديون المتنازع فيها بعد الفصل في صحتها نهائياً.

أ- وقف تسوية الديون

تنص المادة (671) :

على وصي التركة في حالة إعسار التركة أو احتمال إعسارها أن يوقف تسوية أي دين ولو لم يقم في شأنه نزاع حتى يفصل نهائياً في جميع المنازعات المتعلقة بديون التركة.

ب- ما تستوفى منه ديون التركة

تنص المادة (672) :

(1) يقوم وصي التركة بوفاء ديونها مما يحصله من حقوقها وما تشتمل عليه من نقود ومن ثمن ما فيها من منقول فإن لم يف ذلك فمن ثمن ما فيها من عقار.

(2) تباع منقولات التركة وعقاراتها بالمزاد العلني وطبقاً للإجراءات والمواعيد المنصوص عليها في البيوع الجبرية من قانون الإجراءات المدنية إلا إذا اتفق الورثة على طريقة أخرى.

(3) إذا كانت التركة معسرة فإنه يجب موافقة جميع الدائنين وللورثة في جميع الأحوال حق دخول المزاد.

أسئلة تقويم ذاتي



(1) توفى الشيخ صالح اجتمع أولاده عنده عندما كان يحتضر بعد وفاته بأيام فتح ولده حسن خزنة والده وأخذ ما بها من أموال وذهب وإدعى أن والده قد أعطاها إياها ما رأيك القانوني في ذلك ؟

(2) أجب بلا أو نعم

أ- كل منازعة في صحة الجرد تدفع بدعوى أمام المحكمة خلال ثلاثين يوماً ( ) .

ب- تسوي الديون المتنازع فيها بعد الفصل في صحتها نهائياً ( )

ج- إذا كانت التركة معسورة وتم البيع في المزاد العلني ليس للورثة حق دخول المزاد ( ) .

ج- الديون المؤجلة

تنص المادة (673) علي أن :

(1) للمحكمة بناءً على طلب جميع الورثة أن تحكم بحلول الدين المؤجل وبتعيين المبلغ الذي يستحقه الدائن.

(2) يجوز لكل وارث بعد توزيع الديون المؤجلة أن يدفع القدر الذي اختص به قبل حلول الأجل.

د- الديون غير المثبتة في بيان الوصي

تنص المادة (674) علي أنه :

لا يجوز للدائنين الذين لم يستوفوا حقوقهم لعدم ثبوتها في بيان وصي التركة ولم تكن لهم تأمينات على أموال التركة أن يراجعوا على من كسب بحسن نية حقاً عينياً على تلك الأموال ولهم الرجوع على الورثة في حدود ما عاد عليه من التركة.

نشاط



ما رأيك في الرجل الذي يدعي أن المتوفى كان مدين له بمبلغ كبير وليس لديه دليل أو اثبات علي ذلك .

تنفيذ وصايا المورث

تنص المادة (675) علي أنه :

يدعي وصى التركة بعد تسوية ديونها تنفيذ وصايا المورث وغيرها من التكاليف.

أيلولة التركة للورثة

تنص المادة (676) علي أن :

(1) بعد تنفيذ التزامات التركة يؤول ما بقى من أموالها الى الورثة كل بحسب نصيبه الشرعى أو بحسب نصيبه القانونى .

(2) يسلم وصى التركة الى الورثة ما آل إليهم من أموالها.

(3) يجوز للورثة بمجرد انقضاء الميعاد المحدد للمنازعات المتعلقة بجرد التركة المطالبة بإستلام الأشياء والنقود التى لا تستلزمها التصفية أو بعضها وذلك بصفة مؤقتة مقابل تقديم كفالة أو بدونها.

حصر الورثة وبيان أنصبتهم

تنص المادة (677) علي أنه :

بناءً على طلب أحد الورثة أو ذى المصلحة تصدر المحكمة حجة بخصوص الورثة وبيان نصيب كل منهم فى إرثه الشرعى وحقه الانتقالى .

طلب القسمة وقسمة التركة:

جاء في تص المادة (678) ما يلي :

(1)لكل وارث أن يطلب من وصى التركة أن يسلمه نصيبه فى الإرث مفرزاً إلا إذا كان هذا الوارث ملزما بالبقاء فى الشيوع بناءاً على إتفاق أو نص في القانون.

(2) إذا كان طلب القسمة مقبولاً يقوم وصى التركة بإجراء القسمة على الا تصبح هذه القسمة نهائية إلا بعد موافقة جميع الورثة .

(3) على وصى التركة إذا لم ينعقد إجماعهم على القسمة أن يطلب من المحكمة إجراءها وفقاً لأحكام القانون وتحسم نفقات دعوى القسمة من أنصبة الورثة.

وقد جاء في نص المادة (679) ما يختص بقسمة التركة وجاء فيها ما يلي

تسرى على قسمة التركة القواعد المقررة فى القسمة الواردة فى الفصل من الباب التاسع عشر والأحكام الآتية: .

أ. إذا كان بين أموال التركة ما يستغل زراعياً أو صناعياً أو تجارياً ويعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها ولم يتفق الورثة على استمرار العمل فيها ولم يتعلق بها حق الغير وجب تخصيصه بكامله لمن يطلبه من الورثة إذا كان أقدرهم على الاضطلاع به بشرط تحديد قيمته وخصمها من نصيبه فى التركة فإذا تساوت قدره الورثة على الاضطلاع به خصص لمن يعطى من بينهم أعلى قيمة بحيث لا تقل عن ثمن المثل.

ب. إذا إختص أحد الورثة عند قسمة التركة بدين لها فإن باقى الورثة لا يضمنون له المدين إذا هو أفلس أو أعسر بعد القسمة إلا إذا أتفق على غير ذلك.

ج. تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصى بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبهم فإن زادت قيمة ما عين لاحدهم على إستحقاقه فى التركة كانت الزيادة وصية.

د. يجوز الرجوع للقسمة المضافة الى ما بعد الموت وتصبح لازمة بوفاة الموصى.

هـ. إذا مات قبل وفاة المورث واحد أو أكثر من الورثة المحتملين الذين دخلوا فى القسمة فإن الحصة المفرزة التى وقعت فى نصيب من مات تؤول شائعة الى باقى الورثة طبقا لوقائع الميراث،

و. تسرى على القسمة المضافة الى ما بعد الموت أحكام القسمة عامة ما عدا أحكام الغبن.

ز. إذا لم تشمل القسمة ديون التركة أو شملتها ولكن لم يوافق الدائنون على هذه القسمة جاز لأى وارث عند عدم الاتفاق مع الدائنين أن يطلب من المحكمة إجراء القسمة وتسوية الديون وللمحكمة أن ترتب لكل دائن تأمينا على أموال التركة او على أي عقار أو منقول منها على أن تراعى بقدر الإمكان القسمة التى أوصى بها المورث والاعتبارات التى بنيت عليها.

أحكام التركات التي لم تصف

تنص المادة (680 – 681) علي :

- إذا لم تكن التركة قد صفيت وفقاً للأحكام السابقة جاز لدائنى التركة العاديين أن ينفذوا بحقوقهم أو بما أوصى به لهم على عقارات التركة التى حصل التصرف فيها أو التى رتبت حقوق عينيه لصالح الغير إذا وقعوا عليها حجزاً لقاء ديونهم قبل تسجيل التصرفات.
- تراعى فى المواد السابقة من هذا الفصل أحكام القوانين المتعلقة بالتركات وإدارتها فيما لم يرد بشأنه نص.

خلاصة

من الطرق التي تكتسب بها الملكية الميراث فالعقارات أرضاً أو غرساً أو بناء مالٌ والمال يورّث بعد حصر الورثة والتركة. والعقار أما أن يكون مسجلاً أو غير مسجل ، فإن كان مسجل فلا إشكال ، غير أنه تنشأ مشكلة في غير المسجلة ، وجرت العادة في المحاكم ألا تورّث الأراضي غير المسجلة بذريعة عدم تسجيلها ونرى أن في ذلك ظلم للذين لم تصلهم أتيام التسجيلات أو أرهقتهم رسومها وتكاليفها مع أن المنفعة مشروعة والمنفعة المشروعة تحترم ولا تنزع وأن نزعت وجب التعويض ، ومعظم الأراضي المطرية أو غير المطرية هي في الأصل مملوكة العين للدولة والمواطنون منتفعون بها ومنفعتهم بها مشروعة طالما كانت موزعة حسب الترتيبات الإدارية المعروفة. لقد آن الأوان أن تقوم المحاكم بتوريث الأراضي التي يتوفى عنها ملاك منفعتها لورثتهم دون سواهم طالما أن المنفعة بها كانت مشروعة ، وأن لم يتم ذلك يكون التطبيق لعرف أو قانون خالف مبادئ الشريعة فالأرض تورّث ولم يكن السجل معروفاً وكانت تعرف الأرض بحدودها وأوصافها ومساحتها وجيرانها والعلامات الطبيعية ، وغير ذلك من المعالم ولم يكن السجل وحده هو المرجع. نأمل رفع الظلم وتطبيق الشرع.

9. كسب الملكية بالوصية

ننتقل في دراستنا الآن إلى ختام هذه الوحدة ونفرد الكلام للوصية فماذا نقصد بها؟ وما الذي يحكمها؟

1.9 تعريف الوصية

تنص المادة (682) علي أن :

(1) الوصية تصرف في التركة مضاف الى ما بعد الموت.

(2) يكسب الموصى له بطريق الوصية المال الموصى به.

بهذا التعريف تكون الوصية قد خرجت من قيد الممتلكات بعوض كالبيع فهي عبارة عن تبرع وتقيد بأنها تضاف إلى ما بعد الموت للموصى.

القانون الذي يحكم

تنص المادة (683) علي :

(1) تسرى على الوصية أحكام الشريعة الإسلامية والنصوص التشريعية المستمدة منها بالنسبة للمسلمين ومن يرضون أحكام الشريعة الإسلامية .

(2) فيما عدا الأشخاص المنصوص عليهم فى البند (1) يطبق قانون الوصايا وإدارة التركات .

2.9 دعوى الوصية

تنص المادة (684) علي :

لا تسمع دعوى الإنكار ودعوى الوصية أو الرجوع عنها بعد وفاة الموصى إلا إذا وجدت أوراق رسمية محررة بخط المتوفى وعليها توقيعه أو كانت ورقة الوصية أو الرجوع عنها مصدقاً على توقيع الموصى عليها.

مثال

توفى رجل ما بعد وفاته وجدت ابنته ورقة تدل علي أنه أوصى لها بمزرعة يمتلكها وكانت الورقة بخط يده وفيها توقيعه تعتبر هذه الورقة وصية .

أسئلة تقويم ذاتي



تكلم باختصار في الوصية وفقاً لقانون الأحوال الشخصية لسنة 1991م مقارنة بنصوص قانون المعاملات المدنية في هذا الشأن.

3.9 التصرف فى مرض الموت

تنص المادة (685) علي :

(1) كل عمل قانونى يصدر من شخص فى مرض الموت ويكون مقصود به التبرع يعتبر تصرفاً مضافاً الى ما بعد الموت وتسرى عليه أحكام الوصية أياً كانت التسمية التى تعطى له.

(2) على ورثة المتصرف أن يثبتوا بجميع الطرق أن التصرف قد صدر من مورثهم وهو فى مرض الموت ولا يحتج على الورثة بسند التصرف إلا إذا كان ثابت التاريخ ثبوتاً رسمياً.

(3) إذا اثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم فى مرض الموت أعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع مالم يثبت من صدر له التصرف غير ذلك أو وجدت أحكام خاصة تخالفه.

4.9 التصرفات التي تسرى عليها أحكام الوصية

إذا تصرف شخص لأحد ورثته واحتفظ بالعين التى تصرف فيها وبحقه فى الإنتفاع بها مدى حياته أعتبر التصرف مضافاً الى ما بعد الموت وتسرى عليه أحكام الوصية مالم يقم ودليل يخالف ذلك.

نشاط



ما رأيك في الرجل الذي يكون علي فراش الموت ويوصي لشخص ما بمبلغ من المال ناقش ذلك .

أسئلة تقويم ذاتي



1. عرِّف الوصية وما أثرها؟
2. إذا تصرف شخص ما لأحد ورثته في عين معينة واحتفظ بالعن وحقه في الانتفاع بها مدى الحياة ما الحكم الذي يسري في هذه الحالة؟
3. ما حكم التصرف في مرض الموت؟

الخلاصة

ما الذي ناقشناه في الوحدة السابقة؟

شمل الحديث مواضيع بعدد أقسام الوحدة وتلخيصها على النحو الآتي:

بدأت الوحدة بتعريف حقوق الارتفاق ونعني بها: حق عيني تجد منه منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر أو لمصلحة الجمهور. وعرفنا أن كسب هذا الحق لا بد فيه من التصرف القانوني أو بمقتضى الحيازة عند عدم سماع الدعوى، وعرضنا أيضاً مجموعة من المسائل المتعلقة بحقوق الارتفاق واستعمال الحق ونفقاته ونستعين في مجمل دراستنا هذه بنصوص قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م.

وانتقلنا في القسم الثاني لاستكمال نفس الموضوع حيث سعينا لبيان أنواع حقوق الارتفاق ممثلة في الحائط المشترك وحق الطريق وحق المرور وحق الشرب وحق المجرى وحق السبيل.

واستعرضنا في القسم الثالث كسب الملكية بالالتصاق والقصاد أمّا القسم الرابع فقد أوضحنا من خلاله اكتساب الملكية بالتصرف القانوني الذي عرفناه وحددنا الشرط العام لصحته.

وسعينا من خلال انتقالنا إلى القسم الخامس إلى بيان كسب الملكية بالشفعة التي عرفناها وبيَّنا أحكامها العامة، وذكرنا في القسم السادس كسب الملكية بالحيازة ونعني بها سلطة فعلية يباشرها الحائز بنفسه أو بوساطة غيره على شيءمادي بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر. ومن الموضوعات المتعلقة بهذا القسم الآتي: الحيازة بالوساطة، وأثر الحيازة المعيبة، والحيازة بحسن نية وسوء نية وانتقال الحيازة وزوالها واستردادها.

وتعرضنا من خلال القسمين التاليين للتقادم المكسب للملكية وكسب الملكية بالميراث وانتقلنا أخيراً إلى كسب الملكية بالوصية.

لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية

لا زلنا نواصل تناولنا لحق الملكية حيث سنعمل على الإحاطة والمعرفة بموضوع آخر يتعلق بالحقوق المتفرعة عن حق الملكية، وستزودك بمعرفة حق التصرف والانتفاع بالعين المملوكة للشخص مع معرفة الالتزامات والقيود للمنتفع من خلال الوحدة الدراسية التالية.

إجابات التدريبات

تدريب (1)

1. يستحق الشخص الحق في كسب حق الارتفاق نتيجة لتصرف قانوني يؤدي إلى استحقاقه له أو نتيجة للحيازة بشرط عدم سماع دعواها.
2. أن يكون ترتيب الحقوق المتعلقة بالارتفاق الظاهر أن تكون بتخصيص من المالك الأصلي.

تدريب (2)

الجزء المعلى يكون ملكاً خالصاً للشريك الذي تولى التعلية سواء كانت التعلية قد تمت بعد تجديد الجزء الأسفل أم لا. وفي الحالة الثانية تعتبر الملكية مشتركة بين الجارين.

تدريب (3)

من حق الجار الذي يستتر ملكه الحائط أن يطالب بالتعويض على أساس المسئولية التقصيرية لأن هذه الحالة تعتبر تطبيقاً لحالة من حالات التعسف في استعمال الحق.

تدريب (4)

يشترط لحق المجرى وضع شروط وحدود معينة هي:

1. أن تكون أرض الجار المستفيد من هذا الحق بعيدة عن مورد المياه.
2. أن يخول صاحب حق المجرى تمرير المياه الكافية إلى أرض جاره لري أرضه.
3. صاحب حق المجرى يجب عليه أن يؤدي لصاحب الأرض الذي يمر فيها المجرى تعويضاً عادلاً.

تدريب (5)

ليس من حقه تملك الإضافة الجديدة بالالتصاق بل يعد ذلك منه تعدياً على مجرى النهر ويجوز منعه ويكون الطمي هنا ملكاً للدولة.

تدريب (6)

على الدّارس مراجعة نص المادة (607) وبيان حكم ما التصق بالأرض من مواد مملوكة للغير على حسب استيعابه للنص.

تدريب (7)

1. النظام الذي يسترجع به المنقول هو الاسترداد.
2. لنظام الشفعة مزايا عديدة لا يستهان بها فحلول الشريك على الشيوع أو الجار محل المشتري الأجنبي في العقار المبيع يدفع ضرر هذا الأجنبي إن كان سيء الخلق كما يؤدي إلى الحيلولة دون تجزئة العقار في حالة الشيوع بل يؤدي على العكس إلى توسيع مساحته في حالة الشفعة بالجوار.
3. تعريف الشفعة في اللغة: الشفعة ضد الوتر وهي في الملك معروفة بأنها مشتقة من الزيادة لأن الشفيع غيرالمبيع إلى ملكه فيشفعه به كأنه كان واحداً أووتراً فصار زوجاً شفعاً.

   تعريف الشفعة في الاصطلاح: استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المتنقلة عنه من يد من انتقلت إليه.

تدريب (8)

الخصوصية والعمومية لم يرد بشأنها شيء معلوم في القانون أمّا في الفقه فقد جعل الفقهاء لحق الشرب في الأرض الزراعية وحق الطريق في الأرض السكنية خصوصية على حق المسيل في كل منهما كما جعلوا في الحق الواحد من حقوق الارتفاق ما هو أخص من غيره.

تدريب (9)

مثال: الخادم الذي يحوز منقولات لحساب مخدمه والسائق الذي يحوز السيارة لحساب مالكها إضافة إلى حيازة المستأجر والمستعير إذا أنهما يحوزان لحساب المؤجر أو المعيد.

تدريب (10)

مثال: أن يبيع شخص عقاراً ويتفق مع مشتريه على أن يكون العقار باقياً تحت يد البائع لا بصفته مالكاً ولكن بصفته مستأجر.

في المثال السابق التسليم حكمي يتغير بتغير نية وصفة البائع، في هذه الصورة يستمر الحائز واضعاً يده لحساب من يخلفه في الحيازة.

الصورة الثانية: إذا استمر الخلف واضعاً يده ولكن لحساب نفسه مثل المستأجر الذي اشترى العين المؤجرة من المؤجر إذ أن هذا المستأجر كان يحوز العين حيازة عرضية لحساب المؤجر لكنه بعد شرائه لها أصبح يحوزها حيازة قانونية لحساب نفسه.

تدريب (11)

هناك أشياء لا يمكن أن ترد عليها الحيازة مثل الأشياء الخارجة عن دائرة التعامل بطبيعتها أو بحكم القانون لا يمكن كسب ملكيتها أو الحق العيني عليها بالتقادم.

كما أن الأموال المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة لا ترد عليها الحيازة.

مسرد المصطلحات

- **حقوق الارتفاق** EASENLENTS
- **بعض أنواع حقوق الارتفاق** SOME TYPES of EASEMENTS
- **الطرق الخاصة** Privle road
- **حق المرور** RIGHT OF WAIS
- **حق الشرب** WATER RIGHT
- **حق المسبل** DRAINGERIGHT
- **عقار خادم** Serient estale (Tenment)
- **عقار مخدوم** Dominant estate
- **الشفعة** Per-Emplion
- **كسب الملكية بالحيازة** ACAUSISITION OF OWNERSHIPLY POSSESSION
- **الحيازة** Possession
- **العرف** Custon
- **العادة** hobit – usage
- **توك** toc
- **البائي** Baoi
- **الاحتلال** Occupation
- **التقادم المكسب للملكية** Prescription and limiatation ACT
- **غير الحكر** Lease
- ACAUISITION OF OWNERSHIP BY WILL
- **الشرب** ، النصب من الماء للأرض
- **الشُرب** ، ايصال الشيء إلى جوفه بعينه فيما لا يتأنى منه
- **الاصهار** ، آباء الزوجة

المصادر والمراجع

أولاً : القرآن الكريم.

1. أبو يعلى الحنبلي، **الاحكام السلطانية**، دار الفكر، ط3، 1974م.
2. باشا، محمد قدري، **مرشد الجبران إلى معرفة أحوال الإنسان**، ط1، المطبعة الكبرى الأميرية نيولايف، مصر 1380هـ
3. البدراوي، عبد المنعم ،**أصول القانون المدني المقارن** ،القاهرة، مطابع الكتاب العربي ط1959م.
4. الجرجاني، **التعريفات**، ط2، بيروت، 1413هـ – 1992م.
5. جون وول ماكيبج، **القانون العرفي للدينكا في السودان**، دراسة مقارنة، ترجمة: هنري رياض وعمر محمد الطاهر، دار الجبل، بيروت، 1991م.
6. الخواض ،الشيخ العقاد ، **الشفعه في قانون المعاملات لسنة 1984م** .
7. الرازي، **مختار الصحاح**، دار الجيل، بيروت، 1987م.
8. الزحيلي، وهبه ، **نظرية الضمان أو أحكام المسئولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة**، دار الفكر، 1402هـ – 1982م.
9. سابق، سيد، **فقه السنة**، المجلد الثالث، دار الفكر، ط4، 1983م.
10. السنهوري، عبد الرازق أحمد، قانون رقم 7 لسنة 1993م – **قانون المعاملات المدنية– مصادر الحق**، ج1 .
11. القاضي، أبو صديق الطيب البشير ، **العرف والأرض في المديرية الشمالية**، مراجعة: د. صديق عبد الباقي محاضر بجامعة الخرطوم كلية القانون.
12. قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 .
13. المجلة التفسيرية لمشروع القانون المدني ،ج2 – القاهرة الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية 1971م .
14. مذكرات رئيس التسجيلات الصادرة في 1954/1/20م .


الوحدة الربعة
الحقوق المتفرعة عن
حق الملكية

محتويات الوحدة

الموضوع	الصفحة
المقدمة	**170**
تمهيد	170
أهداف الوحدة	171
1. حق المتصرف	**172**
1.1 إباحة حق المتصرف	172
2.1 ما يحق للمتصرف	172
3.1 حق التصرف في العين والمنفعة	174
2. حق الانتفاع	**175**
1.2 تعريف حق الانتفاع واكتسابه	175
2.2 حقوق المنتفع والتزاماته	175
3.2 انتهاء حق الانتفاع وما يترتب عليه	177
3. حق الاستعمال (حق السكنى)	**178**
1.3 التزامات صاحب السكنى	179
2.3 التنازل عن حق الاستعمال أو حق السكنى	179
4. حق المساطحة	**180**
1.4 تعريف المساطحة	180
2.4 التنازل عن حق المساطحة ورهنه وترتيب حقوق عليه	181
3.4 انتهاء حق المساطحة	181
5. الوقف	**182**
1.5 التعريف بالوقف وأنواعه	182
2.5 شخصية الوقف وقيمته المالية	184
3.5 حق التغيير والتبديل	184

4.5 شروط الواقفين	185
5.5 ما يجوز وقفه	187
6.5 إدارة الوقف	190
7.5 إيجار الوقف	191
8.5 البناء أو الغرس في العين الموقوفة دون إذن	194
6. الامتيازات	**197**
1.6 تسجيل الامتياز	198
2.6 نقل الامتياز	199
3.6 الإفلاس	202
4.6 التحوطات	204
7. القيود	**206**
1.7 الشهادات الصادرة	207
2.7 تصحيح السجل	209
3.7 سلطات المسجلين وواجباتهم	212
4.7 الحدود	214
8. الاستئنافات وتعيين الأمناء القانونيين	**217**
1.8 الاستئنافات خلاف المقدمة بموجب الفصل الثاني	217
2.8 تعيين الأمناء القانونيين	219
الخلاصة	**224**
لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية	**225**
إجابات التدريبات	**226**
مسرد المصطلحات	**230**
المصادر و المراجع	**231**

مقدمة

تمهيد

عزيزي الدارس،،،

مرحباً بك إلى الوحدة الرابعة من مقررك أحكام الملكية العقارية في السودان، تعتبر هذه الوحدة ذات أهمية كبرى تحتاج منك إلى العناية بها والتركيز.

تتكون هذه الوحدة (الحقوق المتفرعة عن حق الملكية) من ثمانية أقسام رئيسة، تناول القسم الأول حق التصرف في منافع الأراضي المملوكة للدولة أمّا القسم الثاني سنعرض لك فيه حق آخر يختص بالانتفاع واكتسابه أمّا القسم الثالث سنتحدث عبره عن حق الاستعمال وحق السكنى وهناك وجه شبه بينه وبين حق الانتفاع الذي تسري عليه نفس أحكامه.

وسنسعى للإحاطة بحق المساطحة في القسم الرابع وكذلك الوقف الذي نختم به حديثنا عن موضوعات الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، وننتقل من خلال الأقسام التالية لذلك لموضوع الامتيازات حيث أفردنا القسم السادس والسابع للامتيازات وتسجيلها وتقييد ذلك في السجل وإصدار شهادة تقيد إجراء التصرف وقد دار حديث موسع في تناولنا لهذا الموضوع.

احتوت الوحدة على العديد من أسئلة التدريبات والتقويم الذاتي والأنشطة التي نأمل أن تجيب عنها لأنها تعينك في الفهم والتركيز مع تقديمك للنقد والاقتراحات حول هذه الوحدة حتى تساهم في تقويم الوحدة مستقبلاً.

أهداف الوحدة



عزيزي الدارس بعد فراغك من دراسة هذه الوحدة ينبغي أن تكون قادراً على أن:

- **تتكلم** في حق الاستعمال والسكنى.
- **تشرح** ما يحق للمتصرف في الأرض الحكومية وتحدد قيود حق التصرف في الأرض.
- **تقدر** المقصود بحق الانتفاع وتوضيح كيفية اكتسابه.
- **توضح** الأحكام المتعلقة بالمنتفع والتزاماته.
- **تعدد** أسباب انتهاء حق الانتفاع والأثر المترتب عليه.
- **تتعرّف** على حق المساطحة وكيفية كسبه وانتقاله وما يترتب عليه.
- **تعرِّف** الوقف وتعِّد أنواعه.
- **تتعرَّف** على شروط الواقفين الصحيحة وغير الصحيحة وغير المعتبرة.
- **توضح** ما يجوز وقفه ونتكلم عن إدارة الوقف.
- **تتكلم** عن الامتيازات.
- **تقدر** متى يتم تعيين الأمناء القانونيين وشروط تعيينهم.
- **تذكر** أمثلة لسوابق قضائية عن تطبيق قانون تسوية الأراضي وتسجيلها.

1. حق المتصرف RIGHT OF DISOPSITION

عزيزي الدّارس،،،

من الواضح أن الدولة أباحت حق التصرف على قدر كبير في منافع أراضيها على شرط تسجيل سند التصرف وحكمت هذا الحق ببعض القيود التي ينبغي عليك أن تكون ملماً بها.

1.1 إباحة الدولة حق التصرف

كما قلنا قبل قليل فإن الدولة أباحت حق التصرف في منافع الأرض والذي نسترشد به عندما نقول ذلك هو نص المادة (687) من القانون بالآتي:

(1) يجوز للدولة أن تبيح حق التصرف فى منافع الأراضي المملوكة لها لمن يرغب بالشروط التى يفرضها القانون.

(2) يجب أن يكون سند التصرف مسجلا حسبما تقتضيه القوانين الخاصة .

إذن عند إباحة الدولة الحق في التصرف في منافع الأرض المملوكة لها للشخص الراغب أن يراعي الشروط التي يفرضها القانون في إتاحته تلك ولابد أن يكون سند التصرف قد تم تسجيله وفقاً لما تقتضيه القوانين الخاصة بهذا الشأن.

2.1 ما يحق للمتصرف فى الأرض الحكومية

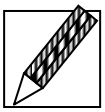
تنص المادة (688) علي :

(1) يحق للمتصرف فى منافع الأراضي الحكومية أن يزرعها وأن ينتفع بها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة من عمله ومما نبت فيها بدون عمله وأن يغرس فيها الأشجار والدوالى وأن يتخذها حديقة أو حرجاً أو مرعى وأن يقطع ويقلع الأشجار والدوالى المغروسة فيها وله أن ينشيء فيها دوراً ودكاكين ومصانع وأى بناء يحتاج إليه فى زراعته على ألا يتوسع فى ذلك الى درجة أحداث قرية أو محله وله أن يهدم ما فيها من أبنية .

(2) للمتصرف فى منافع الأراضى الحكومية أن يؤجرها وأن يعيرها وأن يرهن حقه فى التصرف توثيقا للدين أو رهنا حيازياً .

(3) الأبنية وما يتبعها التى تنشأ على الأراضي الحكومية وما يغرس فيها من أشجار ودوالى تسرى عليها الأحكام الموضوعة للأراضى المملوكة العين للدولة فيما يتعلق بالتصرف والانتقال .

تدريب (1)



هل يمكنك أن تشرح لي باختصار ما يحق للمتصرف في الأرض الحكومية كما وردت في المادة (688) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م؟

ولا بد من الإشارة إلى أن التصرف في تراب الأرض ورمالها وأحجارها يكون وفقاً لنص المادة (989) على أنه:

(يجوز لمن له حق التصرف فى منافع أرض حكومية أن ينتفع بترابها وأن يبيع رمالها وأحجارها إذا أذنت له بذلك السلطة المختصة بموجب العقد أو قانون الخاص).

وبالنظر إلى المادة (690) نستشعر قيود حق التصرف بالآتي:

يرد على حق التصرف من القيود القانونية والاتفاقية ما يرد على حق الملكية.

الشيوع في التصرف

لكي تستطيع التعرف على حكم الشيوع في حق التصرف عليك مراجعة الشيوع في حق الملكية ويتأتى لك ذلك للتأكيد في هذا القول بنص المادة (691) والتي نصت على أنه:

يرد على حق التصرف من القيود القانونية والاتفاقية ما يرد على حق الملكية .

يسرى على الشيوع فى حق التصرف ما يسرى على الشيوع فى حق الملكية من الأحكام إلا ما تعأرض منها مع نص خاص أو مع طبيعة حق التصرف.

3.1 حق التصرف فى العين والمنفعة

تنص المادة (692) علي :

(1) من يملك عين الأرض أو العقار يملك حق التصرف القانونى فى عينها ومنفعتها إلا حيث يمنعه من ذلك قانون خاص .

(2) من يملك منفعة الأرض أو العقار يملك حق التصرف فى المنفعة إلا حيث يمنعه عقد منح المنفعة أو أى قانون خاص.

أسئلة تقويم ذاتي



1. اذكر ما يحق للمتصرف في الأرض الحكومية.
2. ما هي القيود في حق التصرف في الأرض؟
3. أكمل الآتي:

أ) من يملك عين الأرض أو العقار يملك .....

ب) يسري على الشيوع في حق التصرف ما يسري على.....

2. حق الانتفاع USUFRUCT

1.2 تعريف حق الانتفاع واكتسابه

يمكننا تعريف حق الانتفاع بما يلي:

تنص المادة (693)علي أن الانتفاع حق عينى للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وأن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع.

أمّا بالنسبة لكسب حق الانتفاع فقد أبانه المشرع وفقاً لنص المادة (694) على أن:

حق الانتفاع بالتصرف القانونى أو الميراث أو الوصية أو مرور الزمان والحيازة.

مثال

أن يمتلك شخص عيناً معينة وينتفع بها شخص آخر بزراعتها أو الرعي فيها وغيره بالرغم من أن ملكيتها للمالك الأصلي .

2.2 حقوق المنتفع والتزاماته

تنص المادة (695) علي :

يراعى فى حقوق المنتفع والتزاماته السند الذى أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام الآتية :

أ) ثمار الشيء المنتفع به من حق المنتفع مدة انتفاعه .

ب) للمنتفع ان يتصرف فى العين المنتفع بها التصرف المعتاد إذا كان سند الانتفاع مطلقا من كل قيد.

ج) إذا كان سند الانتفاع مقيداً بقيد فللمنتفع أن يستوفى التصرف بعينه أو مثله أو ما دونه ولمالك العين أن يعترض على أى استعمال غير مشروع أو لا

يتفق مع طبيعة الشيء المنتفع به وأن يطلب من المحكمة إنهاء حق الانتفاع ورد الشيء إليه دون إخلال بحقوق الغير .

د) المنتفع ملزم فى أثناء انتفاعه بالنفقات التى يقتضيها حفظ العين المنتفع بها وأعمال الصيانة .

نشاط



عند انتفاع شخص بمنزل لمدة 5 –6 سنوات هل يقوم بعمل الصيانة اللازمة قبل تسليمها للمالك الاصلي ناقش ذلك .

هـ) النفقات غير المعتادة والإصلاحات الجسيمة التى لم تنشأ عن خطأ المنتفع فأنها تكون على المالك بلا جبر عليه.

و) على المنتفع ان يعنى بحفظ الشيء المنتفع به عناية الشخص المعتاد فإذا تلف الشيء أو هلك دون تعد أو تقصير من المنتفع فلا ضمان عليه .

ز) على المنتفع ضمان قيمة الشيء المنتفع به إذا تلف أو هلك بعد انقضاء المدة وأن لم يطلبه مالك العين .

ح) على المنتفع أن يخطر مالك العين بالآتى:

"**أولاً**" إذا أدعى الغير حقاً على الشيء المنتفع به أو غصبه غاصب.

"**ثانياً**" إذا هلك الشيء أو تلف أو إحتاج الى إصلاحات جسيمة مما يقع على عاتق مالك العين.

"**ثالثاً**" إذا إحتاج الشيء المنتفع به الى إتخاذ إجراء لدفع خطر كان خفياً .

ط) إذا لم يقم المنتفع بالأخطار المنصوص عليه فى الفقرة (ح) فإنه يكون مسئولاً عن الضرر الذى يلحق بمالك العين .

ي) للمنتفع ان يستهلك ما استعاره من المنقولات التى لا يمكن الانتفاع بها الا باستهلاك عينها وعليه رد مثلها أو قيمتها بعد إنتهاء حقه فى الانتفاع وعليه ضمانها إذا هلكت قبل الانتفاع بها وله بغير تعدية لكونها قرضاً ، فإذا مات

المنتفع بالمنقولات المشار إليها قبل أن يردها لصاحبها فعليه ضمان مثلها أو قيمتها فى تركته.

3.2 إنتهاء حق الانتفاع وما يترتب عليه

أ. انتهاء حق الانتفاع

تنص المادة (696) علي :

ينتهى حق الانتفاع بأى من الأسباب الآتية :

أ) بإنقضاء الأجل المحدد له.

ب) بهلاك العين المنتفع بها.

ج) بتنازل المنتفع.

د) بإنهائه بقضاء المحكمة لسوء الاستعمال.

هـ) بإتخاذ صفتى المالك والمنتفع ما لم تكن للمالك مصلحة فى بقائه كأن كانت الرقبة مرهونة .

و) بموت المنتفع إذا لم ينص القانون على غير ذلك .

(ب) ما يترتب على إنتهاء حق الانتفاع

تنص المادة (697) علي أنه:

(1) إذا إنقضى الأجل المحدد للانتفاع أو مات المنتفع فى أثنائه وكانت الأرض المنتفع بها مشغولة بزراعة تركت الأرض للمنتفع أو ورثته بأجر المثل حتى يدرك الحصاد مالم ينص القانون على غير ذلك.

(2) إذا أنتهى حق المنفعة بهلاك الشيء ودفع عنه تعويض أو تأمين أنتقل حق المنفعة الى العوض ومبلغ التأمين ، وإذا لم يكن الهلاك راجعاً الى خطأ مالك العين فلا يجبر على إعادة الشيء الى أصله ولكنه إذا أعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع إذا لم يكن الهلاك بسببه ما لم يتفق على غير ذلك.

(3) تنازل المنتفع عن حق الانتفاع لا يؤثر على التزاماته لمالك العين المنتفع بها ولا على حقوق الغير.

(4) لا تسمع دعوى المطالبة بحق الانتفاع إذا انقضت على عدم استعماله مدة خمس عشرة سنة.

أسئلة تقويم ذاتي



1. ما الأحكام التي ينبغي مراعاتها بالنسبة لحقوق المنتفع والتزاماته؟
2. ما المقصود بحق الانتفاع؟ وكيف يتم اكتسابه؟
3. عدِّد أسباب انتهاء حق الانتفاع.
4. ما الأثر المترتب على انتهاء حق الانتفاع؟

3. حق الاستعمال (حق السكنى)

نشيد في مقام تناولنا لهذا القسم إلى أننا نسعى إلى تعريفك بما نص عليه قانون المعاملات المدنية جواز وقوع الانتفاع على حق الاستعمال أو حق السكن أو عليهما معاً بناءً على النصوص الواردة.

نصت المادة (698) على أنه:

يصح ان يقع الانتفاع على حق الاستعمال أو حق السكنى أو عليهما معاً .

تنص المادة (699) :

بتحدد مدى حق الاستعمال وحق السكنى بحاجة صاحب الحق أسرته لانفسهم فحسب وذلك مع مراعاة أحكام السند المنشيء للحق .

نشاط



قم بالاطلاع علي بعض القضايا المدنية الموجودة في المحاكم وراجع المجلات القضائية والحظ القوانين المطبقة في موضوع حق الاستعمال والسكني .

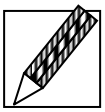
1.3 التزامات صاحب حق السكنى

تنص المادة (700) علي :

(1) يلتزم صاحب حق السكنى بإجراء عمارة الدار إذا احتاجت لها وان يكون ما يبنيه ملكاً له ولورثته من بعده.

(2) إذا أمتنع صاحب حق السكنى عن القيام بإجراء عمارة الدار جاز للمحكمة ان تؤجر الدار الى آخر يقوم بتعميرها وتخصم نفقات العمارة من الأجرة على أن ترد الدار الى صاحب حق السكنى بعد إنتهاء مدة الإيجار مالم ينص السند المنشيء لحق السكنى أو أى قانون خاص بغير ذلك.

تدريب (2)



ما الفروق الأساسية التي تراها بين حق الاستعمال وحق السكنى؟
وكيف يتحدّد نطاق كلاً منهما؟

2.3 التنازل عن حق الاستعمال او حق السكنى

تنص المادة (701)

لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال او حق السكنى إلا بناء على شرط صريح فى سند إنشاء الحق أو ضرورة قصوى .

سريان أحكام حق الانتفاع

تسرى أحكام حق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى فيما لا يتعأرض مع الأحكام السابقة وطبيعة هذين الحقين.

أسئلة تقويم ذاتي



1. ما التزامات صاحب السكنى وهل من الممكن التنازل عن هذا الحق؟
2. كيف يتحدد حق الاستعمال وحق السكنى؟
3. تكلم في حق الاستعمال وحق السكنى.

4. حق المساطحة

عزيزي الدّارس،،،

هل سمعت يوماً بحق المساطعة؟ أتعتقد أن الحق بالمساطعة يؤدي إلى ترتيب حقوق ومكاسب لصاحبه؟

في الحقيقة سنعرفك على هذا الحق من خلال هذا القسم بصورة تتيح لك معرفته فلتبدأ بتعريفه.

1.4 تعريف المساطحة

تنص المادة (703) علي أن :

> حق المساطحة حق عينى يعطى صاحبه الحق فى إقامة بناء أو غراس على أرض الغير.

وبالإشارة إلى كسب حق المساطحة وانتقاله وما يرتب عليه فقد أجابت عنه المادة (704)بقولها:

> (1) يكسب حق المساطحة بالاتفاق او مرور الزمان والحيازة.
> (2) ينتقل بالميراث او الوصية.
> (3) يرتب السند المنشيء لحق المساطحة حقوق صاحبه والتزاماته.

2.4 التنازل عن حق المساطحة ورهنه وترتيب حقوق عليه

تنص المادة (705) علي :

(1) يجوز التنازل عن حق المساطحة أو إجراء رهن عليه.

(2) يجوز تقرير حقوق ارتفاق عليه على ألا تتعأرض مع طبيعته .

تملك ما أحدث فى الأرض من مبانٍ أو غراس

تنص المادة (706) علي :

يملك صاحب حق المساطحة ما أحدثه فى الأرض من مبان أو غراس وله ان يتصرف فيها مقترنة بحق المساطحة.

أسئلة تقويم ذاتي



هل بإمكانك أن تعدد مصادر حق المساطحة؟

3.4 انتهاء حق المساطحة

تنص المادة (707) علي :

(1) ينتهى حق المساطحة :

- بانتهاء المدة المتفق عليها ان وجدت .
- باتحاد صفتى المالك وصاحب الحق .
- إذا تخلف صاحب الحق عن أداء الأجرة المتفق عليها مدة سنتين مالم يتفق على غير ذلك .

(2) لا ينتهى حق المساطحة بزوال البناء أو الغراس قبل انتهاء المدة .

أسئلة تقويم ذاتي



1. ماذا نعني بالمساطحة؟
2. ما كيفية اكتساب حق المساطحة وكيف ينتقل؟
3. هل من الممكن التنازل عن حق المساطحة؟
4. عدِّد حالات انتهاء حق المساطحة.

5. الوقف

عزيزي الدّارس،،،

ماذا نعني بالوقف قانوناً؟ قبل أن تصل إلى الجواب راجع نص المادة (709) من القانون:

1.5 التعريف بالوقف وأنواعه

تنص المادة (709) علي :

(1) الوقف حبس عين المال المملوك عن التصرف وتخصيص منافعة للبر ولو مالاً يكون ثلاث أنواع على النحو الآتى:

أ. وقفاً خيرياً إذا خصصت منافعه لجهة بر ابتداء .

ب.وقفاً ذريا إذا خصصت منافعه الى شخص أو أشخاص معينين وذرياتهم من بعدهم ثم الى جهة من جهات البر عند انقراض الموقوف عليهم .

ج. وقفاً مشتركاً إذا خصصت الغلة الى الذرية وجهة البر معا .

(2) يجب فى جميع الأحوال أن ينتهى الوقف الى جهة بر لا تنقطع .

يمكننا تعريف الوقف بالإشارة إلى النص السابق بأنه:

حبس عين المال المملوك عن التصرف وتخصيص منافعه للبر ولو مالاً.

تدريب (3)



1. إذا كنت قد درست تعريف الوقف في قانون الأحوال الشخصية للمسلمين 1991م فهل يتفق التعريف للوقف مع التعريف الوارد هنا في قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م؟
2. ما هو الحكم الشرعي للوقف؟

بعد إجابتك عن سؤال التدريب واصل دراستك لتتعرف على أنواع الوقف.

أنواع الوقف

ينقسم الوقف بالاستناد على نص المادة (709) إلى ثلاثة أنواع هي:

أ. **الوقف الخيري:** هو ما خصصت منافعه لجهة بر ابتداءً.

ب. **الوقف الذري:** ما خصصت منافعه إلى شخص أو أشخاص معينين وذرياتهم من بعدهم ثم إلى جهة من جهات البر عند انقراض الموقوف عليهم.

ج. **وقف مشترك:** هو ما خصصت الغلة فيه إلى الذرية وجهة البر معاً.

فالوقف حسب وضعه الشرعي كله خيري لأن التصدق بالغلة أو المنفعة الأصل فيه أن يكون على جهات البر من أوله إلى آخره ولكن للتوسعة جاز للإنسان أن يجعله على نفسه ثم على ذريته توسعة على المتصدقين لذلك ذكر المشرع في الفقرة (2): يجب في جميع الأحوال أن ينتهي الوقف إلى جهة بر لا تنقطع.

نشاط



من خلال ذاكرتك: سجل الأوقاف المشهورة في السودان. ما تقييمك لها؟

كيف يمكن ترغيب الناس في الوقف؟

2.5 شخصية الوقف وقيمته المالية

للوقف شخصيته الخاصة به ولا نعني بذلك شخصية من لحم ودم بل شخصية اعتبارية حسب نص المادة (710).

تنص المادة (710) علي :

(1) للوقف شخصية اعتبارية يكسبها من سند إنشائه .
(2) للواقف ذمة مالية متميزة تسأل عن ديونه التى أنفقت على مصارفه طبقا لشروط الواقف.

تعريف الشخصية الاعتبارية: هي مجموعة من الأفراد والأموال تثبت لها الشخصية القانونية متميزة ومجردة عن الأشخاص الطبيعيين أو العناصر المالية المكونة لها.

فهذه الشخصية بالمفهوم الذي أوضحناه في التعيرف يكتسبها الوقف من سند إنشائه رهن النتائج المترتبة عن تلك المنشأة وجود ذمة مالية مستقلة يؤخذ منها للإنفاق على الوقف والمصاريف اللازمة لتسديده طبقاً للشروط التي وضعها الواقف والتي سنتعرف عليها بعد قليل كذلك أي ديون تكون مستحقة للوقف نفسه.

3.5 حق التغيير والتبديل

سنتعرض لشروط صحيحة للواقفون في حجة وقفهم نصت عليها المادة (711) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م.

- إذا أعطى الواقف حين إنشاء الوقف لنفسه أو لغيره حق التغيير والتبديل والإعطاء والحرمان والزيادة والنقصان والبدل والاستبدال جاز له أو لذلك الغير استعمال هذا الحق على الوجه المبين فى إشهار الوقف.

أ. حق التغيير والتبديل

المراد بالتغيير للواقف أن له الحق في تغيير الشروط التي شرطها في صحة وقفه.

أمّا المراد بالتبديل كيفية الانتفاع بالموقوف فإذا كان العقار لسكنى الموقوف عليهم جاز للواقف الذي شرط لنفسه التبديل أو لجعله للاستغلال مثلاً.

ب. الإعطاء والحرمان

المراد بالإعطاء أن يعطي كل الريع أو بعضه لبعض الموقوف عليهم. أمّا الحرمان أن يحرم الموقوف عليهم من كل الوقف أو بعضه حرماناً مطلقاً أو مؤقتاً بوقت.

ج. الزيادة والنقصان

المراد بالزيادة زيادة أنصبة بعض المستحقين على أن لا يؤدي ذلك إلى أن يكون المستحق بلا شيء لأن هذا يكون من الحرمان والإخراج.

والمراد بالنقصان إنقاص أنصبة بعض الموقوف عليهم عمّا كان عليه.

د. البدل والاستبدال:

المراد بالبدل بيع عين من أعيان الوقف ببدل من النقود أو الأعيان، والمراد بالاستبدال شراء عين الوقف بالبدل الذي بيعت به عين من أعيانه لتكون وقفاً محلها.

الإشهاد على الوقف

نصت المادة (712) على أن:

> يلزم تطبيقا لاحكام القانون التسجيل فى الجهة التى تحددها القوانين الخاصة بذلك إذا كان الموقوف عقاراً.

4.5 شروط الواقفين

للواقفين شروط يشترطونها في صحة وقفهم إظهاراً لرغباتهم ومقاصدهم من وقفهم مثل بيان الموقوف عليهم وكيفية إدارة الوقف وكيفية توزيع الغلة وغيرها من الشروط وسوف تعرفك الآن على البعض منها:

- **تغيير ناظر الوقف**

ينبغي أن ندرك أن للواقف تعيين ناظر للوقف وله أن يتولى الولاية بنفسه وله أن يكلف غيره بمهمة نظاره الوقف ومن حقه أيضاً تغييره وتعيين غيره حتى وإن حرم نفسه

ابتداءً عند إنشاء الوقف من الحق في تقرير هذا الأمر نصت المادة (414) من قانون المعاملات بالآتي:

للواقف تغيير ناظر الوقف ولو لم يشرط لنفسه ذلك حين الوقف.

- **بطلان الشرط غير الصحيح**

نصت المادة (715) على الآتي:

(1) يرفض سماع الإشهاد إذا اشتمل على تصرف ممنوع أو باطل أو إذا ظهر ان الواقف فاقد الأهلية

(2) إذا اقترن الوقف بشرط غير صحيح صح الوقف وبطل الشرط.

ما جاء في النص السابق يساعدنا في بيان الشروط غير الصحيحة والتي يتم رفض سماع الإشهاد وذلك لانه يترتب عليها البطلان والشروط هي:

أ. **اشتمال الإشهاد على تصرف ممنوع أو باطل، مثل:**

بقاء العين الموقوفة على ملك الواقف فهذا الشرط باطل لأن الوقف هو حبس العين على ألاً تكون ملك لأحد.

ب. إذا ظهر أن الواقف فقاد الأهلية

وشرط الاهلية من الشروط المتعلقة بصحة الوقف لذا يرفض سماع الاشهاد إذا تبين أن الواقف فاقد الاهلية.

وقد جاء في الفقرة الثانية من المادة السابقة تقرير أن الوقف في حال اقترانه بشرط غير صحيح يعتبر صحيح ويبطل الشرط.

- **وقف المسجد**

تنص المادة (716) علي أنه:

لا يجوز التغيير فى وقف المسجد ولا فيما وقف عليه.

نشير إلى أن الاشتراط من قبل الواقف بتغيير وقف المسجد أو تغيير الأعيان الموقوفة عليه تنافي حكم الوقف وحكم هذا الشرط هو نفس حكم الشرط غير الصحيح إذ يصح الوقف ولا يجوز التغيير في وقف المسجد ولا في الموقوف عليه.

- **الشرط غير المعتبر**

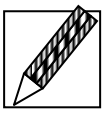
تعرفت فيما سبق على حكم الشرط غير الصحيح ولكن ما الشرط غير المعتبر؟ يمكنك الإجابة وفقاً لنص المادة (717) والتي ذكرت:

كل شرط مخالف لحكم الشرع أو يوجب تعطيلا لمصلحة الوقف أو تفويتاً لمصلحة الموقوف عليهم فهو غير معتبر.

فهم شروط الوقف وتفسيرها

تنص المادة (718) كل شرط الواقف كنص الشارع فى الفهم والدلالة . للمحكمة عند الاقتضاء تفسير شروط الواقف بما يتفق مع مدلولها.

تدريب (4)



1. وبالاستعانة بنص المادة (718) وضِّح بالأمثلة التوضيحية كيف يكون الشرط غير المعتبر يخل بمنفعة الوقف أو يخالف الشرع أو يعطل مصلحة الوقف أو يفوت مصلحة الموقوف عليهم.آمل أن تجيب عن السؤال بصورة مرضية.
2. ماذا تعني لك هذه العبارة: (شرط الواقف كنص الشارع في الفهم والدلالة)

5.5 ما يجوز وقفه

تنص المادة (719) علي :

(1) يجوز وقف العقار والمنقول والمتعارف على وقفه .

(2) يجب أن يكون القدر الموقوف فى العقار مفرزاً مستقلاً بذاته لا شائعاً إذا كان مسجداً أو مقبرة.

(3) إذا كان القدر الموقوف فى العقار غير مسجد أو مقبرة أو منقول يصبح وقفه شائعاً .

أجازت المادة وقف العقار أو المنقول ونجد أنه لا خلاف بين الفقهاء في صحة وقف العقار لأن الصحابة أوقفوه وتواتره الناس بعضهم البعض إلى يومنا هذا أمّا المنقول فالقياس لايصح وقفه لأن الوقف يشترط فيه التأبيد والمنقول لا يتأبد ودارت آراء للحنفية حول حالاته يمكنك الرجوع إليها ومن بين تلك الحالات ذكر المشرع في هذا النص المنقول المتعارف على وقفه.

مثال:

المصاحف والكتب والفرش للمساجد والمدارس.

ويجب أن يكون القدر الموقوف في العقار مفرزاً مستقلاً بذاته لا شائعاً فلا بد إذا كانت الحصة المراد وقفها شائعة في عقار يقبل القسمة مثل دار كبيرة أو أرض زراعية بحيث يمكن إفرازها يصح الوقف فيها ويترتب عليها أحكام الوقف خاصة إذا تعلق الوقف بمسجد أو مقبرة لا بد فيه من الإفراز كشرط أساس.

