

# التنمية العمرانية بين مبدأ الإحياء في البيئة التقليدية ووضع اليد في البيئة المعاصرة

إعداد

المهندسة أميرة عاطف زكي

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة جامعة القاهرة

كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

تحت إشراف

أ.م.د. رعد مفيد محمد إبراهيم

أستاذ مساعد

قسم الهندسة المعمارية

بكلية الهندسة - جامعة القاهرة

أ.د. رويدة رضا كامل

أستاذ العمارة والإسكان

قسم الهندسة المعمارية

كلية الهندسة - جامعة القاهرة

كلية الهندسة

جامعة القاهرة

الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٠٩

# التنمية العمرانية بين مبدأ الإحياء في البيئة التقليدية ووضع اليد في البيئة المعاصرة

إعداد

المهندسة أميرة عاطف زكي

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة جامعة القاهرة  
كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

يعتمد من لجنة الممتحنين :

الأستاذ الدكتور رويده رضا كامل ( المشرف الرئيسي )

---

الأستاذ المساعد الدكتور رغد مفيد محمد إبراهيم ( مشرف مساعد )

---

الأستاذ الدكتور حسين صبري الشنواني ( لجنة من الخارج )

---

الأستاذ المساعد الدكتور هشام عمرو بهجت ( لجنة من الداخل )

---

كلية الهندسة

جامعة القاهرة

الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٠٩

# التنمية العمرانية بين مبدأ الإحياء في البيئة التقليدية ووضع اليد في البيئة المعاصرة

إعداد

المهندسة أميرة عاطف زكي

رسالة مقدمة إلى كلية الهندسة جامعة القاهرة

كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

كلية الهندسة

جامعة القاهرة

الجيزة - جمهورية مصر العربية

٢٠٠٩



## التعريف بالباحثة

الإسم : أميرة عاطف زكي يعقوب

المهنة : مهندسة معمارية

الدرجة العلمية :

- بكالوريوس الهندسة المعمارية – كلية الهندسة – جامعة القاهرة – يوليو ١٩٩٨ .
- الدراسات التمهيدية للماجستير شعبة العمارة – يوليو ٢٠٠٠ .

إهداء

إلى كل من أدين له بالشكر والعرفان ..... وكان خير معين

## شكر وتقدير

بعد شكر المولى عز وجل الذي قدر لهذا العمل أن يتم ، أتوجه بالشكر العميق لأساتذتي الذين أدين لهم بالفضل ولا تستطيع الكلمات أن توفيهم حقهم ، وأبدأ بتقديم خالص شكري لأساتذتي القديرة الأستاذة الدكتور \ رويده رضا كامل أستاذ العمارة والإسكان بقسم الهندسة المعمارية جامعة القاهرة لمتابعتها الدقيقة وتوجيهها البناء وتشجيعها الدائم والمستمر لي طوال فترة إعداد البحث مما كان له الأثر الكبير في إثراء وتدعيم قيمة البحث ، ولها مني كل التقدير والعرفان .

وأتوجه بامتناني وجزيل شكري وتقديري لأساتذتي العزيزة الدكتورة \ رغد مفيد على ما قدمته من رعاية واهتمام حتى أثناء عطلاتها ، كما أتوجه لها بالشكر على إهتمامها المستمر بالتوجيه الدقيق ومساعدتي على إنهاء البحث بتلك الصورة .

كما أود أن أعبر عن عميق شكري إلى الدكتورة \ هبة عصام على مساهمتها ومساعدتها التي كان لها عظيم الأثر في تدعيم البحث .

أما والدي ووالدتي فأدين لهما بالشكر والتقدير على تشجيعهما الدائم ودعائهما لي بالتوفيق والنجاح . زوجي العزيز .. لن أجد من كلمات الشكر ما يوفيه حقه على تشجيعه الدائم ومساندته لي طوال فترة إعداد البحث ... له مني خالص الشكر والتقدير .

كما أخص بالشكر المهندس وليد محمد خيرى الذي كان السبب في إختيار موضوع البحث والذي أمدني بالعديد من المراجع ، والذي لن توفيه كلمات الشكر والتقدير قدره ... جزاه الله عني خير جزاء .

وأخيراً أسأل الله أن يجعل من هذا البحث المتواضع علماً ينتفع به الجميع .

