التصرف في الاراضي عند الاقدمين

قوانين الاراضي

على ان مسألة الاراضي في نفس انكلترا ليست من المشاكل الكبرى فالاهالي لا يكترون على الاشراف حقوقهم في الاراضي المملوكة لهم ولا ينازعونهم فيها غير ان الحال بعكس ذلك تماما في ارلندة فمسألة الاراضي مشكلة اشغلت الحكومة الانكليزية زمناً غير يسير . فالفلاح الايرلندي مايرح مطالباً بحقوقه في الاراضي التي اخذت منه بحق الفتح ولم يتنزل يوما عن حقوقه فيها . واخيراً اصدر البرلمان الانكليزي سنة ١٨٨١ قانونا وقرر اتخاذ بعض التدابير التي رمز اليها بالكلمات الانكليزية الثلاث الآتية :

"Fiscity of Aenure.
"Fair rent.
"Free sale.

"Fiscity of Aenure.

ترمي هذه الكلمة الى ان للمستأجر حق التصرف في الارض ما قام بشروط عقد الايجار ويقال لهذا الحق « تنشت رايت tenant right » وان ليس لصاحب الارض حق باخراجه .

(٢) « فيرررنت Fair rent »

وهذه تتضمن تخفيض الضرائب السنوية التي يدفعها المزارعون للملاك لدرجة متناسبة وعادلة . واذا حصل اختلاف بين المزارعين وبين المالكين على بدل الايجار يرفع الامر الى لجنة عينت خصيصا لذلك وهي تفصل بينهم وتعين البدل المناسب والبدل الذي تعينه يبقى معمولا به مدة خمسة عشرة عاما .

(ب) في سبيل Free sale

وهذه تحول المزارع بان يبقى من تصرفه في الارض لشخص آخر .

اما روسيا فقد نشرت في سنة ١٨٦٩ قانونا خير ما وضع لفك اسارة الفلاح اوجبت فيه على الاشراف مالكي الاراضي ان يقطعوا كل مزارع في اراضيهم من ٢ الى ٩٢ هكتارا كل بالنسبة لما يملك من الاراضين مقابل بدل معين وتسهيلا على الفلاحين قامت الحكومة بأداء تلك المبالغ لاصحاب الاراضي على ان تستوفيها من الفلاحين اقساطا .

اما في البلاد العثمانية فالقوانين تقسم الاراضي الى خمسة انواع :

النوع الاول : (المملوكة Fonds de pleine propriété)

النوع الثاني : (الاميرية Terre domaniale)

النوع الثالث : (الموقوفة Terre dédiée)

النوع الرابع : (المتروكة domaine public)

النوع الخامس : (الموات Terre morte)

وان كلمة ملك مأخوذة من الملك والملك له معنيان فالمعنى الاول هو الشيء الذي يملكه الانسان سواء كان عينا او منفعة بحيث يكون قادراً على التصرف به على وجه الاختصاص .

والملك يشمل ملك الرقبة وملك المنفعة .

ملك الرقبة — هو ملك ذات وعين الشيء .

ملك المنفعة — هو ملك منفعة ذلك الشيء دون ملك ذاته .

فعلى ذلك يكون ملك الرقبة اشمل من ملك المنفعة فمشترى دار مثلا يتملكه رقبتها وذاتها يملك الانتفاع بها ايضا بخلاف المستأجر

فانها تملك المنفعة فقط.

التصرف — لغة تحويل الشيء من حال الى آخر واصطلاحا استعمال الشيء باحدى الصور المفيدة للتصرف على وجه الملكية وينقسم الى قسمين : تصرف قولي وتصرف فعلي.

فالتصرف القولي: كبيع الشيء واجارته، ورهنه، واعارته.

والتصرف الفعلي : كزرع الأرض : او غرسها ، او البناء فيها.

ولكن كلمة التصرف في الأراضي الاميرية انما يقصد بها الانتفاع بالاراضي فقط لان رقبتها مملوكة لبيت المال.

وقد كان عند الرومانيين القدماء نوع من الملكية اساسها استند على حق الفتح المعبر عنه بالمأثور بلغتهم emanucapere وهذه خاصة بالرومانيين لاصليين دون رعايا الدولة الاخرين الا انهم احدثوا بعد ذلك نوعين من انواع الملكية وقد كانوا يطلقون عليهما معاً الكلمة الآتية : droit des gens

النوع الاول : هو حق التصرف الذي يكتسب بمجرد تسليم وتسلم الاراضين بدون اجراء المراسم القانونية.

النوع الثاني :هو عبارة عن حق التصرف في الاراضي الموجودة في الاقاليم التابعة . اما القانون المدني الفرنساوي فقد عرف التملك « propriété » بانه حق التصرف في الشيء واستعماله والانتفاع به بالصورة التي يشاؤها المالك بشرط ان يراعي في تصرفه التعليمات المبينة في القوانين والنظم.