أمّا إذا كانت الحصة المراد وقفها في عقار دون المسجد أو المقبرة أو المنقول من الممكن أن يصبح وقفها شائعاً.

ما يترتب على تمام الوقف

تنص المادة (720) علي أنه :

بعد إتمام الوقف لا يوهب الموقوف ولا يورث ولا يوصى به ولا يرهن ويخرج عن ملك الواقف ولا يملك للغير.

صحة استبدال الموقوف

تنص المادة (721) علي :

يجوز استبدال العقار الموقوف عند وجود المسوغ الشرعى بإذن المحكمة ، واما الموقوف المنقول فيخضع لاحكامه الخاصة فى الوقف.

نشاط



ارجع إلى قانون الأحوال الشخصية للمسلمين لسنة 1991م وراجع النصوص المتعلقة بالوقف وادرسها بعناية واستعن في ذلك بشرح توضيحي لها ومن ثم اكتب مقالاً عن صحة استبدال الموقوف وشروط صحة الوقف وشروط الواقف وقواعد الاستحقاق.

عوِّد نفسك مناقشة ما تكتبه مع زملائك حتى تعم الفائدة للجميع.

شروط صحة الوقف وشروط الواقف وقواعد الاستحقاق

تنص المادة (722) علي :

تسرى على شروط صحة الوقف وشروط الواقف وقواعد الاستحقاق أحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الخاصة بالوقف.

قسمة الوقف

تنص المادة (723) علي :

(1) لا تجوز قسمة الوقف قسمة تمليك بين الموقوف عليهم ويجوز فيه التهيؤ بالتراضى .

(2) إذا كان الموقوف حصة شائعة مشتركة بين الوقف ومالك آخر أو مشتركة بين وقفين جازت القسمة بين الوقف والشريك المالك او بين الوقفين بإذن المحكمة المختصة .

6.5 إدارة الوقف

سنعمل على بيان بعض المسائل المتعلقة بإدارة الوقت

- **ممثل الوقف**

تنص المادة (714) علي :

يكون للوقف من يمثله أمام الجهات المختلفة ويتولى أدارته والإشراف على موارده ومصارفه طبقا لشروط الواقف واحكام القانون .

- **الإشراف على الوقف**

تنص المادة (725) علي :

مع مراعاة شروط الواقف تتولى هيئة الأوقاف الإسلامية الإشراف على الوقف وتتولى إدارته واستغلاله وانفاق غلته على الجهات التى حددها الواقف.

- **عزل ناظر الوقف**

تنص المادة (726) علي :

يجوز للمحكمة بناء على طلب أصحاب الشأن عزل ناظر الوقف أو المشرف على الوقف ولو كان هو الواقف أو منصوبة إذا ثبتت خيانته أو قيام مانع شرعى من توليته ولها ان تضم إليه غيره إذا كان عاجزاً عن القيام بمهمته بانفراده أما إذا كان المتولى أو المشرف منصوباً من قبل المحكمة فلها أن تعزله إذا رأت ما يدعو الى ذلك ولها ان تقيم غيره موقتاً الى أن يفصل فى أمر العزل نهائياً .

الأحكام السابقة هي أحكام الوقف كما وردت في قانون المعاملات المدنية من المواد (708) إلى (726) غير أن هناك مواد أخرى وردت في هذا القانون جاءت في المواد من (349) حتى (358) وهي تتعلق بإيجار الوقف وقد جاءت هذه الأحكام في باب بعض الإيجارات التي تناولت إيجار الوقف وأحكام الموضوع كلها رأينا ابرازها في هذا المحل وحتى تكتمل فائدة الدارس .

تدريب (5)



(1) قبل أن يتوفى الواقف وقف أحد عقاراته لجمعية خيرية بعد وفاته تنازع الورثة في العقار وأصروا بدخوله في التركة ما الموقف القانوني من ذلك ؟

(2) رأي ورثة المرحوم أن العقار الذي وقفه والدهم وعين ناظراً ومشرفاً عليه بدأ يغش في البرادالوقف ورأي الورثة أنه خائن ما الذي يمكنهم فعله ؟

7.5 إيجار الوقف

عزيزي الدّارس، إن إدارة الوقف تتطلب الكثير من المهام التي يتولاها من يتولى إدارة الوقف حتى يحقق المقصد الذي يرمي إليه الواقف وتحقيق رغباته ومن بين تلك المهام (إجارة الوقف) الذي تحكمه بعض النصوص التشريعية المبينة له.

أتفتكر أن المشرع قد نظم إيجارة الوقف بنحو أفضل؟ إلى أي مدى يمكننا القول أن هناك قواعداً معينة تحكمه؟

في الحقيقة أن المشرع فعلاً قد قام بتنظيم كافة المسائل المتعلقة بإيجار الوقف من حيث سلطة إيجاره وموقف الموقوف عليه من الإيجار ومدة الوقف وأجرته وغيره.

أولاً: سلطة إيجار الوقف

تنص المادة (349) علي :

(1) لمن يتولى إدارة الوقف ولاية إيجاره.

(2) إذا كانت التولية على الوقف (لاثنين) فليس لأحدهما (الإنفراد) برأيه في الإجارة (دون الأخر).

(3) إذا عين للوقف (متول ومشرف) فلا يستقل (المتولي) بالإيجار دون رأي (المشرف).

نشاط



كون فريق مع زملائك وقوموا بزيارة ميدانية لوقف معين تابعوا كيفية سير العمل في الوقف دون ملاحظاتك عن ذلك وراقب ناظر الوقف ماله وما عليه وناقش ذلك مع مشرفك .

وما ينبغي مراعاته عند استئجار الوقف أو تأجيره بوساطة المتولي الآتي:

تنص المادة (350) علي أنه:

(1) لا يجوز للمتولي أن يستأجر الوقف لنفسه ولو بأجر المثل إلا أن يتقبل الإجارة من المحكمة.

(2) يجوز للمتولي أن يؤجر من أصوله أو فروعه بأجرة تزيد عن أجر المثل بعد إذن المحكمة.

ثانياً: سلطة الموقوف عليه في الايجار

تنص المادة (351) على أن:

ليس للموقوف عليه إيجار الوقف ولا قبض بدل إيجاره ولو انحصر فيه الاستحقاق ما لم يكن مولياً من قبل الواقف أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة.

ثالثاً: مدة إيجار الوقف

تنص المادة (352) علي أن :

(1) يراعى شرط الوقف في إجارة الوقف فإن عين مدة للإيجار فلا تجوز مخالفتها.

(2) إذا لم يوجد من يرغب في استئجار الوقف للمدة المعينة ولم يشترط للمتولي حق التأجير بما هو أنفع للوقف رفع الأمر إلى المحكمة لتأذن بالتأجير للمدة التي تراها أصلح للوقف.

(3) إذا لم يحدد الواقف المدة تؤجر العقارات لمدة سنة والأراضي لمدة ثلاث سنين على الأكثر إلا إذا اقتضت مصلحة الوقف غير ذلك وصدر به إذن من المحكمة.

(4) إذا عقدت الإجارة لمدة أطول ولو بعقود مترادفة انقضت إلى المدة المبينة في البند (3).

(5) إذا كان الوقف بحاجة للتعمير وليس به ريع يعمر به جاز للمحكمة أن تأذن بإيجاره مدة تكفي لتعميره.

رابعاً: أجر المثل

تنص المادة (353) علي :

(1) لا تصلح إجارة الوقف بأقل من أجر المثل إلا بغبن يسير ويلزم المستأجر بإتمام أجر المثل ودفع ما نقص منه عن المدة الماضية من العقد وله الخيار في فسخه أو القبول بأجر المثل عن المدة الباقية.

(2) يجري تقدير أجر المثل من قبل الخبراء في الوقت الذي أبرم فيه العقد ولا يعتد بالتغيير الطارئ أثناء المدة المعقود عليها.

زيادة الأجر لتحسين موقع الإيجار

354- إذا طرأ على موقع عقار الوقف تحسن في ذاته وأدى ذلك إلى زيادة الأجرة زيادة فاحشة وليس لما أنفقه المستأجر وما أحدثه من إصلاح وتعميردخل فيه ، يخير المستأجر بين الفسخ أو قبول أجر المثل الجديد من وقت التحسن سواء كان التحسن لحاجة من التعمير أم من حالات أخرى.

نشاط



إذا تمت سفلتة وإنارة الشارع الرئيسي الذي يقع الوقف عليه مما أدى إلى ارتفاع سعر الايجار في العقارات الموجودة علي الشارع هل يدخل ذلك في زيادة الأجرة لتحسين موقع الايجار ناقش ذلك .

أسئلة تقويم ذاتي

(1) تمت توليت الوقف لأحمد وكان عبد الله مشرفاً علي الوقف أراد أحمد أن يؤجر الوقف اعترض عبد الله علي الإيجار تجاهل أحمد رأي عبد الله وقرر إيجار الموقف ما الرأي القانوني في ذلك .

(2) كان وقف المرحوم (حسين) بحاجة ماسة للصيانة وإعادة التعمير وليس هناك دخل مادي يكفي للتعمير ماذا يحدث في هذه الحالة .

8.5 البناء أو الغرس في العين الموقوفة دون إذن

نصت المادة (355) علي :

(1) إذا انقضت مدة الإجارة وكان المستأجر قد بنى أو غرس في العين الموقوفة من ماله لنفسه بإذن ممن له ولاية التأجير كان أولى من غيره بالإجارة لمدة مستقبلية بأجر المثل.

(2) إذا أبى المستأجر القبول بأجر المثل وكان هدم البناء أو قلع الشجر مضراً بالمأجور حق لجهة الوقف أن تتملك ما أقيم عليه بقيمته مستحق القلع ما لم يتفقا على أن يترك البناء أو الغراس إلى أن يسقط فيأخذ المستأجر ما بقي منه.

(3) يجوز للمتولي أن يؤجر العين الموقوفة مع البناء والغرس بإذن مالكها على أن يعطيه مقدار ما يصيب ملكه من بدل الإجارة.

وقد نصت المادة (356) علي أنه إذا انتهت مدة الإجارة وكان للمستأجر بناء أو شجر أقامه بماله في العين الموقوفة دون إذن يؤمر بهدم ما بناه وقلع ما غرسه إن لم يكن في ذلك ضرر على الوقف وإن كان يحصل من ذلك ضرر على الوقف يجبر على

التريث حتى يسقط البناء أو الشجر فيأخذ أنقاضه وفي كلا الحالتين يحق لجهة الوقف أن تتملك ما شيد أو غرس بثمن لا يتجاوز أقل قيمته مهدوماً في البناء ومقلوعاً في الغراس أو قائماً في أي منهما.

مثال لنص المادة (355) (1)

كان حسين مستأجر لمدة سنتين وانقضت مدة إجارته وكان قد أقام اشجاراً مختلفة من الفاكهة من ماله الخاص بإذن من مشرف الوقف الذي يملك سلطة الإيجار في هذه الحالة يكون له الأولوية في الإيجار لمدة أخرى بأجر المثل .

مثال لنص المادة (355) (2)

بناء علي المثال السابق إذا رفض حسين القبول بأجرة المثل وكان في قلع الشجر ضرر بالمأجور ما الموقف القانوني؟ يحق لجهة الوقف أن يمتلك ما أقيم عليه بقيمته مستحق القلع ما لم يتفقا علي أن يترك البناء أو الغرس إلى أن يسقط فيأخذ المستأجر ما بقى منه .

إذن المحكمة

تنص المادة (357) علي أن في الأمور التي يحتاج فيها إلى إذن المحكمة يؤخذ راي هيئة الأوقاف الإسلامية فيما تقتضيه مصلحة الوقف قبل صدور الإذن.

وقد نصت (358) علي أنه تسرى أحكام عقد الإيجار على إيجار الوقف في كل ما لا يتعأرض مع النصوص السابقة.

خلاصة

ينظم أحكام الوقف (Trusts) or Wakfs إلى جانب ما ورد في قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م المذكور احكامه ما جاء في قانون الأحوال الشخصية لسنة 1991م وقانون هيئة الأوقاف الإسلاميةلسنة 1996م وقانون الوقف الخيري.

ويعتبر الوقف من الأعمال التي يتقرب بها الإنسان لربه. فعن أبي هريرة رضي الله عنه أن الرسول صلى الله عليه وسلم قال: (إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاثة أشياء صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له).

والمقصود من الصدقة الجارية (الوقف)

وقال تعالى: (لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون).

إلى جانب أحاديث أخرى وأفعال الصحابة الكرام وما يجري به العمل بين المسلمين حالياً مما يدل على فضل ذلك.

- هناك بعض الاختلافات الفقهية في أحكام الوقف خاصة ما يتعلق ببيعه وهبته وميراثه حيث يرى أبو حنيفة جواز بيع الوقف. بينما يرى الأئمة الباقين عدم جواز بيعه .
- ويجوز أن يكون الوقف مضافاً إلى ما بعد الموت.

وقد ورد في كتاب مرشد الحيران كلام عن بعض أحكام الوقف من حيث إجارته ومهام توليه واستئجاره والغرس والحكر والكدِك والخلو (خلو الرجل).

> و الكَدِك هو المتصل بالأرض بناءاً وغرساً أو تركيباً علي وجه القرار متقومة تباع وتورث لأصحابها حق القرار ولهم استيقائها بأجر المثل.

وكلمة الكدك ليس لها استعمال كثير في وقتنا الحالي من حيث اللفظ لكن من حيث المعنى فوجود مطبق وهذا واضح في نص المادة (355) البناء والغرس في العين الموقوفة بإذن والمادة (356) البناء والغرس في العين الموقوفة دون إذن فإن كان بناؤه أو غرسه بإذن وإنتهت مدة الإجارة فهو اولي من غيره بالإيجار لمدة أخرى مستقبلية بأجر المثل ،وإذا كان البناء أو الغرس دون إذن فيؤمر بهدم ما بناه وقلع وإزالة ما غرسه ما لم يكن في

ذلك ضرر بالوقف فيجبر علي أن يترتب ريثما يسقط البناء أو الشجر فيأخذ انقاضه ولجهة الوقف أن تمتلك البناء أوالغرس بثمن لا يتجاوز اقل قيمته مهدوداً أو مقلوعاً وكل ذلك حفاظاً علي الوقف .

أسئلة تقويم ذاتي

1. ما الجهة التي تتولى الإشراف على الوقف؟
2. متى يتم عزل ناظر الوقف؟ وهل يجوز للواقف تغييره؟
3. وضح سلطة كلاً من متولي الوقف ومشرفه في إدارة الوقف.
4. اكتب مذكرة وافية عن الآتي:
   أ) أجرة الوقف.
   ب) مدة إيجار الوقف.
   ج) ما سلطة الموقوف عليه في الإيجار؟
   د) ما مشروعية الوقف في الشريعة الإسلامية؟
5. ماذا نعني بالكَدِك؟
6. ما الحكم إذا انتهت مدة إجارة الوقف وكان للمستأجر بناء أو غرس أقامه بماله في العين الموقوفة؟

6. الامتيازات

عزيزي الدّارس،،،

دعنا الآن ننتقل في القسم السادس من هذه الوحدة ونتحدث عبره عن الامتياز الذي يقوم به المالك على أرضه ونوضح ذلك من خلال المواد الموضحة لذلك.

تنص المادة(59) على أنه:

يجوز لمالك أي أرض أو امتياز أن يقوم بمقتضى وثيقة في الشكل المقرر بإنشاء امتياز على الأرض أو امتياز مقابل دفع نقود أو ما يقيم بالنقود أو لغرض ضمان الوفاء بأية شروط.

وفقاً للنص السابق من الممكن لمالك أي أرض أو مالك لحق الامتياز عليها القيام بمقتضى وثيقة معينة إنشاء حق امتيار عليها ويكون ذلك في مقابل الآتي:

- وضع مقابل نقدي.
- أن يتم تقسيم الامتياز بالنقود.
- أن يكون غرض ضمان وفاء أي شروط أخرى يضعها الطرفان.

وبالإضافة إلى الامتياز الذي يكون من قبل المالك أو مالك حق الامتياز من الممكن أن يكون الامتياز حيازياً أيضاً ونتعرف عليه من خلال نص المادة (62) والتي أوردت الآتي:

تنص المادة(62) على أنه:

> يكون صحيحاً أي امتياز يسمح لصاحبه وفقاً للعرف المحلي بحيازة الأرض ويكون لمالك الأرض الحق في استرداد الحيازة بعد انقضاء المدة التي حددها الامتياز – إن وجد – وبعد دفع جميع النقود المستحقة بمقتضاه ولكن إذا لم يمارس ذلك الحق عند انقضاء المدة المذكورة

1.6 تسجيل الامتياز

أهم ما ينبغي عليك معرفته في هذا السياق ما قالته المادتين (60) و (61) من القانون واللتان اختصتا بموضوع وجوب تسجيل الامتياز.

تنص المادة (60) على الآتي:

> يكتمل الامتياز عندما يقيد المسجل بيان ذلك الامتياز في السجل.

أعتقد أن ما حوته المادة (60) واضح أمّا المادة (61) فقد نصت الآتي:

> يفترض، ما لم يوجد شرط ينفي ذلك الافتراض، وجود اتفاق ضمني بين الشخص الذي ينشيء الامتياز وصاحب الامتياز ما يلي:
>
> (1) أن يدفع في الوقت المعين أصل المبلغ المنشأ بشأنه الامتياز والتكاليف والنفقات بطريقة معقولة فيما يتعلق بالامتياز.
>
> (2) القيام بصيانة جميع المباني المشيدة على الأرض.

(3) في حالة الأرض الحكر، تدفع الأجرة الواجب دفعها وتنفذ وتراعى الاتفاقات والشروط المتحفظ عليها والمضمنة في الحكر مما يلتزم به المستأجر ويعوض صاحب الامتياز أو أي شخص اكتسب حقاً بموجبه عن كل الإجراءات والمطالبات والنفقات المتعلقة بعدم دفع الأجرة أو الإخلال بأي من الاتفاقات والشروط المذكورة.

(4) يجوز لصاحب الامتياز سواء قام بذلك بنفسه أو عن طريق وكيله وإلى أن ينتهي الامتياز، أن يدخل الأرض خلال الأوقات المناسبة ليفحص حالة أية مبانٍ توجد عليها أو صيانتها.

أو إذا لم يحدد الامتياز مدة فيكون ملزماً قبل دفع المبالغ المستحقة بمقتضى الامتياز واستعادة حيازة الأرض بأن يوجه إعلاناً لا تقل مدته عن ثلاثة أشهر إلى صاحب الامتياز وإذا كانت الأرض أرضاً زراعية فلا يكون للإعلان أثر ما لم تنقض مدة أخرى تمكن صاحب الامتياز من حصاد أي محصول كان مزروعاً عند انقضاء مدة الإعلان البالغ قدرها ثلاثة أشهر.

تدريب (6)



يتم تسجيل الامتياز وجوباً بتقييده في السجل المقرر لذلك فهل تستطيع أن تشرح لنا ذلك؟

2.6 نقل الامتياز

تنص المادة(63) على أنه:

يجوز لصاحب الامتياز أن ينقله بمقتضى وثيقة بالشكل المقرر وينتج النقل أثره لينقل جميع الحقوق المخولة بمقتضى الامتياز أو التي ينص هذا القانون على تضمينها ويكتمل النقل عندما يقيد المسجل اسم المنقول إليه في السجل كصاحب الامتياز.

وحتى يتم نقل الامتياز ويحرر وثيقة بالشكل المقرر ولكن ما أثر نقل الامتياز؟

لعل الإجابة عن السؤال الوارد يمكنك الإجابة عنها بالرجوع إلى نص المادة (63) ونضيف لذلك ما أوردته المادة (64) والتي تنص على الآتي:

يكون لكل من نقل إليه امتياز الحق في أن يطلب من المالك الذي حرر الامتياز أو المالك الذي يطالب بحق من طريقه أن يحرر نقل الامتياز في تاريخ تحرير وثيقة نقل الملكية وذلك لغرض الإقرار بمبلغ الدين المستحق عن الامتياز.

وينبغي عليك أن تعرف أن عيب الامتياز عند نقل الملكية يكون وفقاً لما تنص عليه المادة (65) بالآتي:

لا يتأثر صاحب امتياز حصل عليه نظير مقابل ذي قيمة وكذا الشخص الذي يطالب بحق من طريقه بأي عيب أو بطلان في الامتياز ذاته إذا لم يكن عالماً به عندما نقل الامتياز إليه.

أمّا بالنسبة للإبراء من الامتياز تنص المادة (66) على أنه:

يصدر الإبراء من الامتياز كلياً أو جزئياً في وثيقة في الشكل المقرر، ويكتمل الإبراء عندما يشطب المسجل الامتياز من السجل.

جواز دفع النقود المستحقة للمحكمة

تنص المادة (67) على أنه:

إذا استحق أي شخص الوفاء بنقد بمقتضى امتياز وكان صاحب الامتياز غائباً أو لا يمكن العثور عليه، أو اقتنع المسجل أنه لا يمكن الإبراء من الالتزام بطريقة أخرى، فيجوز لذلك الشخص أن يدفع النقود المستحقة بمقتضى الامتياز إلى المحكمة لصالح صاحب الامتياز ويجري السجل، عند إبراز إيصال بالمبلغ الصادر من الموظف المختص قيداً في السجل يلغي بموجبه الامتياز.

ومن الممكن أن يكون الانتقال عن طريق الإرث إذا كان المالك غير مسلم حيث تنص المادة(68) على أنه:

(1) إذا توفي مالك أرض أو صاحب امتياز وكان غير مسلم فعلى ممثل المالك المتوفى الذي عينته المحكمة أن يتقدم بطلب إلى المسجل لتسجيله كمالك بصفته ممثلاً للمتوفى ويجب عليه أن يبرز للتسجيل صورة معتمدة من أمر المحكمة بتعيينه ممثلاً.

(2) يجوز لممثل أي مالك أرض أو صاحب امتياز متوف بدلاً عن التقدم بطلب لتسجيل الورثة أو المنتفعين بمقتضى أية وصية للمتوفى كمالكين. ويجب على الممثل أن يبرز أمراً معتمداً من المحكمة بتضمين أسماء الورثة والحصص المستحقين لها، ومع مراعاة أحكام المادتين 31 و 32 يسجل أولئك الورثة أو المنتفعين كمالكين وفقاً لذلك الأمر.

إثبات وراثة المسلم المتوفى

تنص المادة(69) على أنه:

بعد إبراز إعلان بوراثة أي مسلم متوف يملك أي أرض أو امتياز إذا سمحت بذلك قواعد صادرة بموجب أحكام هذا القانون – عند إبراز قائمة تم إعدادها والتوقيع عليها وفقاً لتلك القواعد تبين الورثة وحصة كل منهم، ومع مراعاة أحكام المادتين 31 و 32 يسجل الورثة الواردة أسماؤهم في الإعلام أو القائمين كمالكين وفقاً للإعلام أو القائمة.

نشاط



تتبع كيفية الانتقال للملكية عن طريق الارث اذا كان المالك غير مسلم وقارن بينه وبين ورثة المسلم . ناقش ذلك مع زملائك.

أثر الانتقال من طريق الإرث

تنص المادة (70) على أنه:

يمتلك ممثل وارثي الأرض أو المنتفعين بمقتضى وصية المتوفى الأرض (أو الامتياز) خاضعة لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة كانت الأرض محملة بها ويعتبر (أو

يعتبرون) بالنسبة لأي تصرف كما لو كانوا قد سجلوا كمالك أو مالكين للأرض (أو الامتياز) مع كل الحقوق المخولة بموجب أحكام هذا القانون للمالك الذي يمتلك الأرض (أو الامتياز) نظير مقابل ذي قيمة. ويكون امتلاك هؤلاء مراعاة أي قيد على سلطتهم في التصرف في الأرض (أو الامتياز) نظير مقابل ذي قيمة. ويكون امتلاك هؤلاء مع مراعاة أي قيد على سلطتهم في التصرف في الأرض أو الامتياز الذي يتعلق به إلى أن يتم تسجيله.

أمر المحكمة

تنص المادة (71) على أنه:

ترسل المحكمة التي تصدر حكماً أو تقوم بتنفيذ أو حجز تتأثر به أرض أو امتياز صورة معتمدة منه إلى المسجل للتسجيل ولا يؤثر الحكم أو التنفيذ أو الحجز أو الأمر في الأرض أو الامتياز الذي يتعلق بهما إلى أن يتم تسجيله.

أسئلة تقويم ذاتي



1. من الذي له الحق في إنشاء الإمتياز؟ وما المقابل لذلك؟
2. متى يتم تسجيل الامتياز؟
3. تكلم في نقل الامتياز.
4. وضِّح كيفية الانتقال للملكية عن طريق الإرث إذا كان المالك مسلم أو غير مسلم.

3.6 الافلاس

سنعرض الآن حالة الإفلاس التي يشهد بمقتضاها إفلاس المالك أن يصدر توجيه من المحكمة بإدارة تركة مالك متوفى وفقاً لقانون الإفلاس لسنة 1939م بناءً على نص المادة (72) التي تقول:

عندما تبرز للمسجل صورة معتمدة من أمر محكمة مختصة بالإفلاس تشهر بمقتضاه إفلاس المالك أو توجه فيه بإدارة تركه مالك متوف وفقاً لقانون

الإفلاس سنة 1929 مرفقة بها شهادة من المحكمة التي أصدرت الأمر تعلن فيها أن الأرض أو الامتياز جزء من مال المفلس أو المالك المتوفى وقابل للقسمة بين دائنيه فيجب على المسجل أن يسجل أمام محكمة الإفلاس أو الشخص الذي تم تعيينه أميناً للإفلاس كمالك بدلاً عن المفلس أو المالك المتوفى.

ملكية الأرض عند الإفلاس

من المهم أن تدرك أن اعتبار كل من محكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس مالك مسجل وهذا ما أبانته المادتين (73) و (74) من القانون على الوجه التالي:

تؤول ملكية الأرض أو الامتياز لمحكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس ويكون أي منهما، بحسب الحال، خاضعاً فقط لأي قيد على سلطة التصرف في الأرض أو الامتياز يتضمنه أي قانون إفلاس معمول به في الوقت الحالي أو أي أمر أصدرته محكمة الإفلاس وخاضعاً أيضاً لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة امتلك المفلس أو المالك المتوفى في الأرض أو الامتياز بمقتضاها ولكن لغرض أي تصرف مسجل تعتبر المحكمة أو أمين الإفلاس كما لو كان أي منهما، بحسب الحال، قد سجل كمالك لتلك الأرض أو الامتياز وله كل الحقوق التي يمنحها هذا القانون للمالك الذي امتلك الأرض أو الامتياز نظير مقابل ذي قيمة.

إذا كان مالك الأرض الامناء أو صاحب الامتياز أميناً فيمتلك الأرض أو الامتياز وفقاً لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة تخضع لها بمقتضى الوثيقة المنشيءة للائتمان، ولكن لأغراض أي تصرفات مسجلة يعتبر مالكاً مطلقاً لتلك الأرض أو الامتياز، ولا يعتبر أي شخص يتصرف في الأرض أو امتياز مسجل بتلك الطريقة مخطراً بذلك الائتمان.

تدريب (7)



هل سمعت يوماً بإشهار الإفلاس؟ إذاً هل بمقدورك أن تذكر وضع الأراضي والامتياز في هذا الإفلاس؟ أرجو أن توضح ذلك.

الأمناء الباقون على قيد الحياة

تنص المادة(75) على أنه:

إذا ملك الأرض أو الامتياز أمينان أو أكثر فيجوز لمن يبقى حياً منهم أن يتصرف في الأرض أو الامتياز ما لم تنص شروط الوثيقة المنشيءة للأمانة على قصد مخالف، ولكن إذا نص صراحة على قصد مخالف فيجب على أولئك الأمناء عند التسجيل أن يتقدموا بطلب للمسجل ليدون قيداً بموجب أحكام المادة (79).

القصر وناقصوا الأهلية

تنص المادة (76) على أنه:

إذا كان في إمكان أي شخص أن يتقدم بأي طلب لولا نقصان أهليته بسبب أنه قاصر أو لاختلال عقله أو لأي نقص آخر في أهليته وقام بأي فعل أو كان طرفاً في أية إجراءات تتخذ بموجب أحكام هذا القانون فيجوز للوصي على ذلك الشخص أو إذا كان لا يوجد وصي فيجوز لمن تعينه المحكمة بصفة خاصة ليمثل هذا الشخص أن يتقدم بأي طلب ويقوم بأي فعل ويصبح طرفاً في أية إجراءات نيابةً عن ذلك الشخص بصورة عامة لأغراض هذا القانون.

سلطة تسجيل التصرفات في مصالح القصر

تنص المادة (77) على أنه:

يجوز للمسجل قبل تسجيل أي تصرف أو تدوين أي قيد في السجل بموجب أحكام المادة (76) أن يطلب إبراز أمر المحكمة الذي يسمح بتسجيل أي تصرف أو قيد في السجل سواء كان ذلك بأي شروط أم دون شروط حسبما تأمر به المحكمة.

4.6 التحوطات

نتلمس التحوطات اللازمة للامتياز بالاطلاع على نص المادة (78) التي فيها:

(1) يجوز لأي شخص يطالب بمصلحة في أرض أو امتياز بمقتضى وثيقة غير مسجلة أو بخلاف ذلك بأي وجه أن يودع تحوطاً لدى المسجل يكون مضمونه منع تسجيل أي تصرف في الأرض أو الامتياز أو أي قيد يؤثر فيهما منعاً باتاً أو السماح به فقط بالكيفية وإلى المدى الذي ينص عليه صراحةً في التحوط أو إلى أن يتم إخطار المتحوط.

(2) لا يسمح المسجل بتسجيل تحوط في أية حالة يعتبر فيها أن أغراض التحوط يمكن تحقيقها بتسجيل وثيقة بموجب أحكام هذا القانون غير أنه يجوز للمسجل بموافقة السجل العام أن يسمح بتسجيل تحوط لحماية وثيقة امتياز غير مسجلة مصحوبة بإيداع سندات الملكية وشهادة التسجيل – إن وجدت – لضمان قرض البنك أو في أي من الحالات الأخرى التي قد تقرر مع مراعاة أنه ما دامت وثيقة الامتياز محمية بتحوط فقط فلا يمكن للمتحوطين أن يتصرفوا في الأرض.

(3) يكون التحوط في الشكل المقرر ويبين الحقوق التي يدعيها المتحوط (ويجوز للمسجل أن يطلب من المتحوط أن يؤيده بحلف اليمين).

(4) يسجل التحوط بالنسبة للأرض أو الامتياز المتعلق به ويعطي تسجيل التحوط – بعد تقديم طلب مكتوب إلى المسجل – الحق في تسجيل الوثيقة أو الحقوق الأخرى المطالب بها في التحوط كما لو كان مستحقاً لها إذا كانت الوثيقة قد تم تسجيلها أو كان قيد الحق قد دون في السجل اعتباراً من تاريخ تسجيل التحوط.

(5) طالما بقي أي تحوط بالسجل فلا يجوز للمسجل أن يسجل أي سند أو يدون أي قيد في السجل يتعلق بالأرض أو الامتياز المتأثر بالتحوط إلا بموافقة المتحوط أو بأمر المحكمة.

(6) يجوز أن يشطب التحوط من السجل إما بموافقة المتحوط أو بأمر المحكمة.

(7) يجوز للمسجل (وليس لمساعد المسجل) بناءً على طلب أي شخص ذي مصلحة أن ينذر المتحوط بأن تحوطه لن يكون له أثر بعد مضي المدة المبينة في الأخطاء وإذا فشل المتحوط في بدء إجراءات أمام المحكمة ليثبت مطالبته خلال المدة المبينة في

الإخطار فيصبح التحوط لا أثر له ويشطب من السجل ما لم يصدر المسجل أمراً بخلاف ذلك.

(8) إذا أودع أي شخص تحوطاً دون سبب معقول فيكون ملزماً بتعويض أي شخص حدث له ضرر من جراء ذلك.

أسئلة تقويم ذاتي



1. متى يكتمل الإبراء من المسجل؟
2. تناول الإفلاس من حيث ملكية الأرض عند الإفلاس.
3. ما وضع الأمناء الباقون على قيد الحياة والقصر في تسجيل الامتياز؟
4. هل يجوز للمسجل السماح بتسجيل تحوط لحماية وثيقة امتياز غير مسجلة؟
5. أجب بلا أو نعم:
6. يشطب التحوط من السجل بموافقة المتحوط أو المحكمة.
7. يجوز للمسجل تسجيل تحوط لحماية وثيقة امتياز.
8. لا يجوز لأي شخص المطالبة بمصلحة في أرض أو امتياز غير مسجل.
9. إذا أودع أي شخص تحوطاً دون سبب معقول فيكون ملزماً بتعويض أي شخص حدث له ضرر من جراء ذلك.

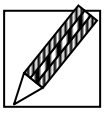
7. القيود

كثيراً ما يتقدم الأفراد أو المحامون نيابة عن موكليهم بطلب إلى المحكمة لتقييد أي تصرف في الأرض أو خطره وفقاً لنص المادة (79) والتي فيها:

(1) يجوز للمحكمة حسب تقديرها بناءً على طلب أي شخص ذي مصلحة في أرض أو امتياز، ويجوز للمسجل سواء قدم له مثل ذلك الطلب أو لم يقدم وبعد القيام بالاستفسارات التي ينبغي القيام بها – إن وجدت – وبعد القيام بالإخطارات التي ينبغي القيام بها – إن وجدت – وبعد القيام بالإخطارات ينبغي القيام بها وسماع الأشخاص الذين يرى من المناسب سماعهم، إصدار أمر يحظر أو يقيد بمقتضاه أي تصرف في الأرض أو الامتياز لمدة معينة أو حتى حدوث واقعة تسمى في الأمر أو حتى صدور أمر آخر أو وفقاً لأية بنود أو شروط قد تعتبر مناسبة وتدوين أشعار بذلك في السجل.

(2) يدون المسجل قيداً في أية حالة يبدو له فيها أن هنالك أي قيد على سلطة المالك في التصرف في الأرض أو الامتياز.

تدريب (8)



اشرح مضمون ما أتت به المادة (79) حول القيود ببيان كيفية إجراء التصرف المذكور.

1.7 الشهادات الصادرة

في مقام حديثنا عن الامتياز والقيود المختصة بذلك من المهم أن نتعرف على الآتي:

أ. شهادة الأرض

تنص المادة (80) على أنه:

يجوز للمسجل أن يأمر بإصدار شهادة أرض إلى المالك في الشكل المقرر تتضمن مستخرجاً من السجل إلى المدى الذي ينطبق فيه على الأرض التي صدرت بشأنها الشهادة.

ب. شهادة الامتياز

تنص المادة(81)- يجوز للمسجل أن يأمر بإصدار شهادة امتياز إلى صاحب الامتياز في الشكل المقرر وتضمن شهادة الامتياز تفاصيل أي امتيازات سابقة ظاهرة في السجل.

ما الحل إذا لم تكن شهادة الأرض أو الامتياز مودعة في مكتب تسجيل الأراضي؟

هل تعتقد أن إجراءً بعينه يجب اتباعه؟

ولا أنسى في هذا المقام أن أطرح عليك سؤالاً أخيراً: ما موقف المالك إذا ضاعت أو تلفت شهادة أرضه أو شهادة الامتياز المختصة به حول أحقيته في التمليك؟

ستتعرف على الإجابة عن هذه الأسئلة من خلال نصوص المواد (82) و (83).

إبراز الشهادة

تنص المادة (82) على أنه:

إذا لم تكن شهادة الأرض أو الامتياز مودعة في مكتب تسجيل الأراضي فيجب إبرازها للمسجل عند كل قيد في السجل لأي تصرف في الأرض أو الامتياز الذي تتعلق به ما لم يستغن المسجل عن إبرازها ويجب أن يبين في الشهادة إشعار بكل قيد.

الشهادات الضائعة. أو التالفة

تنص المادة (83) على انه:

يجوز للمالك إذا ضاعت أو تلفت شهادة أرض أو شهادة امتياز أن يطلب من المسجل إصدار شهادة جديدة، ويجب عليه أن يقدم من البيانات ما يقنع المسجل بضياع أو تلف الشهادة القديمة، ويجوز للمسجل أن يطلب تقديم إقرار مشفوع باليمين أو إعلان على اليمين بأن الشهادة لم تودع لدى أي شخص آخر كضمان لقرض أو لأي أغراض أخرى. ويجوز للمسجل إذا اقتنع بالبيانات المتعلقة بتلف أو ضياع الشهادة وبعد نشر الأخطار الذي قد يراه مناسباً أن يصدر شهادة جديدة.

تدريب (9)



عبد الرحمن يمتلك أرض وهي مسجلة أراد أن يبيع أرضه واكتشف ضياع شهادة الأرض . ما الاجراءات التي يمكن ان يقوم بها ؟ ناقش تلك الاجراءات .

يمكنك الذهاب الي مكتب تسجيل الأراضي ومراجعة الإجراءات ودون ملاحظاتك عن ذلك .

2.7 تصحيح السجل

تصحيح السجل: لا بد من الإشارة الواضحة إلى أن أي إجراء تسجيل لقطعة معينة يظل بحالته التي تم بها دون أي تدخل أو تعديل على الإجراء الذي تم لكن بالرغم من ذلك خول قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925م السلطة للمسجل والمحكمة في التصحيح وسنعمل على بيان ذلك من خلال المادتين (84) و (85) من القانون.

تصحيح المسجل للسجل

تنص المادة (84) على أنه:

تكون للمسجل سلطة تصحيح السجل فيما يتعلق بالأمور الشكلية وفي حالة الأخطاء أو الإعفاءات التي لا تؤثر تأثيراً جوهرياً في مصلحة المالكين وفي أية حالة بموافقة كل الأشخاص ذوي المصلحة.

بالاستناد إلى النص السابق يخول للمسجل إجراء تعديل وتصحيح السجل حالات معينة نعددها على سبيل الحصر كما يلي:

أ. المسائل الشكلية.

ب. الأخطاء القلمية أو الأعفاءات.

من خلال ذلك نصل إلى أن المسألة المراد تصحيحها ينبغي حتى يعدلها المسجل أن تكون من المسائل الشكلية أو الأخطاء القلمية أو الإعفاءات وبشرط ألاّ يكون لذلك

أدنى تأثير جوهري على مصلحة المالك وإذا كانت كذلك يمتنع عليه القيام بذلك لأنه في هذه الحالة يكون من اختصاص المحكمة المختصة.

تصحيح السجل بأمر المحكمة

تنص المادة (85) على أنه:

يجوز للمحكمة أن تأمر بتصحيح السجل وذلك بإلغاء التسجيل أو بأية طريقة أخرى تراها المحكمة مناسبة في أي من الحالات مع مراعاة ما يأتي:

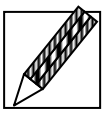
(أ) إذا اقتنعت المحكمة بأن تسجيل شخص كمالك لأرض أو امتياز بموجب أحكام الفصل الثاني قد تم الحصول عليه عن طريق أي خطأ أو إغفال أو من طريق أي قيد تم الحصول عليه من طريق الغش أو حدث على سبيل الغلط.

(ب) في حالة أخرى إذا رأت المحكمة. بسبب أي خطأ أو الإغفال في السجل أو بسبب أي قيد تم الحصول عليه من طريق الغش أو الغلط، أنه من العدل تصحيح السجل.

(ج) إذا طلب من أي شخص يدعي بأنه اكتسب ملكية أرض بمرور الزمن من المحكمة تصحيح السجل.

على أنه إذا كان ذلك بمرور الزمن في مواجهة مالك امتلك الأرض أو الامتياز بمقابل ذي قيمة فلا يجوز للمحكمة أن تصحح السجل إلا إذا كان مالك الأرض أو الامتياز، حسب الحال، طرفاً أو شريكاً في الغش أو الغلط أو تسبب في ذلك أو ساهم فيه بدرجة جوهرية بفعله أو إهماله أو تقصيره.

تدريب (10)



ما تقديرك لتصحيح السجل بواسطة المحكمة؟ أرجو أن توضح بنحو أفضل الحالات التي تراها المحكمة مناسبة للتعديل.

ما أثر الغش أو الغلط في التسجيل؟

تنص المادة(86) على أنه:

إذا دون أي تسجيل أو أي قيد في السجل أو تم الحصول عليه من طريق الغش أو الغلط وكان لا يمكن تصحيح الخطأ أو الإغفال أو القيد في السجل بموجب أحكام هذا القانون فيكون لأي شخص تكبد خسارة نتيجة لذلك، الحق في الطالبة بتعويض من الشخص المسئول عن الغش أو الغلط، ولكن تسجيل أية وثيقة أو تدوين أي قيد في السجل لا يكون في أية حالة ضماناً من الحكومة بأن التصرف كان ينبغي تسجيله أو أن القيد كان صحيحاً ولا تكون الحكومة أو المسجل العام أو المسجل أو أي موظف حكومة عرضة لأية قضية أو دعوى أو إجراء بشأن أي فعل أو أمر تم القيام به أو أغفل بحسن نية عند مباشرة السلطات أو اعتقاداً منه في أنه يباشر السلطات التي يمنحها هذا القانون أو أية لوائح صادرة بمقتضاه.

نشاط



هب أنك موظف في مصلحة الأراضي تم الكشف عن غش في تسجيل بعض الأراضي وكنت تباشر عملك كموظف مسئول عن ذلك القسم الذي تم فيه الغش هل يمكنك أن تعتبر مسئولاً عن هذه الأحداث مارأيك في ذلك؟ ومارأى القانون في ذلك ؟

عزيزي الدّارس،،،

هل تعتقد بإمكانية التعويض أو المطالبة به فيما بين الحكومة والمالك فيما يتعلق بأخطاء المسلح؟

إذن ألى أي مدى من الممكن التعويض فيما بين المالك والشخص الذي أخذت منه ملكية الأرض فيما يتعلق بأخطاء المسلح؟

لعل الإجابة عن ذلك تتجلي لك من خلال تفحصك لنص المادتين (87) و (88) فماذا قالتا؟

تنص المادة (87) على انه:

لا تنشأ أي مطالبة بالتعويض فيما بين الحكومة والمالك ولا يجوز إقامة أي دعوى إذا أظهر أي مسح للأرض زيادة أو نقصان في مساحتها الموضحة في السجل أو التي يوضحها أي مسح لاحق.

24.3- التعويض فيما بين المالك والشخص الذي أخذت منه ملكية الأرض فيما يتعلق بأخطاء المسح

تنص المادة (88) على أنه:

فيما بين المالك وأي شخص تؤول إليه الأرض منه أو من طريقه لا تنشأ أية مطالبة بالتعويض، إذا أظهر أي مسح للأرض أية زيادة أو نقصان في مساحتها التي يوضحها المسح الأصلي أو أي مسح لاحق أو عن المساحة الموضحة في أي سجل بعد مضي ستة أشهر من تاريخ تسجيل الوثيقة التي آلت الأرض إلى المالك بمقتضاها.

3.7 سلطات المسجلين وواجباتهم

سنتطرق الآن للسلطات المنوطة بالمسجلين وواجباتهم وأعتقد أن المادة (89) قد تناولت ذلك بصورة واضحة.

تنص المادة (89) على أنه:

يجوز للمسجل العام وكل مسجل مفوض من قبل المسجل العام أن يمارس السلطات الآتية بالإضافة إلى أية سلطات أخرى يخوله إياها هذا القانون وهي أن:

(أ) يطلب من المالك أو أي شخص أن يبرز أية وثيقة أو شهادة أو مستند أخرى أو خريطة تتعلق بالأرض أو الامتياز المعني ويكون المالك أو الشخص الآخر ملزماً قانوناً بإبرازها.

(ب) يكلف المالك أو الشخص الآخر بالحضور وإعطاء أية معلومات أو إيضاحات تتعلق بالأرض أو الامتياز أو أية وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة تتعلق بالأرض أو الامتياز المعني ويكون المالك أو الشخص الآخر ملزماً قانوناً بالحضور وإعطاء المعلومات والإيضاح حسبما ذكر أعلاه.

(ج) يرفض الاستمرار في أي تسجيل إذا لم تقدم له عند طلبه وثيقة أو شهادة أو مستند آخر أو خريطة أو أية معلومات أو إيضاح أو إذا لم يؤد أي فعل مطلوب أداؤه بموجب أحكام هذا القانون.

(د) يعتبر أن أي طلب للتسجيل قد صرف النظر عنه إذا توقف السير فيه لمدة ثلاثة أشهر.

(هـ) يحلف اليمين أو يأخذ إقراراً بدلاً عن ذلك، ويجوز له أن يطلب تأييد أية إجراءات أو معلومات أو إيضاحات تؤثر على التسجيل على اليمين أو بوساطة إقرار مشفوع باليمين.

(و) يصحح أي خطأ كتابي أو أي خطأ مشابه في السجل أو في أية وثيقة أو شهادة أو خريطة.

(ز) يسحب بعد تقديم ما يراه لازماً من البيانات من السجل من طريق الشطب أو بخلافه أية إجارة أو امتياز أو إشعار يقتنع بأنه قد انتهى أو توقف أثره أو تم الوفاء به، ويجوز له أيضاً أن يجري أي تغيير شكلي في السجل فيما يتعلق بأي تغيير في اسم أو وصف أو عنوان أي مالك أو شخص آخر حسبما يراه مناسباً.

(ح) أن يقوم بوضع علامة ختم على أية وثيقة أو شهادة أو خريطة أبرزت إليه بمذكرة توضح تسجيلها أو إبرازها.

(ط) يستغنى عن إبراز أية وثيقة أو شهادة أو خريطة إذا رأى سبباً معقولاً لا يدعوه لذلك.

(ي) يأمر بإجراء مسح خاص لأية أرض لأي غرض يتعلق بهذا القانون ويجوز له أن يجري التغيير اللازم في الخريطة لتنفيذ ما أمر به.

(ك) يجري أي تغيير لازم في أية خريطة إذا كانت التغييرات التي حدثت في الحدود الطبيعية لأية أرض نتيجة لفيضان النهر أو لتغيير مجراه أو لأي سبب آخر يقتضي ذلك.

(ل) يمد الوقت المقرر لأداء أي فعل ينبغي أداؤه بموجب أحكام هذا القانون.

(م) يرفض تسجيل أية وثيقة يتضح أنها غير صالحة للتسجيل أو تكون في الشكل المقرر أو تكون غير سليمة في الشكل أو المضمون أو ليست وفقاً للقانون أو لا تدل دلالة كافية على المصلحة في الأرض التي قصد أن تؤثر فيها أو كانت معبراً عنها تتعأرض مع الأسس التي يحفظ السجل بمقتضاها.

4.7 الحدود

فيما سبق تكلمنا عن سلطات المسجلين وواجباتهم فهل تستطيع تحديد وبيان تلك السلطات والواجبات؟ إذا كنت ترى ضرورة مراجعة هذا الجزء مرة أخرى فلا تتردد فافعل ذلك الآن.

والآن نود أن نتكلم عن موضوع آخر مواصلة لما سبق يختص بالحدود والتي أشارت إليها المادة (26) بالآتي:

(1) تعتبر الحدود المبنية في الخريطة أنها توضح حدوداً عامة، ما لم يعلن عنها وتوضع كحدود ثابتة، وفي حالة الحدود العامة يعتبر خط الحدود الصحيح غير معين (مثلاً: إذا كان يمتد على طول منتصف حائط أو سياج أو على طول جانبه الداخلي أو الخارجي أو عما إذا كانت الأرض المسجلة تمتد إلى داخل طريق أو نهر أو خور).

(2) إذا كان من المناسب توضيح الموقع الصحيح لحدود الأرض تكون للمسجل السلطة في إجراء ذلك بعد إعطاء إخطار للملاك المجاورين بالكيفية التي يراها مناسبة وبعد أن يفصل في أية اعتراضات يبديها أولئك الملاك المجاورون وتعتبر الحدود التي توضح بتلك الكيفية أنها حددت تلك الحدود بدقة.

(3) في أي أرض غير أرض المدينة والقرية ما لم توضح على الخريطة وتعلم على الأرض موقع ومساحة أي قطعة بعينها تم قياسها بالحبل أو بالعود أو أي مقياس عرفي آخر، فلا يعتبر أن التسجيل والخريطة يوضحان أكثر من المساحة والموقع التقريبيين لذلك الحبل أو العود أو أي مقياس آخر جرى به العرف.

وبالإضافة إلى موضوع الحدود سنعرفك على بعض المسائل الأخرى ذات الصلة بالتسجيل مثل الفحص والإعلانات والرسوم وسلطة إصدار اللوائح والقواعد اللازمة لتنفيذ قانون تسوية وتسجيل الأراضي لسنة 1925م.

أولاً: الفحص

تنص المادة (91) على أنه:

أي قيد في السجل أو أية وثيقة في عهدة المسجل ومشار إليها في السجل يجوز أن يفحصه مالك الأرض أو صاحب الامتياز أو أي شخص آخر يفوضه المسجل ولكن لا يجوز أن يفحصه غير هؤلاء.

والجدير بالذكر هنا أن المادة (92) أبانت من له الحق في طلب البحوث الرسمية من المسجل بخصوص قطعة معينة والمادة التالية لها أوضحت موضوع البينة الرسمية حيث تنص المادة (92) على أنه:

يجوز لأي شخص له الحق في فحص السجل أن يطلب من المسجل إجراء بحث رسمي عن أية أرض لأخذ معلومات عن القيد المدون في السجل فيما يتعلق بأية أرض أو امتياز في تاريخ ذلك الطلب أو قبله ويجب على المسجل عند استلامه مثل ذلك الطلب أن يجري البحث ويصدر شهادة بنتيجة الفحص.

اما موضوع البينة الرسمية فقد نصت عليه المادة (93)

– تقبل كل المحاكم شهادة البحث الرسمية وكل وثيقة تصدر بصفة رسمية من المسجل كبينة على البيانات التي تتضمنها.

ثانياً: الإعلانات والرسوم

تنص المادة (94) على أنه:

إذا كان مطلوباً تنفيذ إعلان بموجب أحكام هذا القانون واقتنع المسجل بأن الشخص المطلوب تنفيذ الإعلان في مواجهته لا يمكن العثور عليه أو أنه يتهرب لتفادي إعلانه أو لا يمكن تنفيذ الإعلان في مواجهته لأي سبب آخر فيجوز إعلانه حسب توجيه المسجل بأي من الطرق الآتية:

(أ) بإعلان وكيله المسئول عن الأرض.

(ب) بإعلان أي فرد بالغ من عائلته مقيم معه.

(ج) بإعلان أي إداري شعبي للمدينة أو القرية التي يقيم فيها الشخص.

(د) بإعلان أي إداري بإلصاق الإعلان في مكتب تسجيل الأراضي أو المجلس المحلي المختص، وإذا أمكن ذلك، على باب المنزل الذي يقيم فيه آخر مرة إذا كان معروفاً، أو على الأرض.

(هـ) بأية طريقة أخرى يراها المسجل مناسبة.

وقد تناولت المادة (95) ما يتعلق بالرسوم ونصت علي

(1) تدفع فيما يتعلق بشهادات التسجيل والفحص والبحث الرسمي والمساحة والخرائط ونماذج الوثائق وإعدادها وفيما يتعلق بكل الأمور الأخرى المتعلقة بالتسجيل، الرسوم التي تقرر من وقت لآخر ولا يجوز تسجيل أي تصرف أو أية صفقة أخرى أو تدوين أي قيد في السجل ما لم تدفع كل الرسوم المتعلقة به إلا بأمر من المسجل العام.