أميرة عاطف زكي – ديسمبر ٢٠٠٩

## ملخص البحث :

تعتبر قضية عمارة وعمران المجتمعات المدنية قضية هامة ومحورية تحظى باهتمام واسع في الفكر العالمي عموماً وفي الفكر العربي والإسلامي على وجه الخصوص ، فنجد أن العديد من الآيات القرآنية والأحاديث النبوية قد جاءت مؤكدة على الصلة الوثيقة بين الإسلام وعمارة الأرض ، إلا أنه بالرغم من ذلك فقد أغفلنا في الوقت الحاضر الشريعة في معظم المجالات والتي تم إبعادها عن التخصصات المختلفة بدعوى انها إقحام غير ملائم ، وباعتبار أن العمارة من الأمور الدنيوية مثلها في ذلك مثل السياسة والإقتصاد وغيرها من العلوم وجوانب الحياة المختلفة .

إلا أنه بالرغم من ذلك إذا نظرنا إلى تفاصيل التخطيط والعمارة في المدينة الإسلامية نجد أنها تأثرت بمبادئ وقواعد الأحكام الفقهية الإسلامية ، والتي ظهرت في تكوينات المدينة العمرانية والمعمارية ، فكانت هذه المبادئ والقيم الإسلامية والأحكام المنبثقة من القواعد الفقهية المرجعية التي إستعان بها المسلمون في عملية تنظيم البناء داخل المدينة .

ومن مبادئ الشريعة التي يتجه البحث لدراستها مبدأ الإحياء والذي ساعد على إزدهار وتنمية المدينة الإسلامية واتساع رقعتها في ظل الشريعة وقواعدها ، وبالرغم من أهمية مبدأ الإحياء في الشريعة إلا أننا في الوقت الحاضر وبالرغم من حاجة الدولة إلى تنمية وإحياء الكثير من الأراضي الصحراوية فإنه توجد الكثير من المعوقات والبيروقراطية لتنمية الأراضي لصحراوية ، وبالتالي إتجه الناس إلى وضع اليد على أملاك الدولة والبناء عليها ، مما أدى إلى خلق مشكلة المناطق العشوائية غير الشرعية ، واستمرار التعدي على أراضي الدولة ، وبالتالي نجد أن الإحياء كان أحد أسباب تنمية عمران المدن التقليدية ذات القيمة ، بينما أنتج وضع اليد في البيئة المعاصرة بيئة عمرانية عشوائية مشوهة .

ويهدف البحث إلى إستخلاص دور مبدأ الإحياء من الشريعة الإسلامية في تنمية المجتمعات العمرانية التقليدية بالمقارنة مع وضع اليد في البيئة العمرانية المعاصرة ، واستكشاف أوجه التشابه والإختلاف بينهما بما يسمح بتوجيه عمليات تقنين ملكيات وضع اليد وتوظيفها وإعادة صياغتها لتحقيق التنمية العمرانية المتزنة في البيئة المعاصرة .

ولتحقيق أهداف البحث فقد تم إتباع منهج يعتمد على ثلاث محاور متكاملة : المحور النظري التحليلي والذي يشمل الفصل الأول والفصل الثاني ، والمحور التحليلي المقارن والذي يشمل الفصل الثالث ، ومحور الدراسة التحليلية والذي يشمل الفصل الرابع .



ويتناول البحث في الفصل الأول دراسة ملكية الأرض من خلال الشريعة الإسلامية ومفهومها وتعريفها ، كما يتناول دراسة وتحليل مبدأ إحياء الموات ( تنمية الأراضي الفضاء ) كأحد أسباب ملكية الأرض كمبدأ أساسي في التنمية العمرانية ، بالإضافة إلى تناوله أهم أسباب تنظيم التنمية العمرانية للبيئة التقليدية وذلك من خلال الجهات والمؤسسات المسؤولة عن التنمية العمرانية وتنظيمها .

ويتطرق الفصل الثاني إلى بداية التحول عن تطبيق الشريعة الإسلامية في التنمية العمرانية ، والإتجاه إلى وضع القوانين لتنظيم الملكيات والإبتعاد عن الملكية بالإحياء ، كما يتناول بالدراسة والتحليل الملكية والحيارة في ظل القوانين الوضعية الحديثة ، والملكية بوضع اليد وأثرها على التنمية العمرانية المعاصرة ، واتجاه الدولة إلى تقنين ملكيات وضع اليد وأثره على التنمية العمرانية بالمناطق العشوائية .  
وهنا تنتهي الدراسة النظرية التحليلية ونستخلص منها مجموعة العناصر التي تقوم عليها المقارنة بين مبدأ الإحياء ووضع اليد .