هذا وان حق التملك في عين من الاعيان سواء كانت مالاً منقولاً اوغير منقول يشمل ثلاثة حقوق مختلفة عن بعضها:

(١) حق استعمالها

(٢) حق الانتفاع بها اي الاستفادة بنتاجها

(٣) حق التصرف بها على اي صورة كانت كتبديلها وتغيير شكلها من تعمير وتخريب وغير ذلك

نعم وان يكن في الغالب اجتماع هذه الحقوق الثلاثة معاً في الاعيان المملوكة فقد لا يكون منها احياناً غير حق واحد كما لو باع رجل ثمر بستانه لشخص واجر البستان لاخر ليسكنه مثلا يصبح والحالة هذه غير مالك الا لحق التصرف فقط وحق الانتفاع والاستعمال فقد تنزل عنهما للمشتري والمستأجر . على ان تصرف المالك بملكه خاضع لبعض قيود جاءت في القوانين والانظمة فالمالك الذي يملك ارضا على شارع عمومي مثلا لا يمكنه ان ينشأ فيها بناء غير متناسب مع ابنية الشارع لان انظمة البلدية قد منعت ذلك وحذرته وكذلك لا تسوغ له قوانين الصحية ان ينشأ بناء يضر بصحة المجاورين لارضه. وان مالك الارض التي وجد فيها معادن فتصرفه محدود بكثير من القيود حيث انه يحق للحكومة ان تنزع ملكيته في الارض وتتملكها للمنفعة العامة .

وينص القانون المدني الفرنسي على ان حق التملك ينتقل من واحد لاخر بالارث والهبة والوصية او بنتيجة تعهد كما انه ينص على ان التملك يكتسب بمرور الزمن والاكتشاف والاختراع. اما الاموال السائبة التي ليس لها مالك فتعد ملكاً للحكومة . الا انه يوجد بعض الاشياء الغير مملوكة لاحد كالطرق العامة والمرافي فيحق لكل ان يستعملها وينتفع بها

ويوجد في القانون المدني الفرنسي نوع آخر غير الملكية يسمى «possession» اي وضاعة اليد ويجدر بنا هنا ان نبين الفرق بينه وبين الملكية .

وضاعة اليد — هي الاستيلاء على شيء او حق والتصرف به تصرف الملاك والفرق بينها وبين الملكية هو ان الاولى فعل لذي اليد والاخيرة حق من الحقوق . ولا بد لاكتساب وضاعة اليد من اجتماع ركنين اثنين .

(١) ان يكون وضع اليد حقيقيا مثبتا وهذا الركن المادي لوضع اليد .

(٢) ان يكون وضع اليد بقصد التملك مع انكار ملكية الغير .

فواضع اليد على شيء بهذا الشكل اذا امتدت وضاعة يده زيادة عن السنة وكانت سالمة من «الكتم ، والجبر ، والالتباس ، والانقطاع » وجاء آخر فوضع يده على ذلك الشيء عينه فلواضع اليد الاول حق استرداده بدون حاجة لاثبات حق ملكيته به .

الملكية في الاراضي: لها مشتركة كما كانت في الازمنة القديمة واما فردية كما هو الحال في الاعصار الاخيرة .

الملكية المشتركة — هي ان تكون الاملاك مملوكة لجماعة كالقبيلة، والعشيرة، والعائلة .

الملكية الفردية — هي ان تكون الاملاك مملوكة لشخص او لعدة اشخاص معينين .

اشكال الملكية المشتركة في الازمنة التاريخية — ولدى تدقيق تاريخ البشريتبين ان الملكية المشتركة ترجع كلها الى الاشكال الاربعة الاتية:

(١) المشاركة المؤسسة على حصة شائعة communauté avec indivision

فهذا النوع كان جاريا بين القبائل الرحل بعد ان توطنت في جهات مخصوصة لانها قبل ان تتوطن ما تكاد تحل في مكان حتى تفارقه لغيره على ان لا تعود اليه ثم قد تحل فيه اخرى غيرها وتمكث فيه مكثها وربما اقل او اكثر وهكذا ولكن بعد ان توطنت تلك القبائل كل في الجهة التي راقت لها نشأ بين افراد كل قبيلة نوع من الملكية المشتركة في الأراضي التي قطنوها كان لكل واحد من افراد القبيلة ان يتصرف فيها على انها ملك شائع بين القبيلة كلها جمعاء. وهذه الحال كانت جارية في المكسيك ، والبيرو، قبل الاكتشاف.

(٢) المشاركة المؤسسة على حصة معينة

"la communauté avec lotissemment périodique"

وهذا النوع من انواع الملكية المشتركة فانه وان لم يعين لكل فرد حصة على حدة فقد كانت الارضون في كل سنة او في كل عدة سنين تقسم بين عائلات القبيلة. وهذا النوع من الملكية قد كان جاريا بين قبائل جرمانيا ويجري حتى الآن في بعض قرى فلسطين ففي بعض قرى نابلس تقسم الاراضي فيها اسهما على الذكور لكل مولود ذكر بمجرد ولادته يستحق سهما من اراضي القرية وفي عرف تلك القرى يسمى السهم رجلا فبدلا من ان يقال اراضي القرية تقسم كذا سهما يقال كذا رجلا وعلى ذلك فالاراضي عندهم لا تورث والاناث ليس لهن نصيب فيها ورغما عن ان الحكومة لم تقرهم على هذه الاصول ففي مأمورية بينهم نافذة كالها القانون وقلما يقع في هذا الصدد اختلاف بينهم .