(2) في حالة الطلبات المقدمة من السفارات لإعفائها من رسم تسجيل عقار باسمها والموصى عليها من وزارة العلاقات الخارجية على أساس مبدأ المعاملة بالمثل يجوز لرئيس القضاء وبناءً على توصية من المسجل العام إعفاء جميع أو جزء من رسوم التسجيل المقررة.

ثالثاً: سلطة إصدار اللوائح والقواعد

تنص المادة (96) على أنه:

تكون لرئيس القضاء سلطة إصدار اللوائح والقواعد اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون، ولإدارة مكاتب تسجيل الأراضي ولتحديد الرسوم الواجب دفعها بموجب أحكام هذا القانون، ويجب أن تنشر كل اللوائح والقواعد الصادرة بتلك الكيفية في الجريدة الرسمية وتكون لها عند نشرها ذات القوة والأثر كما لو كانت قد تضمنتها أحكام هذا القانون.

أسئلة تقويم ذاتي

1. ماذا تعرف عن شهادة الأرض وشهادة الامتياز؟ إذاً وضِّح ذلك.
2. ما موقف المالك إذا ضاعت أو تلفت شهادة أرضه أو شهادة امتيازه المختصة به حول أحقيته في التملك؟
3. ما الذي يجب إبرازه عن تقييد الامتياز في السجل؟
4. تكلم في تصحيح السجل من حيث:
   أ) تصحيح المسجل للسجل.
   ب) تصحيح السجل بأمر المحكمة.
5. ما أثر الغش أو الغلط في التسجيل؟
6. هل من الممكن التعويض أو المطالبة بالتعويض فيما بين الحكومة والمالك؟
7. ناقش: سلطات المسجلين وواجباتهم.
8. تناول المادتين (94) ، (95) بالحديث فيما يتعلق بالإعلانات والرسوم.

8. الاستئنافات وتعيين الأمناء القانونيين

سنركز من خلال هذا القسم على موضوعين على قدر من الأهمية هما: الاستئنافات وتعيين الأمناء القانونيين.

ولكننا سنتطرق إلى الاستئنافات خلاف الاستئنافات المقدمة بموجب أحكام الفصل الثاني.

1.8 الاستئنافات خلاف المقدمة بموجب الفصل الثاني

تنص المادة (97) على أنه:

(1) في كل الأمور الشكلية المجردة يكون قرار المسجل العام أو قرار المسجل نهائياً.

(2) أي أمر أو مسألة تثار أمام المسجل بشأن تسجيل أرض أو امتياز أو بشأن أي أمر آخر دون في السجل أو حذف منه أو متعلق بالتسجيل بموجب أحكام الفصل الثاني بصورة أخرى يجوز أن يحال إلى المسجل العام ليفصل فيه بناءً على طلب أي شخص ذي مصلحة.

(3) لا يجوز استئناف قرار المسجل العام الذي صدر في أي من الأمور أو المسائل التي تثار أمامه بناءً على إحالة من المسجل إلا بموافقة المسجل العام أو رئيس الجهاز القضائي المختص.

(4) كل طلب للإذن باستئناف قرار المسجل العام يقدم بعريضة مكتوبة خلال شهر من تاريخ صدور القرار ويجوز تقديمه إلى المسجل العام أو إلى رئيس الجهاز القضائي المختص وتكون لرئيس الجهاز القضائي المختص سلطة منح الإذن بالاستئناف أو رفض منحه ويجوز مد فترة الاستئناف بعد انقضائها إذا قدمت أسباب كافية لذلك.

(5) ويكون لرئيس الجهاز القضائي المختص إذناً بالاستئناف، يجوز له أن يسمع الاستئنافات المقدمة ضد قرار المسجل العام بنفسه ويكون قراره نهائياً أو أن يحيل الاستئناف إلى محكمة الاستئناف لسماعه.

(6) إذا منح الإذن بالاستئناف فيجب أن تحصل على طلب الإذن بالاستئناف أو عند منح الإذن بالاستئناف الرسوم المقررة وفق أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983.

(7) كل طلب لاستئناف قرار ضابط التقديرات أو رئيس التسجيلات يقدم بعريضة مكتوبة إلى المسجل العام خلال شهر من تاريخ صدور القرار ويجوز مد فترة الاستئناف بعد انقضائها إذا قدمت أسباب كافية ومقنعة.

2.8 تعيين الأمناء القانونيين

تنص المادة (99) على أنه:

(1) متى تعذر القيام بأي تعمير لقطعة أرض مسجلة أو التصرف فيها أو تعذر القيام بذلك دون تأخير ونفقات غير معقولة بسبب أن عدد المالكين المسجلين لتلك القطعة يزيد على خمسة أو كان واحد منهم أو أكثر متوفياً أو غائباً قاصراً لا يمثله وصي معين بطريقة قانونية أو كان يعاني من أي نقص آخر في أهليته القانونية فيجوز للوالي أو أي مالك مسجل لتلك القطعة أن يطلب تعيين أمناء قانونيين عليها.

(2) يقدم طلب الوالي كتابة إلى وزير العدل.

(3) يقدم طلب المالك المسجل كتابةً إلى المحكمة التي تقع القطعة المذكورة في دائرة اختصاصها.

(4) إذا اقتنع وزير العدل أو المحكمة، حسبما يكون الحال، بأن تعيين أمناء قانونيين على القطعة المذكورة مناسب، تعين المحكمة ما لا يقل عن ثلاثة ولا يجاوز خمسة أشخاص ليكونوا أمناء قانونيين على القطعة المذكورة.

(5) يجوز لمن يطلب تعيين أمناء قانونيين أن يتقدم للمحكمة بأسماء الأشخاص المؤهلين للتعيين والراغبين في العمل كأمناء وتأخذ المحكمة ذلك في اعتبارها عند تعيين أمناء قانونيين ورغبات من كان مقيماً في المنطقة التي توجد فيها القطعة من الملاك المسجلين للقطعة.

(6) تسجل أسماء الأمناء القانونيين المعنيين بموجب أحكام هذه المادة في سجل القطعة المذكورة مرفقاً بها إقرار بأنهم الأمناء القانونيين.

(7) يجوز للمحكمة إذا مات أي أمين قانوني أو فقد أهليته بموجب او نقص عدد الامناء عن ثلاثه ان تعيين اميناً قانونياً جديداً اوامناء قانونيين جدد بدلاً عنه ويكون كل تعيين علي الوجه المتقدم .

شروط تعيين الأمناء القانونيين

(أ) لا يكون الشخص أهلاً لتعيينه أميناً قانونياً الا بالشروط التالية:

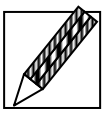
(ب) عمره يجاوز 25 سنة.

(ج) مقيماً في المنطقة التي تقع فيها القطعة.

(د) لا يعاني من أي نقص في أهليته القانونية.

(هـ) قد وافق كتابة على القيام بذلك.

تدريب (11)



تتبع إجراءات تعيين الأمناء القانونين. ما تقييمك للشروط والإجراءات الملزمة لتعيينهم؟

أثر تسجيل الأمناء القانونيين

Effect of registration of stalutoty trusttes

تنص المادة (100) على أنه:

(1) يكون للأمناء القانونيين، دون غيرهم ابتداءً من تاريخ تسجيلهم وبعد ذلك الحق المطلق في التصرف في القطعة المذكورة أو أي جزء منها، ولذلك الغرض تؤول إليهم بالتضامن والانفراد كل السلطات المتعلقة بها والتي كانت قبل تعيينهم لدى ملاكها المنتفعين، على أنه لا يكون للأمناء القانونيين الحق في بيع أو رهن القطعة أو أي جزء منها إلا بموافقة المحكمة أو تجزئة القطعة إلا بموافقة الوالي ويمارس الأمناء القانونيون السلطات التي آلت إليهم على الوجه المتقدم نيابةً عن مالكي القطعة المنتفعين ولمصلحة أولئك الملاك مجتمعين.

(2) أي تصرف أو محاولة للتصرف بعد ذلك في القطعة أو في أي جزء منها يقوم به المالك المنتفع يكون له أثره كتصرف في منفعته فيها ولا يعطي للشخص الذي تم التصرف لصالحه أي حق في التصرف في تلك القطعة أو في أي جزء منها يكون

لـه أثره كتصـرف فـي منفعتـه فيهـا ولا يعطـي للشـخص الـذي تـم التصـرف لصـالح أي حق في التصرف.

(3) يعلن الأمناء القانونيين كتابةً أي تصرف مما تقدم في منفعة تلك القطعة أو في أي جزء منها، ولكن لا يجوز تسجيل ذلك التصرف ما لم يقدم الشخص المنقولة إليه تلك المنفعة للتسجيل وثيقة نقل منفعة محررة بطريقة صحيحة وموقعاً عليها من الأمناء القانونيين.

تنص المادة (101) على أنه:

استثناء مما نص عليه في المادة 100 لا يغير أي من الأحكام التي يتضمنها هذا الفصل أو يؤثر في حقوق ومصالح الانتفاع التي يمتلكها المالكون المنتفعون لأية قطعة أرض، عين عليها أمناء قانونون بموجب أحكام هذا القانون أو على أية حقوق متعلقة بالتصرف في حقوق الانتفاع والمصالح أو تخول تسجيل تلك التصرفات أو المعاملات في السجل.

خلاصة

من مواد القانون أعلاه يتضح انة قانون اجرائي يخص تسجيل وتسوية الأراضي من جانب آخر أنه موضوعي كذلك إذ يرتب أحكاما علي التسجيل .

فهو قانون هام وساري حتي الآن غير أن العمل به لم ينطلق به بعد أن توقف منذ صدور قانون الأراضي غير المسجله لسنة 1970 والذي تم الغاؤة بموجب قانون المعاملات المدنيه سنة 1984ويبدو ان اهمية هذا القانون و تطبيقه يبدأ بعد ان صدرت اتفاقية السلام الشامل بالنسبة للجنوب واتفاقية السلام لدارفور وما يجري من حوارات بشرق السودان و معظم ما يشغل البال هو وضع الأراضي .

لذا يتصور ان هذا القانون سينهض بعد عثرته ليتبؤ مكانته الفعالة بين القوانين المتعلقة بالأراضي .

أمثلة من تطبيقات المحاكم لقانون تسويه الأراضي وتسجيلها

أصدرت المحاكم العديد من الأحكام الخاصة بهذا القانون وتطبيقاته سنكتفي ببعض السوابق القضائية و ما صدر فيها من احكام .

أولاً: في قضيه نبوية محمد دياب /ضد/ الفضل الفكي ابو فلا.

مجله الأحكام القضائية لسنة 2003 ص 218جاء فيها

(1) عندما تسجل الأرض بعقد ما بين الحكومة و المستفيد يخرج الأمر من ولاية سلطات الأراضي فيا يتعلق بتعديل السجل الذي لا يعدل الابحكم قضائي أو باتفاق .

(2) عندما يتم التسجيل لا يجوز الغاؤه اداريا. و كان النزاع حول قطعة أرض بالخرطوم بحري كانت السلطات الحكومية قد خصصتها بعقد ايجار حاولت سلطات الأراضي الغاء عقد الحكر و شهادة التسجيل وشطبت المحكمة الطعن المقدم من الشاكية وارست المبدأ اعلاه .

ثانياً: في قضية عواطف إدريس عيسي /ضد/ التومة كوكو.

مجلة الاحكام القضائية سنة 2003 ص 202 ارست المحكمة العليا المبدأ الآتي:

(1) اذا خصصت الأرض بوساطة اللجنة المختصة وتم تسجيلها لمن خصصت له فلايجوز الغاء هذا التسجيل الا بدعوي مدنيه تتوافر فيها شروط المادة (85)من قانون تسويه وتسجيل الأراضي .

(2) في حالة تخصيص الأراضي وتسجيلها لامجال للدفع بالحيازة الفعلية أو الدفع بعدم مراعاة اسس المنح التخصيص وانما السبيل الوحيد المتاح هو المطالبة بتصحيح السجل بموجب المادة (85)إذ توافرت شروطها .

النزاع يتعلق بقطعة أرض بامبدة وجري النزاع حولها فكانت المبادئ التي اشرنا إليها .

ثالثاً: مدينة بابكر علي /ضد/ زهراء محمد فضل الكريم.

مجلة الأحكام القضائية لسنة2003م ص 257 أرست المحكمةالعليا المبدأ الآتي: محكمة الطعون الادارية غير مختصة بنظر المنازعات المتعلقة بالأراضي المسجلة لدي تسجيلات الأراضي الاختصاص ينعقد للمحاكم المدنية وفق قانون تسوية الأراضي وتسجيلها .

رابعاً: في قضيه ادم حسين ادم /ضد/ ابراهيم حسن ابراهيم.

مجلة الاحكام القضائية سنه 2005 مراجعه رقم 2005/19 ص 203 ارست المحكمة العليا المبدأ الاتي :

الغش الذي يمارس امام سلطات الأراضي لاستصدار عقد ايجار لايعتبر غشاً يوجب تعديل السجل وفقا للمادة (85) من قانون تسويه الأراضي و تسجيلها و كان النزاع يتعلق حول حيازة أرض بأ مبدة .

نشاط



باطلاعك على مجملات السوابق القضائية اذكر سوابق أخرى غير المذكورة هنا على أن لا تقل عن ثلاثة سوابق.

أسئلة تقويم ذاتي



1. تكلم في الاستئنافات خلاف المقدمة بموجب الفصل الثاني.
2. ما كيفية تعيين الأمناء القانونيين ولماذا يتم تعيينهم أصلاً؟
3. عدِّد شروط تعيين الأمناء القانونيين.
4. ما أثر تسجيل الأمناء القانونيين؟
5. هل بمقدورك أن تعدد المبادئ التي خرجت بها من السوابق القضائية حول قانون تسوية الأرض وتسجيلها؟

الخلاصة

ما الذي ناقشناه في الوحدة؟

حاولنا من خلال الوحدة السابقة إعانتك في التعرف على ماهية الحقوق المتفرعة عن حق الملكية فما هي؟

ألا تذكر .... نعم هي خمسة حقوق بدأنا الوحدة بالتعرف على أولها وهو حق التصرف في الأراضي الحكومية حيث ذكرنا ما يحق للمتصرف في الأراضي الحكومية والمدى الذي يمكن أن يستفيد وينتفع الشخص من الأراضي التي يمتلك منفعتها.

ثم ذكرنا في القسم الثاني حق الانتفاع الذي هو حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع. ثم تحدثنا في القسم الثالث عن حق الاستعمال وحق السكنى والذي هو مثل حق الانتفاع يخضع لذات القانون والأحكام لأنه هو أيضاً نوع من الانتفاع.

كما تعرضنا في القسم الرابع لحق المساطحة أنه يكتسب بالارتفاق أو بمرور الزمن والميراث والوصية.وأخيراً ختمنا الوحدة بالوقف الذي هو عين المال المملوك عن التصرف وتخصيص منافعه للبر وله ثلاث أنواع: الخيري والذري والمشترك وعددنا له العديد من الشروط التي يجب مراعاتها وذكرنا ما يجوز وقفه وذكرنا تعيين ناظر الوقف وكيفية تغييره وشروطه وإمكانية تغييره وأوردنا إدارة الوقف ممثلة في إيجار الوقف وسلطة الإيجار ومدته وأجرته.

أرجو أن نكون في تلخصنا وفقنا في بيان ماهية الحقوق المتفرعة عن حق الملكية وأن تكون ذات فائدة لك. وحققت الأهداف المرجوة منها في البداية.

لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية

سنتناول في الوحدة التالية موضوع التأمينات العينية واستغلال الأراضي الزارعية والتي تساعدك في التعرف على الرهن التأميني والرهن الحيازي حق الامتياز. كما ستحيطك علماً بالإجارة والمزارعة والمساقاة والمغارسة.

أرجو أن تجدها وحدة مفيدة.

إجابات التدريبات

تدريب (1)

ما ورد في نص المادة (688) فيما يخص حق المتصرف في الأراضي الحكومية يشمل الآتي:

1. يحق للمتصرف فى منافع الأراضي الحكومية أن يزرعها وأن ينتفع بها ويستفيد من حاصلاتها الناتجة من عمله ومما نبت فيها بدون عمله وأن يغرس فيها الأشجار والدوالى وأن يتخذها حديقة أو حرجاً أو مرعى وأن يقطع ويقلع الأشجار والدوالى المغروسة فيها وله أن ينشئ فيها دوراً ودكاكين ومصانع وأى بناء يحتاج إليه فى زراعته على ألا يتوسع فى ذلك الى درجة أحداث قرية أو محله وله أن يهدم ما فيها من أبنية .
2. للمتصرف فى منافع الأراضى الحكومية أن يؤجرها وأن يعيرها وأن يرهن حقه فى التصرف توثيقا للدين أو رهنا حيازياً .
3. الأبنية وما يتبعها التى تنشأ على الأراضي الحكومية وما يغرس فيها من أشجار ودوالى تسرى عليها الأحكام الموضوعة للأراضى المملوكة العين للدولة فيما يتعلق بالتصرف والانتقال .

تدريب (2)

أوجه الشبه بين حق الاستعمال وحق السكنى الآتي:

1. أن كلا الحقين يحصل بهما صاحب الحق الانتفاع بالأرض سواء كان لغرس أو إقامة بناء على أرض الغير في حالة المساطحة أو الانتفاع بالاستعمال أو السكنى أو الاثنان معاً في حالة الحق الآخر.
2. كلا الحقين تكون الحقوق والالتزامات وفقاً لسند الإنشاء.

وجه الفرق:

حق الاستعمال او حق السكنى لا يجوز التنازل للغير عنه على شرط صريح أو سند إنشاء الحق أو ضرورة قصوى بينما نجد حق المساطحة يجوز التنازل عنه أو إجراء رهن عليه.

تدريب (3)

1. تعريف الوقف في قانون الأحوال الشخصية للمسلمين لسنة 1991م في المادة (320) نعني به : هو حبس مال على حكم ملك الله تعالى والتصدق بمنفعته في الحال أو المال.

وتعريفه في قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م نعني به: حبس عين المال المملوك عن الصرف وتخصيص منافعه للبر ولو مالاً.

ونجد أن التعريف في قانون الأحوال الشخصية للمسلمين لسنة 1991م يتفق مع القانون موضوع الدراسة إلاّ أنه أوسع.

2. امّا بالنسبة لحكم مشروعية الوقف فهو مندوب إليه عند جمهور الفقهاء والدليل على مشروعية الوقف قوله تعالى: (لن تنالوا البر حتى تنفقوا ممّا تحبون) وقوله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أنفقوا من طيبات ما كسبتم...) فبعموم هذه الآيات تفيد الإنفاق في وجوه الخير.

أمّا من السنة قوله (ص) في حديث ابن عمر أن عمر أصاب أرضاً من خيبر فقال يا رسول الله أصبت أرضاً بخيبر لم أصب مالاً قط أقسى عندي منه فماتأمرني؟ فقال إن شئت حبست أصلها وتصدقت بها فتصدق بها عمر على الأتباع ولا توهب ولا تورث وهي للفقراء وذوي القربى والرقا والضيف وأهل السبيل ولا جاح على من وليها ان يأكل منها بالمعروف ويطعم.

تدريب (4)

1. الشرط غير المعتبر أن يكون وفقاً للآتي:
2. العبارة

تدريب (5)

1. لا يجوز لورثة الواقف الرجوع في الوقف.
2. يجوز للمحكمة بناء على طلب الورثة عزل ناظر الوقف بعد إثبات غشه وخيانته.

تدريب (6)

يتم تسجيل الامتياز ويكتمل بتقييده من قبل المسجل في السجل المخصص لذلك.

تدريب (7)

نعم، تؤول ملكية الأرض أو الامتياز لمحكمة الإفلاس أو أمين الإفلاس ويكون أي منهما خاضعاً فقط لأي قيد على سلطة التصرف في الأرض أو الامتياز.

تدريب (8)

القيد وكيفية إجرائه يتم من قبل المحكمة وفقاً لسلطاتها التقديرية بعد أن يقوم أي شخص ذي مصلحة معينة في الأرض أو الامتياز بطلب ذلك. كما يتم أيضاً بصفة جوازية من قبل المسجل سواء قدم إليه طلب أو لم يقدم حيث يسعى إلى أداء عمله بعد القيام بالاستفسارات والإخطارات التي ينبغي عليه القيام بها وسماع الأشخاص الذين يرى من الضروري سماعهم ومن ثم يقرر حظر التسجيل أو يقيد بمقتضى ذلك التصرف المعني في الأرض.

تدريب (9)

يقع على عاتق عبد الرحمن في هذه الحالة تقديم البيانات الكافية التي تقنع المسجل بضياع شهادة أرضه ومن ثم يطلب من المسجل إقرار مشفوع باليمين أو إعلان على اليمين بأن الشهادة لم تودع لدى أي شخص آخر لأي سبب آخر فإذا اقتنع المسجل بصحة أقوال عبد الرحمن وقيامه بالإخطار الذي يراه مناسباً أن يصدر له شهادة أرض جديدة.

تدريب (10)

يكون التصحيح من قبل المحكمة إذا كان التعديل في السجل ذا تأثير على مصلحة الملاك أو يؤثر تأثيراً جوهرياً على مصلحتهم.

أمّا الحالات التي تراها المحكمة مناسبة للتعديل هي:

1. إذا تحقق لها أن تسجيل الشخص كمالك أو كصاحب حق للراهن على تلك الأرض قد تم نتيجة غلط كتابي أو سهو أو نحوه.
2. أي حالة أخرى ترى المحكمة من العدالة تصحيح السجل لوقوع غلط فيه أو عدم إدراج أمر على قدر من الأهمية فيالسجل.
3. إذا طلب من يدعي اكتساب الحق على الأرض بالتقادم من المحكمة تصحيح السجل.

تدريب (11)

يتم تعيين الأمناء القانونيين في حالة تعذر القيام بتعمير قطعة أرض مسجلة.

مسرد المصطلحات

- **حق الانتفاع:** هو حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها مادامت قائمة على حالها وإن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع.
- **حق المساطحة:** حق عيني يعطي صاحبه الحق في إقامة بناء أو غراس على أرض الغير.
- **الوقف:** هو حبس عين المال المملوك عن التصرف وتخصيص منافعه للبر.

المصادر والمراجع

أولاً : القرآن الكريم.

1. أبو يعلى الحنبلي، **الاحكام السلطانية**، دار الفكر، ط3، 1974م.
2. باشا، محمد قدري، **مرشد الجبران إلى معرفة أحوال الإنسان**، ط1، المطبعة الكبرى الأميرية نيولايف، مصر 1380هـ
3. البدراوي، عبد المنعم ،**أصول القانون المدني المقارن** ،القاهرة، مطابع الكتاب العربي ط1959م.
4. الجرجاني، **التعريفات**، ط2، بيروت، 1413هـ – 1992م.
5. جون وول ماكيبج، **القانون العرفي للدينكا في السودان**، دراسة مقارنة، ترجمة: هنري رياض وعمر محمد الطاهر، دار الجبل، بيروت، 1991م.
6. الخواض ،الشيخ العقاد ، **الشفعه في قانون المعاملات لسنة 1984م** .
7. الرازي، **مختار الصحاح**، دار الجيل، بيروت، 1987م.
8. الزحيلي، وهبه ، **نظرية الضمان أو أحكام المسئولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة**، دار الفكر، 1402هـ – 1982م.
9. سابق، سيد، **فقه السنة**، المجلد الثالث، دار الفكر، ط4، 1983م.
10. السنهوري، عبد الرازق أحمد، قانون رقم 7 لسنة 1993م – **قانون المعاملات المدنية– مصادر الحق**، ج1 .
11. القاضي، أبو صديق الطيب البشير ، **العرف والأرض في المديرية الشمالية**، مراجعة: د. صديق عبد الباقي محاضر بجامعة الخرطوم كلية القانون.
12. قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 .
13. المجلة التفسيرية لمشروع القانون المدني ،ج2 – القاهرة الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية 1971م .
14. مذكرات رئيس التسجيلات الصادرة في 1954/1/20م .


الوحدة الخامسة
التأمينات العينية وإجارة
الأراضي الزراعية

محتويات الوحدة

الموضوع	الصفحة
المقدمة	**236**
تمهيد	236
أهداف الوحدة	237
1. الرهن التأميني	**238**
1.1 تعريف الرهن التأميني	238
2.1 شروط الرهن التأميني	238
3.1 رهن ملك الغير أو الأب أو الصغير	240
4.1 رهن المنقول والعقار	**243**
5.1 التنازل وكيفية استيفاء الدين المضمون	245
6.1 نفاذ الرهن وحوالته	**247**
7.1 الإجراءات عند عدم الوفاء بالدين	249
8.1 انقضاء الرهن	**250**
2. الرهن الحيازي	251
1.2 تعريفه الرهن الحيازي وشروطه	252
2.2 أحكام الرهن الحيازي	**254**
3.2 أثر الرهن الحيازي	255
4.2 أحكام خاصة ببعض الرهون الحيازية	259
5.2 الرهن في الشريعة الإسلامية	264
3. حقوق الامتياز	**266**
1.3 التعريف بحق الامتياز مرتبته	267
2.3 أثر الامتياز على حقوق حائز المنقول	268

3.3 حقوق الامتياز على العقار	268
4.3 حقوق ممتازة ومراتبها بمرتبتها	269
4. الإجارة الزراعية	275
1.4 تعريف الإجادة الزراعية	275
2.4 إجارة الأرض	276
3.4 كيفية الاستغلال الأمثل للأرض	277
5. المزارعة	**279**
1.5 تعريف المزارعة	279
2.5 شروط صحة عقد المزارعة	280
3.5 التزامات صاحب الأرض والمزارع	281
4.5 أنقضاء المزرعة	283
5.5 المزارعة في الإسلام والمزارعة في السودان	**284**
6. المساقاة	285
1.6 تعريف المساقاة وبيان مشروعيتها	286
2.6 شروط المساقاة ومدتها	288
3.6 أعمال ونفقات المساقاة	289
4.6 آثار الإنفاق أو القيام بعمل لإفادة الشجر أو الثمر	**290**
5.6 انتهاء المساقاة	291
7. المغارسة	292
الخلاصة	**294**
لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية	**295**
إجابات التدريبات	**296**
مسرد المصطلحات	**299**
المصادر و المراجع	**300**

مقدمة

تمهيد

عزيزي الدارس،،،

مرحباً بك إلى هذه الوحدة.

تحتوي هذه الوحدة على سبعة أقسام رئيسة تتناول موضوع التأمينات العينية واستغلال الأراضي الزراعية. تبدأ الوحدة بالبحث عن الرهن التأميني من خلال التعريف به وتحديد شروطه ولا تنسى أثناء البحث التعريف على رهن المنقول ورهن العقار إضافة إلى تحديد أحكام الرهن وغيره من المسائل الأخرى التي نعرض لها في حينها.

ثم ننتقل للإحاطة في القسمين الثاني والثالث لمعرفة الرهن الحيازي وحق الامتياز وسنعمل أثناء النقاش على اتخاذ أسلوب تفصيلي يعينك على الاستيعاب.

وتطرقنا في القسم الرابع لموضوع الإجارة الزراعية فبعد التعريف بها لغة وقانوناً قلنا أنها تصح مع بيان ما يزرع فيها أو تخيير المستأجر لزراعة ما شاء.

أمّا في القسمين الخامس والسادس فقد استعرضنا المزارعة التي هي: (عقد استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشتركاً بينهما بالحصص التي يتفقان عليها) وقد دار نقاش واسع أثناء التناول. ثم كان لنا وقفة على عقد المساقاة الذي هو الآخر لا يختلف عن سابقة في الكلام.أخيراً ختمنا الوحدة وبشكل موجز بالمغارسة.

إني أنصحك أن تتعامل مع هذه الوحدة بجدية لأنها أثارت مواضيع على قدر من الأهمية لذا أجد أن دراسة الوحدة وفهم مضامينها وحل أسئلة التدريبات وأسئلة التقويم الذاتي والأنشطة ستكون مفيدة في تحصيلك.

ولا تنسى أن تكتب لنا المقترحات حتى تسهم معنا في تقويم الوحدة وتطويرها وأتمنى لك التوفيق والسداد.

أهداف الوحدة



عزيزي الدارس بعد فراغك من دراسة هذه الوحدة ينبغي أن تكون قادراً على أن:

- **تعرِّف** مفهوم الرهن التأميني والرهن الحيازي وتوضح الأحكام المتعلقة بهما.
- **توضِّح** الأثر المترتب على الرهون وعلى امتياز حقوق حائز المنقول والعقار.
- **تبيِّن** المقصود بحقوق الامتياز وتفسير مراتبه وتوضح امتياز متقاسمي المنقول والعقار.
- **تتعرف** على المساقاة وتحدد الشروط اللازمة لها وتبين مشروعيتها.
- **تفرِّق** بين المزارعة والمساقاة وتعرف المغارسة.
- **تتكلم** في المزارعة في الإسلام وفي السودان وتتوصل إلى الالتزامات التي تقع على كلٍ من المزارع وصاحب الأرض.
- **تناقش** الإجارة الزراعية من كل الوجوه.

1. الرهن التأميني

1.1 تعريف الرهن التأميني

قد أجد نفسي أحياناً أن هناك كلمات وإن طرقت أذني وسمعي فلا أعرف كنهها والمعنى المقصود منها فهذا الأمر ليس بالمستغرب وقد حدث لي ذلك عند سماعي لكلمة الرهن التأميني أن تعرف أنت المعنى؟

إذا كنت لا تعرفه فسيكون حالك مثل حالي وقد نُصحت بمراجعة نص المادة (707) لمعرفة المعنى المقصود وفعلاً وجدت الجواب وهو:

تنص المادة (707)

> (الرهن التأميني عقد به يكسب الدائن عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم علي الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون).

والآن بعد أن عرفت المعنى المراد بالرهن التأميني يلزم التسجيل لانعقاده علمت ذلك أثناء تصفحي للقانون حيث وجدت نص المادة (728) والتي ذكرت تسجيل الرهن التأميني:

تنص المادة (728)

> لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله ويلتزم الراهن بنفقات العقد إلا إذا انعقد علي غير ذلك .

2.1 شروط الرهن التأميني

ينبغي عليك الآن الإلمام بالشروط اللازم توافرها في الرهن وفقاً للنصوص التشريعية لقانون المعاملات المدنية لسنة 1984م وهي:

أولاً: شروط الراهن

تنص المادة(729) علي انه

- يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه .
- يجوز أن يكون الراهن نفس المدين أو كفيلاً عينياً يقدم رهناً لمصلحته.

ثانياً: العقار المرهون

تنص المادة (733)

- يجب ان يكون العقار المرهون رهناً تأمينياً قائماً وموجود عند أجراء الرهن .
- لا يجوز أن يقع الرهن التأميني إلا علي عقار يصح التعامل فيه أو حق عيني علي عقار .

وبالإضافة إلى نص المادة (733) نص المشرع أيضاً على شروط تمليك العين الموصوفة:

تنص المادة (745)

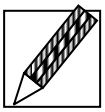
(إذا اشترط فى عقد الرهن تمليك العين المرهونة للمرتهن فى مقابل دينه ان لم يؤده الراهن فى الأجل المعين فالرهن صحيح والشرط باطل).

ثالثاً: شروط المقابل

تنص المادة (736) على أن:

(يشترط فى مقابل الرهن التأميني ان يكون دينا ثابتاً فى الذمة او موعودا به محددا او عينا من الأعيان المضمونة).

تدريب (1)



الرهن نوعان، ما هما؟ ومن ثم وضِّح المعنى المقصود بهما.

هنالك سؤال يتبادر إلى ذهني، ما حكم شروط تمليك العين المرهونة؟ نحيل الإجابة عن هذا السؤال إلى نص المادة (745) التي تنص على أنه:

إذا اشترط في عقد الرهن تمليك العين المرهونة للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤده الرهن في الأجل المعين فالرهن صحيح والشرط باطل.

3.1 رهن ملك الغير أو الأب أو الصغير

أتعتقد أن الشخص يملك أن يرهن ملك الغير؟ ملك الغير قد يكون بعيد بعض الشيء فهل يستطيع أن يرهن مال أبيه أو جده أو رهن مال الصغير مثلاً؟

لعل الإجابة عن ذلك تكمن في النصوص الآتي:

أولاً: المادة (730) نصت على أن:

لا يجوز رهن ملك الغير إلاّ إذا أجازه المالك الحقيقي بسند موثق.

ثانياً: المادة (731) نصت على أن:

(1) يجوز للاب ان يرهن ماله عند ولده الصغير وفي حالة عدم وجود الاب للجد ابي الاب رهن ماله عند ذلك الصغير.

(2) إذا كان للأب دين عند ابنه الصغير فله أن يرتهن لنفسه مال ولده .

(3) للأب او الجد أن يرهن مال الصغير بدين علي الصغير نفسه.

(4) للأب او الجد ان يرهن مال احد أولاده الصغار لابنه الآخر الصغير بدين له عليه علي ان يؤقت اذن المحكمة في الحالات (2، 3، 4).

(5) ليس للاب ولا الجد ان يرهن مال ولده الصغير بدين لأجنبي علي الاب.

ثالثاً: في حال رهن الوصي لمال الصغير المحجور عليه كما نصت المادة(732)

1. يجوز للوصي بإذن المحكمة أن يرهن مال الصغير أو المحجور عليه عند أجنبي بدين له علي أبيهما .
2. لا يجوز للوصي أن يرهن ماله عند الصغير أو المحجور عليه ولا ارتهان مال ابيهما لنفسه .

رابعاً: انقضاء الرهن بانتقال ملكية العقار

تنص المادة (761)

ينقض الرهن التأميني بانتقال ملكية العقار المرهون الى المرتهن أو انتقال حق الرهن الى الراهن على ان يعود بزوال السبب إذا كان لزواله اثر رجعى.

خامساً: انقضاء الرهن بالتنازل

تنص المادة (762)

بمقتض الرهن التأميني إذا تنازل الدائن المرتهن عنه تنازلاً موثقاً وله ان يتنازل عن حق الرهن مع بقاء الدين.

سادساً: انقضاء الرهن بهلاك محله

تنص المادة (763)

(1) ينقضي الرهن التأميني بهلاك محله .

(2) تراعى أحكام هلاك الرهن المنصوص عليها فى هذا القانون .

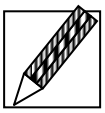
الحكم بفك الرهن

تنص المادة (764)

(1) إذا انقضت مدة التقادم على الدين الموثق بالرهن جاز للراهن أن يطلب الحكم بفك الرهن.

(2) إذا انتقل العقار المرهون الى حائز فله ان يحتج بالتقادم إذا سكت المرتهن دون عذر عن رفع دعوى الرهن عليه مدة خمس عشرة سنة.

تدريب (2)



ما مدى صحة هذا القول:

(فك الرهن نتيجة للتقادم مخالف للنظام العام)؟

أثر موت الراهن والمرتهن

هل لموت الراهن أو المرتهن أثر على الرهن؟ إلى أي مدى من الممكن أن يترك أثراً؟

نحيل لك الجواب بالنظرإلى المادة (765) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م التي تنص على الآتي:

لا ينقضي الرهن بموت الراهن أو المرتهن ويبقى قائماً عند الورثة.

أسئلة تقويم ذاتي



1. عرف الرهن التأميني.
2. ما الشروط التي يجب توافرها في الراهن؟
3. ما الشروط التي يجب توافرها في العقار المرهون؟
4. هل تجوز تجزئة المرهون؟
5. اذا كان الرهن المنقول سيارة مثلاً ما الأحكام التي تطبق على المنقول ؟
6. تحدث عن تأدية ديون الدائنين المرتهنين ومرتبة كل منهم مستنداً الي القانون
7. ما الإجراءات التي تتم عند وفاء الدين . ؟
8. ماهي الأسباب التي ينقضي بها الدين . ؟
9. أجب بلا أو نعم:

- ينفذ الرهن التأميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ الرهن.
- تؤدى ديون الدائن المرتهن رهناً تأمينياً من ثمن العقار أو المال الذي حل محله حسب مرتبة المرتهن.
- ينقضي الرهن بموت الراهن أو المرتهن.
- ليس للحائز للعقار المرهون ضمان ما يعيبه من تخريب.
- الإجازة المنجزة الصادرة من الراهن تنفذ في حق المرتهن إلاّ إذا كانت ثابتة قبل الرهن.

نشاط



قرر شاب أن يدخل مشروعاً تجارياً وهو لا يملك رأس المال الكافي لذلك المشروع اخذ الشاب أوراق تسجيل بين والده لرهنه دون علم او موافقة والده مارايك بذلك ؟ وانظر للأضرار المترتبة علي ذلك وما الموقف القانوني؟ ناقش ذلك مع مشرفك وزملائك .

4.1 رهن المنقول والعقار

سنركز في هذا الجزء على ما يشمله الرهن ورهن الحصة الشائعة ورهن المنقول والعقار.

تنص المادة (734)

يشمل الرهن التأميني ملحقات العقار المرهون من أبنية واغراس وعقارات وبالتخصيص كلما يستحدث عليه من إنشاءات بعد العقد .

يشمل الرهن التأميني الملحقات التابعة للعقار المرهون سواء كانت أبنية أم زراعة تم غرسها ونعني بالتخصيص أن تخصص منفعة التابع لمصلحة العقار وأي إنشاءات حادثة بعد العقد.

رهن الحصة الشائعة

تنص المادة (735)

(1) للشريك في عقار شائع ان يرهن حصته ويتحول الرهن بعد القسمة إلى الحصة المقررة التي في نصيبه مع مراعاة قيده في دائرة التسجيل.

(2) تخصص المبالغ التي تستحق له من تعادل الحصص او ثمن العقار لسداد دين الرهن .

ولا يجوز وفقاً لنص المادة (734) تجزئة المرهون حيث ذكرت:

(الرهن لا يتجزأ وكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون)

تحصيل غلة المرهون وإدارته

عليك أن تعرف أن العقار المرهون بالنسبة للتصرف فيه وإدارته وتحصيل غلته يتم وفقاً لنص المادة (739):

(1) للراهن أن يتصرف فى عقاره المرهون رهناً تأميناً دون ان يؤثر ذلك على حقوق المرتهن .

(2) الراهن رهناً تأميناً حق إدارة عقاره المرهون والحصول على غلته حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً عند عدم وفاء الدين .

(3) تلحق الغلة بالعقار المرهون من تاريخ نزع الملكية .

ضمان العقار المرهون

Security of Mortgaged Immovable Property

تنص المادة (740)

يضمن الراهن العقار المرهون رهناً تأميناً وهو مسئول عن سلامته كاملاً حتى تاريخ وفاء الدين وللمرتهن أن يعترض على كل نقص فى ضمانه وان يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه على إن يرجع بالنفقات على الراهن .

بالإشارة لما جاء في المواد السابقة انه يجوز للراهن ان يؤجر عقاره سكنا او زرعا ولكن لا يجوز له أن يتصرف فيه تصرفا ناقلا للملكية كالبيع والهبة ويجوز له ان يرهنه رهناً آخر مما تبقى من ثمنه الذى قدره الراهن الآخر فإذا ما قدر عقاره ، مثلا بخمسة ملايين فيجوز ان يرهن للدائنين فى حدود هذا التقدير اذ ان ذلك لا يؤثر على اى حق أى منها ، غلة العقار المرهون' اى نتاجه' يكون لمالك العقار طيلة فترة الرهن حتى إغلاق الرهن Enclose of Mortgage لمصلحة الدائنين أو غيرهم اى نزع ملكيته جبرا عنه إذا فشل في الوفاء.

نشاط



هب انك تملك عقار ورهنته لصديقك وقيمة عقارك هي 20مليون جنيه رهنت 10 ملايين لصديقك و10 ملايين أخري رهنتها لصديق آخر هل يجوز ذلك مار أيك ؟ ناقش ذلك .

هلاك العقار المرهون أو تعيبه

تنص المادة (741)

(1) إذا هلك العقار المرهون رهناً تأمينا أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فوراً أو تقديم ضمان كاف لدينه.

(2) إذا كان الهلاك أو التعيب بسبب لا يد للراهن فيه كان للراهن الخيار بين أن يقدم ضماناً كافياً للدين أو وفاءة قبل حلول الأجل.

(3) إذا وقعت أعمال من شأنها ان تعرض العقار المرهون للهلاك او التعيب او تجعله غير كافٍ للضمان كان للمرتهن ان يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التى تمنع وقوع الضرر.

انتقال الرهن

تنص المادة (742)

(1) ينتقل الرهن عند هلاك العقار المرهون رهناً تأمينا أو تعيبه إلى المال الذي يحل محله وللمرتهن أن يستوفى حقه منه وفقاً لمرتبة عقاره.

(2) إذا كان الراهن كفيلا عينا فلا يجوز اقتضاء الدين من غير العقار المرهون وليس له أن يطلب الرجوع على المدين قبل التنفيذ على عقاره.

أحكام الرهن على المنقول

نصت المادة (738) على الآتي:

تسرى أحكام الرهن التأمينى على المنقول الذى تقتضى القوانين الخاصة تسجيله كالسيارة والسفينة.

5.1 التنازل وكيفية استيفاء الدين المضمون

للمرتهن رهناً تأمينياً أن يتنازل عن حقه لآخر بشرط:

أ. أن يكون التنازل بموافقة المدين.

ب. أن يسجل سند التنازل وفقاً لما تنص عليه القوانين الخاصة بالرهن.

وهذا القول مأخوذ من نص المادة (743):

للمرتهن رهناً تأمينياً أن يتنازل عن حقه لآخر بشرط موافقة المدين ويسجل سند التنازل حسبما تقتضى به القوانين الخاصة بذلك .

أمّا بالنسبة لكيفية استفياء الدين المضمون بالرهن فنشير إليه بمطالعة ما تنص عليه المادة (744) من القانون:

(1) للمرتهن رهناً تأميناً ان يستوفي دينه من العقار المرهون عند حلول أجل الدين طبقاً لمرتبته وبعد اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى قانون الإجراءات المدنية أو القوانين الخاصة .

(2) إذا لم يف العقار بدينه كان له الرجوع بباقى دينه على أموال المدين كدائن عادى.

ما حكم الإجازة؟

حكم الإجازة تكون وفقاً لنص المادة (746) من القانون والتي أوردت أن الإجازة نوعان:

(1) الإجازة المنجزة الصادرة من الراهن لا تنفذ فى حق المرتهن الا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل الرهن.

(2) أما الإجازة المضافة التى تبدأ بعد انتهاء الإجازة المنجزة فلا تنفذ فى حق المرتهن مطلقاً إلا إذا سجلت فى عقد الرهن.

6.1 نفاذ الرهن وحوالته

ذكرنا قبل قليل التنازل عن حق المرتهن وكيفية استيفاء الدين المضمون وقلنا الحكم المترتب على الإجازة أعتقد أن الأمر حتى الآن واضح، وسأعرض عليك الآن نفاذ الرهن وفقاً لنص المادة (747) والتي تنص على أن:

ينفذ الرهن التأميني في حق غير المتعاقدين من تاريخ تسجيله حسبما تقتضيه القوانين الخاصة بالتسجيل قبل أن يكسب الغير حقاً عيناً على العقار المرهون.

ويقتصر أثر الرهن على ما هو محدد في سند الرهن فتنص المادة على أنه:

يقتصر أثر الرهن التأميني على المبلغ المحدد فى سند الرهن والثابت فى دائرة التسجيل ما لم ينص القانون او الاتفاق على غير ذلك.

أمّا بالنسبة لكيفية نفاذ حوالة الرهن التأميني

بدراستك لنص المادة (749) تتعرف على حكمها وهو:

لا تنفذ حوالة الرهن التأميني ولا التفرغ عنه او التنازل عن درجته فى حق غير المتعاقدين إلا بقيدها على سند الحق الأصلي وتسجيلها .

تأدية ديون الدائنين المرتهنين ومرتبة كل منهم

تنص المادة (750)

(1) تؤدى ديون الدائنين المرتهنين رهناً تأمينياً من ثمن العقار المرهون او من المال الذى حل محله طبقا لمرتبة كل منهم ولو كانوا قد أجروا القيد فى يوم واحد وذلك بعد خصم ما نفق فى هذا الشأن فى الدوائر المختصة.

(2) تحدد هذه المرتبة بالرقم التتابعي للقيود فإذا تقدم أشخاص متعددون فى وقت واحد لقيد رهونهم ضد مدين واحد وعلى عقار واحد فيكون قيد هذا الرهون تحت رقم واحد ويعتبر هؤلاء الدائنين عند التوزيع فى مرتبة واحدة.

التنازل عن المرتبة لدائن مرتهن واحد

تنص المادة (751)

يجوز للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على ذات العقار المرهون.

مرتبة الرهن

تنص المادة (752)

(1) تعتبر مرتبة الرهن التأميني من تأريخ تسجيله بالجهة المحددة قانوناً للتسجيل .

(2) يحتفظ الرهن التأميني بمرتبته حتى يقيد بالجهة التى تحددها القوانين الخاصة بالتسجيل ما يدل على انقضائه.

ما يترتب على قيد الرهن

تنص المادة (753)

يترتب على قيد الرهن إدخال مصروفات العقد والتسجيل ضمناً فى دين الرهن ومرتبته.

حق الدائن المرتهن في التتبع

تنص المادة (754)

(1) للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون فى يد أى حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقا لمرتبته .

(2) للدائن المرتهن رهناً تأمينياً أن يتخذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يود الدين فى ميعاده وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار طبقاً لإجراءات المنصوص عليها فى قانون الإجراءات المدنية والقوانين الخاصة.

نشاط



فشل احمد في وفاء دينه لحسين بعد أن رهن احمد عقاره لحسين برأيك ماذا يمكن أن يفعل حسين ؟

ناقش ذلك الموضوع مع مشرفك وناقش ما يحصل في المجتمع وفي الأسرة.

حائز العقار المرهون والتزاماته

تنص المادة (755)

(1) يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت اليه بعد الرهن ملكيته او حق عينى آخر عليه باى سبب دون ان يلزمه شخصياً دين الرهن .

(2) لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً أن يؤدى دين الرهن والنفقات بعد إنذاره على أن يرجع بما أداه على المدين وله أن يحل محل الدائن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق.

(3) لحائز العقار المرهون تأمينياً حق تطهير العقار الذي آل إليه من كل حق عيني ترتب عليه توثيقا لدين مسجل بأداء الدين حتى تاريخ إجراء بيعه او فى المواعيد التى حددها قانون الإجراءات المدنية والقوانين الخاصة .

7.1 الإجراءات عند عدم وفاء الدين

تنص المادة (756)

(1) تتم إجراءات نزع الملكية الجبري عند عدم وفاء الدين طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والقوانين الخاصة.

(2) يجوز لحائز العقار المرهون رهنا تأمينياً ان يدخل فى إجراءات بيع العقار بالمزاد فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن اعتبر مالك العقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي ويتحرر العقار من الحق المسجل.

(3) إذا رسا مزاد العقار المرهون رهنا تأمينياً على غير حائزه فانه يكسبه بمقتضى قرار رسو المزاد عليه ويتلقى حقه عن الحائز.

ضمان الحائز للعقار ورده لغلته

تنص المادة (757)

(1) يضمن الحائز كل ما يصيب العقار المرهون من تخريب او تعيب.

(2) على الحائز رد غلة العقار من تاريخ إنذاره بوفاء الدين.

حقوق الحائز

تنص المادة (758)

(1) إذا زاد ثمن العقار المبيع على قيمة الديون الموثقة كانت الزيادة للحائز ولدائني المرتهن ان يستوفوا ديونهم منها.

(2) لحائز العقار المرهون رهنا تأمينياً ان يعترض على الدين الذى بيع العقار بسببه بكل ما كان يجوز للمدين ان يعترض به إذا كان الدين موثقاً بعد سند ملكية الحائز.

(3) يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق فى الحدود التى يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة او تبرعاً.

(4) يرجع الحائز على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق فى ذمته بمقتضى سند ملكيته ايا كان السبب فى دفع هذه الزيادة ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم وبوجه خاص يحل محلهم فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التى قدمها شخص آخر غير مدين.

8.1 انقضاء الرهن

عزيزي الدّارس، هل تستطيع أن تتذكر ما عرضناه لك من كلام عن الرهن التأميني والأحكام المتعلقة به؟ لا نعتقد أنك غير قادر على ذلك، لذا ينبغي عليك أن تبيِّن الطرق

التي ينقضي بها الرهن التأميني، قم بتتبع النصوص التالية التي ستعينك على أداء هذه المهمة.

أولاً: انقضاء الرهن التأمين بانقضاء الالتزام

تنص المادة (759)

(1) ينقضي الرهن بانقضاء الالتزام الموثق به .

(2) إذا زال سبب انقضاء الالتزام عاد الرهن كما كان دون مساس بحقوق الغير حسن النية التى اكتسبها بين زوال الحق وعودته .

(3) للمدين ان يؤدى الدين الموثق بالرهن وملحقاته قبل حول ميعاد الوفاء به.

(4) للمدين ان يودع الدين بالجهة المنوط بها قانونا التسجيل والتى تقوم بعد التحقق من قيمته بتسوية ما يستحق فى ذمه المدين وتسليمه سند الوفاء وإنهاء الرهن على ان تراعى فى ذلك أحكام القوانين الخاصة.

ثانياً: انقضاء الرهن ببيع العقار المرهون

تنص المادة (760)

ينقضى الرهن ببيع العقار المرهون وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والقوانين الخاصة ودفع ثمنه الى الدائنين المرتهنين طبقا لمرتبة كل منهم أو إيداعه.

2. الرهن الحيازي

عزيزي الدّارس،،،

بعد أن تعرفت معي في القسم السابق على الرهن التأميني. الرهن مصطلح في حياتنا نسمع نه ،لكن هل تدرك معنى الرهن الحيازي؟ هل تشعر أن القانون حدد له معنى معين؟

أعتقد أن شعورك هذا صحيح فالقانون يعرف الرهن الحيازي ويحدد له أيضاً شروط وأحكام خاصة سنعرض لها بالتفصيل.

1.2 تعريف الرهن الحيازي وشروطه

تنص المادة (766)

الرهن الحيازى هو احتباس مال فى يد الدائن او يد عدل ضمانا لحق يمكن استيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين .

فالمعنى المراد بالرهن الحيازي لمناه في نص المادة (766):

شروط الرهن الحيازي

يشترط في الرهن الحيازي الشروط الآتية:

(1) أن يكون المرهون مقدور التسليم عند الرهن.

(2) أن يكون المرهون صالحاً للبيع.

(3) أن يكون المقابل ديناً ثابتاً ثبوتاً صحيحاً.

(4) أو أن يكون المقابل ديناً موعوداً به محدداً عند الرهن.

وبالإضافة إلى هذه الشروط يشترط لتمام الرهن الحيازي ولزومه الآتي:

أ. أن يقبض الدائن أو العدل الرهن.

ب. حق الراهن في الرجوع عن الرهن قبل قبول التسليم.

هذه الشروط نص عليها المشرع في المادة (767) بالآتي:

(1) يشترط فى المرهون رهناً حيازياً ان يكون مقدور التسليم عند الرهن صالحا للبيع.

(2) يشترط فى مقابل الرهن الحيازى أن يكون ديناً ثابتاً ثبوتاً صحيحاً فى الذمة أو موعوداً به محدداً عند الرهن.

(3) يشترط فى إتمام الرهن الحيازى ولزومه ان يقبضه الدائن او العدل وللرهن ان يرجع عن الرهن قبل قبول التسليم .