وفي الدراسة التحليلية المقارنة والتي تظهر في الفصل الثالث يتم عمل مقارنة بين الملكية في الشريعة والقوانين الوضعية ، ومقارنة بين مبدأ الإحياء ووضع اليد ونوع التنمية الناتج عن كلٍ منهما .

ويتعرض البحث في الدراسة التحليلية بالفصل الرابع إلى نودجين لوضع اليد ، أحد النموذجين قامت الدولة فيه بتقنين ملكيات وضع اليد ، أما النموذج الآخر فقد رفضت الدولة تقنين ملكيات وضع اليد ، وبالتالي فإنه يتم دراسة كل حالة وتحليل أثر وضع اليد في تنمية كل منطقة على حده ، ومدى أهمية التقنين لتنمية المناطق العشوائية وتطويرها ، وتنتهي الدراسة التحليلية بنتائج تساهم في إثبات مدى صحة الفرضيات المطروحة ومن ثم تحقيق الأهداف المرجوة من البحث .

وتتلخص أهم النتائج التي توصل إليها البحث في أن عملية وضع اليد تختلف عن مبدأ الإحياء في وجود الأعراف والقيم والمبادئ التي تعمل على تنظيم التنمية العمرانية بالإضافة للجهات المسؤولة عن المراقبة والمتابعة المستمرة للنمو العمراني للبيئة ، وأنه بوجودها تنشأ مجتمعات عمرانية متزنة ، وأنه بقيام الدولة بتقنين ملكيات وضع اليد فإن ذلك يعطي الناس الإحساس بالأمان والإستقرار وبالتالي الرغبة في تنمية وتطوير البيئة المحيطة والعمل على تحسين المستوى المعيشي للبيئة العمرانية المحيطة .

## قائمة المحتويات

## قائمة المحتويات

أ	التعريف بالباحثة
ب	إهداء
ج	شكر وتقدير
د	ملخص البحث
و	قائمة المحتويات
م	قائمة الأشكال

## مقدمة البحث

٢	المقدمة
٤	المشكلة البحثية
٥	الهدف الرئيسي
٥	الأهداف الثانوية
٥	فرضيات البحث
٦	محددات البحث
٦	منهجية البحث
٧	هيكل البحث

## الفصل الأول : التنمية العمرانية في البيئة التقليدية الملكية ومبادئ الإعمار في الشريعة الإسلامية

١٠	- تمهيد
١٠-١	١-١ ملكية الأرض
١٢	.....
١٠-١-١	١-١-١ مفهوم روم الملكي
١٤	.....
١٦	٢-١-١ قواعد الملكية
١٩	٢-١ الإحياء
١٩	١-٢-١ مفهوم الإحياء
٢٠	٢-٢-١ الهدف من الإحياء
٢١	٣-٢-١ أنواع الموات
٢-١-٤	٤-٢-١ شروط ملكية الأرض المحيطة
٢١	.....

٢٢	٥-٢-١ آليات إحياء الأرض الموات .....
٢٢	١-٥-٢-١ الإحتج .....
٢٢	٢-٥-٢-١ حف .....
٢٤	٣-٥-٢-١ نـزح الميـاه عـن الأـرض المـغمـورة وحبـسه عـنـها .....
٢٤	٦-٢-١ شـرط إـحـيـاء الأـرض المـوات .....
٢٤	١-٦-٢-١ رعايـة الأـرض وصـيانتها .....
٢٥	٢-٦-٢-١ إـذن الحـكـم أو الـسلطات .....
٢٥	٧-٢-١ تطبيـقات إـحـيـاء المـوات فـي البيـئة التـقليـدية .....
٢٦	٣-١ الإـقـطـاع .....
٢٧	١-٣-١ أنـواع الإـقـطـاع .....
٣٠	١-١-٣-١ إـقـطـاع تـمـلـيـك الرقـبـة .....
٣٠	٢-١-٣-١ إـقـطـاع الإسـتـغـلال .....
٣٢	٣-١-٣-١ إـقـطـاع الإـرـفـاق .....
٣٤	٢-٣-١ الإـقـطـاع والإـخـتـطـاط .....
٣٥	٤-١ أسـس التـنـمـية العـمـرانيـة بمبـدأ الإـحـيـاء .....
٣٥	١-٤-١ حـرـم الأـرض .....
٣٧	٢-٤-١ الإـرـتـفـاق .....
٣٧	٣-٤-١ القـواعـد الفـقـهـيـة لأحـكام البـنـيـان .....
٣٩	١-٣-٤-١ الأـعـراف البـنـائـية .....
٤١	٢-٣-٤-١ مـصـادر التـشـريـع والأعـراف الإـجـتمـاعيـة .....
٤٢	٤-٤-١ خـطـة الطـرـيـق كـمـحـدـد لـلـتـنـمـية العـمـرانيـة وحاكـمـاً لـها .....
٤٢	١-٤-٤-١ تـأثـير الطـرـيـق عـلى عـمـر الأـرض البـنـائـية التـقليـديـة .....