(٣) الملكية المختصة بالعائلات la propriété de la famille patriarcale

وهذا هو ان تكون الاراضي مملوكة بالاشتراك لافراد عائلة واحدة تحت رئاسة كبيرها وقد كانت هذه الاصول جارية في فرنسا.

(٤) ان يكون مالك رقبة الارض شخص غير المتصرف فيها — . وهذا ما كان جاريا في اوربا وتركيا لتاريخ التنظيمات الجديدة فقد كانت الاراضي في اوربا مملوكة للاشراف والفلاحون يستغلونها على ان يدفعوا لاصحابها حصة من نتاجها. وفي البلاد العثمانية كانت تعد ملكا لرجال الدولة ووزرائها اصحاب الخاص والتيمار والزعامة الا ان ملكية هؤلاء كانت ملكية موقتة تنتهي بانتهاء وظائفهم ولا تورث لاعقابهم واخيرا الغيت هذه الاصول في اكثر انحاء اوربا كما الغيت في تركيا ولم يبق منها الا اثر ضئيل في انكلترا وجرمانيا.

هذا ولما تبين للعالم المتمدن بالتجربة والاختبار ما ينشأ عن الملكية المشتركة من الاضرار الاقتصادية عدل عنها الى الملكية الفردية ومع ما لهذه من الحسنات والفوائد الاقتصادية فلم تسلم من الانتقاد حتى ان بعض المؤلفين غالى الى ان جعلها غير مشروعة بتاتا ولكن القائلين بمشروعيتها اكثر عدداً وكثير من

ارباب الاقلام لا يبحثون في كونها مشروعة ام غير مشروعة وانما يجيدونها لانها ذات فوائد اقتصادية لا غنى للهيئة الاجتماعية عنها

واليك بعضاً من الاراء المختلفة فى ذلك :

(١) الملكية مصدرها القانون

ورأي القائلين بهذا ان الملكية لم تكن حقاً طبيعياً للانسان وانما وجدت مفيدة للهيئة الاجتماعية فجعلها القانون حقاً مشروعاً

(٢) الملكية مصدرها الحرية الشخصية والسعي والعمل

ورأي القائلين بهذا ان حق التملك هو حق طبيعي وموجود بذاته والقانون لم يحدث هذا الحق بل ايد حقاً موجوداً بالفعل ومصدر هذا الحق الحرية الشخصية والسعي والعمل لان التملك هو ثمرة السعي والعمل فالانسان الذي خلق حراً له الحق بأن يستفيد من ثمرة اعماله .

(٣) الملكية مصدرها اجماع الهيئة الاجتماعية

ورأي القائلين بهذا ومنهم جان جاك روسو « ان الهيئة الاجتماعية قبلت باتفاقها العام ملكية كل فرد واحترمت هذا الحق فعلا على مر الايام فمصدر حق الملكية اجماع الهيئة الاجتماعية على قبوله »

(٤) الملكية مصدرها الاحراز

ورأي القائلين بهذا إن مصدر التملك هو الاحراز .

الاموال المباحة كل شيء لا صاحب له هو مباح لكل انسان ان يحرزه ولا يحق لشخص آخر ان ينزعه منه لانه اصبح مملوكاً له .

واسباب التملك العامة كما صرحت المادة ١٢٤٨ من المجلة ثلاثة انواع .

(١) الاسباب الناقلة للملكية من مالك الى آخر ببدل او بلا بدل كالبيع والهبة وتغيير الغاصب المال المغصوب بصورة يتبدل بها اسمه .

(٢) الارث وهو انتقال الملك من المتوفي الى خلفه .

(٣) الاحراز وهو الاستيلاء على مال مباح ويدخل في هذا احياء الموات

على اننا لو نظرنا الى اول عهد الخليقة عندما كانت الاشياء غير مملوكة لاحد الا « للمالك الحقيقي » لوجدنا ان سبب التملك الاصلي هو السبب الاخير وان غيره انما تفرع عنه بعد ذلك فبنو البشر لاول نشأتهم وجدوا الاشياء مباحة فاستولوا عليها ثم اخذت تتناقل من يد الى اخرى بيعا وهبة وهكذا ترتبت الاسباب الاخرى .

اما اسباب التصرف المختصة بالاراضي الاميرية فخمسة امور :

(١) التفويض : وهو تلقي التصرف في الاراضي بفراغ من الحكومة رأساً مقابل بدل .

(٢) التفرغ : وهو تلقي التصرف في الارض من المتصرف فيها ببدل او بلا بدل

(٣) الانتقال : وهو تفويض اراضي المتوفي من طرف الميري لورثته بلا مقابل حسب درجاتهم المعينة في القانون

(٤) الاحياء : وهو اعمار الاراضي الموات وجعلها صالحة للزراعة باذن الحكومة .

(٥) حق القرار : هو ثبوت التصرف عشر سنوات بلا منازعة احد في ارض اميرية