وبالإضافة إلى هذه الشروط هنالك شروط أخرى حدَّدها المشرع تختص بالمقابل وتمام الرهن الحيازي ولزومه إضافة إلى حق الرهن والمرتهن في الاتفاق على وضع المرهون في يد عدل نحيل لك التعرف على تلك الشروط من نص المادة (768):

تنص المادة (768)

(1) للراهن والمرتهن ان يتفقا على وضع المرهون حيازياً فى يد عدل وتصبح يد العدل كيد المرتهن ويتم الرهن بقبضه.

(2) يشترط في مقابل الرهن الحيازي أن يكون ديناً ثابتاً ثبوتاً صحيحاً في الذمة أو موعوداً به محدداً عند الرهن.

(3) يشترط لتمام الرهن الحيازى ولزومه ان يقبضه الدائن او العدل وللرهن ان يرجع عن الرهن قبل التسليم.

لكن ما الحكم عند وفاة العدل ولم يتفق الراهن والمرتهن على إيداع الرهن عند غيره؟

في هذه الحالة يكون لهما التصرف وفقاً لنص (769):

(ج) وفاة العدل

تنص المادة (769) علي انه

إذا توفى العدل ولم يتفق الراهن والمرتهن على ايداع الرهن عند غيره جاز لأيهما ان يطلب من المحكمة ان تأمر بوضعه فى يد عدل يختاره.

شروط الراهن

عدَّدنا معك حتى الآن العديد من الشروط أرجو أن يتسع صدرك لمعرفة المزيد لأننا لدينا أيضاً شروط أخرى تخص الراهن هي:

تنص المادة (770)

(1) يشترط فى الراهن رهناً حيازياً بدين عليه أو على غيره ان يكون مالكاً للمرهون وأهلا للتصرف فيه.

(2) مع مراعاة أحكام القوانين الخاصة يجوز لمن له حق التصرف فى منفعة ارض حكومية رهنها رهنا حيازياً بدين عليه او على غيره.

جال بخاطري سؤال حول رهن مال الأب أو الجد أو مال الصغير أو رهن الوصي لمال الصغير أو الحجور عليه: هل يكون رهنهم وفقاً لأحكام الرهن التأميني؟

تسرى على الرهن الحيازى أحكام المادتين المتعلقتين بالرهن التأمينى لمال الأب أو الجد او مال الصغير ورهن الوصى لمال الصغير او المحجور عليه.

هذا نص عليه المشرع في المادة (771).

نشاط



ارجع بذاكرتك إلى الوراء قليلاً تذكر ما درسته في موضوع الرهن التأميني في مال الأب أو الجد أو الصغير والوصي على مال الصغير أو المحجور عليه .دوِّن ما أورده القانوني في ذلك الأمر وتذكر انه يسري أيضاً على الرهن الحيازي .

طبق ما فعلته أيضاً مرة ثانية واذكر أحكام رهن المال الشائع رهناً تأمينياً.

2.2 أحكام الرهن الحيازي

سننتقل الآن لتناول أحكام الرهن التي ينبغي عليك الوقوف عندها وهي:

(أ) رهن الجهة الشائعة حيازياً:

تسرى على رهن المال الشائع رهناً حيازياً أحكام الرهن التأميني المنصوص عليها فى هذا القانون المتعلقة برهن الحصة الشائعة.

(ب) عدم تجزئة المرهون حيازياً:

تنص المادة (773)

تسرى على الرهن الحيازى أحكام عدم جواز تجزئة المرهون ضماناً للدين المنصوص عليها فى هذا القانون ويبقى كله ضماناً لكل الدين او لجزء منه.

(ج) مشتملات الرهن الحيازى

تنص المادة (774)

يشمل الرهن الحيازى كل ما يشمله البيع من ملحقات متصلة بالمرهون.

(د)ضمان أكثر من دين

تنص المادة (775)

(1) يجوز ان يكون المرهون حيازياً ضماناً لأ كثر من دين بمرتبة واحدة بشرط ان يتم رهن بعقد واحد.

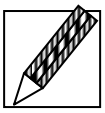
(2) يكون المرهون حيازياً كله مرهون عند كل من الدائنين مقابل دينه.

(هـ) رهن المال المعار

(1) تنص المادة (776)علي انه (1) يجوز رهن المال المعار رهناً اعتبارياً بإذن من صاحبه المعير وبشروطه.

(2) ليس للمعير أن يسترد المال المرهون قبل أداء الدين.

تدريب (3)



ما تقييمك للأحكام المتعلقة بالرهن الحيازي وفقاً لما جاء بالنصوص التشريعية في المواد من (772 – 776)؟ أرجو أن تشرح تلك الأحكام حسب استيعابك لها.

3.2 أثر الرهن الحيازي

سنعمل على استعراض الآثار المترتبة على الرهن الحيازي على الوجه الآتي:

أولاً: أثر الرهن الحيازي بالنسبة للراهن

نصت المادة (777) على أنه:

(1) لا يجوز للراهن ان يتصرف فى المرهون حيازياً تصرفاً قابلاً للفسخ من البيع والإجارة والهبة إلا بقبول المرتهن.

(2) إذا كان التصرف بيعاً فإن حق المرتهن ينتقل الى ثمن الرهن .

(3) إذا اقر الراهن بالمرهون حيازياً لغيره فلا يسرى إقراره فى حق المرتهن.

(4) لا يسقط حق المرتهن فى حبس المرهون حتى يستوفى دينه.

(5) يضمن الراهن سلامة المرهون وليس له ان يأتى عملاً بنقض من ضمانة أو يحول دون مباشرة المرتهن لحقوقه.

ثانياً: أثر الرهن الحيازي بالنسبة للمرتهن

تنص المادة (779) على أن:

(1) على المرتهن أن يحفظ المرهون حيازياً بنفسه أو بأيد أمينة وان يعنى به عناية الرجل المعتاد وهو المسئول عن هلاكه أو تعييبه ما لم يثبت أن ذلك يرجع إلى سبب لا يد له فيه وعلى أن تراعى أحكام المواد الخاصة بتأميني والضمان الواردة فى هذا القانون.

(2) ليس للمرتهن ان يتصرف فى المرهون بغير إذن من الراهن ولا يجوز له بيعه إلا إذا كان وكيلا فى البيع .

(3) لا يجوز للمرتهن ان ينتفع بالمرهون حيازيا منقولا او عقاراً بغير إذن الراهن فإذا أذن الراهن أباح له الانتفاع بنفسه بلا شرط من الدين فله الانتفاع بنفسه ولا يسقط من الدائن شيء فى مقابل ذلك .

(4) للمرتهن أن يستغل العقار أو المنقول المرهون رهنا حيازيا استغلالاً كاملا بإذن الراهن على أن يخصم ما حصل عليه من الغلة أولا من النفقات التى أداها عن الراهن وثانياً من اصل الدين.

(5) إذا أساء الدائن استعمال الشيء المرهون حق للراهن ان يطلب وضع المرهون تحت يد عدل.

(6) للمرتهن أن يحبس المرهون حيازيا الى ان يستوفى كامل دينه وما يتصل به من ملحقات أو نفقات وبعدئذ عليه أن يرد المرهون الى راهنة .

(7) إذا هلك المرهون فى يد المرتهن ضمن قيمته يوم القبض فإذا كانت قيمته مساوية لقيمته ضمانه سقط الدين سواء أكان الهلاك بتعدى المرتهن أم لا. وإذا كانت قيمته اكثر من الدين سقط الدين عن الراهن وضمن المرتهن الباقى ان كان الهلاك بتعدية او تقصيره فى حفظه . إذا كانت قيمته أقل من الدين سقط من الدين بقدره ويرجع الدائن بما بقى له على الراهن.

ثالثاً: هلاك المرهون أو تعيبه

تنص المادة (778) على أن:

(1) تسري على الراهن الحيازى أحكام تلف المرهون أو تعيبه بسبب خطأ الراهن او قضاء وقدراً المنصوص عليهما فى هذا القانون .

(2) ينتقل الرهن عند هلاك المرهون حيازياً أو تعييه إلى المال الذي حل محله وللمرتهن وان يستوفى حقه منه وفقاً لأحكام هذا القانون.

سريان أحكام الرهن التأميني على الحيازي

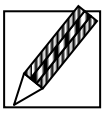
قبل مواصلة هذا الدرس أرجو منك مراجعة الأحكام المتعلقة بالرهن التأميني ومن ثم واصل معرفة الأحكام السارية وفقاً لنص المادة (780):

(1) للمرتهن حيازيا حقوق المرتهن رهناً تأميناً فى التنفيذ على المرهون ثم على سائر أموال المدين عند عدم استيفاء كامل دينه المنصوص عليها فى هذا القانون.

(2) تسرى على الرهن الحيازى أحكام بطلان الاتفاق على تملك المرهون عند عدم وفاء الدين فى الرهن التأمينى المنصوص عليها فى هذا القانون .

(3) يضمن المرهون حيازياً أصل الدين والنفقات الضرورية التى يؤديها المرتهن على الراهن ومصروفات عقد الرهن وتنفيذه.

تدريب (4)



هل تستطيع من خلال دراستك لنص المادة 780 بيان وجه العلاقة بين الرهن التأميني والرهن الحيازي من حيث الأحكام؟

حق الحبس وحق التتبع والأولوية

تنص المادة (781)

(1) يجب لنفاذ عقد الرهن الحيازى فى حق الغير ان يكون المرهون فى يد الدائن المرتهن (العدل الذى ارتضاه الطرفان).

(2) للمرتهن حبس المال المرهون تحت يده حتى يستوفى دينه كاملا فإذا زالت يده عنه دون أرادته كان له حق استرداده

(3) يضمن المرهون حيازيا اصل الدين والنفقات الضرورية التى تؤديها المرتهن على الراهن ومصروفات عقده وتنفيذه.

أسئلة التقويم الذاتي



1. ماذا نعني بالرهن الحيازي؟
2. عدِّد شروط الرهن الحيازي على أن لا تتعدى ثلاثة شروط.
3. حدِّد شروط المقابل.
4. ما أثر الرهن الحيازي بالنسبة للمرتهن؟
5. هل لهلاك المرهون أو تعيبه أثر على الرهن؟
6. إذا توفى العدل الذي كان بيده المرهون حيازياً ولم يتفق الراهن والمرتهن عند غيره ما الذي يمكن أن يحدث قانوناً ؟
7. كان علي مرتهنا بحفظ المال الذي عنده بنفسه ، حدث ان هلك المرهون بسب ليس له يد فيه هل تقع عليه مسئولية الهلاك ؟

4.2 أحكام خاصة ببعض الرهون الحيازية

عزيزي الدّارس، إن مهمتك الآن التزود ببعض المعلومات الإضافية حول الرهن حيث سنحيل لك الآن بعض الرهون الحيازية وعليك أن تتعرف عليها عن قرب ولخص منها الآتي:

أولاً: رهن العقار

حتى تطلق على العقار وصف مرهون لا بد من استيفاء شرط أساسي حتى يعد رهنه نافذاً وهو:

تسجيل الرهن: وشرط التسجيل نصت عليه المادة (782) بالآتي:

لا يعتبر رهن العقار الحيازى نافذاً بالنسبة للغير إلا إذا سجل بالجهة التى يناط بها قانونا التسجيل الى جانب حيازة الدائن المرتهن.

لكن هل يجوز إعادة أو إيجار العقار المرهون حيازياً؟

أعتقد أن من الممكن ذلك حيث تنص المادة (783) على الآتي:

(1)للدائن المرتهن ان يعير المرهون حيازيًا أو يؤجره الى راهنه على ان يظل المرهون ضامنا لوفاء الدين ودون ان يؤثر ذلك عليه على نفاذ الرهن فى حق الغير.

(2)يتبع فى شأن الإيجار المدفوع من الرهن ما نصت عليه المادة 779.

نفقات الإصلاح والصيانة واستحقاق الضرائب والتكاليف

يجدر بالذكر أن الراهن مغرم بسداد النفقات اللازمة لإصلاح المرهون وصيانته إضافة إلى دفع الاستحقاق على العقار من ضرائب وتكاليف وتكون تلك المبالغ مخصومة من غلة العقار المرهون أو ثمنه في حال بيعه.

تنص المادة (784) علي انه يؤدي الراهن إلى المرتهن النفقات اللازمة لإصلاح المرهون وصيانته وما يستحق عليه من ضرائب وتكاليف على أن يخصم ذلك من غلة العقار المرهون أو ثمنه عند بيعه وفقاً لمرتبة دينه.

ثانياً: رهن المنقول

نفس الأمر يتعلق بالمنقول لكن يختلف في كونه لا يعتبر ثابتاً في حق الغير إلاّ بتدوينه في ورقة ثابتة التاريخ وهذا ما ورد في نص المادة (585):

تنص المادة (585) علي انه لا يعتبر رهن المنقول حيازياً نافذاً في حق الغير إلا إذا دون في ورقة ثابتة التاريخ يحدد فيها الدين والمال المرهون إلى جانب انتقال الحيازة إلى المرتهن.

المرهون المهدد بالهلاك أو نقص القيمة

تنص المادة (586)

إذا كان المرهون مهدداً بأن يصيبه هلاك أو نقص في القيمة أعلن المرتهن الراهن بذلك فإذا لم يقدم الراهن للمرتهن تأميناً آخر جاز لكل منهما أن يطلب من المحكمة بيع الرهون وحينئذٍ ينتقل حق الدائن إلى الثمن.

جواز طلب الإذن ببيع المرهون

تنص المادة (587) يجوز للراهن أن يطلب من المحكمة إذناً ببيع الشيء المرهون إذا سنحت فرصة لبيعة صفقة رابحة ولو كان ذلك قبل حلول أجل الدين وتحدد المحكمة عند الإذن شروط البيع وتفصل في أمر إيداع الثمن.

حكم عام:

تنص المادة (588) تسرى الأحكام السابقة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع القوانين التجارية والقوانين الخاصة.

ثالثاً: رهن الديون

يخضع هن الديون إلى الآتي:

أ. سند الدين المرهون

تنص المادة (789) من رهن ديناً له يلزمه أن يسلم إلى المرتهن السند المثبت لهذا الدين.

ب. نفاذ رهن الدين

تنص المادة (790) على أنه:

(1) لا يكون رهن الدين نافذاً في حق المدين أو قبل الغير إلا إذا أعلن هذا الرهن رسمياً إلى المدين أو رضيّ به.

(2) لا يكون رهن الدين نافذاً في حق الغير إلا بحيازة المرتهن لسند الدين المرهون وتحسب للرهن مرتبته من التاريخ الثابت.

ج. رهن الديون القابلة للحوالة والحجز

تنص المادة (791) على أنه:

(1) يتم رهن السندات الرسمية أو المحررة بالطريقة الخاصة التي نص عليها القانون لحوالتها على أن يذكر أن الحوالة تمت على سبيل الرهن.

(2) لا يجوز رهن الدين الذي لا يقبل الحوالة أو الحجز.

د. الاستحقاقات والتكاليف المثبتة بالدين المرهون

تنص المادة (792) للمرتهن أن يحصل على الاستحقاقات الدورية للدين المرهون والتكاليف المتصلة به وله أن يخصم ذلك من النفقات ثم من أصل دينه.

هـ. المحافظة على الدين المرهون

تنص المادة (793) على الدائن المرتهن المحافظة على الدين المرهون فإذا كان له أن يقتضي شيئاً من هذا الدين دون تدخل من الراهن كان عليه أن يقتضيه في الزمان والمكان المعينيّن للإستيفاء وأن يبادر بإخطار الراهن بذلك.

و. تمسك المدين بأوجه الدفع المتاحة له

تنص المادة (794) للمدين في الدين المرهون أن يتمسك قبل الدائن المرتهن بأوجه الدفع المتعلقة بصحة الحق المضمون بالرهن وكذلك بأوجه الدفع التي تكون له هو قبل دائنه الأصلي. كلٌ بالقدر الذي يجوز فيه للمدين في حالة الحوالة أن يتمسك بهذه الدفوع قبل المحال إليه.

ز. أداء الدين المرهون

تنص المادة (795) (1) يجب على المدين في الدين المرهون أن يؤدي الدين إلى الراهن أو المرتهن معاً إذا استحق قبل استحقاق الدين المضمون بالرهن.

(2) للراهن أو المرتهن أن يتفقا على إيداع ما يؤديه المدين في يد عدل حتى يستحق الدين المضمون وينتقل حق الرهن إلى ما تم إيداعه.

تنص المادة (796)- إذا اصبح الدين المرهون والدين المضمون بالرضى كلاهما مستحق الأداء ولم يستوف المرتهن حقه جاز له ان يقبض من الدين المرهون ما يكون مستحقا له ويرد الباقي إلى الراهن هذا إذا كان المستحق له والدين المرهون من جنس واحد . وإلا جاز له أن يطلب بيع الدين المرهون او تملكه بقيمته لاستيفاء حقه .

نشاط



قم بمراجعة أحكام الرهن المنقول حيازياً وطبقها على أحكام رهن الدين؟

ح. سريان أحكام رهن المنقول علي رهن الدين

تنص المادة (797)

تسرى أحكام رهن المنقول حيازيا علي رهن الدين بما لا يتعارض مع الأحكام السابقة.

انقضاء الرهن الحيازى

تنص المادة (785)

(1) ينقضي حق الرهن الحيازي بانقضاء الدين الموثق ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانونا فى الفترة ما بين انقضاء الدين وعودته .

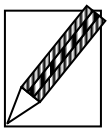
(2) ينقضى الرهن الحيازى بتنازل الدائن المرتهن عن حقه فى الرهن صراحة أو دلالة.

(3) ينقضى الرهن الحيازى باتحاده مع حق الملكية في يد واحدة على أنه يعود إذا زال السبب بأثر رجعي.

(4) ينقضى الرهن الحيازى بهلاك الشيء أو انقضاء الحق المرهون .

(5) لا ينقضي الرهن الحيازى بموت الراهن أو المرتهن ويبقى رهنا عند الورثة حتى وفاء الدين.

تدريب (5)



لعلك تفضل عند هذا الحد اختبار استيعابك للرهن الحيازي وذلك لأهميته التي أتضحت لك من النصوص.

1. هل تعتقد أن هناك إمكانية لإعارة المرهون حيازياً؟ وإذا كان ذلك هل من حق صاحبه تأجيره؟
2. تخيل أنك صاحب عقار مرهون وأخبرك الراهن بأنه أصبح آيلاً للسقوط هل يمكن أن يتصرف المرتهن بإصلاحه؟ وما الذي ترتب عليه إذا منعته أنت من الإصلاح؟

5.2 الرهن في الشريعة الإسلامية

ورد في كتاب الأحكام الشرعية

- يصح رهن كل شيء يصح تملكه من عروض وحيوان وعقار.
- الرهن محتسب بالحق ما بقى منه درهم ولا ينحل بعضه بأداء بعض الحق.
- القبض والحوز فى الرهن شرط فى تمام العقد.
- يشترط دوام القبض والمنفعة فى الرهن فهى للراهن فإذا اشترطها المرتهن جاز.
- لا يجوز للراهن بيع المرتهن.
- يتبع الرهن ما لا يتميز منه كسمن الحيوان . وان كان متناسلاً عنه كالولادة والنتاج ضمان الرهن إذا تلف على الراهن إذا كان مما لا يغاب عليه كالعقار والحيوان وان كان مما يغاب عليه كسائر الأشياء فضمانه بعد القبض من المرتهن. وان كان على يد أمين فضمانه من الراهن (وكلمة يغاب تعني: اى ما يمكن تغييبه وإخفاؤه).
- لا يجوز غلق الرهن وهو ان يشترط المرتهن ان الرهن له بحقه ان لم ينصفه الراهن عند حلول الأجل.
- إذا اختلفا فى مقدار الحق الذى رهن فيه فالقول قول الراهن وقيل قول المرتهن.
- وقال الدكتور وهبة الزحيلى أن : عقد الرهن ينشيء فى بعض المذاهب ضماناً من ناحية وأمانة من ناحية أخرى تعتبر هى الأصل العام فى صفة يد المرتهن . فالمال المرهون مضمون منه على المرتهن بما يساوى الدين فقط وأما الزائد على ما يساوى مقدار الدين فهو أمانة فى يد الدائن المرتهن . ومن المعلوم ان عقود الأمانة هي التي لا يترتب عليها الضمان بالتلف بمجرد قبض المعقود عليه وإنما بالتعدى عليه من القابض وبالتقصير فى حفظه لقوله صلى الله عليه وسلم: (ليس على المستودع غير المغل ضمان) المغل تعني خائن.
- وقد قال رسول الله صلى الله عليه وسلم (إذا عُمَى الرهن فهو بما فيه).

- قال رسول الله صلى الله عليه وسلم (لا يَغَلق الرهن ممن رهنه ، له غنمه وعليه غرمه).
- يقال غلق الرهن : إذا خرج عن ملك صاحبه الراهن واستولى عليه المرتهن بسبب عجزه عن أداء ما رهنه فيه وكان هذا عادة العرب فنهاهم النبي صلى الله عليه وسلم.

تطبيقات الرهن فى الواقع

أكثر ما تتعامل بالرهن البنوك اذ أنها لا تفرق أموال الناس التي عندها (رأسمالها) إلا بضمانات ، ومن أهم هذه الضمانات الرهن حيازياً كان أو ائتمانياً ، فإذا أقرضت شخصاً قرضاً حسناً أو دخلت معه فى معاملات أخرى مضاربة وسلم أو سلف أو شركة أو شراكة أو مزارعة....الخ. فانه يحق له أن يأخذ ضمانا لرد تلك الأموال بالرهن ونسبة لكثرة حالات الفشل فى رد تلك الحقوق ولئلا تضرر البنوك من هذا الفشل فتضطر للتقاضي مدنياً طالبه إغلاق الرهن وبيعه وفق قانون الإجراءات المدنية العادية ، فقد رأى المشرع إنشاء محاكم خاصة ونيابات خاصة لقضايا البنوك كما أعطى الحق للمصرف فى أن يمارس البيع بنفسه لرد حقه وأصدر لذلك قانون بيع الأموال المرهونة للمصارف لسنة 1990م . كما ان من حالات تطبيق الرهن هو حالة إطلاق سراح شخص متهم فى مال عام أو شيكات أو اى حالة أخرى من حالات الضمانة أو الكفالة أو التعهد المشروط ثم حالات المعاملات الأخرى بين الأشخاص طبيعيين أو اعتباريين.ومن الرهون ما يعرف بالرهن العام(General mortgage e) وهو ينص على جميع ما للمدين من أموال حاضرة ومستقلة .

وبذلك نجد أن عقد الرهن له أهميه ويعتبر من أقوى الضمانات فمعرفته واجبة.

نشاط



حاول ان تتحدث مع أشخاص في مجتمعك وتتعرف علي موضوع الرهن في البنوك من المؤكد انك ستعرف معلومات إضافية تفيدك ناقش ما وصلت إليه مع مشرفك وزملائك .

أسئلة التقويم ذاتي



1. عرف الرهن الحيازى وما شروطه ؟.
2. تحدث عن اثر الرهن الحيازى بالنسبة للراهن . دعم موقفك بالنصوص القانونية.
3. ما الشروط التي يجب توافرها في الراهن ؟
4. هل تجوز تجزئة المرهون حيازياً؟
5. تحدث عن آثار الرهن الحيازى بالنسبة للمرتهن.
6. ما رأي الشريعة الإسلامية في موضوع الرهن ؟

3. حقوق الامتياز Definition of Privilege

عزيزي الدّارس،،،

لعلك تتساءل ماذا نعني بحق الامتياز؟ أتعتقد وجود مرتبة لهذا الحق؟ وما الحقوق المترتبة عنه وما أثره؟ وكيف ينقضي وهل تنوع إلى أنواع شتى أم أنه حق منفرد؟

لعل في ذهنك أسئلة أخرى حول هذا المقرر وعن هذا القسم بالذات سنعمل على الإجابة عن استفساراتك ونطمع في أن نزيل الغموض حول حق الامتياز.

والآن نبادر فنقول:

1.3 التعريف بحق الامتياز ومرتبته

عرّف القانون حق الامتياز في المادة (799) بالآتي:

الامتياز حق عينى تابع يخول الدائن أسبقية اقتضاء حقه مراعاة لصفته ويتقرر بنص القانون .

لنعد الآن قليلاً للإجابة عن بعض الاستفسارات التي طرحتها حول وجود مرتبة لهذا الحق فنقول إن حقوق الامتياز من الحقوق العينية التي تتقرر بنص القانون ولها مراتب وحتى ينجلي لك الأمر بشكل أفضل تدبر النصوص التالية:

تنص المادة (800) على الآتي:

(1) إذا لم ينص القانون على مرتبة امتياز الحق كانت مرتبتة تالية للحقوق المنصوص عليها فى هذا الباب.

(2) إذا كانت الحقوق فى مرتبة واحدة فإنها تؤدى بنسبة كل منها مالم ينص القانون بغير ذلك

وقد تكون امتيازاً عاماً أو خاصاً.

تنص المادة (801) على الآتي:

يقع الامتياز العام للدائن على جميع أموال المدين . أما الامتياز الخاص فيرد على منقول أو عقار معين.

وعليه فإن الامتياز العام يكون للدائن على جميع أموال المدين وقد تكون امتيازاً خاصاً يرد على مال معين منقولاً كان أو عقاراً.

سريان بعض أحكام الرهن التأميني على حقوق الامتياز

تنص المادة (804) على أنه:

تسرى أحكام الرهن التأميني المتعلقة بهلاك الشيء وتعييبه على حقوق الامتياز.

انقضاء حق الامتياز

تنص المادة (805) على أنه:

ينقضى حق الامتياز بنفس الطرق التى ينقضى بها حق الرهن التأمينى والحيازى وفقاً لاحكام انقضاء هذين الحقين مالم يوجد نص يقضى بغير ذلك.

2.3 أثر الامتياز على حقوق حائز المنقول

(1) لا يؤثر الامتياز على حقوق حائز المنقول إذا كان حسن النية.

(2) يعتبر حائزاً فى حكم البند (1) مؤجر العقار بالنسبة للمنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وصاحب الفندق بالنسبة لامتعة النزلاء.

(3) لصاحب الامتياز على المنقول إذا خشى ضياعه أو التصرف فيه أن يطلب وضعه تحت الحراسة.

النص السابق يقودنا إلى القول بعدم تأثير حقوق الامتياز على الحائز للمنقول إذا كانت حيازته بحسن نية وتحديد حسن النية معيار شخصي ويعتبر حائزاً بحسن نية أيضاً الشخص المؤجر للعقار بالنسبة للمنقولات الموجودة سواء كانت متصلة أم منفصلة طالما وجدت في العقار وكذلك صاحب الفندق بالنسبة للنزلاء.

ومن الممكن لصاحب الامتياز على المنقول أن يطلب من المحكمة وضعه تحت الحراسة في حالتين هما:

- إذا خشي ضياع المنقول.
- إذا خشي التصرف فيه.

3.3 حقوق الامتياز على العقار

أمّا الحقوق المترتبة على العقار فقد نصت عليها المادة (803) بالآتي:

تنص المادة (803) على الآتي:

(1) تسري أحكام الرهن التأميني على حقوق الامتياز الواردة على العقار بما لا يتنافى مع طبيعتها.

(2) على أنه لا محل لتسجيل حقوق الامتياز الموثقة لحقوق خزانة الدولة ورسوم ونفقات البيوع القضائية.

ونشير إلى الإجابة عن السؤال المطروح: هل يتنوع حق الامتياز؟ نعم، وللحقوق الممتازة أنواع وهي كما يلي:

أولاً: نصت المادة (806):

حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة على منقول وحقوق الامتياز الخاصة على عقار المبينة فى المواد التالية تكون ممتازة بمرتبتها فيها وتستوفى فيما بينها بنسبة كل منهما وذلك الى جانب حقوق الامتياز المقررة بنصوص خاصة.

4.3 حقوق ممتازة بمرتبتها

وهناك حقوق ممتازة بمرتبتها منها:

أ. **المصوفات القضائية:** وندعم هذا القول بنص المادة (807) من القانون بالآتي:

تنص المادة (807) بأنه:

يكون للمصروفات القضائية التى انفقت لمصلحة الدائنين المشتركة فى حفظ أموال المدين وبيعها حق امتياز على ثمن هذه الأموال وتستوفى قبل أى حق آخر.

ب. **الزكاة والضرائب والرسوم وغيرها من الحقوق الأخرى** وتستدل أيضاً فيما ذهبنا إليه بنص المادة (808) بالآتي:

تنص المادة (808) على انه:

(1) الزكاة والضرائب والرسوم والحقوق الأخرى من اى نوع كانت المستحقة للحكومة لها امتياز بالشروط المقررة فى القوانين الخاصة الصادرة بهذا الشأن.

(2) تستوفى هذه المستحقات من ثمن الأموال المتعلقة بالامتياز فى اية يد كانت قبل أى حق آخر عدا المصروفات القضائية .

ج. مصروفات حفظ المنقول وإصلاحه

تنص المادة (809) على انه:

للنفقات التى صرفت فى حفظ المنقول أو إصلاحه امتياز عليه وتستوفى من ثمنه بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للحكومية.

د. الديون

تنص المادة (810) على أنه:

(1) يكون للديون الآتية بقدر ما هو مستحق منها فى الستة أشهر الأخيرة حق امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار:

أ. المبالغ المستحقة من أجور ومرتبات وتعويضات ومكافآت الخدم والكتاب والعمال وكل أجير آخر.

ب. المبالغ المستحقة عما صرف للمدين ولمن يعوله من مأكل وملبس ودواء

ج. النفقة المستحقة فى ذمة المدين لمن تجب نفقتهم عليه .

(2) تستوفى المبالغ المنصوص عنها فى البند (1) مباشرة بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة ومصروفات الحفظ والإصلاح أما فيما بينهما فتستوفى بنسبة كل منها.

نشاط



هل لديك أي اقتراحات أو نقد تود إيصاله إلينا إذاً لا تتردد واكتب الآن وأرسله عبر مشرفك الأكاديمي.

هـ. أثمان البذور والسماد ونفقات الزراعة والحصاد وأثمان الآلات الزراعية

تنص المادة (811) على أنه:

(1) يكون لأثمان البذور والسماد وغيرها من مواد التخصيب والمبيدات الحشرية ونفقات الزراعة والحصاد امتياز على المحصول الذى صرفت فى إنتاجه وتستوفى من ثمنه بعد الحقوق السابقة إن وجدت.

(2) يكون لاثمان الآلات الزراعية ونفقات إصلاحها امتياز عليها فى نفس المرتبة.

و. امتياز دين الإيجار

تنص المادة (812) على أنه:

(1) لأجرة العقارات والأراضي الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار أن قلت عن ذلك ولكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز أو محصول زراعي.

(2) يثبت امتياز الأجرة المشار إليه فى البند السابق ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو للغير الذى يجهل المؤجر حقه وذلك مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمنقول والمسروق أو الضائع.

(3) يثبت امتياز دين الإيجار على المنقولات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة والمملوكة للمستأجر الثانى إذا نص فى العقد على منع المستأجر من التأجير لغيره فإذا لم ينص على ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي فى ذمة المستأجر منه عند المطالبة.

(4) للمؤجر حق تتبع الأموال المثقلة بالامتياز إذا نقلت من العين المؤجرة بغير رغبته أو بغير علمه ولم يبق فى العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة وذلك دون إخلال بحقوق حسنى النية من الغير على هذه الأموال ويبقى الامتياز قائماً على الأموال التي نقلت ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزاً في خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النقل ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشترٍ حسن النية فى سوق عام أو فى مزاد علني أو ممن يتجر فى مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى المشترى.

(5) يستوفى دين إيجار العقارات والأراضي الزراعية من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق الواردة فى المواد السابقة إلا ما كان منها غير نافذ فى حق المؤجر بإعتباره حائزاً حسن النية.

ز. المبالغ المستحقة لصاحب الفندق فى ذمة النزيل

تنص المادة (813) على أنه:

(1) المبالغ المستحقة لصاحب الفندق فى ذمة النزيل عن أجرة الإقامة والمؤونة وما صرف لحسابه لها امتياز على الأمتعة التى أحضرها النزيل فى الفندق أو ملحقاته.

(2) لإغراض البند (1) يقع الامتياز على الأمتعة ولو كانت غير مملوكة للنزيل إذا لم يثبت أن صاحب الفندق كان يعلم وقت إدخالها عنده بحق الغير عليها بشرط لا تكون تلك الأمتعة مسروقة أو ضائعة ولصاحب الفندق أن يعارض فى نقل الأمتعة من فندقه ما دام لم يستوف حقه كاملاً فإذا نقلت الأمتعة رغم معارضته أو دون علمه، فإن حق الامتياز يبقى قائماً عليها دون إخلال بالحقوق التى كسبها الغير بحسن نية على هذه الأموال.

(3) يكون لامتياز صاحب الفندق مرتبة المؤجر فإذا اجتمع الحقان قدم اسبقهما تاريخاً ما لم يكن غير نافذ فى حق الآخر.

نشاط



تخيل انك في فندق ولم تسدد أجرة الإقامة وعند مغادرتك رفض صاحب الفندق ان تنقل أمتعتك خارج الفندق ناقش ذلك. مستعيناً بحق الامتياز في ذلك

ح. امتياز بائع المنقول على ثمنه وملحقاته

تنص المادة (814) على أنه:

(1) لبائع المنقول امتياز عليه بالثمن وملحقاته ويبقى هذا الامتياز ما دام المنقول محتفظاً بذاتيته وذلك دون إخلال بالحقوق التى اكتسبها من كان حسن النية من الغير ومع مراعاة الأحكام الخاصة بالمواد التجارية.

(2) يلى الامتياز المنصوص عليه فى البند (1) الحقوق المتقدمة والواقعة على المنقول ويسرى فى حق المؤجر وصاحب الفندق إذا ثبت عليهما عند وضع المنقول فى العين المؤجرة أو فى الفندق.

ط. امتياز متقاسمي المنقول

تنص المادة (815) على أنه:

(1) للشركاء فى المنقول إذا اقتسموه امتياز عليه ضماناً لحق كل منهم فى الرجوع على الآخرين بسبب القسمة واستيفاء ما تقرره لهم فيها من معدل.

(2) لامتياز المقاسم مرتبة امتياز البائع ويقدم أسبقهما تاريخاً إذا اجتمعا.

ي. امتياز بائع العقار والمتنازل عنه من الثمن وملحقاته

تنص المادة (816) على أنه:

(1) ما يستحق لبائع العقار أو المتنازل من الثمن وملحقاته له حق امتياز على العقار المبيع أو المتنازل عنه.

(2) يجب تسجيل حق الامتياز فى الجهة التى تخولها القوانين الخاصة فى تسجيل الأراضي وتكون مرتبته من تاريخ تسجيله.

ك. امتياز متقاسمى العقار

تنص المادة (817) على أنه:

(1) للشركاء فى العقار إذا اقتسموه حق امتياز عليه ضمانا لحق رجوع أيهم على الآخرين بما تخوله القسمة من حق فى اقتضاء معدلها.

(2) يجب تسجيل حق الامتياز الناشيء عن القسمة وتتحدد مرتبته من تاريخ التسجيل.

خلاصة

وهناك حقوق ممتازة بمرتبتها منها:

المصروفات القضائية والزكاة والضرائب والرسوم وغيرها من الحقوق الأخرى لحفظ المنقول وإصلاحه . أما الديون فلها حق امتياز وترتيبها كالآتي:

– الأجور والمرتبات والتعويضات ومكافآت الخدم وكل أجير وما صرف على المدين ولمن يعوله والنفقة.

وأثمان البذور والسماد وكافة مواد التخصيب والمبيدات الحشرية ونفقات الزراعة والحصاد وتعتبر ذات إمتياز على المحصول الذي صرفت فى إنتاجه وتستوفى من ثمنه بعد الحقوق السابقة أن كانت ويكون لاثمان الآلات الزراعية وتكاليف إصلاحها إمتياز عليها فى نفس المرتبة. ورتبت المادة 812 إمتياز دين الإيجار والمادة 813 تتعلق بالمبالغ المستحقة لصاحب الفندق فى ذمة النزيل كما بين القانون إمتياز بائع المنقول على ثمنه وملحقاته وامتياز الشركاء فى المنقول إذا اقتسموه وامتياز بائع العقار والمتنازل عنه من الثمن وملحقاته وامتياز متقاسمي العقار.

وبالانتهاء من سرد المواد السابقة نكون قد غطينا ما يتعلق بالملكية العقارية وسنكمل ذلك في الأقسام التالية التي تتعلق بإيجار الأرض الزراعية .

أسئلة التقويم ذاتي



1. ما حق الامتياز؟
2. تحدث عن حقوق الامتياز علي العقار .
3. متي ينقضي حق الامتياز؟
4. في رهن العقار علي من يقع عبء الإصلاحات والصيانة والضرائب والتكاليف ؟
5. في رهن الدين متي يكون الدين المرهون نافذاً؟ دعم إجابتك بنصوص قانونية.
6. تحدث عن امتياز دين الايجار من ناحية قانونية .

4. الإجارة الزراعية

عزيزي الدّارس،،،

بدراستك للأقسام الأول والثاني والثالث من هذه الوحدة تعرفت عى التأمينات العينية بالتعرف على الرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوق الامتياز وسيكون لنا من خلال الأقسام التالية من هذه الوحدة تناول أحكام تتعلق بالأراضي الزراعية فهو بمثابة قانون زراعي منفصل فى بعض البلدان فهو يتناول إجارة الأرض الزراعية كما هو حاصل الآن فى أراضى مشروع الجزيرة وغيره من المشاريع الزراعية المروية كحلفا والرهد والسوكى وغيرها حيث تؤجر الحكومة أرضها للمزارعين وتستأجر من المواطنين المالكين للأرض داخل تلك المشاريع أراضيهم وتؤجرها لآخرين ضمن أرضها إجارة الأرض مسألة معروفة وشائعة فى السودان ولارتباط ذلك بالملكية العقارية أفردنا هذا الباب ليغطى إجارة الأرض الزراعية والمزارعة والمساقاة والمغارسة وإجارة الوقف .

1.4 تعريف الإجارة الزراعية

الإجارة لغة: مشتقة من الأجر وهو عوض عن العمل أو الانتفاع.

الإجارة قانوناً: تمليك المؤجر للمستج منفعة مقصودة من الشيء المؤجر له لمدة معينة لقاء مقابل معلوم.

نصت المادة (322) على صحة الإجارة الزراعية بالآتي:

تصبح إجارة الأرض الزراعية مع بيان ما يزرع فيها أو تخيير المستأجر أن يزع ما شاء.

مثال

استأجر شخص ارض زراعية إما أن يكون هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر علي نوع الأشجار التي ستزرع أو أن يخبر المستأجر ويزرع ما يشاء

2.4 إجارة الأرض

سنسعى في هذا الجزء من القسم إلى الإحاطة بالإجارة الزراعية وسنستعرضها كالآتي:

أولاً: إجارة الأرض المشغولة

نصت المادة (323) على الآتي:

(1) لا تجوز إجارة الأرض إجارة منجزة وهى مشغولة بزرع آخر غير مدرك وكان مزروعا يحق إلا إذا كان المستأجر هو صاحب الزرع.

(2) تجوز إجارة الأرض المشغولة بالزرع ويكلف صاحبه بقلعه وتسليمها للمستأجر على النحو الآتى:

أ. إذا كانت الأرض مزروعة بحق والزرع ناضجاً حين الإجارة.

ب. إذا كانت الأرض مزروعة بغير حق سواء كان الزرع ناضجا أم لا.

(3) تجوز إجارة الأرض المشغولة إجاره بالزرع مضافة الى وقت تكون الأرض فيه خالية من الزرع.

ثانياً: إجارة الأرض وأدوات وآلات الزراعة

تنص المادة (324) على أن:

(1) إذا استأجر شخص الأرض للزراعة شملت الإجارة جميع حقوقها ولا تدخل الأدوات الزراعية ما يتصل بالأرض اتصال قرار إلا بنص فى العقد.

(2) إذا شمل العقد إجارة الأدوات والآلات الزراعية وغيرها وجب على المستأجر ان يتعهدها بالصيانة وان يستعملها طبقاً للمألوف.

نشاط



قم بزيارة لبعض الأراضي الزراعية والحظ كيف تتم الإيجارة. وما وضع الآلات الزراعية ؟ ثم اطرح ما جئت به من معلومات علي زملائك ومشرفك الأكاديمي .

ثالثاً: إيجار الأرض دون قيود

تنص المادة (325) على أنه:

من استأجر أرضا على أن يزرعها دون قيود فله ان يزرعها فى جميع فصول السنة.

رابعاً: انقضاء مدة الإجارة قبل نضوج الزرع

تنص المادة (326) إذا انقضت مدة إجارة الأرض قبل أن ينضج الزرع لسبب لا يد للمستأجر فيه ، ترك بأجر المثل حتى يتم نضجه وحصاده.

3.4 كيفية الاستغلال الأمثل للأرض

سنفترض أنك صاحب أرض زراعية ولم يسبق لك من قبل أن قمت بإيجار أرضك لشخص آخر غير هذه المرة، ينبغي عليك أن تراعي عند استغلالك الأرض بواسطة المستأجر أن يكون ذلك وفقاً لنص المادة (327) وفيما يلي استعراض للنص:

تنص المادة (327) على أنه:

ما لم ينص على غير ذلك او يوجد عرف يقضى بغير ذلك يراعى المؤجر والمستأجر ما يلى عند استغلال الأرض :

(1) على المستأجر ان يستغل الأرض الزراعية وفقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف وعليه ان يعمل على ان تبقى الأرض صالحة للإنتاج وليس له ان يغير فى طريقة الانتفاع بها تغييراً يمتد اثره الى ما بعد انقضاء الإجارة .

(2) على المؤجر أجراء الإصلاحات التى يتوقف عليها استيفاء المنفعة المقصودة .

(3) على المستأجر أجراء الإصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المعتاد بالأرض وصيانة السواقى والمصارف والطرق والقناطر والآبار.

استحالة زراعة الأرض بسبب خارجى

والآن بعد أن قمت بإيجار الأرض لمستأجر نفترض استحالة زراعة الأرض بسبب خراجي أو هلك الزرع قبل حصاده بسبب لا بد للمستأجر فيه ماذا يجري؟ سأذكر لك الآن ما ينبغي أن يكون وفقاً لنص المادة (328):

تنص المادة (328) على أنه:

(1) إذا غلب الماء على الأرض المأجورة حتى تعذر زرعها أو انقطع عنها الماء أو استحال ريها أو اصبح ذا كلفة باهظة أو حالت قوة قاهرة دون زراعتها فللمستأجر فسخ العقد ولا تجب عليه الأجرة.

(2) إذا هلك الزرع قبل حصاده بسبب لا يد للمستأجر فيه وجب عليه من الأجرة بقدر ما مضى من المدة قبل هلاك الزرع وسقط عنه الباقى إلا إذا كان فى استطاعته ان يزرع مثل الأول فعليه حصة ما بقى من المدة .

(3) لا يجوز فسخ العقد ولا إسقاط الأجرة أو بعضها إذا كان المستأجر قد نال ضماناً من أية جهة عما أصابه من الضرر.

أسئلة التقويم ذاتي

1. عرِّف الإجارة الزراعية لغة وقانوناً.
2. متى تصح إجارة الأرض الزراعية؟
3. هل تجوز إجارة الأرض المشغولة؟ أتعتقد أن الإجارة تشمل أدوات وآلات الزراعة؟
4. ما الكيفية المثلى لاستغلال الأرض؟
5. ما الحكم إذا استحالت زراعة الأرض بسبب خارجي؟

5. المزارعة

عزيزي الدّارس،،،

يقودنا تعريفك لالمزارعة التي هي من فروض الكفاية ما روي عن أنس أن النبي (ص) قال: (ما من مسلم غرس غرساً أو يزرع زرعاً فيأكل منه طير أو إنسان أو بهيمة إلاّ كان له به صدقة) فماذا نعني بها قانونا؟

1.5 تعريف المزارعة

تنص المادة (329) على الآتي:

المزارعة عقد إستثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل فى استثمارها على أن يكون المحصول مشتركا بينهما بالحصص التى يتفقان عليها.

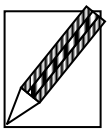
ويتضح لنا من التعريف السابق أن المزارعة تتميز بالخصائص الآتية:

أ. عقد بين طرفين صاحب الأرض والعامل للمشاركة في استغلال الأرض.

ب. شخصية العامل (المزارع) ذات اعتبار خاص لذلك لا يجوز له النزول عن المزارعة لغيره أو التأجير من الباطن.

ج. يكون نصيب كلٍ من الطرفين حصة معينة من الناتج يتفقان عليها ولا تكون مبلغاً من النقود.

تدريب (6)



ذكر في نص المادة (329) يكون المحصول مشتركاً بينهما فهل مصطلح مشاركة مترادف مع مصطلح مزارعة؟ هل يمكنك إيجاد تمييز يوضح العلاقة أو الفرق بين المزارعة والمشاركة؟

2.5 شروط صحة عقد المزارعة

لا بد من الإشارة الواضحة إلى أن المادة (330) قد تكفلت ببيان الشروط على الوجه التالي:

(1) يشترط لصحة عقد المزارعة ان :

أ. ان تكون الأرض معلومة وصالحة للزراعة .

ب. يعيِّن نوع الزرع وجنس البذر او يترك الخيار للزارع فى زراعة ما يراه مناسباً.

ج. تكون حصة كلٌ من الطرفين فى المحصول مقدرة بنسبة شائعة.

(2) لا يصح الاتفاق على ان تكون حصة أحد المتعاقدين مقداراً محدداً من المحصول او محصول موضع معين من الأرض أو شيئاً من غير الحاصلات.

(3) لا يجوز اشتراط إخراج البذر او الزكاة المترتبة على رقبة الأرض من اصل المحصول قبل القسمة.

(4) يجب فى المزارعة تحديد مدة الزراعة بحيث تكون متفقة مع تحقيق المقصود منها فان لم تعين انصرف العقد الى دورة زراعية واحدة.

آثار العقد

تنص المادة(331) على أنه:

(1) إذا تم عقد المزارعة كان المحصول شائعاً بين المتعاقدين و يقتسمانه بالنسبة المتفق عليها .

(2) إذا استحقت ارض المزارعة بعد زرعها وقبل ان يحين حصاد الزرع وكان طرفا العقد حسنى النية غير عالمين بسبب الاستحقاق فلها استيفاء الأرض تحت المزارعة الى نهاية موسم ما زرع فيها وعلى دافع الأرض أجرة مثلها للمستحق.

(3) إذا كان طرفا العقد سيئ النية كان المستحق قلع الزرع واخذ أرضه خالية من كل شاغل ولا شيء عليه لاحد منهما .

(4) إذا كان دافع الأرض وحدة سيئ النية ولم يرض المستحق بترك الأرض لهما باجرة المثل الى نهاية الموسم يطبق ما يلى:

أ. إذا كان البذر من دافع الأرض فالمزارع عليه أجر مثل عمله مع تعويض يعادل ما بذله من مال و أجور عمله وغيرها بالقدر المعروف إذا العقد يلزمه ببذل ما ذكر و لدافع الأرض ان يتوقى ذلك بان يؤدى للمزارع قيمة حصته من الزرع مستحق القرار الى أوان نضجه .

ب. إذا كان البذر من المزارع فله على دافع الأرض قيمة حصته من الزرع مستحقاً للقرار الى حين نضوجه.

ج. للمزارع فى الحالتين سواء كان البذر منه أم من صاحب الأرض ان يختار أخذ حصته من الزرع مقلوعاً وحينئذٍ لا شيء له سواه.

3.5 التزامات صاحب الأرض والمزارع

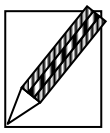
أولاً: التزامات صاحب الأرض

تنص المادة (332) على أنه:

(1) على صاحب الأرض تسليمها صالحة للزراعة مع حقوقها الاتفاقية كالشرب والممر ومع جميع ما هو مخصص لاستغلالها إذا كان متصلاً بها اتصال قرار .

(2) على صاحب الأرض الالتزام بإصلاح الأدوات الزراعية التى يجب عليه تسليمها صالحة للعمل إذا احتاجت الى الإصلاح نتيجة الاستعمال المعتاد.

تدريب (7)



بعد أن تم الاتفاق بين حسين واحمد في المثال السابق هناك بعض الادوات الزراعية التي يجب اصلاحها علي من يقع عبء اصلاح هذه الادوات؟ ناقش ذلك. وقارن بين رأيك ورأي القانون ؟ هل يتفقان أم لا؟

ثانياً: التزامات المزارع

المادة (333) نصت على:

(1) يلتزم المزارع بمؤونة الأعمال الزراعية وصيانة الزرع والمحافظة عليه وبنفقات مجارى الرى وما ما مثلها الى أن يحين أوان حصاد الزرع ، أما مؤنة الزرع بعد إدراكه من الحصاد وما يتلوه والنفقات التى يحتاج إليها حتى تقسيم الغلة فيلتزم بها كل من المتعاقدين بقدر حصته.

(2) على المزارع ان يبذل فى الزراعة والمحافظة على الأرض ما يتبعها على الزرع والمحصول من العناية ما يبذله الشخص العادى ، فإذا قصر فى شيء من ذلك ونشأ عن تقصيره ضرر كان ضامناً له.

(3) لا يجوز للمزارع أن يؤجر الأرض أو يوكل زراعتها لغيره إلا برضا صاحب الأرض فان فعل فلصاحب الأرض فسخ المزارعة فان كانت الأرض حين الفسخ مزروعة والبذر من صاحب الأرض فله إسترادادها وتضمين المزارع ما لحقه من ضرر وان لم يكن البذر منه فله الخيار بين استرداد الأرض مزروعة مع إعطاء قيمة البذر لصاحبه وبين ترك الزرع لهما الى وقت حصاده وتضمين المزارع الأول اجر المثل وما تسبب فيه من ضرر .

مثال

في المثال السابق يلزم حسن بصيانة الزرع واصلاح المجاري التي توصل المياه وعليه ان يحافظ علي الارض والزرع ولا يجوز له ان يترك زراعة الارض لغيره دون رضا احمد ولاحمد فسخ العقد هنا ، اما نفقات الزرع كالبذور وغيرهايلزم بها كل من احمد وحسن واذا حدث تقصير من حسين في المحافظة علي الزرع يضمن هو.

4.5 انقضاء المزارعة

تنقضي المزارعة على الوجه الآتي:

أ) ينتهي عقد المزارعة بإنقضاء المدة

تنص المادة (334) على أن:

ينتهى عقد المزارعة بإنقضاء مدتها فإذا انقضت قبل ان ينضج الزرع فللمزارع استبقاء الزرع الى ان ينضج وعليه أجر مثل الأرض بقدر حصته من المحصول عن المدة اللاحقة وتكون نفقة ما يلزم للزرع على كلٍ من صاحب الأرض والزارع بقدر حصصهما.

نشاط



انتهت مدة العقد بين أحمد وحسين ولم ينضج الزرع ما الموقف القانوني ومارايك الشخصي ؟ ناقش ذلك .

ب) موت أحد المتعاقدين

تنص المادة (335) على أنه:

(1) إذا مات صاحب الأرض والزرع لم ينضج يستمر المزارع فى العمل حتى ينضج الزرع وليس لورثته منعه.

(2) إذا مات المزارع والزرع لم ينضج قام ورثته مقامه فى العمل حتى ينضج وان أبى صاحب الأرض.