٢-٤-٤-١ المعايير التقييمية لشوارع البيئات التقليدية	٤٣
٣-٤-٤-١ أثر الفناء على صياغة خطة الطريق وارتباطه بمفهوم حريم الأرض	٤٧
٤-٤-٤-١ حقوق الطريق	٤٧
٥-١ المؤسسات المسؤولة عن مراقبة البيئة العمرانية التقليدية	٤٩
١-٥-١ القاض	٤٩
٢-٥-١ أهـ لخبـ	٥٠
٣-٥-١ المحتـ	٥٠
١-٣-٥-١ المحتـ سب وشـ روط إختـ	٥١
٢-٣-٥-١ أقمـ سام واجبـ	٥٢
٣-٣-٥-١ مرجعية الحـ نسبة فـي القـ رآن والـ سنة	٥٣
٤-٣-٥-١ تكامل أنظمة الحـ نسبة وتأثيرها على عمران البيئات التقليدية	٥٥
- خلاصة الفصل الأول	٥٦

## الفصل الثاني : التنمية العمرانية في البيئة المعاصرة الملكية والحيازة ووضع اليد في ضوء القوانين الوضعية المعاصرة

- تمهيد	٥٩
١-٢ الدولة العثمانية وبداية التحول عن تطبيق الشريعة الإسلامية في التنمية العمرانية	٦١
١-١-٢ قوانين ملكية الأرض في الدولة العثمانية	٦١
١-١-٢-١ نظام التمار	٦٢

٢-١-١-٢	نظ	٦٣
٢-١-٢	إلغاء الملكية بالإحياء في الدولة العثمانية	٦٥
٣-١-٢	تحولات نظام الملكية في مصر	٦٦
١-٣-١-٢	قصة محمد علي باشا	٦٦
٢-٣-١-٢	قصة يوليوس	٦٧
٣-٣-١-٢	إلغاء الإحياء في مصر	٦٩
٢-٢	الملكية في ظل القوانين الوضعية الحديثة في البيئة العمرانية المعاصرة	٧٠
١-٢-٢	الملكية كأحد الحقوق العينية في القانون المدني	٧١
١-١-٢-٢	حق الملكية	٧٢
٢-١-٢-٢	حق الإنتفاع	٧٢
٣-١-٢-٢	حق الإسكان وحق السكن	٧٢
٤-١-٢-٢	حق الحكر	٧٣
٥-١-٢-٢	حق الإرتفاق	٧٣
٢-٢-٢	الملكية والحيازة في البيئة المعاصرة	٧٥
١-٢-٢-٢	الطبيعة القانونية للحيازة	٧٨
٢-٢-٢-٢	الحيازة والملكية في ظل القانون المدني المصري	٧٩
٣-٢-٢-٢	نظم حيازة وملكية الأرض في القانون المدني	٨١
٣-٢	ملكية وضع اليد في ظل القوانين الوضعية في البيئة العمرانية المعاصرة	٨٦
١-٣-٢	إكتساب الملكية والحيازة بوضع اليد	٨٦
٢-٣-٢	شروط اكتساب الملكية بوضع اليد	٨٧
٣-٣-٢	القوانين الحاكمة لوضع اليد	٨٨