ج) فسخ عقد المزارعة او بطلانه او إبطاله

تنص المادة (336) على انه:

(1) إذا فسخ عقد المزارعة او تبين بطلانه او قضى بإبطاله كان جميع المحصول لصاحب البذر فان كان الآخر هو المزارع استحق أجر مثل عمله ان كان هو رب الأرض استحق أجر مثل الأرض.

(2) لا يجوز فى الحالتين ان يتجاوز اجر مثل العمل او الأرض قيمة حصة صاحبه من المحصول .

5.5 المزارعة في الإسلام والمزارعة في السودان

- بالإشارة إلى المواد السابقة تحدثنا عن عقد المزارعة و تعتبر الزراعة من أهم الأعمال ، فهى قوام الاقتصاد وأمن الناس من الجوع والخوف .
- وهي أسلوب من أساليب التعاون فى مجالات الزراعة وهى غير إيجار الأرض الزراعية . وهى إعطاء الأرض لمن يزرعها على أن يكون له نصيب مما يخرج منها كالنصف او الثلث أو الأكثر كذلك أو الأدنى حسب ما يتفقان عليه .
- والمزارعة محل خلاف بين الفقهاء المسلمين.
- رأى الجمهور بجواز المزارعة إذ أنها ضرب من التعاون فرب مزارع ماهر لا ارض له وصاحب أرض لا يجيد الزراعة أو غير متفرغ لها فكلاهما يحتاج للآخر فيجوز لهما عقد المزارعة .
- عمل الرسول صلى الله عليه وسلم بالمزارعة وكذلك أصحابه من بعده .
- روى البخارى ومسلم عن أبن عباس أن الرسول صلى الله عليه وسلم عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها من زرع او ثمر .
- وزرع على رضى الله عنه وسعد بن مالك وعبد الله أبن مسعود وعمر بن عبد العزيز وأبو القاسم وعروة وآل أبى بكر وآل عمر وآل على وأبن سرين رواه البخارى.

تكون المزارعة فاسدة إذا حُدد مقدار معين مما تخرج الأرض أو يحدد مساحة معينة من الأرض وتكون غلتها لمالك الأرض والباقى يكون للعامل أو يشتركا فيه. فالمزارعة فى هذه الحالة فاسدة للضرر.

روى البخارى عن رافع بن خُديج قال: (كنا أكثر أهل الأرض (أى المدينة) مزروعاً كنا نكرى الأرض بالناحية منا تُسمى لسيد الأرض فربما يصاب ذلك وتسلم الأرض ، وربما تصاب الأرض فيسلم ذلك فنُهينا) أى منعنا.

وروى أيضاً عنه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال ما تصنعون بمحاثلكم؟ (المزارع) نأجرها على الربع وعلى الأوسق من التمر والشعير. قال لا تفعلوا). وفى المديرية

الشمالية يسمى عقد المزارعة وعقد تزرعة. وينحصر فى النخيل والفواكه والبرسيم ولا ينطبق على المحاصيل السنوية كالفول والقمح واللوبيا ..الخ

وتوصل القاضي أبو مدين فى كتابه المشار إليه الى أن عقد المزارعة الوارد فى قانون المعاملات المدنية لا يقابل عقد التزرعة العرفي إنما يقابله عقد المغارسة.

وعند ما تتم أتفاقية التزرعة تعقبها عملية (مضايرة) بمعنى أن يكون كل فى جهة محددة وهى أقرب ما تكون لعرف (حق الطورية) وحق الأرض.

أسئلة التقويم ذاتي



1. عرِّف المزارعة ومن ثم وضِّح خصائصها.
2. عدِّد شروط صحة عقد المزارعة ومن ثم قيِّم آثار العقد.
3. اذكر التزامات صاحب الأرض.
4. مستدلاً بنصوص قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م وضِّح حالات انتهاء المزارعة.
5. ناقش: (المزارعة في الإسلام وفي السودان).
6. ما الالتزامات التي تقع على عاتق المزارع؟

6. المساقاة

عزيزي الدّارس،،،

أتعرف المساقاة؟ إلى أي مدى تعتقد أن المشرع قد اهتم بها؟ هل تدرك أهميتها القصوى باعتبارها معاملة من المعاملات للأطراف القائمين عليها.

في الحقيقة سنتعرض للتعريف بها ومن خلال التسلسل في طرح ما يخص سينجلي لك إلى أي مدى يمكن القول أن المشرع قد اهتم بها ووضع لها ضوابط منذ نشأتها وحتى انتهائها؟ عليه نبدأ الحديث بالتعريف:

1.6 تعريف المساقاة وبيان مشروعيتها

تنص المادة(337) على الآتي:

المساقاة عقد شركة على استغلال الأشجار بين صاحبها وآخر يقوم على تربيتها وإصلاحها بحصة معلومة من ثمرها والمراد بالشجرة هنا كل نبات تبقى أصوله في الأرض أكثر من سنة.

مثال

تخيل انك تملك بستان به انواع متعدده من الاشجار وانت مسئول عن العناية بذلك البستان ثم بينك وبين جارك علي ان يقوم بالعناية بالاشجار بحصة معلومة من ثمارها .

2.3–صحة المساقاة وحكمها ومدتها

بالإشارة إلى النص السابق وضِّح لنا أن المساقاة هي شركة زراعية على استثمار الشجر يكون فيها الشجر من جانب العمل في الشجر من جانب والثمر الناتج مشترك بينهما بنسبة يتفق عليها المتعاقدان.

تدريب (8)



1. عرِّف المساقاة في اللغة والاصطلاح.
2. حدِّد الأركان اللازمة لقيام المساقاة.

مشروعية المساقاة وحكمها

- والمساقاة مشروعة بالسنة وقد أتفق الفقهاء على جوازها للحاجة إليها ما عدا أبي حنيفة الذى رأى أنها لا تجوز.
- واستدل الجمهور من العلماء على جوازها بما يأتى: .

- روى مسلم عن ابن عمر عن النبى (ص) عامل أهل خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمرٍ أو زرعٍ .
- وروى البخارى أن الأنصار قالت للنبى صلى الله عليه وسلم أقسم بيننا وبين أخواننا النخيل قال : لا . فقالوا تكفونا المؤونة ونُشرككم فى الثمرة؟ قالوا : سمعنا واطعنا.
- قبل أن تجوز المزارعة والمساقاة بجزء من الثمر أو الزرع .
- ويجوز العقد على المزارعة والمساقاة مجتمعين فتساقيه على النخل وتُزارعه على الأرض وهو قول الحنفية منهم أبو يوسف ومحمد بن الحسن
- وعرف صاحب كتاب مرشد الحيران (المساقاة هى معاقدة دفع الشجر والكرم إلى من يصلحها بجزء معلوم من ثمرها والمراد بالشجر كل ما ينبت فى الأرض ويبقى بها سنة أو أكثر) .
- فالمساقاة يقابلها عرف حق (الطورية) المعروف فى المديرية الشمالية مع فارق بسيط فيوجد عرفٌ يعرف بحق المسوق بجهة بربر وهو حق عينى يستعمل بمقتضاه شخصٌ أرض الغير وهو نوع من أنواع الانتفاع بالأرض ويقضى العرف بتلك الجهة بقسمة المحصول بين صاحب الأرض وصاحب المسوق .

والمساقاة ليست هى (المسيقاه) المعروفة فى جزء من كردفان وهي الحش صيفاً أو رشاشاً للأرض البور بلا نبات أخضر حرثاً لها خاصة الأماكن الصلبة منها لتصبح جاهزة للزراعة .

حكم المساقاة

لمعرفة حكم المساقاة قانوناً ذكرت المادة (339) الآتي:

المساقاة عقد لازم فلا يملك أحد المتعاقدين فسخه إلاً بعذر يبرر ذلك.

2.6 شروط المساقاة ومدتها

سننتقل للمساقاة من حيث الآتي:

أولاً: شروط صحتها

أبانت المادة (338) ذلك بقولها:

يشترط لصحة المساقاة أن تكون حصة كل من الطرفين في الغلة مقدرة بنسبة شائعة.

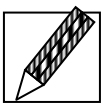
ثانياً: أن تكون مدتها معلومة

كما أوضحت ذلك المادة (340) بالآتي:

(1) إذا لم يبين فى العقد مدة المساقاة تنصرف المدة الى أول غلة تحصل فى سنة العقد مالم يجر العرف على غير ذلك.

(2) إذا حدد فى العقد مدة يحتمل فيها ظهور الثمر ولم يبدأ أصلاً فلا يستحق أحد العاقدين شيئاً على الآخر.

تدريب (9)



بالإشارة إلى النصين السابقين اذكر شروط المساقاة على وجه التحديد. إذا كانت هناك شروط أخرى لم يتم التطرق إليها فأرجو أن تذكرها.

3.6 أعمال ونفقات المساقاة

تنص المادة (341) على أنه:

الأعمال والنفقات التى تحتاج إليها المساقاة تتبع فيها الأحكام التالية ما لم يتفق على خلافها :

(1) الأعمال التى يحتاج إليها فى خدمة الشجر ونمو الغلة وجودتها و المحافظة عليها الى أن ينضج كالسقى وتلقيح الشجر وتقليمه تكون على عهدة الساقى وأما الأعمال الثابتة التى لا تتكرر كل سنة كحفر الآبار وإقامة مستودعات لحفظ الغلة فهى على صاحب الشجر.

(2) النفقات المالية التى يحتاج إليها الاستغلال والعناية المعتادة كثمن سماد وأدوية لمكافحة الحشرات الى حين نضوج الغلة تلزم صاحب الشجر.

(3) النفقات التى يحتاج إليها بعد نضوج الغلة كنفقة القطاف والحفظ فتلزم الطرفين كلا بنسبة حصته فى الغلة.

عزيزي الدّارس، ربما تتساءل: هل من حق المساقي أن يساقي غير صاحب الأشجار الذي هو شريكه خاصة في حالة إيفائه بكافة الأعمال والالتزامات التي تخص عمله؟

أقول لك عليك بنص المادة (342) لمعرفة الإجابة عن السؤال السابق ومعرفة كيفية مساقاة الغير:

تنص المادة (342) علي انه:

لا يجوز للمساقى أن يساقى غيره دون إذن صاحب الشجر فإن فعل كان صاحب الشجر بالخيار إن شاء أخذ الغلة كلها وأعطى من قام بالعمل أجر مثل عمله وأن شاء ترك الغلة لهما ورجع على المساقى الأول بأجر مثل محل المساقاة وضمنه ما لحق به من ضرر بسبب فعله.

4.6 آثار الإنفاق أو القيام بعمل لإفادة الشجر أو الثمر

تنص المادة (343) على أنه:

(1) إذا استحق الشجر او الثمر وكان المتعاقدان في المساقاة أو أحدهما قد انفق أو قام بعمل ذي اثر فى نمو الشجر او الثمر ترتب ما يلي بحسب الأحوال إذا :.

أ. أجاز المستحق عقد المساقاة حل محل دافع الشجر تجاه المساقى فى جميع الحقوق والالتزامات الناشيءة عن العقد ويؤدى المستحق الى دافع الشجر مثل ما أنفقه من نفقات نافعة بحسب العرف.

ب. لم يجز المستحق العقد وكانت المساقاة معقودة بحسن نية دون علم أحد من الطرفين بسبب الاستحقاق كان للمستحق الخيار أما أن يأخذ ما استحقه ويدفع للمساقى اجر مثله ويؤدى لدافع الشجر ما أنفق من نفقات نافعة بحسب العرف وأما أن يترك لهما الغلة فى نهاية موسمها ويأخذ من دافع الشجر تعويضاً عادلاً بحسب العرف عما فاته من منفعة بسبب هذا الانتظار.

ج. (ج) كان المتعاقدان فى المساقاة سيئ النية حين التعاقد وكان للمستحق اخذ ما استحقه ولا شيء عليه لاحد منهما.

(د) كان أحد المتعاقدين سئ النية والآخر حسنها ترتب لحسن النية منهما على المستحق تعويضاً عادلاً بحسب العرف عما أفاد الشجر أو الثمر بنفقته أو بعمله.

نشاط



من خلال قراءتك لآثار الاتفاق أو القيام بعمل لإفادة الشجر أو الثمر اكتب ما تعرفه من أمثلة عملية عن حسن النية وسوء النية للمتعاقدين في عقد المساقاة، وناقش ما كتبته مع زملائك ومشرفك الأكاديمي.

5.6 انتهاء المساقاة

تنتهي المساقاة بإحدى الطرق الآتية:

أ) عجز المساقى او عدم ائتمانه

تنص المادة (344) على أنه:

إذا عجز المساقى عن العمل او كان غير مأمون على الثمر جاز لصاحب الشجر فسخ المساقاة وعليه اجر مثل عمل المساقى قبل الفسخ.

إذا عجز المساقي عن العمل بسبب عاهة تعجزه عن القيام بالأعمال الواجبة عليه تجاه الشجر أو الثمر أو كان المساقي غير أمين على الثمر في هذه الحالة أجاز المشرع لصاحب الشجر فسخ المساقاة وعله أجر مثل عمل المساقي قبل الفسخ.

ب) انقضاء مدة المساقاة

تنص المادة (345) على أنه:

(1) إذا انقضت مدة المساقاة انتهى العقد فان كان على الشجر ثمر لم يبد صلاحه فللمساقى الخيار ان شاء قام على العمل حتى ينضج الثمر بغير اجر عليه لحصة صاحب الشجر و ان شاء رد العمل .

(2) إذا رد العمل كان صاحب الشجر بالخيار بين أن يقسم الثمر على الشرط المتفق عليه او أن يعطى المساقى قيمة نصيبه منها أو أن ينفق عليه حتى ينضج فيرجع بما أنفقه فى حصة المساقى من الثمر.

ج) وفاة أحد المتعاقدين

تنص المادة (346) على أنه:

(1) لا تنفسخ المساقاة بوفاة صاحب الشجر وليس لورثتة منع المساقى من متابعة عمله طبقاً للعقد .

(2) إذا توفى المساقى فلورثته الخيار بين فسخ العقد أو الاستمرار فى العمل فان اختاروا الفسخ والثمر لم ينضج استحقوا عند نضجه ما يصيب مورثهم منه بنسبة ما عمل حتى وفاته.

(3) إذا كان مشروطاً على المساقى ان يعمل بنفسه تنفسخ المساقاة بوفاته ويستحق ورثته عند نضج الثمار ما يصيبه منها بنسبة عمله.

7. المغارسة

أخيراً سنختم حديثنا لهذه الوحدة بالمغارسة فما هي؟

تعريف المغارسة

تنص المادة (348) على انه:

(1) يجوز عقد المساقاة في صورة مغارسة وهي ان يتفق صاحب أرض مع آخر علي تسليمه الأرض ليقوم بغرسها وتربية الغراس والعناية به أو إنشاء ما يستلزمه ذلك من الوسائل خلال مدة معينه علي ان تكون بعدها الأرض والشجر المغروس وما يتبعها من منشات شركة بينهما طبقا للاتفاق.

(2) تسري أحكام المساقاة علي المغارسة فيما لا يتعارض مع طبيعتها.

المغارسة هي بكل سهولة وبساطة: أن يدفع الشخص أرضاً لمن يغرس فيها ويقوم بالعناية اللازمة لغرسه وإنشاء المتطلبات اللازمة لانتفاعه بغرسه خلال مدة معينة وبعد ذلك تكون الأرض والشجر المغروس وما يتبعها من منشآت شراكة بين الاثنين وفقاً للاتفاق.

عقد المغارسة يقابله عقد الزراعة المعروف عرفاً في السودان، ويمكنك التعرف على الأحكام التي تخص المغارسة من خلال الرجوع إلى القسم السابق المساقاة.

أسئلة التقويم ذاتي



1. عرِّف الآتي:
   - المساقاة ومن ثم بيِّن مشروعيتها.
   - المغارسة.
2. ما الفرق بين المزارعة والمساقاة؟
3. اذكر الأحوال التي ينتهي فيها عقد المساقاة.
4. تناول المساقاة من حيث الآتي:
   - شروط صحتها.
   - مدتها.
   - حكمها.
5. تحتاج المساقاة لبعض الأعمال والنفقات، حدِّد الأحكام المتبعة في هذا الشأن.
6. ما الآثار المتعلقة بالإنفاق أو القيام بعمل لإفادة الشجر أو الثمر؟

الخلاصة

ما الذي ناقشناه في هذه الوحدة؟

هل يمكنك عزيزي الدّارس استعراض معاني المصطلحات الواردة في هذه الوحدة والتكلم يها ولو بشكل موجز وذلك بالتعريف بها وبيان الشروط والأحكام المتعلقة بكل قسم من الأقسام المكونة لهذه الوحدة؟

إذاً دعنا معاً نقوم بمحاولة لتلخيص هذه الوحدة، بدأنا الوحدة بتعريف الرهن التأميني والذي عرفناه بأنه: عقد به يكسب الدائن عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون، وقمنا بتحديد الشروط اللازمة ممثلة في شروط الراهن وشروط العقار المرهون وشروط المقابل وتطرقنا أثناء التناول إلى العديد من المسائل الأخرى والأحكام ألا تذكرها؟

وانتقلنا في القسم الثاني إلى الرهن الحيازي الذي عرفناه وأوضحنا الشروط اللازمة له ممثلة في كونه مقدور التسليم عند الرهن وكونه صالح للبيع وكون المقابل ديناً ثابتاً ثبوتاً صحيحاً أو ديناً موعوداً به محدداً عند الرهن وغيره من الشروط الأخرى وأوردنا بعض الأحكام الأخرى وبينا أثره بالنسبة للراهن والمرتهن، وعرضنا أحكام بعض الرهون الحيازية وأشرنا أيضاً إلى حقوق الامتياز حيث ذكرنا أسئلة عدة وأجبنا عنها.

واستعرضنا في القسم الرابع إجارة الأرض الزراعية حيث عرفناها لغة وقانوناً وذكرنا إجارة الأرض المشغولة واستعمال الآلات والأدوات الزراعية وإجارتها وأثر انقضاء مدة الإجارة على نضوج الزرع وكيفية الاستغلال الأمثل للأرض.

وانتقلنا في القسمين الخامس والسادس إلى المزارعةوالمساقاة وأخيراً اختتمنا الوحدة بالمغارسة.

نرجو أن يكون هذا الإيجاز ذا فائدة لك في تلخيص أفكارك حول موضوع الوحدة كما نرجو منك العودة إلى أهداف الوحدة مرة ثانية والتأكد من تحقيقها.

لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية

أعتقد أنك وبعد إطلاعك على التأمينات العينية وتعرفك على كيفية استغلال الأراضي الزراعية في شوق لمعرفة الموضوعات المتعلقة بالملكية العقارية فسيكون لك ذلك من خلال الوحدة الدراسية التالية التي نعرض لك فيها موضوع: (قانون تسوية الأراضي وتسجيلها).

إجابات التدريبات

تدريب (1)

النوعان هما:

1. الرهن التأميني وهو: عقد به يكسب الدائن عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.
2. الرهن الحيازي وهو: احتباس مال في يد الدائن أو يد عدل ضماناً لحق يمكن استيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين.

تدريب (2)

إن أحكام الرهن جميعها متعلقة بالنظام العام وإذا انقضت المدة المحددة للتقادم على الدين الموثق بالرهن جاز للراهن أن يطلب الحكم بفك الرهن لأن في عدم الوفاء بمبلغ الدين من قبل الراهن إلى أن تصل المدة إلى التقادم دليل على عدم جديته في الوفاء.

تدريب (3)

تقديري ابتداءً لنص المادة (772) فيما يخص رهن الجهة الشائعة حيازياً هو أنها الجهة الشائعة تعامل كالحصة في العقار الشائع بعد القسمة تكون الحصة المقررة والتي تمثل نصيب الراهن هي المرهونة مع مراعاة القيد في دائرة التسجيل أو أن يتم معادلة مقدار الحصص يمكن العقار ومن ثم السداد وفقاً لذلك.

ويمكنك النظر إلى نص المادة (756) لبيان عدم تجزئة المرهون حيازياً وعليك بيان بقية النصوص التالية حسب تقديرك أنت.

تدريب (4)

وجه العلاقة بين الرهن التأميني والرهن الحيازي في الآتي:

- من حيث التنفيذ: للمرتهن حيازياً نفس حقوق المرتهن رهناً تأمينياً وعلى سائر أموال المدين في حالة عدم استيفاء الدين كاملاً.

- سريان أحكام بطلان الإتفاق عند عدم الوفاء بالرهن الحيازي شأنه في ذلك شأن الرهن التأميني.
- من حيث الضمان: يضمن المرهون حيازياً أصل الدين والنفقات الضرورية التي يؤديها المرتهن على الراهن ومصروفات عقد الرهن وتنفيذه.

تدريب (5)

1. نعم يجوز للدائن المرتهن إعارة المرهون حيازياً ومن حق صاحبه أن يطلب من المرتهن أن يؤجره له على أن يظل المرهون ضامناً لوفاء الدين دون أن يؤثر ذلك على حقه في نفاذ الرهن وفي حق الغير.
2. إذا كان المرهون مهدداً بالهلاك والسقوط فعلى المرتهن القيام بالنفقات اللازمة لإصلاح المرهون وصيانته وما يستحق عليه من نفقات يمكنه الرجوع إليها من غلة العقار المرهون وإذا كان العقار المرهون لا يقبل الصيانة لكونه مهدد بنقصان ثمنه في هذه الحالة يكون للمرتهن استحقاق حقه من ثمن العقار بعد بيعه.

تدريب (6)

مصطلح مشاركة غير مترادف مع مصطلح مزارعة حيث تتميز المزارعة عن المشاركة في الآتي:

أ. المشاركة في عقد المزارعة لا تكون في صافي الأرباح أو في صافي الخسائر كما هو الحال في عقد الشركة بل يكون نصيب المؤجر عبارة عن حصة في نفس المحصول الناتج عن الأرض.

ب. نية المتعاقدين الحقيقية في المزارعة لا تنصرف إلى تكوين شخص معنوي مستقل منها في مواجهته بل تنصرف قيمتها إلى التزام كل منهما في مواجهة الآخر التزاماً متبادلاً حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر في الانتفاع بالأرض محل المزارعة ويلتزم المستأجر بالأجر العيني المتمثل في نسبة من المحصول.

تدريب (7)

يقع عبء إصلاح الأدوات الزراعية على صاحب الأرض، لأنها ضمن الالتزامات التي يلتزم بها إضافة إلى تسليم الأرض الصالحة للزراعة مع حقوق الاتفاقية ومع جميع ما هو مخصص لاستغلالها إذا كان متصل بها اتصال قرار.

أمّا الشق الثاني والثالث من السؤال فيرجع إلى رأس الدّارس.

تدريب (8)

1. المساقاة لغة تعني: السقي من كلمة مفاعلة.
واصطلاحاً تعني: دفع الشجر لمن يقوم بسقيه ويتعهده حتى يبلغ تمام نضجه نظير جزء معلوم من ثمره.
2. الأركان اللازمة لقيام المساقاة هي:
(أ) العاقدان (رب الشجر والساقي).
(ب) المعقود عليه (الشجر والعمل)
(ج) الصيغة (الإيجاب والقبول).

تدريب (9)

أولاً: شروط صحتها

أبانت المادة (338) ذلك بقولها:

يشترط لصحة المساقاة أن تكون حصة كل من الطرفين في الغلة مقدرة بنسبة شائعة.

ثانياً: أن تكون مدتها معلومة

كما أوضحت ذلك المادة (340) بالآتي:

(3) إذا لم يبين فى العقد مدة المساقاة تنصرف المدة الى أول غلة تحصل فى سنة العقد مالم يجر العرف على غير ذلك.

(4) إذا حدد فى العقد مدة يحتمل فيها ظهور الثمر ولم يبدأ أصلاً فلا يستحق أحد العاقدين شيئاً على الآخر.

مسرد المصطلحات

REAL SECURITIES	**التأمينات العينية**
Security of Mortgaged Immovable Property	**العقار المرهون**
Enclose of Mortgage	**إغلاق الرهن**
Possessory Mortgage	**الرهن الحيازي**
General mortgage	**الرهن العام**
Definition of Privilege	**حقوق الامتياز**

المصادر و المراجع

أولاً : القرآن الكريم.

1. أبو يعلى الحنبلي، **الاحكام السلطانية**، دار الفكر، ط3، 1974م.
2. باشا، محمد قدري، **مرشد الجبران إلى معرفة أحوال الإنسان**، ط1، المطبعة الكبرى الأميرية نيولايف، مصر 1380هـ
3. البدراوي، عبد المنعم ،**أصول القانون المدني المقارن** ،القاهرة، مطابع الكتاب العربي ط1959م.
4. الجرجاني، **التعريفات**، ط2، بيروت، 1413هـ – 1992م.
5. جون وول ماكيبج، **القانون العرفي للدينكا في السودان**، دراسة مقارنة، ترجمة: هنري رياض وعمر محمد الطاهر، دار الجبل، بيروت، 1991م.
6. الخواض ،الشيخ العقاد ، **الشفعه في قانون المعاملات لسنة 1984م** .
7. الرازي، **مختار الصحاح**، دار الجيل، بيروت، 1987م.
8. الزحيلي، وهبه ، **نظرية الضمان أو أحكام المسئولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة**، دار الفكر، 1402هـ – 1982م.
9. سابق، سيد، **فقه السنة**، المجلد الثالث، دار الفكر، ط4، 1983م.
10. السنهوري، عبد الرازق أحمد، قانون رقم 7 لسنة 1993م – **قانون المعاملات المدنية– مصادر الحق**، ج1.
11. القاضي، أبو صديق الطيب البشير ، **العرف والأرض في المديرية الشمالية**، مراجعة: د. صديق عبد الباقي محاضر بجامعة الخرطوم كلية القانون.
12. قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 .
13. المجلة التفسيرية لمشروع القانون المدني ،ج2 – القاهرة الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية 1971م .
14. مذكرات رئيس التسجيلات الصادرة في 1954/1/20م


الوحدة السادسة
قانون تسوية الأراضي
وتسجيلها

محتويات الوحدة

الموضوع	الصفحة
المقدمة	**304**
تمهيد	304
أهداف الوحدة	305
1. التسوية والتسجيل	**306**
1.1 نشر الإعلان	306
2.1 مشتملات الإعلان	308
3.1 الحضور وأثر الغياب	308
4.1 واجبات وسلطات ضباط التحديد والتسوية	309
2. أسس التسجيل	**312**
1.2 واجبات ضابط التسوية	314
2.2 سلطات ضابط التسوية الخاصة	317
3.2 اعتبار التسجيل نهائياً	319
4.2 مسح الأراضي البور وغير المأهولة	320
3. إعادة التسوية وإعادة التسجيل	**321**
1.3 الإجراءات التمهيدية	322
2.3 سلطات الشخص المفوض	323
3.3 استثناءات وتعديلات	324
4. تسجيل الأراضي	**325**
1.4 التسجيل الإجباري	326
2.4 مكان التسجيل و اثره	327
3.4 النقل الاختياري	329

4.4 الالتزامات التي تخضع لها الأرض	329
5. التصرفات اللاحقة	**331**
1.5 استبقاء قانون تقييد تصرف السودانيين في الأراضي لسنة 1918 الملغي	331
6. وثائق التسجيل	**336**
1.6 التصرفات المتعلقة بالرضى أو امتياز	336
2.6 الوثائق والتوكيلات الشرعية	338
3.6 الوثائق المسجلة أو المطلوب تسجيلها	340
4.6 تاريخ التسجيل وأولويته	341
5.6 ملكية الأرض الحكر	343
7. نقل الملكية	**345**
الخلاصة	**347**
لمحة مسبقة عن الوحدة الدراسية التالية	**348**
إجابات التدريبات	**349**
مسرد المصطلحات	**351**
المصادر و المراجع	**352**

مقدمة

تمهيد

عزيزي الدارس،،،

تعتبر هذه الوحدة – الوحدة السادسة– من مقررك (أحكام الملكية العقارية في السودان) ذات أهمية بالغة لأنها من صميم الحياة الاجتماعية الواقعية وهي مكملة للوحدات السابقة والوحدة التالية.

تنقسم الوحدة إلى ستة أقسام رئيسة، الأول منها يختص بدراسة (التسوية والتسجيل) التي ينبغي أن تكون على إلمام بها من حيث إجراءات التسوية والتسجيل وواجبات وسلطات القائمين عليها. أمّا القسم الثاني سنعرض لك فيه أسس التسجيل التي يقوم عليها من إعداد لسجل التسوية وتضمين محتوياته وبيان واجبات ضباط التسوية والقواعد المتبعة وأيضاً السلطات.

وسننتقل في القسم الثالث لمعرفة إعادة التسوية وإعادة التسجيل ويشمل الحديث الإجراءات التمهيدية للإعادة وسلطات المفوض وغيره وسنتحدث في القسم الرابع عن تسجيل الأراضي وقوانين تسجيل الأراضي والموظفين في مصلحة الأراضي، وأفردنا القسم الخامس للتصرحات اللاحقة وسنتعرض في القسم السادس إلى وثائق التسجيل.

وفي الوحدات الختامية سنفرد الحديث للمواضيع المتعلقة بنقل الملكية وغيره من المسائل ذات الصلة.

أتمنى أن تكون وحدة مفيدة لك وأن تجيب عن حل أسئلة التقويم الذاتي والتدريبات الموجودة في ثناياها. على أمل أن تقدم لنا النقد والمقترحات من أجل التقويم في الوحدات القادمة.

أهداف الوحدة



عزيزي الدارس بعد فراغك من دراسة هذه الوحدة ينبغي أن تكون قادراً على أن:

- **تعرف** أسس التسجيل.
- **تين** سلطات ضابط التسوية الخاصة.
- **تتعرف** على الإجراءات التمهيدية للإعادة التسوية وإعادة التسجيل.
- **تبين** الفرق بين إعادة التسوية وإعادة التسجيل.
- **توضح** كيفية تسجيل الأراضي.
- **تعرِّف** التسجيل الإجباري والنقل الاختياري.
- **توضح** الالتزامات التي تخضع لها الأرض.

1. التسوية والتسجيل

عزيزي الدّارس،،،

هل فكرت يوماً في أن التسجيل عمل قانوني؟ إلى أي مدى تعتقد أن هناك أهمية لإجراء تسوية ملكية الأرض وتسجيلها؟

في الحقيقة أن التسجيل بالفعل عمل قانوني له أهميته إذ يعد من أكثر الأعمال تعقيداً وتطوراً يستلزم إجراءات خاصة ينبغي اتباعها وسنركز في داستنا لهذه الوحدة على الإلمام بكل الأمور التي تخص التسجيل وكيفيته إضافة إلى القائمين به، وسنسعى إلى تعريفك بما غاب عليك في هذا الخصوص لذا فلنبدأ إذاً.

1.1 نشر الإعلان

نشير إلى أن المادة (4) أوضحت إجراءات تسوية ملكية الأرض بقولها:

متى أتضح لوزير العدل أنه من المناسب إجراء تسوية لملكية أي أرض وتسجيلها فعليه أن ينشر إعلانا في الجريدة الرسمية يبين أنه في النية إجراء تسوية وتسجيل للأراضي في تلك المنطقة وتسمي فيما بعد "منطقة التسوية" (settlement ares)وفقا لما يوضح في الإعلان(notice)

بعد نشر الإعلان وفقاً لما هو عليه في المادة (4) وحتى يتم إجراء تسوية الملكية إلى أرض وتسجيلها لا بد من تعيين موظفين للعمل فكيف إذن يتم تعيينهم؟ وما المهام والاختصاصات والسلطات المخول لهم قانوناً القيام بها؟

الموظفين العاملين في التسوية واختصاصاتهم

أولاً: الموظفون العاملون في التسوية

لا بد من الإشارة الواضحة إلى أن المادة (5) من القانون أجابت عن التساؤل السابق اقرأها بتدبر وعناية فائقة ولا تتردد في ذلك:

تنص المادة (5) أن تعيين الموظفين العاملين في التسوية يتم بواسطة رئيس الجهاز القضائي المختص في هذا الصدد من تاريخ نشر الإعلان المذكور أو شخصا يسميه يكون ضابطا للتسوية ويكون لضباط التحديد والمساحة الذين تم تعيينهم على ذلك الوجه فيما يختص بكل الأراضي داخل تلك المنطقة كل سلطات الضابط المفوض لتحديد أو مسح الأراضي بمقتضى قانون تحديد الأراضي ومسحها لسنة 1905م

ثانياً: اختصاصات العاملين في التسوية

يكون ضباط التسوية والتسجيل (settlement officer and registration) الذين عينوا على الوجه السالف الذكر مختصين قانونا بتحليف اليمين في أي تحقيق يجرونه وبإصدار أوامر التكليف أو الإعلانات أو الأوامر بطلب حضور الأشخاص أو إبراز المستندات مما يكون لازما لإجراء التسوية والتسجيل سالفي الذكر وتنفذ تلك الأوامر أو الإعلانات بقدر المستطاع بالطريقة التي يخولها قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983م فيما يتعلق بتنفيذ أوامر التكليف بالحضور على المدعى عليه.

يجوز لضباط التسوية أن يباشر بنفسه كل أو بعض السلطات التي يمنحها هذا القانون لضباط التحديد أو المساحة أو التسجيل demarcation, survey or registration officers.

ويأمر ضابط التسوية بعد تعيينه بنشر إعلان بالتسوية والتسجيل في مكتب المحلية المختصة في الولاية التي تقع فيها منطقة التسوية وفي مكتب تسجيل الأراضي land registry في الولاية المذكورة – إن وجد – وفي أماكن ملائمة داخل منطقة التسوية وبجوارها وله أيضا إذا رأي ذلك مناسبا أن يأمر بنشر إعلان مماثل في الجريدة الرسمية أو أية صحيفة أخرى.

تدريب (1)

1. ألا تعتقد معي أن نظام تسجيلات الأراضي في السودان يقابل نظام الشهر العقاري الموجود في السودان، وضِّح.
2. بماذا يمتاز نظام تسجيلات الأراضي في السودان؟

2.1 مشتملات الإعلان

ذكرنا قبل قليل بأن الإعلان ينشر في الصحيفة الرسمية وحتى يتم الإعلان بتلك الصورة أعتقد أن عليك معرفة المشتملات التي يشتمل عليها الإعلان على وجه التحديد وهي:

(1) يحدد في أقرب فرصة ممكنة موقع منطقة التسوية وحدودها

(2) يعلن أن الأرض الواقعة داخل منطقة التسوية ستسوى وتسجل وفقا لأحكام هذا الفصل

(3) يحدد المدة المطلوب خلالها من أي شخص يطالب بأي أرض داخل منطقة التسوية أو أي حق في امتياز عليه أن يتقدم بمطالبته

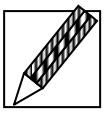
(4) يأمر كل المطالبين بأرض داخل منطقة التسوية بأن يبينوا حدود الأرض المتاثرة بمطالبتهم وبالكيفية وقبل التاريخ الذي يري ضابط التسوية أنهما ملائمين.

3.1 الحضور وأثر الغياب

1. يجب على جميع مالكي الأراضي والمطالبين attendance بها claimants والأشخاص المطالبين بامتياز charge عليها وأي شخص آخر قد يرغب ضابط التسوية في حضوره أن يحضروا إلى الأرض بأنفسهم أو عن طريق وكيل مفوض duly authorised على الوجه المطلوب وفي الوقت الذي أعلنهم به ضابط التسوية أو في أي وقت لاحق حسبما يطلبه ويجب عليهم أن يبرزوا له كل السندات والشهادات والمستندات التي تتعلق بالأرض أو ملكيتها
2. إذا تخلف أي مطالب بأرض داخل منطقة التسوية أو بامتياز عليها عن الحضور بنفسه او عن طريق وكيله المفوض تفويضا صحيحا وفقا لما قد يتطلبه التكليف بالحضور او الإعلان او الأمر المشروع الصادر بموجب أحكام هذا الفصل عن الحضور فيجوز، حسب الحال، أن يستمر التحديد أو المسح أو التسجيل أو التسوية(settlement) في غيابه.

3. إذا ظهر واحد أو أكثر من عدة وارثين (several heirs)لمالك أو مطالب متوفى أو واحد أو أكثر من مجموعة وارثين لهم مصلحة منفصلة عن مجموعة أو مجموعات أخرى فيعتبر ظهوره أو ظهورهم ظهوراً لكل الورثة أو كل المجموعات حسب الحال ما لم يوجه ضابط التسوية بخلاف ذلك.

تدريب (2)



ما أثر تخلف شخص مطالب بنفسه أو بوساطة وكيله بالحضور؟

4.1 واجبات وسلطات ضباط التحديد والتسوية

هناك واجبات وسلطات ينبغي على ضابط التحديد القيام بها إضافة إلى واجبات ضابط المساحة وضابط التسجيل سنتطرق لها تفصيلاً كالآتي:

أولاً: واجبات ضابط التحديد

تنص المادة (9) مع مراعاة أي توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضابط التسوية تكون واجبات ضابط التحديد هي:

(1) يتأكد من أن حدود كل قطعة أرض منفردة ومملوكة ملكية خاصة وحدود الطرق العامة وحقوق المرور والشرب وحرم كل الآبار والمقابر والقرى الموجودة داخل منطقة التسوية قد حددت على الوجه الأمثل وفقا لأية توجيهات عامة يصدرها.

(2) يتأكد من أن كل الأراضي البور(waste) والغابات(forest) والأراضي غير المأهولة (un occupied land)قد حددت على الوجه الأمثل نيابة عن الحكومة

(3) يعد أو يأمر بإعداد رسم تخطيطي(sketch) للأراضي التي تم تحديدها على النحو السابق وأن يتأكد من أن كل قطعة أرض منفردة قد ميزت في الرسم التخطيطي برقم أو حرف أو خلاف ذلك وفقا لما يوجه به.

(4) يعد أو يأمر بإعداد قائمة (list)توضح فيما يتعلق بكل قطعة أرض اسم مالكها المشهور – إن وجد – أو ملاكها المشهورين – إن وجدوا– واسم أي مطالبين بها أو بأي امتياز عليها.

(5) يقيد في القائمة المذكورة فيما تقدم الحكومة كمالك لكل الأراضي البور والغابات والأراضي غير المأهولة ويوضح فيها أسماء كل المطالبين بحقوق تلك الأراضي بالإضافة إلي تفاصيل مطالباتهم

ثانياً: سلطات ضابط التحديد الخاصة

بالإضافة إلى واجبات ضابط التحديد هناك سلطات خاصة إذ يجوز لضابط التحديد عند أداء واجباته أن يمارس كلاً أو أياً من السلطات الآتية:

أ. يجوز له إذا كانت الحدود بين قطع أرض منفصلة عبارة عن خط منحن (curved)أو غير منتظم(irregular line)أن يضع حدا مستقيما (straight boundary) بدلا عن الحد الأصلي ويقوم بتسوية حقوق مالكي الأرض الملاصقة لذلك الحد بتبادل أرض متساوية القيمة.

ب. يجوز له أن يضع أي أرض متاخمة لطريق عام (abutting on a public road) أولحق مرور في خط مستقيم وفقا لما تقتضيه المصلحة العامة.

ج. يجوز له أن يحدد حق المرور عند الضرورة لطريق عام أو لأرض بور أو لنهر لصالح أي مالك أرض تكون أرضه محاطة بأرض مالك أخر أو مالكين آخرين

د. إذا رأى أنه يجب دفع تعويض لاي شخص فيما يتعلق بأي تغيير حدود أو وضع الأراضي في خط مستقيم أو حق مرور أجراه بموجب أحكام هذه المادة فيجب عليه أن يبلغ الأمر لضابط التسوية الذي يجوز له أن يصدر أمراً بالتعويض.

ثالثاً: واجبات ضابط المساحة

تنص المادة(11) مع مراعاة أية توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضابط التسوية يقوم ضابط المساحة بمسح الأرض الموجودة في منطقة التسوية ويعد لها خرائط على أساس الرسم التخطيطي الذي يعده ضابط التحديد .

رابعاً: واجبات ضابط التسجيل

تنص المادة (12) مع مراعاة أية توجيهات عامة أو خاصة يصدرها ضابط التسوية

- يكلف ضابط التسجيل كل الأشخاص الذين ظهرت أسماؤهم في القائمة التي يعدها ضابط التحديد وفقا للمادة (9) بالحضور أمامه في الزمان والمكان اللذين يراهما مناسبين وبعد إجراء التحري الذي يراه لازما يشرع ضابط التسجيل في إعداد سجل التسوية لكل قطعة أرض بمنطقة التسوية حددت ومسحت وفقا لما نص عليه فيما تقدم .
- يقوم ضابط التسجيل بأي تسجيل أو بتصحيح سجل التسوية وفقا لأي أمر صادر من ضابط التسوية بمقتضى السلطات التي يتضمنها هذا القانون.

أسئلة تقويم ذاتي



1. ماذا نعني بمنطقة التسوية؟
2. حدِّد مشتملات الإعلان بالتسويق.
3. نصت المادة (5) من القانون على كيفية تعيين الموظفين واختصاصاتهم، فما تلك الكيفية والاختصاصات اللازمين للعاملين في التسوية؟
4. اكتب واجبات ضابط التحديد وسلطاته الخاصة.
5. ما الواجبات التي تقع على عاتق كلٍ من الآتي:
   - ضابط المساحة.
   - ضابط التسجيل.

2. أسس التسجيل

سننتقل الآن لمعرفة الأسس التي يقوم عليها التسجيل حيث نصت المادة (13) بأنه عند إعداد سجل التسوية وهي:

(أ) يجب علي ضابط التسجيل متى اقتنع بأن أي شخص له الحق في ملكية أرض أن يقر بملكيتة ويسجل الأرض باسمه، على أنه إذا كان تسجيل أية ملكية سيخل بأي من أحكام المادة (31) فيجب على ضابط التسجيل أن يحيل الموضوع إلي ضابط التسوية الذي يجوز له أن يصدر أمراً وفقاً لما نص عليه في المادة (17 "ج").

(ب) إذا اقتنع ضابط التسجيل فيما يتعلق بأية أرض بأنها خالية من أية حقوق خاصة أو بأن الحقوق الموجودة فيها أو عليها لا ترقي إلي الملكية الكاملة فيجب عليه أن يسجل الأرض باسم الحكومة.

(ج) إذا اقتنع ضابط التسجيل بأن أي شخص مستحق لأي حق من الحقوق المذكورة فيما بعد في أو علي أرض تملكها الحكومة أو أي شخص آخر أو بأن الحكومة مستحقة لأي حق من تلك الحقوق في او علي أرض يملكها أي شخص–والحقوق هي:–

(أولاً): حق الزراعة التي يرويها الفيضان الطبيعي للنهر (natural flood of the river) او الامطار.

(ثانياً): حق المرعى(right of pasture)

(ثالثاً): الحق في منتجات الغابة.

(رابعاً): الحق في شغل الأرض وزراعتها (المعروف بحق العمارة)

(خامساً): أي حق نافع آخر.

فيجب عليه الإقرار بذلك الحق وتسجيله باسم الشخص المستحق أو باسم الحكومة، بحسب الحال ، ويجب عليه ان يقيد في سجل التسوية الحدود المحلية التي يجوز ممارسة ذلك الحق في نطاقها والمدى الذي إليه يجوز التصرف في المنفعة وأية بيانات ضرورية أخري لتوضيح طبيعة الحقوق وتوابعها ومداها.

تدريب (3)



أحمد يمتلك قطعة أرض في منطقة تسوية فما الأسس التي يقوم عليها تسجيل تلك القطعة من قبل ضابط التسجيل؟

تنص المادة (14)على أنه:

(1) يقيد ضابط التسجيل في سجل التسوية البيانات الآتية بالإضافة إلي أية بيانات تتطلب المادة (13) تقييدها فيما يتعلق بكل قطعة أرض سجلها وفقاً لأحكام المادة 12 وهي:

أ. الرقم الذي خصص لتلك الأرض.

ب. في حالة الأرض المملوكة ، علي الشيوع حصة أي مالك علي الشيوع عينت حصته: علي انه إذا كان تسجيل تلك الحصة يخل بأي من الأحكام الواردة في المادة (32) فيجب علي ضابط التسجيل إحالة الأمر إلي ضابط التسوية الذي يفصل فيه.

ج. (ج) أي تقييد لسلطات المالك في التصرف في الأرض.

د. (د) أي امتيازات علي الأرض وأي تقييد لسلطات الشخص المقر بانه مالكها في التصرف في الامتياز.

هـ. (هـ) التاريخ الذي تم فيه التسجيل.

(2) يجوز لضابط التسجيل ان يقيد اشعاراً في سجل التسوية بأية التزامات او حقوق او مصالح تمس أية أرض ولا تتطلب اشعاراً بموجب احكام المادة (27) ولكن لا يؤثر عدم قيد ذلك الاشعار في صحة أي التزام او حق او مصلحة.

(3) يوقع ضابط التسجيل علي سجل تسوية كل قطعة أرض ويجب – كلما امكن ذلك – ان يوقع عليه او يختمه بخاتم الشخص المقر بأنه مالك للأرض أو لأي امتياز عليها او وكيل ذلك الشخص المفوض علي وجه صحيح وشيخ القرية أو البلدة

التـي تقـع داخـل حـدودها قطعـة الأرض وكـذلك كـل مـن يكـون حاضـراً مـن الأشخاص المعروفين.

نشاط



قم بتحضير سجل المحتويات التي يقيدها ضابط التسجيل مستخدماً البيانات المطلوبة وفقاً لنص المادة (14).

1.2 واجبات ضابط التسوية

تنص المادة(15) على أنه:

(1) يمـارس ضـابط التسـوية اشـرافاً عامـاً علـي التسـوية ويجـوز لـه ان يصـدر مـن التوجيهات العامـة او الخاصـة مـا يـراه ضـرورياً لمرؤسـيه مـن الضـباط ليغيـروا او يكملوا الاحكام التي يتضمنها هذا الفصل التي تتعلق بإجراءات تحديد او تسجيل الأرض داخل منطقة التسوية.

(2) – (أ) ينظر ضابط التسوية ويفصل في كل المطالبات والمنازعات المتعلقة بملكية أو حـدود أرض داخـل منطقـة التسـوية أو المتعلقـة بـأي امتيـاز علـي تلـك الأرض وفـي أيـة عريضـة لاستصـدار أمـر لتغييـر التحديـد كمـا أجـراه ضـابط التحديـد أو لتصـحيح أي قيد اصلي قيده ضابط التسجيل في سجل التسوية ، علي أن تصل تلـك المطالبـات أو المنازعـات إلـي علمـه أو تقـدم تلـك العريضـة إليـه قبـل انتهـاء التسوية في القرية أو المكان الذي تكون فيه الأرض.

(ب) إذا قدم أي طلب لضـابط التسوية فـي أي وقت لاحق لانتهـاء التسوية كمـا تقدم ولكن وقبل أن يصبح التسجيل نهائياً بموجب أحكام المادة (18) بشأن أي مطالبة أو نـزاع ممـا ذكـر أو قـدمت لـه عريضـة ممـا ذكـر فيجـوز لضـابط التسـوية حسـب سلطته التقديريـة امـا ان ينظـر ويفصـل فـي الأمـر بنفسـه أو أن يرفض نظـر الامـر

ويوجه مقدم الطلب برفع دعوى مدنية لتغيير سجل التسوية وعلي ضابط التسوية عند توجيه مقدم الطلب ان يقيد إشعارا بالطلب في سجل التسوية او يأمر بتقييده.

(3) يجب علي ضابط التسوية عند سماع أية مطالبة أو منازعة أو عريضة كما سلف ذكره أن يعد محضرا بالاجراءات ويجب عليه – كلما كان ذلك عمليا – ان يتبع الإجراءات التي يوجه بمراعاتها قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983م في سماع الدعاوى المدنية وتدفع ذات الرسوم المقررة بموجب أحكام ذلك القانون عن القضايا المدنية.

(4) يجوز لضابط التسوية أن يضع اعتباراً للطرق العامة وحقوق المرور والشرب والمقابر والآبار والطرق المؤدية إلي المقابر والآبار وأن يضع الأراضي المتاخمة لطريق عام حق مرور في خطٍ مستقيم وفقاً لما تتطلبه المصلحة العامة دون تعويض أو مقابل دفع تعويض نقدي أو بأرض وفقا لما يراه مناسباً.

(5) يجوز لضابط التسوية أن يفرز كحرم للقرية أية مساحة ملاصقة لأية قرية حسبما يراه ضروريا.

(6) يجوز لضابط التسوية أن يمنح عند الاقتضاء حق مرور لصالح أي مالك أرض لطريق عام أو لأرض بور أو لنهر إذا كانت أرضه محاطة بأرض مالك آخر أو مالكين آخرين ويجوز له تحديد الطريقة التي يمارس بها ذلك الحق والتعويض – إن وجد – الذي يدفعه المالك الذي منح ذلك الحق قبل استعماله.

3.2 القواعد التي يتبعها ضابط التسوية

بالإشاة لما سبق ذكرنا الواجبات التي تقع على عاتق ضباط التسوية الذي ينبغي عليه مراعاة قواعد بعينها حسب نص المادة (16).

تنص المادة(16) على أن:

يراعي ضابط التسوية عند السماع والفصل في جميع المطالبات أو المنازعات أو العرائض المذكورة في البند (2) من المادة 15 للقواعد الآتية:

(أ) إذا أتضح لضابط التسوية أنه يحتمل أن يقوم قاصر أو جنين (إذا ولد) بإثبات مطالبة فيعين أو يأمر بتعيين شخص ليمثل القاصر أو الجنين ويعتبر القاصر أو الجنين كأنه قد تقدم بمطالبة خلال المدة التي يسمح بها القانون.

(ب) إذا اقتنع ضابط التسوية بأن أي شخص لم يتقدم بمطالبة له الحق في أرض أو امتياز فيجوز لضابط التسوية أن يستمر كما لو كان ذلك الشخص قد تقدم بمطالبة خلال المدة التي يسمح بها القانون.

(ج) تعتبر كل الأراضي البور والغابات والأراضي غير المشغولة ملكا للحكومة حتى يثبت العكس.

(د) في حالة الأرض التي تزرع في فترات غير منتظمة فقط بمقتضى العرف المحلي الجاري بشأنها فإن مجرد زراعة تلك الأرض بوساطة أي شخص لأية مدة كانت لا يعطيه الحق في ملكيتها ملكية مطلقة.

(هـ) ممارسة أي شخص لحقوقه في أو على قطعة أو أكثر أو جزء أو أكثر من الأرض لا تؤخذ كافتراض لصالحه في مواجهة الحكومة لإثبات ملكيته لأية حقوق في أو على أية مساحة أكبر من الأرض غير تلك التي مارس تلك الحقوق فيها أو عليها.

(و) تعتبر حيازة أو استلام الإيجارات أو الأرباح بوساطة أي شخص يستمد المطالب حقه من خلاله كما لو كانت حيازة أو استلاما للإيجارات أو الأرباح قام بهما المطالب.

(ز) إذا أتضح من علاقة الأطراف أو من أي سبب خاص آخر بأن الشخص الذي في حيازته الأرض يحوزها أو كان يحوزها نيابة عن آخر فإن حيازته (his possession) تعتبر كأنها كانت حيازة قام بها ذلك الآخر.

2.2 سلطات ضابط التسوية الخاصة

عزيزي الدارس، هل تستطيع استرجاع النقاط الرئيسة الواردة في هذا القسم وفي القسم السابق من هذه الوحدة وفي الوحدات السابقة.

يرجى التأكد من ذلك إذا وجدت أنك تحتاج إلى مراجعة المادة مرة أخرى أو أجزاء منها وحبكها فإني أنصحك أن تفعل هذا الآن ولا تؤجله إلى وقت آخر.

الآن واصل الدرس فهناك أيضاً نقاط أخرى بانتظارك، فبعد أن عرفت القواعد التي يتبعها ضباط التسوية ينبغي لنا الآن تناول سلطات ضابط التسوية الخاصة.

تنص المادة(17) على أن تكون لضابط التسوية عند تسوية الأرض في منطقة التسوية السلطات الآتية:

(أ) يجوز له إذا رأي ذلك مناسبا أن يصدر أمرا يمنح بمقتضاه تعويضا نقدياً أو أرضاً في مقابل أي تغيير للحدود أو وضع قطع الأرض في خط مستقيم أو تحديد لحق مرور قام به ضابط التحديد بموجب أحكام المادة (10) ويجوز له أن يبين في ذلك الأمر من يدفع التعويض كما يجوز له أن يقرر الطريقة التي يمارس بها حق المرور.

(ب) يجوز له بموافقة الوالي أن يوجه بأن يشيد مالك الأرض كحد حائطٍ أو حاجزٍ من المواد التي قد يوجه بها أما ليطوق (enclose)الأرض أو يدل على حدودها بصورة مستديمة ويكون مالك الأرض ملزماً قانوناً بتنفيذ ذلك.

(ج) يجوز له في أي أمر يحال إليه بموجب أحكام البند (1) من المادة (13) أو البند (1) (ب) من المادة (14) أن يمارس ذات سلطات المسجل بموجب أحكام البند (2) من المادة (31) أو أحكام البند (2) من المادة (32) بحسب الحال.

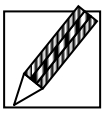
(د) إذا طالب ورثة شخص متوف أو أشخاص آخرون بأرض كشركاء فيها سواء كانت تشمل عددا من القطع أم كانت قطعة واحدة مملوكة على الشيوع فيجوز لضابط التسوية أن يأمر بقسمة الأرض قسمة إفراز فيما بين الشركاء وفقا لأي اتفاق يوافق عليه ضابط التسوية وان لم يوجد اتفاق وفقا لما يأمر به ضابط التسوية وان لم يجد

اتفاقاً وفقاً لما امر به ضابط التسوية ويجوز لضابط التسوية قبل أن يصدر أمرا بمقتضي هذه الفقرة أن يترك طريقة قسمة الإفراز لتقررها لجنة لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة ويجوز له تكوينها وتقرير إجراءاتها .ويجوز له عند إصداره أمراً بمقتضي أحكام هذه الفقرة أن يقبل قرار اللجنة بعد أن يدخل عليه أي تعديل أو دون تعديله وله أن يخصص مبلغا من المال لأي شريك في الملكية بما يحقق مساواة في القطعة المفرزة يؤديه واحد أو أكثر من الشركاء الآخرين وأن يأمر بأن يضمن المبلغ المخصص بامتياز يسجل متعلقا بحصة المالك المشارك الآخر أو الشركاء الآخرين حتى السداد ويجب على ضابط التسوية أن ينص على أن مصالح الورثة أو الشركاء محمية او ان الشركاء ممثلون أثناء إجراءات قسمة الإفراز ومع ذلك يكون له سلطة تقديرية ليقرر أي من الشركاء سيكلف بالحضور وما إذا كان الشركاء الغائبون أو القصر ممثلين تمثيلا كافيا فيجوز له ان:

أولا : يجوز له أن يعين أحد الشركاء الآخرين أو أي شخص أخر ليمثل مصلحة أي شريك.

ثانيا: يجوز له أن يتحقق بنفسه ويقرر ما إذا كانت مصلحة أي شريك تضار بغيابه أو لم تضار به.

تدريب (4)



عد إلى سلطات ضابط التحديد الخاصة وقرأها بتمعن ومن ثم اكتب الفرق بين تلك السلطات وسلطات ضابط التسوية الخاصة.

3.2 اعتبار التسجيل نهائياً

عليك أن تعرف أن التسجيل إذا تم وفقاً لما سبق يعتبر نهائياً وفقاً للمادة (18) بعد فترة ستة أشهر من تاريخ توقيع ضابط التسجيل على سجل التسوية الذي يشير لأي أرض أو إذا أصدر ضابط التسوية أي أمر يتعلق بتسجيل أية أرض بعد فترة ستة أشهر من تاريخ ذلك الأمر ويعتبر التسجيل كما هو مدون في سجل التسوية.

وينبغي مراعاة أي استئناف كما هو منصوص عليه في المادة (19) (التي سنعرض لها بعد قليل) ويكون المحضر الذي يعد وفقاً لسجل الملكية بموجب أحكام الفصل الثالث.

الاستئنافات

تنص المادة (19– أ) على أنه:

(1) يجوز لأي متضرر من قرار ضابط التسوية بموجب أحكام هذا الفصل فيما يتعلق بملكية أرض او امتياز أن يستأنف ذلك القرار إلي محكمة الاستئناف التي تقع الأرض في دائرة اختصاصها.

(2) يبدأ كل استئناف مما ذكر بعريضة مكتوبة تودع أما لدي ضابط التسوية أو لدي محكمة الاستئناف التي يقدم إليها الاستئناف خلال مدة ستة أشهر من تاريخ القرار المستأنف.

(3) لا ينظر في أي استئناف مما ذكر حتى تدفع الرسوم التي قد تقرر فيما يتعلق به بمقتضي قواعد تصدر بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983م فإذا لم تقرر رسوم كتلك فتدفع الرسوم الواجب دفعها بموجب أحكام ذلك القانون فيما يتعلق باستئناف مدني من قرار محكمة الاستئناف

(4) بالرغم من أي حكم مخالف في أي قانون يجوز لأي شخص يضار من قرار محكمة الاستئناف أن يستأنف ذلك القرار أمام المحكمة العليا

(5) يحصل ذات الرسم الواجب دفعه عن الطعن بالنقض أمام المحكمة العليا وذلك في حالة أي استئناف مقدم بموجب أحكام البند (4).

4.2 مسح الأراضي البور وغير المأهولة

تنص المادة (19– ب)على أنه:

1. يجوز لمساعد مسجل الأرضي an assistant registrarأن يأمر بأن تمسح وأن تسجل باسم الحكومة أية أراض تقع داخل منطقته إذا ما اقتنع بالآتي:–
   (أ) أن الأراضي بور أو غابات غير مأهولة، و
   (ب) ليس هنالك شخص آخر يطالب بأية حقوق فيها او يمارس أية حقوق عليها
2. قبل تسجيل أية أرض باسم الحكومة بموجب هذه المادة يجب على الوالي أن يعلن أن هنالك نية في التسجيل وأن يطلب من أي شخص يعترض علي التسجيل أن يخطره خلال شهر واحد بالأسباب التي يبني عليها اعتراضه وينشر ذلك الإعلان بالطريقة التي قد يراها الوالي كفيلة لإيصاله لعلم الأشخاص المعنيين
3. لا تسجل أية أرض باسم الحكومة بموجب أحكام هذه المادة ما لم يشهد الوالي لدي مساعد المسجل بأنه قد انقضى شهر من تأريخ إصدار الإعلان المذكور وأن التحريات اللازمة قد أجريت محلياً وأنه حسب علم الوالي ليس هناك شخص يشغل الأرض أو يطالب بأية حقوق فيها أو يمارس أية حقوق عليها.
4. يكون لأي متضرر من تسجيل أُجري بموجب أحكام هذه المادة الحق في أن يستأنف خلال سنتين من ذلك التسجيل للمحكمة المدنية العامة التي تقع في دائرتها الأرض.
5. كل أمر يصدره مساعد المسجل تسجل بمقتضاه أرض باسم الحكومة وفقا لهذه المادة يجب أن ينشر محليا وفي الجريدة الرسمية.

أسئلة تقويم ذاتي



1. تحدث عن المواضيع الآتية:
   (أ) إجراءات تسوية الأراضي.
   (ب) سلطات ضابط التسوية الخاصة.
2. متى يجوز لمسجل عام الأراضي أن يأمر بمسح وتسجيل أي باسم الحكومة؟
3. ما الأسس التي يقوم عليها تسجيل الأرض؟
4. عدِّد محتويات سجل التسوية.
5. بماذا يتصرف ضابط التسوية في الحالات الآتية:
   (أ) سمع بمطالبة أو منازعة على أرض.
   (ب) بعد انتهائه من التسجيل وجد نزاعاً يخص القطعة المسجلة.
   (ج) وجد أن مالك أرض أرضه محاطة بمالك آخر أو نهر.
6. حدِّد القواعد التي ينبغي مراعاتها من قبل ضابط التسوية.
7. ما السلطات المناطة بضابط التسوية الخاصة إذا كانت هناك أرض مملوكة على الشيوع؟

3. إعادة التسوية وإعادة التسجيل

عزيزي الدّارس،،،

سنركز على تناول إعادة التسوية من حيث الإجراءات التمهيدية لتلك الإعادة ونشر الإعلان في الجريدة الرسمية والسلطات الممنوحة للمفوض تعيين ضباط لتلك المهمة وضابط لإعادة التسوية.

1.3 الإجراءات التمهيدية

أعتقد أن عملية إعادة التسوية وإعادة التسجيل تتم في منطقة معينة من الأرض المسجلة فعلاً نتيجة لتقدير ظروف معينة يتوصل إليها الوالي بواسطة المحكمة المدنية العامة.

أوضحت المادة (19) فقرة (ب) ذلك كما يلي:

متى تبين للوالي أن للمحكمة المدنية العامة فيما يتعلق بأية منطقة من الأرض المسجلة أن الأشخاص أو نسبة كبيرة من الأشخاص الواردة أسماؤهم في سجل التسوية كمالكين لتلك المنطقة أو لأية مصلحة فيها أنهم بسبب موت أو غياب أو تصرف غير مسجل أو عدم استعمال أو حيازة مضادة أو تسجيل سابق غير صحيح أو لأي سبب أخر ليسوا حائزين فعلا لتلك الأجزاء من الأرض أو لا يتمتعون بإيجاراتها أو عوائدها أو أي مصالح فيها حسبما هي مسجلة بأسمائهم على التوالي فيجوز لهم أن يطلبوا من الشخص المفوضthe person authorized إعادة تسوية وتسجيل تلك المنطقة

نشر إعلان في الجريدة الرسمية

يمكننا القول أن الشخص المفوض بعد أن يتم تكليفه وفقاً لنص المادة (19) فقرة (ب) يقوم بالنظر في الطلبات وإجراء التحريات اللازمة حولها وبناء على سلطته التقديرية إذا وجد من الملائم إجراء إعادة تسوية وإعادة تسجيل المنطقة المذكور فعليه القيام بنشر إعلان في الجريدة الرسمية بالنية في إجراء إعادة التسجيل للأرض.

تنص المادة (19– د) إذا تبين للشخص المفوض عند النظر في أي طلب مما ذكر وبعد إجراءات تحريات أخرى حسبما يراه مناسبا أنه من الملائم إجراء إعادة تسوية وإعادة تسجيل للمنطقة المذكورة فعليه أن ينشر إعلانا في الجريدة الرسمية مبينا فيه أنه في النية إجراءا إعادة تسجيل للأرض داخل تلك المنطقة (وتسمي فيما بعد المنطقة إعادة التسوية) حسبما يبين في الإعلان.

تدريب (5)



إنني أرحب بأي اقتراحات هنا ولعلك توصلها إلى مشرفك الأكاديمي.

2.3 سلطات الشخص المفوض

سنتعرف على سلطات الشخص المفوض في هذا الجزء إذ يحق له تعيين ضابط لإعادة التسوية وضباط آخرين بناءً على نص المادة (19) فقرة (هـ)

تنص المادة (19–هـ) على أنه:

يعين الشخص المفوض عند أو بعد نشر الإعلان المذكور في المادة (19)ج شخصا بالاسم أو شاغل وظيفة ضابطا لإعادة التسوية ويعين بذات الطريقة ضباط التحديد والمساحة والتسجيل حسبما يلزم لإجراء التحديد وإعادة التسوية وإعادة التسجيل الخاص بمنطقة إعادة التسوية.

ونشير إلى وجود سلطات عامة لضباط التسوية والضباط الآخرين العاملين في إعادة التسوية وإعادة التسجيل ونطلع على ذلك بالاستناد على نص المادة (19) الفقرة (و)

تنص المادة (19–و) على أنه:

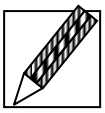
فيما يتعلق بإعادة التسوية وإعادة التسجيل بموجب أحكام هذا الفصل يكون لضابط إعادة التسوية وكل الضباط الآخرين الذين عينوا وعلى وجه المذكور ذات الحقوق والسلطات والواجبات المخولة لضابط التسوية والضباط الآخرين المعينين بموجب أحكام الفصل الثاني فيما يتعلق بالتسوية والتسجيل الأول وذلك للمدى الذي لا يتعأرض فيه ذلك مع إجراءات إعادة التسوية وإعادة التسجيل.

ولا بد من الإشارة إلى سلطة الشخص المفوض في تعيين ذات الشخص ضابطاً للتسوية وإعادة التسوية بالاستناد أيضاً على المادة (19) لكن في فقرتها (هـ).

تنص المادة (19–هـ) إذا تبين "للشخص المفوض" فيما يتعلق بأية مساحة من الأرض أن جزءاً مسجلاً والآخر غير مسجل وأنه من المناسب دمج(combined) إعادة

تسوية وتسجيل الجزء غير المسجل منها بمقتضى أحكام الفصل الثاني، فيجوز للمفوض أن يعين ذات الشخص ليكون في ذات الوقت ضابطاً للتسوية ولإعادة التسوية ويجوز له بذات الطريقة أن يعين ذات الأشخاص ليكونوا ضباط تحديد ومساحة وتسجيل بمقتضى ذلك الفصلين لكل من الغرضين سالفي الذكر على التوالي.

تدريب (6)



الشخص المفوض والمسئول من إجراءات التسجيل اكتشف أن جزءاً من أرض معينة في منطقة التسوية غير مسجل وهو يرى إعادة تسوية وتسجيل للجزء غير المسجل هل يجوز له أن يعين نفس الشخص الذي كان ضابطاً لإعادة التسوية؟

3.3 استثناءات وتعديلات

(تنص المادة 19) على أنه:

تطبق كل أحكام الفصل الثاني المتعلقة بالتسوية والتسجيل الأول علي إعادة التسوية وإعادة التسجيل بمقتضي أحكام هذا الفصل للمدى الذي لا يتعأرض فيه ذلك مع إجراءات إعادة التسوية وإعادة التسجيل ولكن يجوز ذلك لمراعاة الإضافات أو الاستثناءات أو التعديلات الآتية

(أ) يضع الضباط العاملون في إعادة التسوية في اعتبارهم بقدر ما يكون ذلك عملياً، الخطة الحالية لتسجيل الأراضي والسجل وعليهم اعتبار ذلك أساساً لإجراءات إعادة التسوية.

(ب) كل الأرض البور والغابات والأراضي غير المشغولة داخل منطقة إعادة التسوية سواء أكانت كذلك قبل تاريخ التسجيل السابق أم صارت كذلك قبل تاريخ التسجيل السابق أو صارت كذلك بعد ذلك التاريخ، تعتبر ملكاً للحكومة حتى يثبت العكس، ولا يشكل التسجيل السابق باسم شخص أو أشخاص غير الحكومة وحده دليلاً على العكس وتفسر المادة 16 (ج) طبقاً لذلك.

أسئلة تقويم ذاتي



1. ما سلطات الشخص المفوض؟
2. متى يتم إعادة تسوية وإعادة تسجيل منطقة معينة؟
3. تكلم عن نشر الإعلان في الجريدة الرسمية بخصوص إعادة التسوية وإعادة التسجيل.

4. تسجيل الأراضي

عزيزي الدّارس،،،

أود أن أؤكد هنا على قضية تتعلق بنظام تسجيلات الأراضي الموجودة في السودان الذي انفرد بخصائص في التسجيل والتسوية تضاهي غيره من الدول الأخرى.

تنص المادة (20) على أنه:

(1) تشكل مكاتب تسجيل الأراضي الحالية مع أي مكاتب لتسجيل الأراضي تنشأ فيما بعد جزءاً من السلطة القضائية.

(2) يدير مكاتب تسجيل الأراضي مسجل عام يعينه مجلس الوزراء بناءً على توصية رئيس القضاء.

(3) تخضع جميع مكاتب تسجيل الأراضي لإشراف رئيس القضاء.

النص السابق يقودنا لتقديم تسجيل الأراضي حيث تم تشكيل مكاتب الأراضي الموجودة حالياً بعتبارها جزءً من السلطة القضائية. ويدير تلك المكاتب مسجل عام يعينه

مجلس الوزراء بتوصية من رئيس القضاء وتخضع جميع مكاتب تسجيل الأراضي لإشراف رئيس القضاء وتسجيل الأراضي قد يكون تسجيلاً إجبارياً فكيف؟

1.4 التسجيل الإجباري Compulsory registration

تنص المادة (21) على أنه:

يجوز للوالي أن يوجه من وقت لآخر بأمر ينشر في الجريدة الرسمية أنه ابتداءً من تأريخ يذكر في الأمر يطبق نظام تسجيل الأراضي المنصوص عليه فيما بعد ويصبح إجبارياً في أي مكان كان فيه تسجيل الأراضي مطبقاً قبل بدء العمل بهذا القانون بمقتضى أحكام أي من القوانين التي ألغاها هذا القانون أو في أي مكان لا يعمل فيه بأي نظام لتسجيل الأراضي، ويجوز له بمقتضى ذلك الأمر أن يستبعد من التسجيل أي نوع من الأراضي أو الامتيازات التي يعتبر أن التسجيل لا يطبق عليها بصورة مناسبة.

الحدود الإدارية Administrative boundaries

لمعرفة الحدود الإدارية لمنطقة التسجيل نصت على ذلك المادة (22) بالآتي:

(لأغراض هذا القانون تكون حدود أي مكان تطبق عليه أحكام هذا القانون ذات الحدود الإدارية ما لم يأمر المسجل العام بخلاف ذلك).

سجل حقوق الملكية Register of title

تنص المادة (23) على أنه:

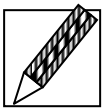
(1) من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي وبعد إنشائه يحتفظ فيه بسجل لملكية أراضي المحافظة أو ذلك الجزء من المحافظة الذي أنشئ المكتب من أجله.

(2) يعد سجل لكل قطعة أرض نقلاً عن سجل التسوية المعد بمقتضى الفصل الثاني مع أية بيانات إضافية يعتبرها المسجل ضرورية.

(3) يكتب السجل باللغة العربية ولكن يجوز أن يكتب باللغة الإنجليزية إذا وجه المسجل العام بذلك ويجب أن يكون في الشكل المقرر.

(4) تحمل كل قطعة أرض سجلت رقماً مميزاً يكون هو الرقم المعطى لها في سجل التسوية ما لم يوجه المسجل العام بخلاف ذلك.

تدريب (7)



ما أهمية سجل حقوق الملكية؟ إذا كانت هناك أهمية أرجو أن توضحها بكل بساطة.

2.4 مكان التسجيل و أثره

عزيزي الدّارس، أتفتكر إمكانية تسجيل قطعة أرض تقع في مدينة بورتسودان في مكتب تسجيلات أراضي الخرطوم. وإذا تم تسجيل القطعة في المكان المحدد لها فهل هناك أثر يقرره القانون لهذا التسجيل؟

لعل الجواب عن الأسئلة الواردة نتحصل على الإجابة عنها من قانون تسجيلات الأراضي نفسه على النحو الآتي:

أولاً: مكان التسجيل

قطعة الأرض الموجودة في مدينة بورتسودان يتم تسجيلها في مكتب تسجيلات بورتسودان وكذلك الحال لأي قطعة أرض أخرى تسجل في دائرتها المكانية أبانت ذلك المادة (24).

تنص المادة (24) على أنه:

تقدم جميع الوثائق لتسجيلها في مكتب تسجيل الأراضي في المحافظة أو المنطقة التي تقع في دائرتها الأرض.

ثانياً : أثر التسجيل

تنص المادة (25) على انه:

استثناء مما نص عليه في هذا القانون تكون حقوق المالك سواء أكانت قد اكتسبت عند التسجيل الأول أم بعد ذلك بمقابل ذي قيمة أو بأمر من المحكمة، حقوقاً غير قابلة

للإبطال إلا على الوجه المنصوص عليه في هذا القانون ويملكها المالك مع كل الميزات والحقوق التابعة التي تتمتع بها خالية من كل المصالح والمطالبات الأخرى كيفما كانت وفقاً للمصالح المحددة في السجل وفي هذا القانون ولكنها تكون خاضعة لما يلي:

(أ) الامتيازات والأعباء والإيجارات والالتزامات الأخرى والشروط والقيود المقيدة في السجل.

(ب) الالتزامات والحقوق والمصالح التي أعلن هذا القانون أنها لا تتطلب الإشعار بها في السجل التي تكون موجودة ما لم ينص صراحةً في السجل على عكس ذلك.

(ج) أية حقوق أو مصالح غير مسجلة قد يكون أي شخص مستحقاً لها، إذا كان المالك غير مستحق الأرض لمنفعته الخاصة .

نشاط



اسأل والدك، جارك، أو أياً من أقاربك عن إجراءات تسجيل قطعة أرض ومن ثم دوِّن ولخص الإجراءات المتبعة في تسجيل القطعة.

3.4 النقل الاختياري Voluntary transfer

هذا الوضع يرتبه القانون لمالك الأرض عند امتلاكه لها بدون مقابل ذي قيمة. وعليك أن تعرف ما يتعلق بالنقل الاختياري استناداً على نص المادة (26).

تنص المادة (26) على أنه:

إذا استحق المالك الأرض من طريق نقل تم بدون مقابل ذي قيمة فإنه يمتلكها وهي خاضعة لأية حقوق أو مصالح غير مسجلة كان الناقل يمتلك تلك الأرض وهي مثقلة بها، وذلك مع مراعاة السلطات والأحكام التي يتضمنها أي قانون إفلاس يكون معمولاً به وقتئذٍ، واستثناء مما تقدم يكون لذلك النقل، في جميع الأحوال، عندما يسجل وعلى الأخص

فيما يتعلق بأية معاملة مسجلة يقوم بها المال، ذات الأثر كما لو كان نقلاً لها بمقابل ذي قيمة.

4.4 الالتزامات التي تخضع لها الأرض

أبانت المادة (27) على الالتزامات التي تخضع لها الأرض فقالت:

تعتبر الأرض ما لم ينص على خلاف ذلك صراحة في السجل خاضعة لما قد يكون في الوقت الحالي قائماً أو قابلاً للنفاذ عليها من الالتزامات والحقوق والمصالح التالية دون الإشعار بها في السجل:

(أ) ضريبة الأراضي وضريبة المباني وغيرهما من الضرائب والعوائد المفروضة على الأرض.

(ب) لوائح المباني واللوائح الصحية الأخرى المعمول بها وقتئذٍ.

(ج) حقوق المرور وحقوق الشرب وحقوق الارتفاق الأخرى.

(د) الحقوق المتعلقة بالمناجم والمعادن.

(هـ) الحقوق المتعلقة بأشجار النخيل والأشجار الأخرى وكل الحقوق المترتبة على ملكيتها.

(و) الحقوق التي تكون في الطريق إلى تملكها بمرور الزمن.

(ز) الإيجارات أو الاتفاقات على الإيجارات لفترات تقل عن ثلاث سنوات.

(ح) الحق العرفي(customary right) في شغل المنازل المبنية على الأرض بموافقة المالك أو المالك السابق له.

(ط) على أنه يجوز دائماً للمسجل أن يوجه بتسجيل أي من الالتزامات والحقوق والمصالح المحددة فيما تقدم بالطريقة التي يراها مناسبة.

أسئلة تقويم ذاتي



1. أجب بلا أو نعم:
   (أ) لا تخضع جميع مكاتب تسجيل الأراضي لإشراف رئيس القضاء.
   (ب) يجوز للوالي من وقت لآخر تطبيق نظام التسجيل الإجباري.
   (ج) يكتب السجل باللغة العربية فقط.
   (د) الالتزامات والحقوق المتعلقة بقانون تسوية الأراضي تتطلب الإشعار بها في السجل.
   (هـ) إذا استحق المالك الأرض عن طريق نقل تم بدون مقابل ذي قيمة فإنه يمتلكها وهي خاضعة لأية حقوق.
2. تناول تسجيل الأراضي بالحديث مبيناً تشكيل المكاتب ومكان التسجيل وأثره.
3. ما الاتزامات والحقوق التي تخضع لها الأرض؟

5. التصرفات اللاحقة

أهم ما ينبغي معرفته في هذا السياق عن تسجيلات الأراضي ما تناولته المادة (28) من القانون حيث جاء فيها:

(اعتباراً من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي لأية محافظة أو جزء منها لا تكون أي أرض أو امتياز يطبق عليهما هذا القانون قابلين للنقل أو الإخضاع لامتياز أو التصرف فيهما بوجه آخر إذا كان ذلك وفقاً لأحكام هذا القانون فيما عدا والي المدى الذي قد يستثنى إليه أيهما من التسجيل بمقتضى أحكام هذا القانون، وتكون أية محاولة لنقل أي

أرض أو امتياز أو إخضاعهما لامتياز أو التصرف فيهما بوجه آخر خلافاً لأحكام هذا باطلة (null and void) ولا أثر لها).

1.5 استبقاء قانون تقييد تصرف السودانيين في الأراضي لسنة 1918 الملغي

Saving of Sudanese disposition of lands restriction act 1918 which repealed;

تنص المادة (29) على أنه:

لا يحد أي نص يتضمنه هذا القانون من السلطات المخولة بمقتضى أي قانون يجعل موافقة الوالي ضرورية لأي تعامل في الأرض، أو من السلطات المخولة بمقتضى قانون تقييد تصرف السودانيين في الأراضي لسنة 1918 الملغي، وكذلك لا يسبغ ذلك النص صحة على أي تصرف جعله أي قانون مما تقدم ذكره باطلاً ولا أثر له.

تقييد التصرف في الحصص الشائعة:

إذا افترض وجود أرض مسجلة على الشيوع، هل يحق لأيٍ من الأفراد المالكين على الشيوع تقديم طلب إلى المسجل تسجيل الأرض لصالحه خلاف المالكين الآخرين؟

أتعتقد أن حكمك على هذه المسألة إذا وافق بقية المالكين؟ نعم في الحقيقة شعورك وإجابتك عن الأسئلة السابقة صحيح وهذا ما أورده المشرع أيضاً في المادة (30) بالآتي:

تنص المادة (30) على أنه:

إذا كانت الأرض مسجلة بأسماء مالكين على الشيوع يجوز للمسجل أن يرفض تسجيل أي تصرف يقوم به أي مالك في حصة شائعة لصالح أي شخص خلاف المالكين الآخرين ما لم يوافق بقية المالكين أو ما لم تجر قسمة إفراز قبل التسجيل.

ويعني ذلك أن مالك الأرض على الشيوع لا يجوز له مطالبة المسجل بالتسجيل أو إجراء أي تصرف في حصة شائعة لأي شخص خلاف المالكين الآخرين.

وعلى المسجل إذا قدم له طلب بهذا الخصوص رفض تسجيله أو التصرف إذا لم يوافق بقية المالكين أو لعدم إجراء قسمة إفراز قبل التسجيل.

وهنالك أسئلة تبادرت إلى ذاكرتي الآن: حتى يتم تسجيل قطعة أرض بصورة منفردة أو حصة منفردة ما القواعد المتبعة كحدود على أساسها يتم التسجيل عادة.

وما الحد الأدنى لتسجيل الحصص الشائعة؟

لعل اطلاعك على نص المادتين (31، 32) تجيبك عن الأسئلة الواردة:

أولاً: الحد الأدنى لتسجيل القطع والحصص المفردة

تنص المادة (31) على أنه:

(1) يجوز لرئيس القضاء أن يقرر – بقواعد يصدرها – الحدود الدنيا (minimum) لتسجيل القطع التي تسجل منفردة والحصص المفرزة في القطع. ويجوز له أن يقرر حدود دنيا مختلفة لأماكن مختلفة أو حدوداً دنيا على أساس أي وحدة للتسجيل تستعمل عادةً وعند تقرير الحدود الدنيا في أي مكان يقرر فيه بمقتضى لوائح مبانٍ أو لوائح صحية أو لوائح أخرى حداً أدنى لبناء قطعة أرض يجب عليه أن يضع ذلك الحد الأدنى في الاعتبار.

(2) بعد إعداد السجل وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة (23) لا تسجل كقطعة منفردة أو كحصة مفرزة في قطعة، أي قطعة أرض تقل عن الحد الأدنى المقرر على الوجه السالف ذكره ولا يسجل أي تصرف في مثل تلك القطعة من الأرض إلا ما قد يوافق عليه المسجل لغرض تبسيط السجل ويجوز للمسجل أن يأمر بإضافة مثل تلك القطعة من الأرض إلى أرض أي مالك ملاصق وفقاً لأي اتفاق قد يبرم بين المالكين وإذا لم يوجد اتفاق يجوز للمسجل أن يحدد التعويض الذي يدفعه المالك الملاصق الذي ينتفع من الإضافة ويجوز له أن يأمر بأن يضمن التعويض بامتياز يسجل على القطعة التي يملكها المالك الملاصق والإضافة المذكورة سابقاً.

(3) لأغراض البند (2) يعتبر الانتقال من طريق الإرث لقطعة أرض تقل عن الحد الأدنى المقرر تصرفاً (dealing) في تلك القطعة وذلك ما لم تكن تلك القطعة عند انتقالها مشغولة بوساطة الشخص الذي انتقلت منه أو الشخص الذي انتقلت إليه.

(4) يجوز للمسجل عند إعداد السجل أن يرفض تسجيل أي قطعة منفردة أو أية حصة مفرزة تقل عن حد أدنى – قرر بموجب أحكام البند (1) – باسم الشخص المستحق لها ويجوز له التصرف في تلك القطعة أو الحصة المفرزة حسبما نص عليه في البند (2).

(5) على الرغم من أي نص مخالف في هذه المادة تسجل باسم الحكومة، عند دفع التعويض، الحصص التي تقل عن الحد الأدنى التي نشأت أو التي تنشأ في أي وقت في أي أرض مستأجرة بمقتضى قانون أرض الجزيرة لسنة 1927.

بدراستك لنص المادة السابق ذكره قبل قليل تعرفت على الحد الأدنى لتسجيل القطع المنفردة، وخلاصة القول حول تلك المادة نسرده كالآتي:

– إن سلطة تحديد الحدود النيا باختلاف المناطق والأساس فيه وحدة التسجيل حيث نجد حتى يتم بناء قطعة أرض معينة لا بد من مراعاة تلك الحدود ووضعها في الاعتبار لأنه بمقتضاها يتم وضع لوائح المباني واللوائح الصحية واللوائح الأخرى التي تمثل الخدمات لمنطقة معينة.

لعلك تذكر ما يخص السجل وفقاً لنص المادة (23) فالقطعة بعد أن يتم إعداد السجل لا تسجل مفردة أو كحصة في أي قطعة أرض تقل عن الحد الأدنى المقرر على الوجه السابق ذكره.

لا يسجل أي تصرف للانتقال عن طريق الإرث لقطعة أرض تقل عن الحد الأدنى ما لم تكن تلك الأرض عند انتقالها مشغولة بوساطة الشخص الذي انتقلت منه أو الشخص الذي انتقلت إليه لكن يجوز تسجيل تلك القطعة بعد موافقة المسجل ويكون تبريره في تلك الحالة الغرض منه تبسيط السجل. أضف إلى ذلك يجوز للمسجل عند وجود قطعة أرض تقل يف مساحتها عن الحد الأدنى المقرر للتسجيل أن يأمر بالآتي:

أ. إضافة قطعة الأرض التي تقل عن الحد المقرر إلى قطعة أرض لجار ملاصق لتلك الأرض بناءً على اتفاق ما بين الجارين.

ب. عند عدم وجود اتفاق ما بين الجارين المذكورين في (أ) يجوز للمسجل تحديد التعويض المناسب الذي يمكن أن يدفعه المالك الملاصق المنتفع بالأرض.

ت. لضمان التعويض اللازم يجوز للمسجل الأمر باحتياز يسجل على القطعة التي يملكها المالك الملاصق.

- يجوز للمسجل عند إعداد السجل رفض أي قطعة منفردة أو أية حصة مفرزة تقل عن الحد الأدنى باسم الشخص المستحق لها، ويجوز له التصرف في تلك القطعة أو الحصة وفقاً لـ (أ، ب، ج).
- أخيراً يراعى عند دفع التعويض المذكور تسجيل الحصص التي تقل عن الحد الأدنى الناشئة أو التي تنشأ فيما يخص الأراضي المستأجرة بمقتضى قانون أراضي الجزيرة لسنة 1927م باسم حكومة السودان.

ثانياً: الحد الأدنى لتسجيل الحصص الشائعة

تنص المادة (32) على أنه:

(1) يجوز لرئيس القضاء أن يقرر بمقتضى قواعد يصدرها الحدود الدنيا للحصص الشائعة في الأراضي ويجوز له أن يقرر حدوداً دنيا مختلفة للأماكن المختلفة أو يقرر حدوداً دنيا تستند على أية وحدة للتسجيل تستعمل عادة.

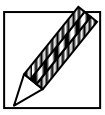
(2) لا يجوز بعد إعداد السجل حسبما هو منصوص عليه في المادة 23 تسجيل أية حصة شائعة تقل، إذا أفرزت، عن حد أدنى مقرر حسبما تقدم ولا يجوز تسجيل أي تصرفات في أي حصة كتلك إلا حسبما يوافق المسجل لغرض تبسيط السجل، ويجوز للمسجل أن يضيف مثل تلك الحصة إلى حصة أي مالك مشارك وفقاً لأي اتفاق قد يبرم بين الشركاء وإذا لم يوجد اتفاق وفقاً لتوجيهات المسجل مقابل التعويض (أو دونه) الذي يحدده المسجل حسبما يراه ملائماً ويدفعه الشخص الذي تنتفع من الإضافة، ويجوز

للمسجل أن يأمر بأن يضمن التعويض بامتياز يسجل على حصة الشخص المنتفع من الإضافة.

(3) يجوز للمسجل عند تحرير السجل أن يرفض تسجيل أية حصة شائعة تقل عن حد أدنى مقرر بموجب أحكام البند (1)، ويجوز له التصرف في تلك الحصة حسبما نص عليه في البند (2).

(4) على الرغم من أي نص مخالف في هذه المادة تسجل باسم الحكومة، عند دفع التعويض، الحصص التي تقل عن الحد الأدنى التي نشأت أو تنشأ في أرض مستأجرة بمقتضى قانون أرض الجزيرة لسنة 1927.

تدريب (8)



هل هناك وجه للفرق بين الحد الأدنى لتسجيل القطع المنفردة والحصص المفردة؟ وهل يوجد أيضاً بينها وبين الحد الأدنى لتسجيل الحصص الشائعة؟ إذاً ما هو؟

أرجو إن كان هناك فرق أن تكتبه حسب مفهومك أنت لنص المادتين ما أمكن ذلك.

أسئلة تقويم ذاتي



1. تكلم عن تسجيل الحصص الشائعة.
2. بماذا يأمر عندما يجد المسجل قطعة أرض تقل مساحتها عن الحد الأدنى؟
3. هل يجوز إجراء تصرف من قبل أحد المالكين على أرض مملوكة على الشيوع؟

6. وثائق التسجيل Instruments for registration

الجدير بالذكر هنا في مقام حديثنا عن وثائق التسجيل أن هناك كيفية معينة تتم بها التصرفات التي تتعلق بالأرض أو امتياز فإذا أردت أن تقوم بها أنت فما عليك سوى اتباع ما أتت به المواد من (33 – 47) من قانون تسجيلات الأراضي.

1.6 التصرفات المتعلقة بالرضى أو امتياز

تنص المادة(33) على أنه:

تتم التصرفات التي تتعلق بأرض أو امتياز على الوجه الآتي:

(أ) بمقتضى وثيقة مكتوبة باللغة العربية في الشكل المقرر أو في أي شكل آخر أو في الشكل المقرر بعد تعديله حسبما يقرره المسجل في أي حالة بعينها على أنه يجوز للمسجل العام أن يقبل تسجيل وثيقة مكتوبة بأية لغة غير اللغة العربية إذا كانت مصحوبة بترجمة عربية صحيحة متى رأى أنه من المتعذر أو سيكون من المتعذر الحصول على وثيقة أخرى معدة باللغة العربية دون تكبد نفقات غير معقولة.

(ب) إذا كانت تلك التصرفات بين مسلمين بمقتضى إشهاد أو حجة شرعية تصدرها محكمة في السودان كبديل إذا سمحت بذلك القواعد الصادرة بموجب أحكام هذا القانون.

وأهم ما ينبغي مراعاته فيما يخص وثائق التسجيل الآتي:

أولاً: الاستعمال الإجباري للنماذج المطبوعة

تنص المادة(34) على أنه:

يكون استعمال النماذج المطبوعة التي يصدرها مكتب تسجي الأراضي إجبارياً ما لم يسمح المسجل باستعمال أنموذج يكون مطبوعاً بالمطبعة أو الآلة الكاتبة أو مكتوباً بوضوح على ورقة (فلسكاب) مقواة.

ثانياً: وجوب تضمين الوثائق بياناً صحيحاً للثمن

تنص المادة (35) على أنه:

يجيب أن تتضمن الوثائق بياناً صحيحاً بما تم دفعه أو استلامه من ثمن الشراء أو القرض أو المقابل الآخر – إن وجد.

ثالثاً: تحرير الوثائق

تنص المادة (36) على أنه:

يجب أن يحرر الوثائق جميع أطرافها ما لم ير المسجل عدم ضرورة تحريرها من طرف بعينه وتحرر من نسختين ما لم يسمح المسجل بتقديم صورة معتمدة بدلاً عن النسخة.

وجوب الإشهاد على الوثائق التي تتطلب التسجيل

تنص المادة(37) على أنه:

تحرر بالكيفية المقررة الوثائق التي تتطلب تسجيلاً والتوكيلات الرسمية التي حررت تلك الوثائق بمقتضاها ويشهد عليها شاهد واحد على الأقل ويتم التحقق بالطريقة الآتية:

يحضر الشخص الذي حررها أمام الموظف أو الشخص الآخر حسبما يقرر وما لم يكن معروفاً لدى ذلك الموظف أو الشخص الآخر يجب أن يصحبه إداري شعبي أو أي شاهد آخر موثوق به لغرض إثبات شخصيته ويجب على الموظف أو الشخص الآخر أن يقتنع تماماً بشخصية الشخص الماثل أمامه وأن يتأكد مما إذا كان قد حرر الوثيقة في حرية وعن طواعية وأنه يفهم محتوياتها وعليه أن يظهر عليها شهادة بذلك.

أسئلة تقويم ذاتي



استعرض في ذهنك ما يجب مراعاته في وثائق التسجيل ما تقديرك أنت لها؟ وإلى أي مدى تعتقد أنها ذات فائدة للتسجيل؟

سلطة المسجل العام في الاستغناء عن التحقق من الوثائق

تنص المادة(38) على أنه:

يجوز للمسجل العام أن يستغني عن التحقق بموجب أحكام المادة 37 إذا اعتبر أنه لا يمكن إجراؤه أو أن إجراؤه يكلف مشقة واقتنع بطريقة أخرى بأن الوثيقة قد تم تحريرها على وجه صحيح ويجوز له أيضاً أن يستغني عن التحقق بموجب أحكام تلك المادة في الحالات التي يعلم فيها أو الوثيقة تم تحريرها على وجه صحيح.

2.6 الوثائق والتوكيلات الشرعية

من المعلوم لديك أن مالك الأرض له سلطة التصرف في ملكه وقد كفل القانون له ذلك ولا يجوز لشخص آخر مباشرة هذا الحق إلاّ بتوكيل شرعي من قبل المالك يتيح لها نصوصاً تشريعية تحكمها لما يترتب على التوكيل الشرعي من أهمية لذا سنعمل على بيان الآتي:

أ. الوثائق والتوكيلات الشرعية المحررة خارج السودان

تنص المادة(39) على ان:

الوثائق والتوكيلات الشرعية التي حررت خارج السودان يجب تحريرها بالكيفية المقررة وإذا لم تقرر أية كيفية فتحرر بالكيفية التي يوجه بها المسجل العام في أية حالة بعينها.

فيجب إبراز التوكيل الشرعي للمسجل ويودع الأصل أو تودع بموافقة المسجل صورة معتمدة منه في مكتب تسجيل الأراضي.

من النص أعلاه فيما يخص الوثائق والتوكيلات الشرعية المحررة خارج السودان لا بد من توافر الآتي:

أ) أن تحرر بالكيفية المقررة.

ب) إذا لم توجد كيفية معينة فيتم تحريرها وفقاً لتوجيه المسجل العام لكل حالة على حدة.

ج) يجب إبراز التوكيل الشرعي لدى المسجل وإيداع الأصل ووضع صورة معتمدة منه في مكتب تسجيل الأراضي على أن يكون ذلك بموافقة المسجل.

ب. صحة التوكيل الشرعي المحرر لغرض التسجيل

تنص المادة (41) على أن:

يظل التوكيل الشرعي الذي يحرر لغرض التسجيل صحيحاً ما لم ينص فيه صراحة على بقائه صحيحاً لمدة معينة فقط – إلى أن يلغيه الشخص الذي حرره بوثيقة مكتوبة وإلى أن تودع تلك الوثيقة في مكتب التسجيل أو يخطر بها المسجل، ولا يسري الإلغاء بسبب وفاة الشخص الذي حرره أو الإبطال بحكم القانون. في مواجهة الشخص الذي يتعامل مع الوكيل بحسن نية ودون علم بالإبطال.

نشاط



إذا حاولت ان تبيع قطعة أرض يملكها أخوك بعد أن طلب أخوك منك بيعها لن تستطيع أن تقوم بأي إجراء مالم يكن معك توكيل شرعي من صاحب الأرض ما وجهة نظرك حول هذه المسألة؟ أرجو منك عزيزي الدّارس أن تناقش ذلك مع زملائك ومن ثم بيِّن رأيك الخاص.

ج. تأييد التوكيل الشرعي

تنص المادة (42) على أنه:

إذا اعتبر المسجل نظراً لطول الوقت منذ تحرير التوكيل الشرعي أو لأي سبب آخر ضرورة تأييده بوساطة الشخص الذي حرره، فيجوز للمسجل أن يوجه بتأييده على ذلك النحو.

3.6 الوثائق المسجلة أو المطلوب تسجيلها

لا بد من الإشارة الواضحة إلى أن الوثائق التي سبقت تسجيلها والوثائق التي تتطلب التسجيل تقسمها يكون بصورة معينة هي:

- الوثائق التي سبق تسجيلها

تنص المادة(43) على أنه:

تعتبر الوثائق المسجلة بموجب أحكام قوانين تسجيل الحجج الصادرة من سنة 1907 إلى سنة 1920 أو بموجب أحكام قانون حق ملكية الأراضي لسنة 1899م الملغي كما لو أنها سجلت بموجب أحكام هذا القانون ما لم يوجه المسجل العام بخلاف ذلك.

- الوثائق التي تتطلب التسجيل

إذا لم تسجل أية وثيقة تتطلب التسجيل، بموجب أحكام هذا القانون سواء حررت أو كتبت بموجب أحكام قوانين تسجيل الحجج الصادرة من سنة 1907م إلى سنة 1920 أو قانون حق ملكية الأراضي لسنة 1899 الملغي قبل إنشاء مكتب تسجيل الأراضي أو بعد ذلك، فتصبح تلك الوثيقة باطلة ولا أثر لها ما لم يقدم طلب لتسجيلها خلال شهرين من تاريخ بدء العمل بهذا القانون، على أنه يجوز دائماً للمسجل بناءً على طلب أي شخص ذي مصلحة أن يصدر أمراً بمد تلك المدة إذا اقتنع أن هناك سبباً كافياً حال دون تقديم الطلب خلال المدة المذكورة.

- قبول الوثائق وتسجيلها

تنص المادة(45) على أنه:

يجوز للمسجل، عندما يقدم إليه طلب لتسجيل أية وثيقة غير مسجلة كما ذكر في المادة (44)، أن يقبل ويسجل تلك الوثيقة ويجوز له أن يقرر أولوية تسجيل الوثيقة المذكورة بالنسبة للوثائق التي سبق تسجيلها:

على أنه يجب على المسجل قبل تسجيل الوثيقة المذكورة أن يدعو جميع الأشخاص المتأثرين بالتسجيل الذي ينوي إجراؤه أو بالأولوية التي ينوي تقريرها لإبداء الأسباب المانعة من تسجيل الوثيقة المذكورة أو منحها الأولوية المعتزمة.

هل يجوز الإجبار على التسجيل؟ ما الكيفية المتبعة لذلك؟ نعم يجوز الإجبار على التسجيل، أمّا الكيفية سنتطرق لها في نص المادة (46).

سلطة الإجبار على التسجيل

تنص المادة(46) على أنه:

يجوز للمسجل أن يدعو، بإعلان مكتوب، إلى تسجيل أية وثيقة لم تسجل وفقاً لأحكام هذا القانون ويدفع عند التسجيل، ما لم تقدم الوثيقة للتسجيل خلال شهر واحد من تاريخ إبلاغ الإعلان، رسم بالإضافة إلى الرسم المقرر للتسجيل لا يجاوز ربع الرسم المقرر، دون الإخلال بأية سلطة أخرى يملكها المسجل في الإجبار على التسجيل، ويجوز استرداد جميع رسوم التسجيل وجميع الرسوم الإضافية المستحقة – إن وجدت – عن طريق دعوى مدنية وذلك سواء قدمت الوثيقة للتسجيل أو لم تقدم.

ويجب على المحكمة، في أية حالة لم تقدم فيها وثيقة دعا المسجل لتسجيلها وصدر حكم بدفع الرسوم المستحقة عنها، أن تأمر بتقديم الوثيقة للتسجيل.

4.6 تاريخ التسجيل وأولويته

عليك الانتباه إلى مراعاة الأحكام المتعلقة بالتسجيل التي تثار حول قبول وثيقة التسجيل ودفع الرسوم المستحقة وأيضاً بعض الأحكام التي شملها نص المادة (47، 48) حيث تنص المادة(47) على انه:

(1) إذا روعيت أحكام هذا القانون وقبلت الوثيقة المقدمة للتسجيل لتسجيلها ودفعت الرسوم المستحقة عنها فيجب تسجيل الوثيقة اعتباراً من اليوم الذي روعيت فيه الأحكام التي يتضمنها هذا القانون.

(2) إذا لم يكن ممكناً نظراً لأحكام قانون تقييد تصرف السودانيين في الأرضي لسنة 1918 الملغي، تقديم وثيقة في الشكل المقرر للتسجيل فيجوز لأي طرف في التصرف أن يطالب بمقتضى عريضة مكتوبة إجراء تسجيل مؤقت إلى حين إبراز الوثيقة في الشكل المقرر في مثل هذه الحالة وعندما تراعي الشروط التي

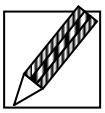
يتضمنها البند (1) تسجل الوثيقة اعتباراً من اليوم الذي قدم فيه طلب التسجيل المؤقت إلى مكتب تسجيل الأراضي.

(3) إذا قدمت أكثر من وثيقة واحدة أو طلب واحد في ذات اليوم أو كانت الفترات الواقعة بين تقديم كل منها والتي تليها من القصر بحيث قد تنشأ مشكلة حول أولوية التسجيل فيما بينها فيجوز للمسجل أن يرفض التسجيل إلى أن تفصل المحكمة في حقوق الأطراف ذوي المصلحة بمقتضاها.

نصت الماده (48) على انه:

يحفظ من تاريخ إنشاء مكتب لتسجيل الأراضي وبعد ذلك، سجل للأرض الحكر التي تمت حيازتها بمقتضى إجارة قابلة للانتهاء بانتهاء حياة شخص أو أكثر أو لمدة ثلاث سنوات أو أكثر ولا تكون تلك الإجارة صحيحة إلى أن تسجل.

تدريب (9)



بافتراض أنك مسجل الأراضي في الدائرة المحلية لمنطقتك هل تقوم بتسجيل وثيقة الأراضي في الحالات الآتي:

أ. تقدم (عصام) بوثيقة لكنه لم يراعِ الشكل المقرر للتسجيل.

ب. تقدمت إليك أكثر من وثيقة واحدة في فترات قصيرة نسبياً بحيث أثارت لديك مشكلة حول أولوية التسجيل.

5.6 ملكية الأرض الحكر

نشير إلى أن الأرض وكما هو معلوم لديك من الثروات التي لا يستهان بها لذا كان من الطبيعي صدور قوانين منظمة لها حتى يتم استعمالها بطريقة مثلى يكون القصد منها تعميرها.

أسئلة تقويم ذاتي



تمنح الحكومة أراضيها وتتصرف فيها بموجب إيجارة الحكر، فماذا نعني بذلك؟ أرجو أن تحدد ذلك فيما لا يقل عن أربعة أسطر.

أبانت المادة (49) حيازة مالك الأرض الحكر والتي سبق أن أشرنا إليها في نص المادة (48).

تنص المادة(49) على أنه:

يحوز مالك الأرض الحكر تلك الأرض طوال مدة الحكر المبينة في الإجارة المسجلة مع التمتع بجميع الحقوق الضمنية والصريحة والحقوق التابعة لها وتكون خاضعة لكل الاتفاقات الضمنية والصريحة والالتزامات المتعلقة بالأرض الحكر خلال مدة الحكر.

مع مراعاة ما تقدم تطبق الأحكام التي يتضمنها هذا القانون على الأرض والحكر بقدر ما يمكن تطبيقها.

تقييد الإجارة

في ضوء سعينا لمعرفة كيفية تسجيل الأرض الحكر نقول أن رقم ملكية المؤجر يتم تقييده في سجل ملكية المستأجر وهذا نستدل عليه من نص المادة (50).

تنص المادة (50) على انه:

تقيد في سجل ملكية المستأجر إشارة إلى رقم ملكية المؤجر وتكتب ملحوظة عن الإجارة في سجل ملكية المؤجر.

لكن أود أن أطرح عليك سؤالاً:

ما حكم الرخصة الصادرة بمقتضى الإجارة؟

نجيب عن السؤال السابق بأنه:

عند تسجيل أي أرض تمت حيازتها بمقتضى إجارة تتضمن اتفاقاً يمنع التصرف دون رخصة من المؤجر تقيد تفاصيل الاتفاق في السجل ولا يسجل أي تصرف إلى أن تبرز الرخصة إلى المسجل، وللمسجل الحق في قبول بينة سجل ملكية المؤجر كبينة

قاطعة من الجهة التي تمنح الرخصة. وهذا ما ذكرته المادة (51) بالإضافة إلى ذلك فقد أوضحت المادة (52) الآتي:

(1) يجوز لأي مؤجر أو أي شخص ذي حق أو مصلحة في أية إجارة أو اتفاق على إجارة أو استئجار لمدة تقل عن ثلاث سنوات – ويشمل ذلك أية إجارة أبرمت وفقاً للعرف المحلي المعروف عادة (بالحكر) – أن يطلب من المسجل قيد إشعار بالإجارة أو الاتفاق أو الاستئجار.

(2) يجوز للمسجل بدلاً من قيد إشعار كما تقدم أو يوجه بتسجيل أية إيجارة أو اتفاق على إيجارة أو (حكر) مشار إليه في البند (1) على الرغم من الاستثناء الذي تتضمنه المادة (48) وبمجرد ذلك يصبح عقد الإجارة أو الاتفاق أو (الحكر) خاضعاً لأحكام هذا القانون كما لو كان إجارة لمدة ثلاث سنوات.