١-٣-٣-٢ القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية	٩٠.....
٢-٣-٣-٢ القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ بشأن بعض القواعد الخاصة بالتصرف في أملاك الدولة الخاصة	٩١.....
٣-٣-٣-٢ القرار الجمهوري رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تجديد إستخدامات أراضي الدولة	٩٢.....
٤-٣-٢ أنماط وأساليب وضع اليد في المناطق المعتدى عليها	٩٣.....
١-٤-٣-٢ الأساليب العرفية لتأكيد ملكية الأرض المعتدى عليها	٩٥.....
٢-٤-٣-٢ الأساليب شبه الرسمية لتأكيد ملكية الأرض المعتدى عليها	٩٥.....
٤-٢ تقنين ملكية واضعي اليد على أراضي وممتلكات الدولة	٩٦.....
١-٤-٢ إتجاه الدولة لتنمية مناطق واضعي اليد	٩٨.....
٢-٤-٢ الأساليب التي إتبعتها الدولة لتقنين حيازة وضع اليد	٩٩.....
١-٢-٣-٢ الإحلال التدريجي لإعادة التوطين	٩٩.....
٢-٢-٣-٢ تقنين ملكية واضعي اليد	٩٩.....
٣-٤-٢ العوامل المؤثرة على قرار التقنين لمناطق واضعي اليد	١٠١.....
٤-٤-٢ آليات تقنين واضعي اليد على أراضي الدولة	١٠٢.....
٥-٤-٢ الإتجاهات المؤيدة والمعارضة لتقنين ملكية واضعي اليد على أملاك الدولة	١٠٣.....
١-٥-٤-٢ الإتجاه المعارض	١٠٣.....
٢-٥-٤-٢ الإتجاه المؤيد	١٠٣.....
٦-٤-٢ تطوير السياسة العامة لتنمية مناطق وضع اليد	١٠٤.....
١-٦-٤-٢ تفعيل دور المشاركة الشعبية في مشروعات التنمية	١٠٤.....
٢-٦-٤-٢ الإعتراف القانوني وتقنين ملكية واضعي اليد	١٠٥.....
٣-٦-٤-٢ أهم القوانين التي صدرت في شأن تقنين وضع اليد على أراضي الدولة	١٠٧.....
خلاصة الفصل الثاني	١٠٩.....

## الفصل الثالث : المقارنة بين مبدأ الإحياء ووضع اليد كأساس للتنمية العمرانية

- تمهيد ..... ١١٢
- ١-٣ الملكية بين الشريعة والقوانين الوضعية الحديثة ..... ١١٤
- ٢-٣ مبدأ الإحياء ووضع اليد بين الشريعة والقوانين  
الوضعية ..... ١١٧
- ٣-٣ الإحياء ووضع اليد كأساس للتنمية  
العمرانية ..... ١٢٥

## الفصل الرابع : نمو المدينة بشكل عشوائي دراسة تحليلية لحالات وضع اليد بالمناطق العشوائية عزبة الوالدة وجزيرة القرصاية

- تمهيد ..... ١٣٠
- ١-٤ تكون المدينة العشوائية بعيداً عن القوانين الوضعية  
..... ١٣٠
- ١-١-٤ كيفية نشأة مناطق وضع  
اليد ..... ١٣٠
- ٢-١-٤ أماكن وضع اليد ..... ١٣٢
- ٣-١-٤ التعريف بقاطني مناطق وضع اليد ..... ١٣٤
- ٤-١-٤ خصائص مناطق وضع اليد ..... ١٣٦
- ٢-٤ الدراسة التحليلية ..... ١٣٨
- ١-٢-٤ الحالة الدراسية الأولية : عزبة  
الوالدة ..... ١٤٠
- ١-١-٢-٤ التعريف بالمنطقة ..... ١٤٠
- ٢-١-٢-٤ عملية وضع اليد ..... ١٤٢
- ٣-١-٢-٤ كيفية تعامل الدولة مع حالات وضع اليد ..... ١٤٦
- ٤-١-٢-٤ إيجابيات وسلبيات تجربة تطوير عزبة الوالدة ..... ١٥٠
- ٢-٢-٤ الحالة الدراسية الثانية : جزيرة القرصاية ..... ١٥٢
- ١-٢-٢-٤ التعريف بالمنطقة ..... ١٥٢
- ٢-٢-٢-٤ عملية وضع اليد ..... ١٥٤



٣-٢-٤ دور الدولة في التعامل مع ملكية وضع اليد بالجزيرة  
١٥٦.....