انتهاء الإجارة والتنازل عنها

تنص المادة (54) على أنه:

يجب على المسجل عندما يثبت له ما يقنعه بانتهاء إجارة مسجلة أن يقيد في السجل ملحوظة بواقعة الانتهاء.

يجوز إجراء التنازل عن الإجارة بتظهير عبارة (متنازل عنها) مع تاريخ التنازل على الإجارة وتحرير المؤجر والمستأجر للتنازل.

وتقتضي مصلحة المستأجر بمجرد تسجيل التنازل ولا يجوز التنازل عن إجارة خاضعة لامتياز دون موافقة صاحب الامتياز.

7. نقل الملكية

عزيزي الدّارس،،،

بدراستك للقسم السابق تعرفت على وثائق التسجيل والحدود والقيوم المتعلقة بذلك وسيكون لنا في هذا القسم الجديد تناول موضوع آخر وهو نقل الملكية والذي نصت عليه المادة (54) بالآتي:

يجوز لمالك الأرض بمقتضى وثيقة في الشكل المقرر أن ينقل ملكية الأرض أو أي جزء منها، ويكتمل نقل الملكية عندما يقيد المسجل في السجل اسم الشخص الذي نقلت إليه ملكية الأرض كمالك لها.

نشاط



تخيل انك تمتلك قطعة أرض أو منزل أردت أن تنقل ملكية هذه الأرض لأخيك ، ما الإجراءات القانونية ليتم نقل الملكية؟ ناقش ذلك .

ملكية الأرض الخاضعة لامتياز

تنص المادة(55) على أنه:

إذا نقلت بموجب أحكام هذا القانون ملكية أي أرض خاضعة لامتياز يكون هنالك اتفاق ضمني – ما لم ينص صراحة على خلاف ذلك في اتفاق نقل الملكية – من جانب الشخص الذي نقلت إليه ملكية الأرض على أنه:

- سينفذ الاتفاقات التي يتضمنها الامتياز أو التي يعتبرها هذا القانون مضمنة فيه.
- سيعوض ناقل الملكية عن المسئولية الناشئة عن أي من تلك الاتفاقات.

نقل ملكية الأرض الحكر Transfer of leasehold land

تنص المادة(56) على انه:

عند نقل ملكية أي أرض حكر بموجب أحكام هذا القانون يكون هنالك اتفاقيتان ضمنيتان – ما لم ينص صراحةً على خلاف ذلك في اتفاقية نقل الملكية – وهما:

(أ) اتفاق من جانب ناقل الملكية على أن الأجرة والاتفاقات والشروط التي تتضمنها الإجارة المسجلة والتي يجب على المستأجر دفعها أو تنفيذها أو مراعاتها قد دفعت أو نفذت أو روعيت حتى تاريخ النقل.

(ب) اتفاق من جانب من نقلت إليه ملكية الأرض على دفع الأجرة وتنفيذ ومراعاة الاتفاقات والشروط التي تتضمنها الإجارة والتي يجب على المستأجر دفعها وتنفيذها ومراعاتها وعلى تعويض ناقل الملكية عن جميع الإجراءات والمطالبات والنفقات الناشئة عن عدم دفع الأجرة أو الإخلال بأي من تلك الاتفاقات والشروط.

الشروط المتعلقة بالامتيازات والاستعمال

تنص المادة (57، 58) على أنه:

أي شرط أو قيد يتعلق بالبناء على الأرض أو باستعمالها يجوز تسجيله بالكيفية المقررة وعندما يتم تسجيله على ذلك النحو يلزم به المالك ويعتبر أن كل شخص يتصرف في الأرض قد أخطر بذلك الشرط أو القيد.

المبادلات وتقسيمات الإفراز

(58) تجري المبادلات وتقسيمات الإفراز من طريق نقل الملكية أو بأمر صادر من محكمة مختصة.

الخلاصة

سنخلص من دراسة الوحدة السابقة الي قانون تسجيل الأراضي إلى أن تسجيل الأراضي من الأمور المهمة التي تنقل الملكية بموجبة واهتم القانون السوداني بذلك اهتماماً كبيراً ، فقامت الحكومة بعمل إجراءات لتسوية ملكية أي أرض وتسجليها متي مارات ذلك مناسباً وحددنا في هذه الوحدة الموظفين العاملين في التسوية واختصاصاتهم ويعد التسجيل نهائياً بعد فترة خمسة او سته اشهر من تاريخ توقيع ضابط التسجيل علي سجل التسوية ثم تحدثنا عن اعادة التسوية واعادة التسجيل والاجراءات التمهيديه والموظفين العاملين في اعادة التسوية والتسجيل واختصاصاتهم . ثم تحدثنا عن اجراءات تسجيل الأراضي ومكاتب تسجيل الأراضي المتخصصة في تسجيل الأراضي وهي خاضعة لاشراف رئيس القضاء والوثائق المطلوبة لتسجيل الأرض وانه اذا استدعي الامر يجب تعيين امناء قانونيين علي القطع المسجلة متي ما تمكن من القيام باي تعمير لقطعة الأرض المسجلة أو لأي أسباب أخرى يحددها القانون . والشروط التي يجب توافرها في الامناء القانونيين .

لمحة مسبقة عن الوحدة التالية

الوحدة التالية هي وحدة ثقافية مهمة حيث أنها تتحدث عن أشياء نلمسها في واقعنا الحالي، فهي تناقش مفوضيات الأراضي في الجنوب والولايات ووضع الأرض في المناطق التي كانت بها حروب وخلافات مع الحكومة في الخرطوم.

إجابات التدريبات

ال‌تدريب (1)

1. نظام تسجيلات الأراضي في السودان يقابل نظام الشهر العقاري في بعض الدول التي منها مصر.
2. وينفرد بنظام تسجيلات الأراضي وتسويتها بالثقة والتميز لأنه يتبع مباشرة للهيئة القضائية وأن مسجل عام الأراضي يكون في غالب الأحيان من قضاة المحكمة العليا ذوي الخبرة العالية والتجربة إضافة إلى تدريب القضاء في السودان عند مدخل الخدمة على نظام تسجيلات الأراضي.

إضافة إلى أن هناك مجموعة من القوانين الصادرة في السودان قبل قانون تسوية الأراضي لسنة 1925م تنظم العمل بالأراضي وتسجيلها.

التدريب (2)

عند تخلف أي شخص مطالب في أرض داخل منطقة التسوية بالحضور بنفسه أو عن طريق وكيله المفوض يتم استمرار التحديد أو المسح أو التسجيل أو التسوية في غيابه.

التدريب (3)

- يجب في هذه الحالة على ضابط التسجيل إذا اقتنع بأن (أحمد) له الحق في ملكية الأرض أن يقر له بملكيته تلك ويسجل الأرض باسمه.
- ويجوز لضابط التسجيل أن يرفض تسجيل قطعة أحمد إذا كان مالكاً لها في حصة شائعة ولم وافق البقية المالكين أو لا يمكن إفراز تلك القطعة حيث يجب عليه في تلك الحالة أن يحيل هذا الموضوع إلى ضابط التسوية الذي يجوز له أن يصدر أمراً وفقاً للسلطات الخاصة به يتناسب والأمر المعروض عليه.
- وإذا اقتنع ضابط التسجيل بأن قطعة أحمد خالية من أية حقوق خاصة أو الحقوق الموجودة فيها أو عليها لا ترقى لملكيته يجب عليه أن يسجلها باسم الحكومة.

التدريب (4)

سلطات ضابط التحديد الخاصة العمل على استقامة الحدود الفاصلة بين القطع أذا كانت بها منحنيات أو غير منتظمة وأن يضع في أي أرض متاخمة لطريق عام أو لحق مرور في خط مستقيم وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة كما يقع على عاتقه وضع تحديد لحق المرور وإذا ترتب على تغيير الحدود أو وضع الأرض في خط مستقيم أن يصدر أمراً بالتعويض لأي شخص يتعلق حقه بذلك وفي هذا يصدر أيضاً ضابط التسوية عند تسويته لمنطقة ما سلطات تتعلق بمنح تعويض نقدي لما تم تغيير حدود أرضه أو وضع القطع في خط مستقيم أو تحديد حق الرور أو قد يمنح أرضاً كما يقرر طريقه ممارسة حق المرور ويجوز له بموافقة الوالي أن يوجه مالك أرض بالتشييد بكيفية معينة يكون ملزماً بها قانوناً وله أيضاً سلطات أخرى يمكنه راجعتها وفقاً لنص المادة (17) من القانون.

التدريب (6)

يجوز له أن يعين ذات الشخص ليكون في ذات الوقت ضابطاً للتسوية ولإعادة التسوية ويجوز له أيضاً بهذه الطريقة تعيين أشخاص آخرين ليكونوا ضابط تحديد ومساحة وتسجيل.

التدريب (7)

هذا السجل ذو أهمية عظيمة لأنه يعطي سجلاً لكل قطعة أرض نقلاً عن سجل التسوية مضافاً إليه بيانات إضافية تعتبر ضرورية وتحمل كل قطعة أرض سجل ورقم مميز خاص بها ما لم يوجه المسجل العام خلاف ذلك.

التدريب (8)

(1) يجوز لرئيس القضاء أن يقرر بمقتضى قواعد يصدرها الحدود الدنيا للحصص الشائعة في الأراضي ويجوز له أن يقرر حدوداً دنيا مختلفة للأماكن المختلفة أو يقرر حدوداً دنيا تستند على أية وحدة للتسجيل تستعمل عادة.

(2) لا يجوز بعد إعداد السجل حسبما هو منصوص عليه في المادة 23 تسجيل أية حصة شائعة تقل، إذا أفرزت، عن حد أدنى مقرر حسبما تقدم ولا يجوز تسجيل أي تصرفات في أي حصة كتلك إلا حسبما يوافق المسجل لغرض تبسيط السجل، ويجوز للمسجل أن يضيف مثل تلك الحصة إلى حصة أي مالك مشارك وفقاً لأي اتفاق قد يبرم بين الشركاء وإذا لم يوجد اتفاق وفقاً لتوجيهات المسجل مقابل التعويض (أو دونه) الذي يحدده المسجل حسبما يراه ملائماً ويدفعه الشخص الذي تنتفع من الإضافة، ويجوز للمسجل أن يأمر بأن يضمن التعويض بامتياز يسجل على حصة الشخص المنتفع من الإضافة.

(3) يجوز للمسجل عند تحرير السجل أن يرفض تسجيل أية حصة شائعة تقل عن حد أدنى مقرر بموجب أحكام البند (1)، ويجوز له التصرف في تلك الحصة حسبما نص عليه في البند (2).

(4) على الرغم من أي نص مخالف في هذه المادة تسجل باسم الحكومة، عند دفع التعويض، الحصص التي تقل عن الحد الأدنى التي نشأت أو تنشأ في أرض مستأجرة بمقتضى قانون أرض الجزيرة لسنة 1927.

التدريب (9)

إذا لم يكن ممكناً نظراً لأحكام قانون تقييد تصرف السودانيين في الأرضي لسنة 1918 الملغي، تقديم وثيقة في الشكل المقرر للتسجيل فيجوز لأي طرف في التصرف أن يطالب بمقتضى عريضة مكتوبة إجراء تسجيل مؤقت إلى حين إبراز الوثيقة في الشكل المقرر في مثل هذه الحالة وعندما تراعي الشروط التي يتضمنها البند (1) تسجل الوثيقة اعتباراً من اليوم الذي قدم فيه طلب التسجيل المؤقت إلى مكتب تسجيل الأراضي.

إذا قدمت أكثر من وثيقة واحدة أو طلب واحد في ذات اليوم أو كانت الفترات الواقعة بين تقديم كل منها والتي تليها من القصر بحيث قد تنشأ مشكلة حول أولوية التسجيل فيما بينها فيجوز للمسجل أن يرفض التسجيل إلى أن تفصل المحكمة في حقوق الأطراف ذوي المصلحة بمقتضاها.

مسرد المصطلحات

REAL SECURITIES	**التأمينات العينية**
Security of Mortgaged Immovable Property	**العقار المرهون**
Enclose of Mortgage	**إغلاق الرهن**
Possessory Mortgage	**الرهن الحيازي**
General mortgage	**الرهن العام**
Definition of Privilege	**حقوق الامتياز**

المصادر والمراجع

أولاً : القرآن الكريم.

1. أبو يعلى الحنبلي، **الاحكام السلطانية**، دار الفكر، ط3، 1974م.
2. باشا، محمد قدري، **مرشد الجبران إلى معرفة أحوال الإنسان**، ط1، المطبعة الكبرى الأميرية نيولايف، مصر 1380هـ
3. البدراوي، عبد المنعم ،**أصول القانون المدني المقارن** ،القاهرة، مطابع الكتاب العربي ط1959م.
4. الجرجاني، **التعريفات**، ط2، بيروت، 1413هـ – 1992م.
5. جون وول ماكيبج، **القانون العرفي للدينكا في السودان**، دراسة مقارنة، ترجمة: هنري رياض وعمر محمد الطاهر، دار الجبل، بيروت، 1991م.
6. الخواض ،الشيخ العقاد ، **الشفعه في قانون المعاملات لسنة 1984م** .
7. الرازي، **مختار الصحاح**، دار الجيل، بيروت، 1987م.
8. الزحيلي، وهبه ، **نظرية الضمان أو أحكام المسئولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة**، دار الفكر، 1402هـ – 1982م.
9. سابق، سيد، **فقه السنة**، المجلد الثالث، دار الفكر، ط4، 1983م.
10. السنهوري، عبد الرازق أحمد، قانون رقم 7 لسنة 1993م – **قانون المعاملات المدنية– مصادر الحق**، ج1.
11. القاضي، أبو صديق الطيب البشير ، **العرف والأرض في المديرية الشمالية**، مراجعة: د. صديق عبد الباقي محاضر بجامعة الخرطوم كلية القانون.
12. قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 .
13. المجلة التفسيرية لمشروع القانون المدني ،ج2 – القاهرة الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية 1971م .
14. مذكرات رئيس التسجيلات الصادرة في 1954/1/20م .


الوحدة السابعة
مفوضيات الأرض

محتويات الوحدة

الموضوع	الصفحة
المقدمة	**356**
تمهيد	356
أهداف الوحدة	357
1. المفوضية القومية للأراضي بالسودان	**358**
1.1 الأعراف	360
2.1 التحكيم	361
2. مفوضية أراضي جنوب السودان	**362**
1.2 التعامل بين المفوضيتين	364
2.2 الجداول	365
3. أضواء على القوانين ذات الصلة	**367**
1.3 قانون المعاملات المدنية 1984م	367
2.3 قوانين تحديد وتسوية الأراضي	370
3.3 قانون التخطيط العمراني	370
4.3 قانون الثروة النفطية لسنة 1998م	372
5.3 قانون مسارات الرحل بولاية شمال كردفان لسنة 1999م	373
6.3 لائحة التصرف في الأراضي المطرية 1953م	374
7.3 قانون حماية المزارعين لسنة 1950م	375
8.3 المشاريع الزراعية التي يتمتع مزارعوها بالحماية	376
9.3 قانون الغابات والموارد الطبيعية المتحددة 2002م	377
10.3 قانون حماية البيئة	380
11.3 قانون حماية الطرق القومية	381

12.3 قانون حمايةالآثار	382
13.3 قانون حماية الصيد والحظائر الاتحادية	383
14.3 قانون تنظيمات الزراع والرعاة لسنة 1992م	383
4. العلاقة بين المفوضيات	**385**
5. مفوضية الأراضي بدارفور	**387**
1.5 الحقوق التقليدية والتاريخية المتعلقة بالأرض	388
2.5 مفوضية الأراضي	390
6. تخطيط وتنمية الأرض والموارد الطبيعية	**393**
7. الأراضي الرطبة	**397**
8. الزراعة العضوية	**399**
الخلاصة	**401**
إجابات التدريبات	**402**
مسرد المصطلحات	**404**
المصادر و المراجع	**405**

مقدمة

تمهيد

عزيزي الدارس،،،

مرحباً بك إلى الوحدة الأخيرة من وحدات هذا المقرر.

تبحث الوحدة موضوع مفوضيات الأرض ولعلها فرصة مناسبة تضيف إلى معلوماتك شيئاً مفيداً وستثري معلوماتك العامة فيما يخص الأراضي في السودان.

تتكون الوحدة من ثمانية أقسام رئيسة تتناول موضوع المفوضية القومية للأراضي بالسودان ببحث المهام الذي تولاه وسنتطرق في شرح موجز للتحكيم والأعراف في حال النزاع بين الأطراف. أمّا في القسم الثاني فسنعرض لمفوضية الأراضي في جنوب السودان حيث ستقف على التعامل بين مفوضية أراضي جنوب السودان والمفوضية القومية وسنثري البحث بجداول توضيحية تساعدك في تنوضيح الاختصاصات القومية والولائية.

وسنفرد القسم الثالث لإلقاء الضوء على العديد من القوانين التي سوف تحيط بها علماً عند دراستك للقسم أرجو أن تستفيد منها. أمّا القسم الرابع سيعرفك على العلاقة بين المفوضيات والقسم الخامس كذلك لكنه يتعرض بشكل أخص لمفوضية أراضي دارفور وسنعمل على تعريفك بالحقائق التقليدية بالأرض ونخطط لتنمية الأرض والموارد الطبيعية من خلال تطبيق النصوص المتعلقة بالاتفاقية في هذا الشأن. ولذلك واستكمالاً للحديث عن هذا الموضوع نخصص القسم السادس.

وأخيراً نضيف إلى معلوماتك دراسة الأراضي الرطبة والزراعة العضوية اللذان لهما قدر من الأهمية في القسمين السابع والثامن.

تعالج هذه الوحدة وكما سترى لاحقاً العديد من المواضيع المتصلة بالأرض أرجو أن تخرج بعد دراستك لها وأنت على وعي بما دار فيها. ولتحسين عملية التركيز والاستيعاب طرحنا عدداً من أسئلة التقويم الذاتي والتدريبات والأنشطة.

والآن لا يخفى عليك أهمية هذه الوحدة أرجو أن تستفيد منها وأن تسهم معنا في تطويرها بالنقد والمقترحات، وفقك الله.

أهداف الوحدة



عزيزي الدارس بعد فراغك من دراسة هذه الوحدة ينبغي أن تكون قادراً على أن:

- **تتعرف** على المفوضية القومية للأراضي والمهام التي نشأت من أجلها.
- **تناقش** جوانب التعامل بين المفوضية القومية للأراضي ومفوضية أراضي جنوب السودان.
- **تلقي** الضوء على القوانين ذات الصلة بالأرض وتعدد عدداً منها.
- **تشرح** العلاقة بين المفوضيات.
- **تبيِّن** المهام والاختصاصات لمفوضية أراضي دارفور وتحل التعارض بينها وبين المفوضية القومية للأراضي.
- **تميِّز** بين الحقوق التقليدية المتعلقة بالأراضي.
- **توضح** المقصود بـ: الأرض الرطبة، الأرض الزراعية.
- **تقارن** بين أعمال المفوضيات المختلفة وتحدِّد مهام كل مفوضية.

1. المفوضية القومية للأراضي بالسودان
National land commission

عزيزي الدّارس،،،

ما وضع الأراضي في ظل دستور جمهورية السودان الانتقالي لسنة 2005م؟

قد كانت الأراضي محل نقاش واسع في اتفاقية السلام وسأعرض عليك نتاج ما تم التوصل إليه في هذا الشأن والذي تمثل في المفوضية القومية للأراضي. وفي تقديري أن تلك المفوضية بما لها من مهام تثير التفكير حول النقاط الأساسية التي أتت بها لذا لا تتردد في دراسة النصوص الواردة بهذا الأمر أكثر من مرة حيث تم إدخال مواد الدستور الانتقالي لسنة 2005م وقد تناولت المادة (187) من الدستور المفوضية القومية للأراضي وقد جاء نصها كالآتي:

1. دون المساس باختصاصات المحاكم، تنشأ مفوضية قومية للأراضي تكون لها المهام الآتية:

(أ) التحكيم بين الأطراف المتنازعة الراغبة في الإحتكام إليها بشأن منازعات الأراضي .

(ب) النظر في الإدعاءات حول الأراضي في مواجهه الجهة الحكومية المختصة أو في مواجهة غيرها من الأطراف ذات المصلحة في الأرض ، وتكون أطراف التحكيم ملزمة بقرار مفوضية الأراضي علي أساس الرضا المتبادل عند تسجيل قرار التحكيم في المحكمة .

(ج) تطبق القانون المعمول به في المنطقة التي تقع فيها الأرض ، أو أي قانون آخر يرتضيه طرفا التحكيم بما في ذلك مبادئ الإنصاف .

(د) تقبل ما يحال اليها من أجهزة الحكم المختصة أو ما اطلعت عليه أثناء النظر في الدعاوي وتوصي بشأنها للمستوي الحكومي المختص فيما يلي سياسات إصلاح الأراضي وقبول الحقوق العرفية أو القانون العرفي للأراضي.

(هـ) تقدر التعويض المناسب للأراضي بما في ذلك التعويض النقدي.

(و) تسدي النصح لمختلف مستويات الحكم بشأن تنسيق سياساتها تجاه المشروعات القومية التي تؤثر علي الأرض ، أو علي الحقوق فيها.

(ز) تجري دراسات وتسجل أوجه استخدام الأراضي في المناطق التي يتم فيها استثمار للموارد الطبيعية.

(ح) تعقد جلسات سماع وتضع لوائح إجراءاتها.

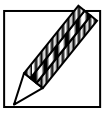
2. تكون المفوضية القومية للاراضي مستقلة وتنشأ علي أساس التمثيل لمستويات الحكم المختلفة في السودان.
3. يحدد القانون عضوية المفوضية القومية للاراضي وشروط اختيارهم وخدمتهم ويعين رئيس الجمهورية رئيس المفوضية بموافقة النائب الاول لرئيس الجمهورية.
4. تكون مفوضية الاراضي القومية مسئولة أمام رئاسة الجمهورية عن الأداء السليم لمهامها وتجيز رئاسة الجمهورية موازنتها.

تلحظ أن هذه المادة نصت على عدم التدخل في اختصاصات المحاكم في الفصل في النزاعات التي ترفع إليها ولكنها تتتولى مهمة التحكيم Arbitration بين الأطراف الراغبة في التحكيم إليها بشأن منازعات الأراضي.

- ومن اختصاصات المفوضية النظر في الدعاوى المدنية حول الأراضي في مواجهة الجهات الحكومية أو غيرها من الأطراف ذات المصلحة في الأراضي وكون قرارها ملزماً عند تسجيله لدى المحكمة باعتبار أن اللجوء إلى التحكيم كان بالتراضي ولا يستطيع أحد أن يسعى لنقض ما تم على يديه ويجوز للأطراف أن يرتضيا قانوناً معيناً غير القانون المعمول به في المنطقة التي تقع فيها الأرض كما يجوز للأطراف أن تطلب تطبيق مبادئ الإنصاف.
- تقبل المفوضية النظر في ما يحال إليها من أجهزة الحكم المختصة أو ما اطلعت عليه أثناء نظرها في الدعاوى وترفع توصيتها بشأنها للمستوى الحكومي المختص فما يتعلق بإصلاح الأراضي وقبول الحقوق العرفية أو القانون العرفي للأراضي.

- كما نجد من اختصاصاتها التعويض عن الأراضي وإسداء النصح لمستويات الحكم لتنسيق سياساتها تجاه المشروعات القومية ذات التأثير على الأرض والحقوق التي عليها. وتجرى الدراسات وتسجيل أوجه استخدام الأراضي في المناطق التي يتم فيها استثمار الموارد الطبيعية ويلحظ أن المفوضية قوية التشكيل وتكون المسئولة أمام رئاسة الجمهورية.

تدريب (1)



توقف هنا لحظة وأجب عن التساؤل الآتي:

1. هل يمكنك إعادة تحديد المهام التي تختص بها المفوضية القومية للأراضي؟
2. ماذا نعني بالعرف؟

1.1 الأعراف

بالإشارة إلى الاتفاقية والدستور نجدهما تطرقاً إلى الأعراف customary law ومن المعلوم لديك أن الأعراف المتعلقة بالأراضي في السودان كثيرة وقد تم تقنين معظمها ووضع في لوائح وقوانين خاصة بها وبعضها ما زال عرفاً متعارفاً بين الناس فالأعراف التي تطورت وصيغت في قوانين في الولايات الشمالية والوسط كحق القصاد والإلتصاق والمرن وغيرها من الأعراف الآخري وفي مناطق كردفان ودارفور مازالت هنالك أعراف كثيرة لم تدون كنظام الحواكير وفي شرق السودان توجد أيضاً بعض الأعراف التي تحتاج الي تقنين .

نشاط



من خلال قراءتك للأعراف السائدة في السودان اكتب ما تعرفه من أمثلة لأعراف متعلقة بالأراضي الموجودة في السودان ولم نتطرق إليها. ناقش ما كتبته مع زملائك ومشرفك الأكاديمي.

2.1 التحكيم

بالإضافة إلى الأعراف أشار الدستور وكذلك الإتفاقية الي حل النزاع عن طريق اللجوء إلى التحكيم وخيراً فعل فقد أصبح التحكيم حالياً من سمات العصروهو الأسرع والأجدي للفصل في النزاعات دون اللجوء الي القضاء الذي يتصف بأنه باهظ التكاليف طويل الإجراء وفي السودان توجد قوانين تتعلق بالتحكيم منها:

1) قانون التحكيم لسنة 2005م .
2) لائحة النائب العام للتحكيم بين أجهزة الدولة لسنة 1981م .
3) لائحة إتحاد أصحاب العمل للتوفيق والتحكيم لسنة 1996م .
4) لائحة المجلس الهندسي للتوفيق والتحكيم لسنة 2001م .
5) النظام الأساسي ولائحة لتحكيم مركز الخرطوم للتحكيم .

أود أن أعرف ما معنى التحكيم في لغة القانون حتى نسعى لحل النزاع عن طريق اللجوء إليه؟

عرفته المادة (4) من قانون التحكيم لسنة 2005م التحكيم يقصد به إتفاق الأطراف في المنازعات ذات الطبيعة المدنية على إحالة ماينشأ بينهم من نزاع بخصوص تنفيذ عقد معين أو على إحالة أي نزاع قائم بينهم ليحل عن طريق هيئات أو أفراد يتم إختيارهم بإرادتهم وإتفاقهم.

وبما أن مفوضية الأراضي تقوم بتحكيم تودعه الى المحكمة ويكون ملزماً نري ضرورة وضع لائحة خاصة للتحكيم الذي تجرية مفوضية الأراضي القومية والجنوبية .

موقف تنفيذ اتفاقية السلام بشأن مفوضية الأرض

لم يصدر قانون المفوضية القومية للأراضي ولم تشكل غير أنه بدأ الاعداد المشترك لمشروع قانون مفوضية الأراضي من خلال ورشة عمل عقدها الطرفان بالخرطوم بمشاركة خبراء من بعض المؤسسات الدولية وخبراء سودانيين.

أسئلة تقويم ذاتي



1. عدِّد القوانين المتعلقة بإجراء التحكيم في السودان.
2. تكلم عن الآتي وفقاً لاتفاقية السلام والدستور:
   أ) الأعراف.
   ب) التحكيم.
3. تناولت المادة (187) من الدستور المفوضية حيث حددت مهام معينة نشأت من أجلها دون المساس باختصاصات المحاكم فما هي؟
4. ما الكيفية المتبعة لاختيار أعضاء المفوضية؟
5. ما الجهة المسئولة أمامها مفوضية الأراضي القومية؟

2. مفوضية أراضي جنوب السودان

Southern Sudan Land Commission

تعرفت في القسم السابق عن بعض الحقائق التي أتى بها دستور جمهورية السودان لسنة 2005م واتفاقية السودان حول المفوضية القومية للأراضي. لكن معرفتك هذه ليست كافية إذ لابد لك من تحصيل المزيد من المعلومات الأساسية حول مفوضية الأراضي وفيما يلي سيكون موضوع هذا القسم مفوضية أراضي جنوب السودان.

وحتى نتمكن من تحصيل تلك المعلومات علينا الإلمام بما تناولته المادة (188) وقد جاء نص الماد كما يلي:

دون المساس باختصاصات المحاكم ، تنشأ مفوضية لأراضي جنوب السودان وتكون لها المهام المحددة في إتفاقية السلام الشامل والدستور الإنتقالي لجنوب السودان .

بموجب هذه الاتفاقية وبدون الإخلال بالسلطات القضائية للمحاكم تنشأ في جنوب السودان مفوضية للأراضي تكون لها المهام التالية :

1. التحكيم بين الأطراف المتنازعة الراغبة في التحكيم بشأن الادعاءات حول الأراضي والفصل في تلك الادعاءات .
2. يجوز لأي طرف أو جماعة تدعي حقاً في أرض تقديم مطالبة ضد الجهة الحكومية المعنية و/أو الأطراف التي لها مصلحة في تلك الأرض .
3. يجوز لمفوضية أراضي جنوب السودان النظر فيما يقدم لها من إدعاءات وفق تقديرها .
4. أطراف التحكيم ملزمة بقبول قرار مفوضية أراضي جنوب السودان علي أساس قبول الطرفين عند إيداع قرار التحكيم في المحكمة المختصة .
5. تطبق مفوضية أراضي جنوب السودان القانون المطبق في الجهة المحلية حيث تقع الأرض موضوع النزاع أو أي قانون آخر يرتضيه أطراف التحكيم بما في ذلك مبادئ الإنصاف.
6. تقبل ما يحال إليها بناء علي طلب الحكومة المعنية أو أثناء نظر الإدعاء وترفع توصياتها لمستوي الحكم المعني بشأن :

- سياسات إصلاح الأراضي .
- الإعتراف بالحقوق العرفية و/أو القانونية المتعلقة بالأراضي .
- تقدير التعويض المناسب عن الأرض والذي لا يقتصر فقط علي التعويض النقدي لمقدم الإدعاء أثناء عملية التحكيم أو عند الإحالة إليها من محكمة .
- تقديم المشورة لمستويات الحكم المختلفة عن كيفية تنسيق السياسات بشأن مشاريع حكومة جنوب السودان .
- دراسة وتدوين ممارسات استخدام الأراضي في المناطق التي يباشر فيها استغلال الموارد الطبيعية .

- تكون مفوضية أراضي جنوب السودان تمثيلية مستقلة ويوضح التشريع الذي تنشأ بموجبه تكوين عضوية المفوضية وصلاحياتها ، ويعين رئيس حكومة جنوب السودان رئيسها .
- يجوز لمفوضية أراضي جنوب السودان عقد جلسات إستماع ووضع لوائح الإجراءات الخاصة بها.

1.2 التعامل بين المفوضيتين

ونعني بذلك التعامل ما بين المفوضية القومية للأراضي ومفوضية أراضي جنوب السودان ولكي تتمكن من تقدير كيفية التعاون وبيان الأوجه المتعلقة بذلك من حيث الاتفاق أو التوكيل أو التعارض عليك بالدستور عليك دراسة نص المادة (189) والذي جاء فيه ما يلي:

1) تتعاون مفوضية الأراضي القومية ومفوضية أراضي جنوب السودان وتتسقان جهودهما لاستخدام مواردهما استخداماً فعالاً .
2) تتفق مفوضية الأراضي القومية ومفوضية أراضي جنوب السودان علي :.
   أ. تبادل المعلومات والقرارات الصادرة عن كل منهما .
   ب. كيفية إزالة أي تعارض بين النتائج أو التوصيات التي تتوصلا إليها .
3) يجوز للمفوضية القومية للأراضي أن توكل لمفوضية أراضي جنوب السودان أداء بعض مهامها ويشمل ذلك جمع البيانات والبحوث.
4) في حالة وجود تعارض بين النتائج أوالتوصيات التي تتوصل إليها المفوضيتان ويتعذر إزالته بالاتفاق ، وفقاً للبند (2) (ب) أعلاه ، يُحال الأمر إلي المحكمة الدستورية.

تدريب (2)



ما تقويمك لمحاولتي اطلاعك بصراحة عن المهام المحددة في اتفاقية السلام للمفوضية القومية ومفوضية أراضي الجنوب؟

هل جرى العرض بصورة تمكنك من بيان تلك المهام إضافة إلى أوجه التعاون والتعامل بين المفوضيتين؟

2.2 الجداول

هنالك بعض الجداول التوضيحية للاختصاصات التشريعية والتنفيذية القومية والولائية التي ينبغي عليك التعرف عليها بنحو تفصيلي على النحو الآتي:

نشاط



قم باستذكار ومراجعة الجداول التالية حتى نستطيع تحديد الاختصاصات التشريعية والتنفيذية على المستوى القومي والولائي.

جداول توضيحية للاختصاصات القومية والولائية

الجدول (أ) الاختصاصات القومية	الجدول (ج) اختصاصات الولايات
تكون الاختصاصات التشريعية والتنفيذية الحصرية للمستوى القومي للحكم كما يلي: - الأراضي القومية والموارد الطبيعية القومية. - المؤسسات القومية المتضمنة في اتفاقية السلام المنصوص عليها في هذا الدستور.	تكون الاختصاصات التنفيذية التشريعية لكل ولاية من ولايات السودان على النحو التالي: - أراضي الولاية ومواردها الطبيعية. - إدارة الأراضي التابعة للولاية وإيجارها واستغلالها. - تنمية الموارد الطبيعية والموارد الغابية والمحافظة عليها وإدارتها.

– هيئة مياه النيل وإدارة مياه النيل والمياه العابرة للحدود والنزاعات الناشئة عن إدارة موارد المياه المشتركة فيما بين الولايات الشمالية أو أية نزاعات تنشب بين الولايات الشمالية والجنوبية	– القوانين المتعلقة بالزراعة داخل الولاية. – ضبط التلوث البيئي. – تخطيط المدن والريف. – التقاليد والقانون العرفي. – الري وإقامة السدود على الصعيد الولائي.
الجدول (ب) اختصاصات حكومة جنوب السودان	الجدول (د) الاختصاصات المشتركة
تكون الاختصاصات التشريعية والتنفيذية الحصرية لحكومة جنوب السودان كما يلي: أي قضية متصلة ببند مشار إليه في الجدول (د) لا يمكن أن تعالجها ولاية بمفردها وتتطلب تشريعاً أو تدخلاً بشأنها من جانب حكومة السودان، ويشمل ذلك دون حصر ما يلي: – الموارد الطبيعية الغابية. – تخطيط المدن والتخطيط الريفي. – النزاعات الناجمة عن إدارة المياه المشتركة بين الولايات في جنوب السودان.	تكون للحكومة القومية وحكومة حنوب السودان والحكومات الولائية الاختصاصات التشريعية والتنفيذية بشأن أي مسألة مذكورة أدناه: – التنمية الحضرية والتخطيط والإسكان. – إدارة وحماية البيئة والمحافظة علها. – المراعي والخدمات البيطرية ومكافحة أمراض الماشية والأمراض الحيوانية. – الموارد المائية ما عدا المياه المشتركة بين الولايات. – تنظيم حيازة واستغلال الأراضي وممارسة الحقوق المعلقة بها.

أسئلة تقويم ذاتي

1. ما أوجه الاتفاق والتعاون بين المفوضية القومية ومفوضية أراضي جنوب السودان؟
2. كيف يتم حل الإشكال في حال تعارض النتائج أو التوصيات بين المفوضيتين القومية ومفوضية جنوب السودان؟
3. عدِّد اثنين من الاختصاصات التشريعية والتنفيذية على المستوى القومي.
4. حدِّد الاختصاصات التشريعية والتنفيذية الحصرية لكل ولاية من ولايات السودان.

3. أضواء على القوانين ذات الصلة

عزيزي الدّارس،،،

هل لك خبرة بدراسة القوانين ذات الصلة بالأراضي؟ إذا كان كذلك فهل تدبرت قبل قراءة هذا القسم الأحكام التي يجب استصحابها لحكم الأراضي فيها؟

لعل المراجعة لتلك القوانين تفيدك في الإجابة عن هذه الأسئلة وفي ترسيخ المعلومات التي ترد إلى ذهنك حالاً حول الأحكام التي تحكم الأراضي فيها.

توجد عده قوانين تحكم الأراضي ونحسب أنها قوانين قوية متينة غير أن عدداً منها يحتاج الي تعديل لتناسب التطور السوداني والعالمي وتحضر الشعب السوداني ، ومن هذه القوانين :

1.3 المعاملات المدنية لسنة 1984م

لا شك أنه تحضرك الآن أسماء موضوعات استوعبها قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م وقد تناول بعضها كقوانين مثل الشفعة والتقادم المكسب للملكية المسقط لسنة 1928م وقانون الأراضي غير المسجلة لسنة 1970م وغيرها من القوانين الآخري وقد

تضمن هذا القانون أحكام رائعة وكثيره تفوق 400 مادة كلها تتعلق بالأراضي كالحديث عن الملكية والملكية الشائعة وملكية الأسره وملكية الطبقات والشقق ومنح منافع الأراضي وحقوق الإرتفاق وكسب الملكية بالحيازة وكسبها بالميراث والوصية وبالشفعة وتضمن القانون الحقوق المتفرعه عن حق الملكية كحق الإنتفاع والتصرف والإستعمال والسكن والمساطحة والوقف.

وتضمن أحكاماً تتعلق بايجار الأراضي الزراعية والمزارعة والمساقاه والمغارسة كما تناول القانون التأمينات العينية المتمثلة في الرهن التأميني والرهن الحيازي وحقوق الإرتفاق ونص علي أن { المنفعة المشروعة ولو كانت غير مسجلة يحميها القانون في حدود الإنتفاع الحقيقي ولاتنزع إلا لمصلحة عامة ومقابل تعويض عادل المادة 560-4 ، كما إعتبر أن جميع الأراضي غير المسجلة ملك لحكومة السودان . ونص علي كيان المناطق والقري والأرياف والموارد الطبيعية البيئية وصحة الحيوان والمراعي الطبيعية وأن السكن أولي بمناطق الصحو والهواء النقي والبيئة الطبيعية اللائقة بحياة الإنسان .

أ. الرهن العرفي في الأراضي الزراعية :

الرهن من التأمينات العينية وهو نوعان:

أولاً: تأميني

وهو عقد به يكسب الدائن علي عقار مخصص لوفاء دينه حقاً أصلي يكون له بمقتضاه أن يتقدم علي الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في آي يد يكون . المادة (727) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م .

ثانياً: حيازي

هو إحتباس مال في يد الدائن أو يد عدل ضماناً لحق يمكن استيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم علي سائر الدائنين . المادة (766) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م ، ولاينعقد إلا بتسجيله.

إذا رهن عقار فإما أن يكون أرضاً زراعية أو غير ذلك . فإذا كان أرضاً زراعية تحت حيازة المرتهن "الدائن" وأخطر الراهن "المدين" المرتهن بعزمة علي فك الرهن يمنحة مدة كافية لحصاد محصول الزرع القائم عند حصول الاخطار.

أما إذا كان العقار المرهون غير أرض زراعية ولإقامة دعوي فك الرهن فيخطر الراهن المرتهن بعزمة علي فك الرهن لمدة ثلاثة أشهر ، وضحت المادة (121) من قانون الإجراءات المدنية لسنة 1983م أنه إذا إستلم المرتهن حيازة العقار المرهون خلال مدة سريان الرهن تجري المحكمة في دعوي فك الرهن أو بيع أو غلق الرهن محاسبة بين الطرفين بالطريقة الآتية :

- تحسب علي المرتهن "الدائن" الأجرة والأرباح التي تحصل عليها من إستثمار العقار المرهون أو كان يمكن الحصول عليها لولا تقصيره وسوء إدارته المتعمد أو الأجرة المناسبة أيهما أكبر.
- تحسب للمرتهن المبالغ التي صرفها لحفظ أو صيانة أو إدارته العقار والضرائب وغيرها مما يفرض على العقار . وإذا زاد صافي ماتحصل عليه المرتهن من أجرة وأرباح عن إستحققاقات تخصم تلك الزيادة من أصل مبلغ الرهن .

الفقرة (2) من المادة (121) المذكورة هذه تنص علي أنه :

(لاتسري أحكام هذه المادة علي الرهونات العرفية في حالة الأراضي الزراعية عندما يكون الراهن والمرتهن سودانيين) .

"الرهن العرفي وعد بالرهن في ورقة عرفية ويكون عقداً ملزماً فإن لم يحرر الواعد عقداً رسمياً بوعد الرهن وجب عليه دفع التعويض"

قبل أن تواصل الدراسة في هذا الجزء ينبغي عليك مراجعة الوحدة المتعلقة بالرهن التأميني والرهن الحيازي والأحكام المتعلقة بهما.

2.3 قوانين تحديد وتسوية الأراضي

وتشمل هذه القوانين الآتي:

أولاً: قانون تحديد الأراضي ومسحها لسنة 1905م

وهذا القانون ساري ومهم وضع علامات الأرض وحدودها بوساطة سلطات المساحة مسألة هامة ونرى تحديث هذا القانون وإدخال التعديلات بسيطة عليه.

ثانياً: قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925م

وإذا دار تفكيرك حول سمات قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925م نقول لك أنه قانون مهم يحدد ضرورة تسوية حقوق الأشخاص علي الأراضي وتحديد الأرض وفتح السجل وإستخراج شهادات البحث والتصرفات في الأرض وهو قانون يحفظ للأشخاص حقوقهم إذ أن مكاتب التسجيلات كالبنوك التي تحفظ فيها الأموال المنقولة فهو يحفظ الأموال العقارية والتصرف فيها .

ثالثاً: قانون الأوقاف الخيرية لغير المسلمين 1971م.

رابعاً: قانون هيئة الأوقاف الإسلامية لسنة 1996م ، وقد الغي بموجب قانون الهيئات العامة 2003م .

نشاط



حاول أن تدون السمات المميزة لقانوني الأوقاف الخيرية لغير المسلمين 1971م وقانون هيئة الأوقاف الإسلامية لسنة 1996م.

3.3 قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة 1994

لعلك تتفق معنا في أنه قانون مهم يعتبر التخطيط إجراء سابق للتصرف في الأراضي لذا يجدر بك أن تعرف أن هذا القانون الغي قوانين مهمة وعليه نري تفكيك هذا القانون وجعل القوانين التي الغاها قوانين قائمة بذاتها إذ أن الذين يطبقونها ذو مهن مختلفة وتخصصات مختلفة وكل منهم متشوق الى أن يرى قانونه مستقل عن الآخرين يحدد له

واجباته وسلطاته كما كان من قبل وقد نادى بعضهم بذلك وهذا القانون قد ركز السلطات لتكون كالوجه الآتي:

(أ) قانون التصرف في الأراضي .
(ب) قانون التخطيط العمراني .
(ج) قانون إعادة تخطيط المدن .
(د) قانون إعادة تخطيط القري .
(هـ) القانون الزراعي.

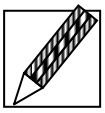
وبما أن قانون التصرف في الأراضي السابق تضمن لوائح نري الإبقاء علي هذه اللوائح وهي لوائح مهمة ومفصلة للتصرفات في الأراضي لأغراض شتى وهذه اللوائح هي :

1) لائحة التصرف في أراضي المدن لسنة 1947م .
2) لائحة التصرف في أراضي القري لسنة 1948م .
3) لائحة الأراضي للأغراض الدينية لسنة 1950م .
4) لائحة الأراضي للمدارس غير الحكومية لسنة 1949م .
5) لائحة الأراضي لمواقع الأندية لسنة 1950م .
6) لائحة الأراضي لمواقع بيع وتخزين البترول لسنة 1950م .
7) لائحةالتصرف في الأراضي المطرية لسنة 1953م .
8) لائحة التصرف لمشاريع الطلمبات التي لا تحتاج لرخصة لسنة 1953م .
9) لائحة التصرف لمشاريع الطلمبات التي تحتاج الي رخصة لسنة 1953م .
10) لائحة الأراضي لمواقع السينمات لسنة 1960م .
11) لائحة الأراضي للمستشفيات الخاصة لسنة 1968م .

- قانون الإستثمار لسنة 1999م .
- قانون حماية المزارعين في دلتا القاش ودلتا طوكر لسنة 1928م .

- القوانين المتعلقة بالمياه والري والأنهار ومياه الشرب ومياه قانون المحاجر والمناجم لسنة 1972م .
- 10.3–النيل والإتفاقيات المتعلقة بذلك .
- 11.3– القوانين المنظمة إلى أراضي الزاندي وغيرها من القوانين الآخري المتعلقة بالأراضي .
- 12.3– قانون نزع الملكية لسنة 1930م وقد تضمن كيفية التعويض والتحكيم بين المنتفعين والحكومة .

تدريب (3)



اذكر أهداف قانون الاستثمار لسنة 1999م ومجالات عمله؟ حاول الإجابة عن السؤال السابق في ضوء ما تعرفه عن هذا القانون.

وبعد الإجابة عن السؤال حاول أن تفكر في السؤال الآتي:

ماذا تعرف عن قانون الثورة النفطية لسنة 1998م؟ أتعتقد أن بمقدورك بيان المقصود من مصطلحات المسار، والمخارف، والمصايف، والمنازل والمواشي؟

من خلال اطلاعك تستطيع الإجابة على الأسئلة السابقة.

4.3 قانون الثروة النفطية لسنة 1998م

عرف القانون كلمة:

(أ) الأرض:يقصد بها أي أرض داخل حدود السودان الاقليمية بما في ذلك الأرض المغمورة بالمياه بصفة دائمة أو متقطعة.

(ب) الجرف القاري: الجرف القاري للسودان أو الاقليم المتاخم للبحر الى مساحة داخل البحر بالعمق والمساحة التي يحددها القانون.

واعتبر القانون ثروة قومية ملكاً للدولة تديره الحكومة الاتحادية.

أنه لايجوز للشركات المتعاقدة القيام بأي عمل في الأراضي المستغلة كمرافق عامة الا باذن من الأمين العام للمؤسسة السودانية للنفط.

5.3 قانون مسارات الرحل بولاية شمال كردفان لسنة 1999م

صدر هذا القانون في سنة 1999م وتعدل في 2003م ومازال سارياً وعرف القانون الآتي:

المسار ويقصد به الطريق الذي تعبر به الماشية الى أماكن الرعي أو موارد المياه أو المصايف أو المخارف أو المنازل المحيطة وصفه في القانون ويبلغ عرضه 200-300م .

المخارف هي الأماكن التي يبقى فيها أصحاب المواشي في فترة الخريف وتشكل جزءاً من المرعى ويبلغ قطرها مابين 3-5كلم.

المصايف فهي الأماكن التي يبقى فيها أصحاب المواشي في فترة الصيف وتشكل جزءاً من المرعى.

المنازل فهي الأماكن التي يبقى فيها أصحاب المواشي صيفا او خريفا ولفترة مؤقته وتشكل جزءاً من المرعى يبلغ قطرها مابين 2-3كلم.

المواشي المقصودة هي الابل والبقر والضأن والماعز وغيرها من الحيوانات الأليفة.

علما بأن طريق سير الإبل يسمى (مرحال). ومسار للأبقار غالباً.

هذا القانون منع الزراعة في أرض المسار واي استثمار زراعي في تلك المنطقة.

كما حظر القانون انشاء قرى ثابتة وأي منشآت ماعدا تلك الخاصة بنشاط تنمية الثروة الحيوانية والمراعي والعلف كما منع دفن اي نفايات ضارة بتلك الأرض.

هذا القانون مهم فينبغي استصحاب أحكامه في التشريعات المقبلة الخاصة باللأراضي.

نشاط



مارايك في هذا القانون؟ ناقش ذلك مع مشرفك ؟

والآن سننتقل بك إلى لائحة التصرف في الأراضي المطرية لسنة 1953م

6.3 لائحة التصرف في الأراضي المطرية لسنة 1953م

تطبق هذه اللائحة وهي قانون ،على الأراضي الزراعية حيث تشكل لجنة للتصرف في الأراضي الزراعية من :

(أ) مدير _ الوالي _ رئيساً.

(ب) مدير الزراعة عضواً.

(ج) عضوين ينتخبهما المجلس الريفي.

والغرض من توزيع الأرض:

(أ) زراعة الحبوب بالطرق الآلية بوساطة الحكومة.

(ب) الزراعة بوساطة الأفراد الذين يمتلكون جرارات.

(ج) الزراعة بوساطة الأيدي.

(د) لزراعة الحريق.

وتمنح اللجنة الأرض بناء على طلب يتضمن عدة بيانات وتستخرج عقود إيجاره.

وتمنح حوالي 2000 فدان أو أقل ولاتزيد عن 5000 فدان الى الجمعيات التعاونية بعد أخذ تصديق من مدير الأراضي.

ويجوز منح أكثر من 5000فدان للشركات في المناطق المخصصة للمشاريع الكبيرة ومدة الايجار 8 سنوات.

ويجوز منح مساحة لاتزيد عن 1000 فدان بايجاره سنوية وذلك بغرض تجربة الآلات الزراعية.

الزراعة بوساطة الأيدي

ويجوز السماح بإقامة قرى بهذه الأرض للسكنى المستديمة أو غير المستديمة_ وان يكون حق الاقامة للجنة أمناء لايقل عدد أفرادها عن ثلاثة أشخاص ولايزيد عن خمسة.

وتخول هذا الحق للأهالي حق الإقامة والزراعة ويمكن إلغاء هذا الحق بالإتفاق أو النزع بعد دفع التعويض.

الزراعة بالحريق

يجوز للجنة تخصيص أراض لزراعتها بالحريق وتعين أشخاص يتولون توزيعها بعقد سنوي غير قابل للتجديد يمكن إنهاء من انتهاء سنة بعد جمع المحصول بدون تعويض ولاتدفع أجرة ويمكن فرض مبلغ يغطي مصاريف الخدمات التي قامت بها الحكومة لتحديد الأرض وغيرها من أعمال.

7.3 قانون حماية المزارعين لسنة 1950

The Agricultural Tenants Protection Act, 1950

هذا القانون قانون اتحادي صدر في سنة 1950 ومازال ساريا وهو يسري على بعض المشاريع الزراعية محدودة في جدول ملحق به ولايسري على المشاريع الزراعية غير الواردة في الجدول.

وميزة هذا القانون أنه وحسب المادة3-(3)منه:-

لايجوز رفع اي دعوى لاسترداد أية مبالغ يدعي بأنها واجبة الدفع بموجب اي صفقة صارت باطله بمقتضى أحكام البند(1) أو البند(2) من المادة4 سواء كان البيع أو النقل أوالتحويل أوالتصرف الآخر يتعلق كلياً أو جزئياً أو بالعائد منها سواء كانت المحاصيل أم العائد منها موضوع الرهن أم محل حق الامتياز مدعي بأنهما الضمان الكلي أم الجزئي لتلك الأموال وسواء كانت قيمة المحصول تشكل كلياً إم جزئياً الأساس الذي يحسب بمقتضاه مقدار تلك المبالغ وأنه لايصرح تنفيذ للحجز على أي محصول مزروع أوكان مزروعاً على أية أرض زراعية مستأجرة أو للحجزعلى ذلك المحصول وبيعه كما

لايجوز تصريح اي تنفيذ بموجب قانون الاجراءات المدنية لسنة 83 للحجز على مبلغ مستحق للمزارع المستأجر فيما يتعلق بالعائد من ذلك المحصول أو اي جزء من ذلك العائد الا بعد موافقة ماعدا حالات تنفيذ أمر بدفع نفقة أو أجر مستحق لعامل قام بعمل على أرض زراعية مستأجرة.

وتنص المادة 4 من القانون أنه:

1. يكون باطلا كل بيع أو نقل أو تحويل أو أي تصرف آخر في اي محصول مزروع أويراد زراعته على أرض مستأجرة او في عائده وكل رهن أو حق امتياز أنشأه المزارع المستأجر بقصد أن تكون تلك المحصولات أو العائد منها ضماناً له ، متى تم ذلك دون موافقة.
2. (2)تكون باطلة كل صفقة يكون المزارع المستأجر طرفا فيها متى ترتب على ذلك أو كان يحتمل ان يترتب على ذلك الزامه بدفع اي مبلغ من المال يحسب صراحة أو ضمناً الى قيمة أي محصول مزروع أو يراد زراعته على الأرض المستأجرة متى أبرمت تلك الصفقة دون موافقة.

نشاط



اكتب ما تعرفه عن قانون حماية المزارعين لسنة 1950م وعن نطاق سريانه وميزاته. حاول ذلك إن كنت تشك في إجابتك انظر إلى الجزء السابق من هذا القسم.

8.3 المشاريع الزراعية التي يتمتع مزارعوها بالحماية

(1) منطقة الدويم، وبها 93مشروعاً.

(2) منطقة كوستي، وبها 137 مشروعاً.

(3) منطقة الفونج، وبها 63 مشروعاً.

(4) منطقة سنار، وبها 27 مشروعاً.

(5) منطقة شمال الجزيرة، وبها 7 مشاريع.

(6) منطقة جنوب الجزيرة، وبها 3 مشاريع.

(7) منطقة شندي، الزيداب.

(8) المنطقة الشمالية _ وبها 60 مشروعاً.

ونص القانون على الغاء العمل بهذا القانون في الولاية المعنية من تأريخ صدور القانون الولائي البديل له.ويجوز للوالي تعديل الجدول بالاضافة أو الحذف.

ولكن يلحظ أن هذا الجدول والقانون ساري حتى الآن دون تعديل وهو صادر في سنة 1950م ويلحظ كذلك أن هناك مشاريع زراعية في انحاء مختلفة من السودان مروية وغير مروية لم ترد في الجدول ولم يتمتع مزارعوها بهذه الحماية القانونية التي تحميهم من الحبس وبيع محصولاتهم بثمن زهيد_ ولاغراض المساواة نقترح أن تضاف لهذا الجدول مناطق أخرى لاسيما وقد رأينا بعض المزارعين معسرين يرزحون في غياهب الحراسات والسجون.

أو أن تعمل كل ولاية قانوناً يحمي مزارعيها من مستأجري أراضيها بحماية تناسب وضعهم خاصة الزراعة المطرية وان يدخلوا في مظلة التأمينات الاجتماعية ضد المخاطر والكوارث ومنها شح الأمطار.

وولاية كردفان أولى بذلك فلتبدأ هي.

9.3 قانون الغابات والموارد الطبيعية المتجددة لسنة 2002م

صدر في 2002/11/19م قانون الغابات والموارد الطبيعية المتجددة لسنة 2002م صدر هذا القانون كمرسوم مؤقت رقم 5 لسنة2002 وتأيد واصبح قانون رقم 11 لسنة 2002 وورد في المادة (3) منه تفسير لبعض الكلمات والعبارات منها:

أرض تحت تصرف الحكومة يقصد بها:

(أ) أي ارض مسجلة باسم الحكومة او اعتبرت كذلك بموجب قانون الأراضي غير المسجلة لسنة 1970(الملغي) او قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 او قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925.

(ب) اي غابة أو ثغر أو ارض غير مأهولة او غير مستثمرة لم يفصل في الدعاوى المتعلقة بها أو لم تجر بشأنها اي تسوية بموجب قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925.

- **منطقة محجوزة:** يقصد بها أي منطقة أو جزء من منطقة اعلنت بمقتضى احكام هذا القانون غابة اتحادية او غابة ولائية او غابة اخرى سواء كانت مغطاة بالاشجار أم العشب ام لم تكن اعتبرت كذلك أمن حمى.
- **غابة اتحادية:** يقصد بها اي غابة اتحادية محجوزة تابعة للهيئة او غير محجوزة خاصة في الأراضي الهامشية ومساقط المياه بغرض توفير الاحتياجات القومية من منتجات الغابات والمراعي وحماية البيئة.
- **غابة ولائية:** يقصد بها اي غابة محجوزة تابعة للولاية او المحلية بغرض توفير الاحتياجات الولائية والمحلية من منتجات الغابات والمراعي وحماية البيئة.
- **غابات اخرى:** تشمل

(أ) الغابات الخاصة بالأفراد التي توزع في اي أرض زراعية مملوكة أو مؤجره لهم أو اعتادوا زراعتها أو حول منازلهم.

(ب) الغابات الشعبية التي ينشئها المواطنون في مزارعهم وحول المدن والقرى.

(ج) الغابات التابعة للمؤسسات.

- **حمى:** يقصد به جزء من أرض المرعى الخاص الذي يتم حجزه كحمى عام أو خاص لأي اغراض اخرى وفق ماتحدده اللوائح.
- **مراعي طبيعية:** يقصد بها المروج الطبيعية وأرض الحشائش المخصصة للرعي.

كما عرف القانون بالإضافة لما سبق كلمات وعبارات أخرى كالمسارات التي تعني طرق العبور العابر أضف إلى ذلك خطوط النار ومورد المياه والموارد الطبيعية وغيرها من العبارات الأخرى التي يمكنك الرجوع إلى القانون لمعرفتها.

وأنشأ القانون هيئة مستقلة تسمى الهيئة القومية للغابات والموارد الطبيعية المتجددة وحدد لها أغراضاً واختصاصات وميزانيات وابقى القانون في المادة (26) منه المناطق المحجوزة بموجب قانون الغابات لسنة 89 كما لو حجزت بموجب هذا القانون وأوجب القانون إعداد الخرط والنماذج التي تحدد اراضي المراعي وخط المرعى ومناطق الأحمية والمزارع الرعوية والمسارات والطرق والدروب وموارد المياه.

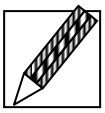
أجاز القانون للهيئة بعد إخطارها بقرار الوزير المختص **(يقصد به وزير الزراعة والغابات الاتحادي)** الحجز لاي منطقة في ارض تحت تصرف الحكومة بإتخاذ اجراءات نزع ملكية اي حقوق وفقاً لقانون نزع ملكية الأراضي لسنة 1930 ويستثنى الحقوق التي لاترغب الهيئة فيها وينشر الأمر في الجريدة الرسمية على أن يحدد في الأمر ما إذا كانت المنطقة المحجوزة غابة اتحادية أو ولائية او اخرى والحقوق غير المنزوعة منها.

اما الأحمية فتنشأ بأمر من الوزير المختص بناءً على توصية من المدير العام للغابات بعد تشاوره مع السلطات المختصة بالولاية.

ورد في القانون انه لايجوز إلغاء حجز ايّ منطقة او جزء منها اعلنت غابة أو حمى بعد اكتمال إجراءات حجزها على أنه يجوز لرئيس الجمهورية بناءً على توصية مجلس الوزراء وللمصلحة العامة بموجب امر ينشر في الجريدة الرسمية.

وحظر القانون عدة أفعال في المناطق المحجوزة وغير المحجوزة .

تدريب (4)



عدِّد اثنين من الأفعال المحظوة في المناطق المحجوزة. إذا لم تجيب عن السؤال واصل دراستك فالجواب بانتظارك.

في المادة (39) من القانون أجاز للوزير المختص أو وزير الزراعة بالولاية كلما رأى ذلك ضرورياً لأغراض حماية أي نوع خاص من الأشجار حظر قطع الأشجار في مناطق الغابات المحجوزة او في مناطق ذات النمو المؤكد او حماية التربة وموارد المياه والمراعي وغيرها من الموارد الطبيعية في منطقة ما أو حماية الطرق البرية والجسور وشواطئ الأنهار وغيرها من طرق المواصلات أن يصدر أوامر يحظر فيها قطع الأشجار او إضرام النيران في مناطق الغابات والأحمية المحجوزة او بالقرب منها أو جمع وترحيل اى منتوج أو محصول غابي و المراعي.

10.3 قانون حماية البيئة

ورد في المادة (3) من قانون حماية البيئة لسنة 2001م تعريف الأتي :

أ. **البيئة:** يقصد بها مجموعة النظم الطبيعية بمكوناتها من العناصر الأساسية كالماء والهواء والتربة والنبات ، وتشمل أيضاً مجموعة النظم الإجتماعية والثقافية التي يعيش فيها الإنسان والكائنات الأخري ويستمدون منها قوتهم ويؤدون فيها نشاطهم.

ب. **التلوث:** يقصد به التغيرات التي يحدثها الإنسان في البيئة وما ينتج عنها من آثار للإنسان والكائنات الحية من الإزعاج أوالأضرار أو الأمراض أو الوفاة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو إفساد العناصر الأساسية للبيئة أو الإخلال بأنظمتها الشائعة والمعروفة ويشمل ذلك تلوث الهواء والماء ، والتربة والنباتات .

ج. **حماية البيئة:** يقصد بها حفظ التوازن الدقيق للبيئة وعدم المساس بهذا التوازن ومنع تلوثها وتدهورها وترشيد الإستغلال حسب طاقة الموارد وعدم التسبب في إبادة أي من الكائنات الحية .

إهتم هذا القانون بحماية البيئة فأنشأ لها مجلس سمي المجلس الأعلي للبيئة والموارد الطبيعية وحدد له إختصاصات وموارد مالية ، كما نص القانون علي إنشاء مجالس في الولايات بموجب قانون ولائي ويشكل المجلس الولائي بقرار من الوالي برئاسة الوزير الولائي المختص وعضوية الوزراء ذوي الصلة بالبيئة .

موجهات حماية البيئة

وحدد القانون في المادة (17) منه عده موجهات عامة لحماية البيئة منها إعدد دراسة تعدها لجنة التقديم والمتابعة التي يشكلها المجلس في حال التصديق علي مشاريع أو برامج يتوقع تأثيرها علي البيئة فيجب تقديم الدراسة عن الآثر المتوقع للمشروع المقترح والآثار السالبة التي يمكن تفاديها والبدائل المتاحة للمشروع المقترح .

المخالفات

كما ورد في المادة (20) تحديد المخالفات التي تشمل تلويث الهواء وتلويث مصادر المياة كالأنهار والبحار والبحيرات والبراري وغذاء الكائنات الحية وتلويث التربة بإضافة مواد أو تركيبات ضارة والتلويث الوبائي أو الإشعاعي أو الصوتي أو الضوئي كما تشمل تلويث الفضاء الناتج عن العمليات الفيزيائية أو الكيميائية أو خلافها إضافة لتهديد الحيوانات والكائنات الحية الآخري بالصيد الجائر أو الإعتداء علي بيئاتها ومحمياتها الطبيعية والإزالة والقطع الجائر للأشجار ونشر الكائنات المعدلة وراثياً ، وتغيير مسار المجاري الطبيعية للمياة والأنهار والأودية ، وحدد القانون عقوبات في حالة المخالفة .

نشاط



برأيك هل يلتزم الناس بقانون حماية البيئة ناقش المساعي التي تبذلها الدولة لتطبيق هذا القانون ومن ثم حدد وجهة نظرك فيما تبذله الدولة من جهود في هذا الشأن.

11.3 قانون حماية الطرق القومية

ورد في المادة (2) من قانون حماية الطرق القومية لسنة 1994م تعريف الآتي :

الحرم: يقصد به المساحة المحددة من محور الطريق القومي التي يحظر داخلها إقامة أي منشآت أو زراعة أي محاصيل أو وضع أي مواد أخري .

الطريق القومي: يقصد به أي من الطرق القومية المحددة في الجدول الملحق بهذا القانون ويشمل الطرق القومية التي تنشأ مستقبلاً أو التي يري الوزير إضافتها للجدول .

حددت المادة (4) من ذات القانون حرم الطريق القومي بستين متراً تحسب من محور الطريق القومي لكل جانب ثلاثين متراً وذلك في المناطق الحضرية أما في المناطق الخلوية فتم تحديده بمائة متر تحسب من محور الطريق لكل جانب خمسين متراً

كما حدد البند (ب) من الفقره "3" أن يتم التعويض لكل من يتأثر بالطريق وفقاً لإحكام قانون نزع ملكية الأراضي لسنة 1930م علي أن يتم التعويض خلال ثلاثة شهور من تاريخ الإخطار المتأثر بقرار النزع .

12.3 قانون حماية الآثار

صدر في 1999/11/27م قانون حماية الآثار لسنة 1999م وورد في المادة (3) منه تعريف كلمة الآثار بأنه يقصد بها أي شيء خلفته الحضارات أو تركته الأجيال السابقة مما يكشف عنه أو يعثر عليه ، سواء كان ثابتاً أم منقولاً مما يرجع تاريخه الى مائة عام ، ويجوز للهيئة أن تعتبر لإسباب فنيه وتاريخية أي عقار أو منقول آثاراً إذا كان للدولة مصلحة في حفظه وصيانته بصرف النظر عن تاريخيه وتعتبر من الآثار الوثائق والمخطوطات وأيضاً بقايا السلالات البشرية والحيوانية والنباتية .

الأرض الأثرية

يقصد بها الأرض التي يقع بها الموقع الأثري أو المبني التاريخي وتضع حدودها الهيئة .

المادة (4) حددت ملكية الآثار للدولة سواء في باطن الأرض أو علي سطحها .

وأجازت في المادة (5) من ذات القانون نزع ملكية أي موقع أو مبني تاريخي كما لها الحق في نزع أي حق ضروري للمرور أو طريق للوصول اليه ولها الحق في نقل أي آثر من أي أرض لاتملكها مع ضمان التعويض العادل بقيمة الأرض دون إعتبار لوجود الأثر الموجود فيه .

نشاط



تذكر مع زملائك بعض الأثار التى يحميها قانون حماية الآثار في السودان هل تعرف بعض الأثار خارج السودان التي تحميها قوانين حماية الأثار. إذاً اذكرها.

13.3 قانون حماية الصيد والحظائر الإتحادية

ورد في قانون حماية الصيد والحظائر الإتحادية لسنة 1986م في المادة (12) إنشاء مناطق محجوزة حيث أجازت المادة لوزير الداخلية بأمر ينشر في الجريدة الرسمية أن يعلن أي منطقة لتكون منطقة محجوزة أو منطقة صيد أو حرماً للطيور .

كما ورد في المادة (3) من القانون تعريف لعبارة حظيرة إتحادية : بأنه يقصد بها أي منطقة تفرز علي نطاق القطر وفقاً لإحكام المادة (6) للحفاظ علي الحيوانات البرية والنباتات البرية وتكاثرها أو لحماية المناظر الطبيعية فيها والتكوينات الجيولوجيه ذات القيمة العلمية أو الجمالية الخاصة لمتعة أو لمنطقة الجمهور عامة ويحظر الصيد فيها أو إستغلال موجوداتها بطريقة مخربة للمياة البرية والبيئية والطبيعية .

14.3 قانون تنظيمات الزراع والرعاة لسنة 1992م

هو اتحاد عام يضم اتحادات الولايات للزراع والرعاة .

والزراعة يقصد بها الانتاج الزراعى والحيوانى ومزارع كل شخص يمارس الزراعة بموجب اتفاق مع صاحب الارض ويباشرها بنفسة عدا العمال الزراعين .

يتمتع كل تنظيم للزراع والرعاة بالشخصية الاعتبارية عدا الاتحاد ات الفرعية .

تعتبر المشاريع المروية والمؤسسات الزراعية حدوداً لقيام الاتحاد النوعى على مستوى المشروع الواحد او المؤسسة الزراعية الواحدة بالرغم من وجودها فى اكثر من محلية واحدة .

23- منشور الأراضى رقم (22) لسنة 1976م ويوضح كيفية التصرف في أراضي الحكومة .

24- منشور الأراضى رقم (1) لسنة 1994م يوضح الضوابط والأسس في التصرفات القانونية في الأراضي .

أسئلة تقويم ذاتي



1. ما هما نوعا الرهن؟ وماذا يقصد بهما؟
2. كيف تجرى المحكمة دعوى فك الرهن أو غلقه أو بيعه بين الطرفين إذا استلم المرتهن حيازة العقار المرهون خلال مدة سريان الرهن؟
3. حدِّد خمسة من القوانين ذات الصلة بالأراضي.
4. تكلم في القوانين الآتي:
   - قانون حماية الصيد والحظائر الاتحادية.
   - قانون تنظيمات الزراع والرعاة لسنة 1992م.
   - قانون حماية الطرق القومية
5. ما لم يقتض السياق معنى أخر تكون للكلمات والعبارات تفسير معين حسب نص المادة (3) من قانون الغابات والموارد الطبيعية المتجددة لسنة 2002م وهي:
   - أرض تحت تصرف الحكومة.
   - منطقة محجوزة.
   - غابة اتحادية.غابة ولائية.
   - حمى.
   - مراعي طبيعية.
6. اذكر أهمية قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة 1994م. ومن ثم حدد الوجه الذي اتُخذ في تركيز السلطات.
7. ما المشاريع الزراعية التي يتمتع مزارعوها بالحماية؟

4. العلاقة بين المفوضيات

عزيزي الدّارس،،،

بالإشارة إلى دراستك السابقة أوضحنا لك أن المفوضية القومية للأراضي لم يصدر قانونها ولا شك أن مفوضيات الولايات الخاصة بالأراضي ستصدر قوائمه مع القانون القومي مع مراعاة خصوصية كل ولاية.

في الحقيقة في القسم الثاني قد تناولت المفوضية لأراضي جنوب السودان، وسنتطرق بصورة مختصرة لكل واحدة من مفوضيات أراضي الولايات على النحو الآتي:

أولاً: العلاقة بين المفوضية القومية ومفوضية أراضي جنوب السودان

ولكن وحسب المادة (189) من دستور جمهورية السودان الإنتقالي لسنة 2005م فقد تحددت العلاقات في هذه المادة بين المفوضية القومية ومفوضية أراضي الجنوب وتتمثل تلك العلاقة في:-

1. التعاون والتنسيق فيما بينهما لاستخدام مواردهما بطريقة فعالة.
2. تبادل المعلومات والقرارات الصادرة من كل منهما.
3. إزالة التعارض بين النتائج أو التوصيات التي تتوصلان اليها.
4. جواز تفويض مفوضية أراضي جنوب السودان لآداء بعض مهام المفوضية القومية ويشمل ذلك جمع البيانات والبحوث .
5. إحالة ما يتعذر ازالته بالاتفاق الى المحكمة الدستورية وذلك في حالة وجود تعارض بين النتائج والتوصيات.

ثانياً: العلاقة مابين المفوضية القومية ومفوضية أراضي شمال كردفان

نصت المادة (96) من دستور الولاية لسنة 2005م بأن تراعى مفوضية أراضي الولاية أحكام المادة (189) من الدستور القومي الإنتقالي لسنة 2005م وهذه المادة من الدستور هي ذاتهاالتي وضحت العلاقة مابين مفوضية أراضي جنوب السودان مع المفوضية القومية وقد بينا ذلك أعلاه بما في ذلك اللجوء للمحكمة الدستورية في حالة التعارض وتعذر إزالة الخلاف بالإتفاق.

👍 تنويه:

نخلص الى أن العلاقة بين المفوضية القومية للأراضي ومفوضية الولايات لاسيما ولاية شمال كردفان هي :- تعاون وتبادل معلومات وقررات وتوحيد الرؤي في النتائج والتوصيات وإلا اللجوء للقضاء المختص وهو المحكمة الدستورية – جواز تفويض مفوضية

أراضي شمال كردفان لإداء بعض مهام المفوضية القومية ويشمل ذلك جميع البيانات والبحوث.

ثالثاً: العلاقة ما بين المفوضية القومية للأراضي ومفوضية ولاية جنوب كردفان والنيل الأزرق

حسب الدستور الانتقالي لسنة 2005م فان لكل من جنوب كردفان والنيل الأزرق أحكام خاصة بها وردت في المادة (182).

ولكل من الولايتين ينبغي أن يكون لها دستور ولائي يحدد وينص على وضع الأراضي عبر مفوضية لها وتلك المفوضيات لابد أن تنتظم أحكامها مع القومية.

رابعاً: العلاقة مابين المفوضية القومية للأراضي ومنطقة أبيي

لمنطقة ابيي وضعية خاصة في الدستور الانتقالي واتفاقية السلام الشامل ويطبق عليها بروتوكول حل النزاع المبرم بشأنها، ولها حلول أخرى نص عليها في البروتوكول والدستور.

أسئلة تقويم ذاتي

1. بيِّن وجه العلاقة بين المفوضية القومية ومفوضية أراضي الجنوب وفقاً لنص المادة (189) من دستور جمهورية السودان الانتقالي لسنة 2005م.
2. حدِّد مدى العلاقة بين المفوضية القومية للأراضي ومفوضية الولايات وعلى وجه الخصوص شمال كردفان.
3. ما الذي يتم تطبيقه في حال وجود نزاع يختص بأراضي في منطقة أبيي؟

5. مفوضية الأراضي بدارفور

في إطار اتفاق السلام في دار فور إنهاءً للحرب التي دارت مؤخراً هناك وايقافاً لاطلاق النار والمساعدات الانسانية فقد صدر اتفاق السلام لدارفور بأبوجاعاصمة نيجيريا بين حكومة جمهورية السودان وحركة جيش تحرير السودان وحركة العدل والمساواة، وفي سبيل ايجاد حل دائم للنزاع في دارفور صدرت الاتفاقية وفي جوهرها لم تخرج عن الاطار الدستوري واتفاقية جنوب السودان ومايهمنا فيها الآن المسائل المتعلقة بالأرض والموارد الطبيعية.

فقد نص في الاتفاقية على ان الأراضي المشار اليها في الاتفاقية هي أراضي دارفور المتفق عليها في بروتوكول تقاسم السلطة.

وقد جاء في ذلك البروتوكول انه دون الاخلال بأحكام اتفاقية السلام الشاملة المتعلقة بالحدود بين الشمال والجنوب واي اتفاقية دولية نافذة بين جمهورية السودان والبلدان المجاورة تتم إعادة حدوددارفور الى المواقع التي كانت عليها حتى أول يناير 1956م ويتم انشاء لجنة فنية مؤقتة مختصة برسم الحدود وفقاً لذلك (المادة1-12 من اتفاقية السلام لدارفور الموقعة يوم الجمعة 2006/5/5م _ بأبوجا)

ثم تناولت الاتفاقية الأحكام التالية فيما يتعلق بالأراضي في شكل مواد قانونية وفقرات فجاء فيها:

نشاط



ماراٍيك في إتفاقية السلام في دارفور ، وإتفاقية السلام في الجنوب؟ ناقش نتائج الإتفاقيات السابقة مع زملائك ومشرفك وما إنتقاداتك لهذه الإتفاقيات؟

1.5 الحقوق التقليدية والتاريخية المتعلقة بالأرض

يندرج تحت هذا الموضوع نصوص المواد التالية من المادة (156، 175) والتي سنعرض لها فيما يلي:

أولاً: تنظيم ملكية الأراضي واستغلالها

أبانت المادة (156) كيفية تنظيم ملية الأراضي واستغلالها وحتى تطلع على ذلك فما عليك سوى مراجعة نص المادة:

> نص المادة (156)، يكون تنظيم ملكية الأراضي واستغلالها وممارسة الحقوق المتعلقة بالأرض من الاختصاصات المشتركة التي يتم ممارستها على المستوى الملائم من الحكم.

ثانياً: الحقوق المتعلقة بالأرض

ينبغي علينا أن ندرك أن الحقوق المتعلقة بالأرض سواء كانت تمتلكها الحكومة القومية أم قبلية قد انتبه لها المشرع وحدد لها الإطار القانوني الذي يحكمها نلمس ذلك من النصوص التالية:

> **نصت المادة (157):** ان الحقوق المتعلقة بالأرض التي تمتلكها الحكومة القومية داخل دارفور تتم ممارستها من جانب مستوى الحكم الملائم أو المحدد.
>
> **نصت المادة (158):** يجب اقرار وحماية حقوق ملكية الأراضي القبلية(الحواكير) والحقوق التاريخية في الأرض، وفي طرق المواشي التقليدية والعرفية، وفي الحصول على المياه. ويتعين على كافة مستويات الحكم تبنى عملية تهدف الى تطوير وتعديل القوانين ذات الصلة بصورة تدريجية بغية تضمين القوانين العرفية والممارسات التقليدية والتوجهات والممارسات الدولية، وحماية التراث الثقافي.

ثالثاً: استعادة كافة حقوق النازحين

كانت لفتة بارعة من المشرع أن التفت للحقوق المتعلقة بالنازحين من خلال نص المادة (162):

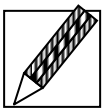
نصت المادة(159) يستعيد كافة النازحين داخلياً وسائر الأشخاص الآخرين حقوقهم في الأرض التي انتزعت منهم بشكل تعسفي وغير مشروع. ولايجوز تجريد أي شخص أو مجموعة من الأشخاص من حقهم التقليدي والتاريخي في ملكية الأرض والوصول الى المياه الا بعد إجراء مشاورات أو تقديم تعويضات لهم على أساس عادل.

رابعاً: حدود أراضي دارفور

أبان الدستور الحدود الجغرافية لدرافور حيث:

نصت المادة (160)، تتفق الأطراف على أن الأراضي المشار اليها في هذا الاتفاق بدارفور تكون حدودها الشمالية هي الحدود المشار اليها في الفقرة 61 من الفصل (1) من هذا الاتفاق (حدود اول يناير 1956).

تدريب (5)



هل تستطيع استرجاع النقاط الرئيسية الواردة في هذا القسم من الوحدة وفي الأقسام السابقة؟ هل أنت على وعي واستيعاب لها؟ يرجى التأكد من ذلك. إذا وجدت أنك تحتاج إلى مراجعة المادة السابقة أو أجزاء منها فإني أنصحك أن تفعل هذا الآن ولا تتردد مطلقاً.

خامساً: الموارد الطبيعية

تنص المادة (161) ، تتفق الأطراف على أن الولايات التي تنتج النفط والموارد المعدنية لها الحق في التفاوض بشأن هذه الموارد واستلام النصيب المتفاوض عليه من الدخل الناتج عنها.

سادساً: الإصلاح القانوني

تنص المادة (162) ، تنص القوانين المعدلة وفقاً للفقرة (158) أعلاه، على إقرار وحماية الحقوق التقليدية أو العرفية المتعلقة بالأرض.

2.5 مفوضية الأراضي

عزيزي الدّارس، هل تعتقد أننا أسرفنا في الحديث عن المفوضيات؟ أرجو أن يتسع صدرك لتقبل المزيد من المعلومات حولها وسنضيف إليك الآن ما يخص مفوضة الأراضي بدارفور.

تكوين مفوضية الأراضي

تنص المادة (163)، دون المساس بسلطة المحاكم، يتعين إنشاء مفوضية أراضي دارفور للنظر في الحقوق التقليدية والتاريخية المتعلقة بالأرض ومراجعة عمليات إدارة واستغلال الأراضي وتنمية الموارد الطبيعية.

شروط مفوضية أراضي دارفور

حسب نص المادة (164) لا بد من مراعاة شروط معينة في مفوضية أراضي دارفور وفيما يلي نعددها:

أ. أن تكون مستقلة ومحايدة.
ب. أن يمثل أعضاؤها مصالح استغلال الأراضي في المنطقة الجغرافية التي تمارس فيها مفوضية الأراضي الولائية سلطتها.
ج. أن تحدد قواعد الاجراءات الخاصة بها.
د. أن يسمح لها بالاطلاع على كافة السجلات المتعلقة باللأرض .
هـ. أن تؤدي مهامها في مواقيت ملائمة.
و. أن تقوم باتخاذ التدابير المعقولة لضمان مشاركتها الكاملة والفعالة في وضع قواعد الإجراءات الخاصة بها.

ز. أن ترفع تقريراً سنوياً الى المستوى الملائم من حكم بشأن عملياتها ومصروفات ميزانيتها السنوية.
ح. أن ينظم القانون العضوية والتعيينات وشروط خدمة مفوضية أراضي دارفور.

مهام مفوضية أراضي دارفور

تنص المادة (165)تتولى مفوضية أراضي دارفور المهام الآتية:

أ. التحكيم في المنازعات حول الحقوق المتعلقة بالأرض باتفاق الأطراف.
ب. تقديم توصيات الى المستوى الملائم من الحكم بخصوص سياسات إصلاح الأراضي واستغلالها والاعتراف بالحقوق التقليدية والتاريخية المتعلقة بالأرض.
ج. الفصل في الطلبات بمراجعة القرارات المتعلقة بتخطيط استغلال الأرض والموافقة على تنمية الأرض وفقاً للتشريع الذي تم سنه طبقاً لهذا الاتفاق.
د. إنشاء سجلات عن الاستخدامات الحالية والتاريخية للأرض والحفاظ عليها.
هـ. القيام ببحوث حول ملكية الأرض واستخدامها في المنطقة الجغرافية التي تتم فيها ممارسة السلطة.
و. تقديم توصية الى المستوى الملائم من الحكم حول التدابير المتعلقة بتحسين النظام الخاص بتخطيط وتنمية الأرض والموارد الطبيعية.
ز. مراجعة الوثائق الحالية المتعلقة باللأرض وإعداد توصية الى السلطة ذات الصلة ، بإدخال التغييرات الضرورية المطلوبة بما في ذلك إعادة الحقوق المتعلقة بالأرض الى أصحابها أو دفع تعويضات لهم.

تنص المادة (166) على أنه:

تكون لمفوضية أراضي دارفور خلال تأديتها مهمة التحكيم ، صلاحية تلقي الطلبات، ويجوز لها بموافقة من الأطراف المتنازعة، أن تطبق القوانين العرفية والتقليدية و/أو مبادئ العدالة والانصاف. ويكون قرار التحكيم ملزماً لأطراف النزاع، ويمكن ان يوضع موضع التنفيذ من جانب محكمة ذات الاختصاص.

ولا بد من الإلمام من قبل مفوضية أراضي دارفور بكل القرارات التي تتخذها أية هيئة أو سلطة يكون ممنوح لها صلاحية على المستوى الولائي أو تكون ناشئة خصيصاً فيما يتعلق بأراضي النازحين داخلياً أو الأشخاص الآخرين المتضررين من جراء الحرب:

تنص المادة (167) ، تكون لمفوضية أراضي دارفور ملزمة بالقرارات التي تتخذها أية هيئة أو سلطة تمنح لها الصلاحية من مستوى الحكم الولائي أو تنشأ خصيصاً لذلك بموجب هذا الاتفاق لإصدار الأحكام المتعلقة بأراضي النازحين داخلياً والأشخاص الآخرين المتضررين جراء الحرب.

اللجنة القومية للأراضي واللجنة الولائية للأراضي هل تدرك عزيزي الدّارس وجود وجه للتنسيق بينهما؟

هل تشعر أن من الممكن أن يؤدي قيامهما بأعمالهما يمكن أن يؤدي نتائج متعارضة. إذاً ما الحل؟

أعتقد أن شعورك حول السؤال الأول صحيح فنحن نبِّني اتفاقهم في القيام بأعمالهم وفقاً لنص المادة (198):

تنص المادة (168) ، على اللجنة القومية للأراضي واللجنة الولائية للأراضي التي انشئت بموجب هذا الاتفاق أن تتعاونا وتنسقا أنشطتهما بغية استخدام مواردهما بصورة فعالة. ودون وضع قيود على مسائل التنسيق، يمكن أن تتفق اللجنة القومية للأراضي واللجنة الولائية للأراضي على مايلي:

أ. تبادل المعلومات والقرارات التي يتخذها كل منهما.

ب. اسناد بعض مهام اللجنة القومية للأراضي ، بما في ذلك جمع البيانات والبحوث، الى اللجنة الولائية للأراضي.

ج. الكيفية التي يمكن بوساطتها تسوية كل مسألة تتعارض مع نتائج أو توصيات أي لجنة من اللجنتين.

6. تخطيط وتنمية الأرض والموارد الطبيعية

عزيزي الدّارس،،،

ربما تتساءل كيف يمكن للسلطات المختصة العمل على تخطيط وتنمية الأرض في دارفور بطريقة سريعة وعملية؟

أقول لك عليك اتباع ما جاء في المواد من المادة (170) إلى (175) من الاتفاقية. ولكن لماذا؟

الجواب: لأن تلك الاتفاقية سعت إلى تخطيط وتنمية الأرض والموارد الطبيعية بصورة مسئولة حددت الأهداف التي ترمي إليها من وراء ذلك التخطيط إضافة إلى إعطاء مستويات الحكم اختصاصات لتعزيز وتنفيذ خطط الأرض وفقاً لما هو عليه الحال في الدستور وأيضاً السعي إلى المراجعة الإجرائية والإدارية وغيره من المسائل الأخرى التي تقبل تخطيط وتنمية الأرض والموارد الطبيعية بنحو أفضل وحتى تحكم أنت على ذلك نسترسل معاً في استعراض النصوص على النحو الآتي:

أولاً: العمل على التخطيط والتنمية للأرض والموارد

تنص المادة (170) ،على السلطات المختصة التي تعتزم إعتماد عمليات شفافة ومسؤولة لتحديد استغلال الأراضي وتنمية الموارد الطبيعية في دارفور، ايجاد نظام لوضع خطة لاستغلال الأراضي وتنمية الموارد الطبيعية في دارفور بما في ذلك الأراضي التي تمتلكها الحكومة القومية لتحقيق الأهداف والمشاريع الإنمائية القومية الأخرى.

ثانياً: الأهداف لنظام التخطيط والتنمية

تنص المادة (171)، أن يكون لنظام تخطيط وتنمية الأراضي والموارد الطبيعية الذي يقام بموجب هذا الاتفاق الأهداف التالية:

أ. الادارة السليمة للموارد الطبيعية وتنميتها وحفظها بما في ذلك الأراضي الزراعية والمناطق الطبيعية والأحراج والمعادن والمياه والمدن والبلدات والقرى، وذلك بهدف تعزيز الازدهار والرفاهية الاجتماعية والاقتصادية وايجاد بيئة أفضل.

ب. تعزيز وتنسيق العمل الاقتصادي المنظم لاستغلال وتنمية الأرض والموارد الطبيعية.

ج. التنمية المستدامة مع سلامة البيئة.

د. حماية التراث الثقافي.

هـ. حماية وتوفير وتنسيق الاتصالات و الخدمات

و. توفير الأراضي لأغراض عامة.

ز. حماية وتنسيق الخدمات والتسهيلات الاجتماعية.

ح. حماية البيئة بما في ذلك حماية وحفظ الحيوانات والنباتات الأصلية والأنواع المهددة بالإنقراض والمجتمعات البيئية.

ط. إعادة تأهيل الأراضي التي تعرضت للإتلاف، وبرامج إعادة التشجير.

ي. دعم المسؤولية المشتركة في التخطيط البئي بين مختلف مستويات الحكم في دارفور.

ك. اتاحة فرص الإنخراط العام والمشاركة في تخطيط وتقييم البيئة.

ل. اتاحة التشاور مع جميع الأشخاص المتضررين من برامج تنمية الأراضي والموارد الطبيعية.

م. تقديم تعويضات كافية للأشخاص الذين تضررت وسائل معيشتهم أو ممتلكاتهم نتيجة لقرارات تنمية الأراضي والموارد الطبيعية.

تنص المادة (172)، يتعين على مستويات الحكم دون القومية في دارفور ، تعزيز وتنفيذ خطط إدارة الاراضي في اطار اختصاصاتها وفقاً للأهداف الواردة في الفقرة (171) أعلاه. وعلى الادارات المحلية أن تتشاور مع الأشخاص المتضررين وتأخذ في الاعتبار

الأهداف الواردة في الفقرة (171) وفي أي قانون عرفي أو تقليدي يمكن تطبيقه فيما يتعلق باتخاذ قرارات حول التنمية في إطار اختصاصاتها.

ثالثاً: استغلال الأراضي وتخطيط الموارد الطبيعية:

تنص المادة (173) ، يتعين على مستويات الحكم دون القومية في دارفور، وفقا لدساتيرها سن تشريع ينص على الأهداف الواردة في الفقرة 171. ويجب أن ينص التشريع الخاص بالتخطيط على مايلي:

أ. انشاء هيئة تخطيط تقوم بتنظيم وتنمية وتنفيذ خطط إدارة واستغلال الأرض.

ب. تحديد المتطلبات الاجرائية التي يتعين على الحكومات أن تتقيد بها كحد أدنى، في تطوير ووضع خطط إدارة استغلال الأرض بما في ذلك حكم خاص باستشارة الأشخاص المتضررين من الخطط المقترحة.

ج. تحديد الحد الأدنى من محتوى خطط إدارة استغلال الأرض، بما في ذلك المتطلبات الخاصة بالغايات والسياسات والاستراتيجيات التي يتم بموجبها وضع خطة لتنفيذ أهداف التشريع.

د. ممارسة رقابة على تنمية الأرض في دارفور وذلك بتحديد أنواع التنمية التي لايجوز تنفيذها أو التي لايسمح بتنفيذها الا بعد ترخيص.

هـ. انشاء سجل عمومي لكافة خطط إدارة استغلال الأرض.

رابعاً: المراجعة والإجراءات الادارية والمساءلة:

تنص المادة (174) ، ينبغي للتشريع الخاص بالتخطيط أن ينص على:

أ. أن تقوم اللجنة الولائية للأراضي بمراجعة الصلاحية القانونية لخطط اداراة استغلال الأراضي المعدة وفقاً لأحكامها.

ب. أن تقوم الجنة الولائية للأراضي بمراجعة الاستحقاق و الصلاحية القانونية للقرارات المتعلقة بتنمية الأرض والموارد الطبيعية.

ج. أن تطلب من هيئة التخطيط رفع تقرير سنوي الى المستوى المناسب من الحكومة بشأن تنفيذ التشريع الخاص بالتخطيط.

خامساً: مشاريع انمائية رئيسة

تنص المادة (175) ، في ظروف استثنائية ، يجوز للهيئة التشريعية، الولائية في دارفور، الترخيص للحكومة الولائية بابرام اتفاقات لتنفيذ مشاريع انمائية رئيسية، لاتتوافق مع أي خطة لاستغلال الأرض أو تشريع خاص بالتخطيط. ولا يجوز للحكومة السعي الى الحصول على هذا الترخيص الا اذا تضمنت هذه الاتفاقات أحكاماً مفصلة توضح مايلي:

أ. الاجراءات التي يتعين تبنيها بموجب الاتفاق المتعلقة بحماية البيئة.

ب. الخطوات التي تم اتخاذها للتشاور مع جميع الأشخاص الذين تأثرت مصالحهم بالتنمية المشتركة.

ج. الفوائد المستحقة للمجموعات المحلية ولأهل دارفور نتيجة إبرام هذا الاتفاق.

د. مستوى التعويضات التي تدفع الى الاشخاص الذين تضررت ممتلكاتهم أو تأثرت وسائل معيشتهم سلباً نتيجة هذا الاتفاق، مع توضيح ما اذا كان الأشخاص المتضررون قد وافقوا أم لا على هذا المستوى من التعويضات

تقويم ذاتي

1. عدِّد الأهداف اللازمة لنظام تخطط وتنمية الأرض والموارد الطبيعية وفقاً لنص المادة (171) من الاتفاقية
2. تكلم عن التخطيط لاستغلال الأرض وتخطط الموارد الطبيعية.
3. ما الذي ينبغي مراعاته فيما يتعلق بالتشريع الخاص بالتخطيط.
4. تناول بالكلام المشاريع الإنمائية الرئيسية التي يتم الترخيص عليها وفقاً لنص المادة (175) من الاتفاقية.

7. الاراضي الرطبة Wet lands

ما الأراضي الرطبة؟ وما المهام التي ينبغي تحقيقها بوساطتها؟

الأراضي الرطبة هي المناطق المغمورة بالمياه سواء بشكل طبيعي أو اصطناعي وقد عرفتها المادة (1) من اتفاقية الأراضي الرطبة ذات الأهمية الدولية وخاصة بوصفها مآلف للطيور المائية الصادرة في فبراير 1971 أن عبارة:

الأراضي الرطبة تعني:

(مناطق الهور وأراضي الخث والأراضي المغمورة بالمياه سواء بشكل طبيعي أو اصطناعي دائم أو مؤقت وسواء كانت هذه المياه راكدة أم جارية، عذبة أم خضماء أم مالحة بما فيها مناطق المياه البحرية التي لا يتجاوز عمقها ستة أمتار في حالة الجزر.

تكمن أهمية الأراضي الرطبة في أنها مآلف تهيئ أسباب الحياة لمجموعات متميزة من النبات والحيوان خاصة الطيور المائية التي تعتمد أيكولوجياً على الأراضي الرطبة وهذه الأراضي تشكل مورداً عظيم الشأن على المستوى الاقتصادي والثقافي والعلمي والترويحي.

ومن المعلوم أن الطيور المائية قد تتجاوز حدود البلدان أثناء هجراتها الموسمية دون حاجة لإذن دخول أو خروج أو جواز سفر؛ لهذا نصت الاتفاقية على أن تعمل كل دولة متعاقدة في الاتفاقية على حفظ الأراضي الرطبة والطيور المائية عن طريق إقامة معازل طبيعية في الأراضي الرطبة وتوفير الحراسة الضرورية لها وهذا يتطلب وضع سياسات وطنية بعيدة النظر وأنشطة دولية منسقة.

في 2005/1/7م انضم السودان لاتفاقية الأراضي الرطبة المعروفة اختصاراً (رامسار)

والأراضي الرطبة في السودان هي محمية الدندر الاتحادية التي كانت شرطاً أساسياً(1) لإكمال خطوات انضمام السودان للاتفاقية بالإضافة إلى:

غابة السنط بولاية الخرطوم.
مناطق الشعب المرجانية على ساحل البحر الأحمر.
مناطق المانجروف على ساحل البحر الأحمر.
مناطق السدود (تحت الدراسة).
نهر النيل وفروعه (تحت الدراسة).

تمثل الأراضي الرطبة في السودان حوالي 20% من مساحته بينما تمثل الأراضي الجافة حوالي 72% ويجب الاهتمام بهذه الأراضي والحفاظ عليها باعتبارها أراضٍ جافة وذلك بمكافحة التصحر وضرورة تأهيلها.

التوقيع على الاتفاقية يكون مفتوحاً لأي عضو في الأمم المتحدة أو إحدى وكالاتها المتخصصة أو في الوكالة الدولية للطاقة الذرية أو لأي طرف في النظام الأساس لمحكمة العدل الدولية إذا استوفى شروط الانضمام إلى الاتفاقية والفترة غير محددة. ويجوز الانسحاب من الاتفاقية بعد مضي خمسة أعوام من تاريخ انضمام العضو إليها.

نشاط



ارجع إلى جريدة الوطن العدد الصادر بتاريخ 2006/6/8م الذي وردت فيه إفادة الدكتور سعد الدين إبراهيم الأمين العام للمجلس الأعلى للبيئة حول اتفاقية الأراضي الرطبة.

(1) ورشة عمل الأراضي الرطبة والرؤى المستقبلية لإدارة الأراضي الرطبة في السودان، اليوم العالمي للبيئة 2006/6/5م ورقة أعدتها د. سلوى منصور عبد الحميد منسق اتفاقية الأراضي الرطبة بالسودان.

وحسب المادة 2(2) من الاتفاقية أنه: (لا يخل أدراج أرض رطبة في القائمة (الأراضي الرطبة ذات الأهمية الدولية) بحقوق السيادة الاستثنائية للطرف المتعاقد الذي تقع الأرض الرطبة داخل إقليمه).

8. الزراعة العضوية

وأخيراً نختم حديثنا لهذه الوحدة بالزراعة العضوية والتي تشمل المنتجات المحصولية ذات تركيبات تحويلية وغذائية وفق قواعد بيانات ومعلومات خاصة بالزراعة العضوية كما تشمل المنتجات السمكية والحيوانية.

والزراعة العضوية تكون في مجالين:-

- الحيواني.
- النباتي.

ومن المحتمل أن تكون بحيرة النوبة محلاً لإنتاج الأسماك العضوية للتصدير وغيره. وهذا يتطلب العناية بالحيوان والزراعة.

تعريف الزراعة العضوية نظام إنتاجي وإداري متكامل يشجع بظهور نظام صحي زراعي بيئي يعطي جوانب التنوع الزراعي والحيواني والدورات البيولوجية وتخصيب التربة وبالتالي يركز على استعمال وتنمية وتطوير وتنشيط الموارد الطبيعية المحلية للمحافظة على خصوبة التربة ومكافحة الآفات[3].

ويبدو أن الإنتاج العضوي هو ذلك الذي لا تستخدم فيه الكيميائيات أراضي السودان المروية وغير المروية صالحة للزراعة العضوية لخلوها من الملوثات الكيمائية وهذه الأرض غنية بالعناصر الغذائية الطبيعية وخاصة أراضي الري الفيضي وغيرها من الأراضي التي لا تستعمل فيها المواد والسماد الكيميائي.

الزراعة العضوية مقبولة اجتماعياً إذا استخدم المزارعون السماد البلدي الطبيعي وهي اقتصادية ومقبولة محلياً وإقليميا وعالمياً.

---

(2) جريدة الوطن 2006/6/8م. إفادة د. سعد الدين إبراهيم الأمين العام للمجلس الأعلى للبيئة.

3 /بروفسير/طلعت عيسى عوض-جريدة الرأي العام 2006/5/8م(بتصرف).

أسئلة تقويم ذاتي



ماذا نعني بالآتي؟

1. الأراضي الرطبة.
2. ما اسم الاتفاقية التي انضم إلها السودان والتي تختص بالأراضي الرطبة ومتى كان؟

الخلاصة

بعد أن انتهينا من دراسة الوحدة نخلص إلى الآتي:

في القسم الأول عرفنا العقار الذي يعني في الاصطلاح القانوني كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئة، وعرَّفناه أيضاً في اللغة واستعرضنا أهميته في القرآن والسنة حيث أوردنا العديد من الأدلة في هذا الشأن.

وانتقلنا في القسم الثاني وعرّفنا حق الملكية والحق وذكرنا أقسامه ولحماية حق الملكية ذكرنا أنه لا ينزع ملك أحد بلا سبب شرعي، وأوضحنا نزع الملكية في الإسلام بالإضافة إلى القانون.

وفي القسم الثالث تحدثنا عن القيود التي ترد على حق الملكية والأضرار المنوعة التي يمكن أن يسببها الجار كحجب الضوء وإحداث بناء بسد نوافذ الجار وبعض الأضرار الممنوعة الأخرى،وبيَّنا كيفية التعامل معها.

وانتقلنا في لقسم الرابع لأنواع الملكية العقارية ممثلة في ملكية العين وملكية المنفعة، وإن العين هي ما يعرف بالملك الحر وملكية المنفعة هي الحكر،وقد تكون بالإيجار يدخل ضمنها إحياء الأرض الموات وذكرنا قوانين خاصة بإحياء الأرض الموات. ثم أوردنا رأي الإسلام في نزع ملكية شخص.

أتمنى أن تكون وحدة حققت أهدافها ويكون أسلوب عرضها مناسب لك.

إجابات التدريبات

تدريب (1)

تعريف الملكية:

عرَّفت المادة (16) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م حق الملكية بأنه سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً عينياً. المقصود بهذه المادة ملكية الأراضي وما التصقت بها على سبيل الدوام والاستقرار أو عقاراً بالتخصيص.

تدريب (2)

إذا لم تكن الأرض مستغلة يكون التعويض إسمياً وإن كانت مستغلة ومنتفع بها انتفاعاً كاملاً فلا بد في هذه الحالة أن يكون التعويض مغطياً للخسارة الناتجة عن النزع بمقابل عادل وفقاً للمنفعة ودرجة الاستثمار الحقيقي.

تدريب (3)

الملكية سلطة للمالك وقد اعترف له القانون بهذا الحق لذلك لا يجوز منعه من الشيء المملوك أو أخذه جبراً عنه وإن كانت هناك منفعة تتعلق بالصالح العام يمكن نزع ملكية الأراضي مع مراعاة أن تكون بطريقة عادلة والوفاء بالتعويض بصورة سريعة وعدم المماطلة في دفع التعويض لما في ذلك من الظلم للمالك أو المنتفع لأن التعطيل في الدفع لا يؤدي إلى تحقيق العدالة والتأخير في دفع التعويض يجعل المالك لا يستفيد منه لأنه في بعض الأحيان يفقد المقابل قيمته وبالتالي يهزم العدالة.

تدريب (4)

1. ألا يكون تصرف المالك في ملكه مضراً بالغير ضرراً فاحشاً.
2. ألا يخالف تصرف المالك القوانين المتعلقة بالصحة أو المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.
3. ألا يكون تصرف المالك خاضعاً لحقوق ارتفاقه.
4. عدم التصرف بالبيع أو الرهن أو الهبة أو الوقف في العقار المملوك ملكاً عاماً.

5. عدم التصرف في ملك الغير إلاّ بإذنه لتعلق الحق به.

تدريب (5)

على الدّارس مراجعة الدرس مرة أخرى حيث يجد الإجابة من خلال شرح المادة (529) من قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م تحت عنوان تحديد الحدود الفاصلة.

مسرد المصطلحات

1. **قانون نزع الملكية** The land Acquisition Act
2. **التعويض الاسمي** Nominal Compensation
3. **التحكيم** Arbitration
4. **التعطيل في دفع التعويض يهزم العدالة** Delay defeats equity
5. **عدم حبس الأرض عن الطريق العام** Closing of land from public Roads
6. **أنواع الملكية العقارية** Types of Real property ownership
7. **الملك الحر** Free Hold
8. **الحكر** Lease Hold

المصادروالمراجع

أولاً : القرآن الكريم.

1. أبو يعلى الحنبلي، **الاحكام السلطانية**، دار الفكر، ط3، 1974م.
2. باشا، محمد قدري، **مرشد الجبران إلى معرفة أحوال الإنسان**، ط1، المطبعة الكبرى الأميرية نيولايف، مصر 1380هـ
3. البدراوي، عبد المنعم ،**أصول القانون المدني المقارن** ،القاهرة، مطابع الكتاب العربي ط1959م.
4. الجرجاني، **التعريفات**، ط2، بيروت، 1413هـ – 1992م.
5. جون وول ماكيبج، **القانون العرفي للدينكا في السودان**، دراسة مقارنة، ترجمة: هنري رياض وعمر محمد الطاهر، دار الجبل، بيروت، 1991م.
6. الخواض ،الشيخ العقاد ، **الشفعه في قانون المعاملات لسنة 1984م .**
7. الرازي، **مختار الصحاح**، دار الجيل، بيروت، 1987م.
8. الزحيلي، وهبه ، **نظرية الضمان أو أحكام المسئولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي – دراسة مقارنة**، دار الفكر، 1402هـ – 1982م.
9. سابق، سيد، **فقه السنة**، المجلد الثالث، دار الفكر، ط4، 1983م.
10. السنهوري، عبد الرازق أحمد، قانون رقم 7 لسنة 1993م – **قانون المعاملات المدنية– مصادر الحق**، ج1 – صـ66 –69 .
11. القاضي، أبو صديق الطيب البشير ، **العرف والأرض في المديرية الشمالية**، مراجعة: د. صديق عبد الباقي محاضر بجامعة الخرطوم كلية القانون.
12. قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 .

13. المجلة التفسيرية لمشروع القانون المدني ،ج2 – القاهرة الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية 1971م .
14. مذكرات رئيس التسجيلات الصادرة في 1954/1/20م .