٤-٢-٤ نتائج تجربة جزيرة القرصاية  
١٥٨.....

٣-٤ مقارنة بين الوضع في عزبة الوالدة وجزيرة القرصاية..... ١٥٨

٤-٤ مقارنة كل وضع مع مبدأ الإحياء في الشريعة الإسلامية  
١٦١.....

نتائج الفصل الرابع مع  
١٦٣.....

## الفصل الخامس : النتائج والتوصيات

- مراجعة فرضيات الدراسة..... ١٦٦

- نتائج الدراسة..... ١٦٧

- التوصيات..... ١٧١

المراجع العام  
١٧٢.....

## قائمة الأشكال

## قائمة الأشكال

### مقدمة البحث

- شكل رقم (١) : يوضح الشكل منهجية البحث في التعامل مع الأراضي الفضاء في البيئة التقليدية والبيئة المعاصرة من خلال مبدأ الإحياء ووضع اليد.....٧
- شكل رقم (٢) : يوضح الشكل هيكل البحث الذي سنتم من خلاله الدراسة البحثية .....٩

### الفصل الأول : التنمية العمرانية في البيئة التقليدية

#### الملكية ومبادئ الإعمار في الشريعة الإسلامية

- شكل رقم (١-١) : يوضح الشكل طرق الملكية في الشريعة الإسلامية.....١٣
- شكل رقم (٢-١) : يوضح الشكل العنصرين الأساسيين في قواعد الملكية وهي الحاجة والسيطرة.....١٧
- شكل رقم (٣-١) : يوضح نظم الملكية من خلال الإحياء والإقطاع.....١٨
- شكل رقم (٤-١) : يوضح أنواع الإقطاع ومفهوم كل منها.....٣٣
- شكل رقم (٥-١) : يوضح علاقة المنزلة بالأرض (أ) .....٣٦

### الفصل الثاني : التنمية العمرانية في البيئة المعاصرة

#### الملكية والحياسة ووضع اليد في ضوء القوانين

##### الوضعية المعاصرة

- شكل رقم (١-٢) : يوضح الشكل درجات سلطات الملكية في الحقوق العينية الأصلية.....٧٤
- شكل رقم (٢-٢) : يوضح الشكل التدرج الهرمي لأثر الحياسة على الإحتياجات الإنسانية والإستقرار النفسي للأفراد.....٧٦
- شكل رقم (٣-٢) : يوضح أنواع الأراضي المملوكة للدولة والتي لا يمكن إكتساب ملكيتها بوضع اليد.....٨٤
- شكل رقم (٤-٢) : يوضح الشكل الجهات المسؤولة عن الأراضي المملوكة للدولة ونوع الأراضي السنولة عنها.....٨٥

شكل رقم (٥-٢) : شكل يوضح أنواع الإستيلاء على الأراضي المملوكة للدولة  
٩٤.....

شكل رقم (٦-٢) : يوضح الشكل أدوات عملية تطوير السياسة العامة لتنمية مناطق وضع اليد ..... ١٠٧

شكل رقم (٧-٢) : يوضح مفهوم وعناصر كل من الحيازة والملكية في القانون المدني المصري ..... ١٠٩

## الفصل الرابع :

### نمو المدينة بشكل عشوائي

#### دراسة تحليلية لحالات وضع اليد بالمناطق العشوائية

##### عزبة الوالدة وجزيرة القرصاية

شكل رقم (١-٤) : يوضح أنواع سكان مناطق وضع اليد..... ١٣٤

شكل رقم (٢-٤) : يوضح منهجية دراسة وتحليل الحالات موضع  
الدراسة..... ١٣٩

شكل رقم (٣-٤) : خريطة توضح منطقة عزبة الوالدة والمنطقة المحيطة  
بها..... ١٤٠

شكل رقم (٤-٤) : خريطة توضح إتجاه النمو العمراني للمنطقة ، ويظهر فيها أن النمو العمراني باتجاه الأراضي  
الفضاء والأراضي الزراعية..... ١٤١

شكل رقم (٥-٤) : خريطة توضح تقسيم ملكيات عزبة الوالدة ( أملاك الدولة ) ..... ١٤٢

شكل رقم (٦-٤) : خريطة توضح مشاكل المنطقة..... ١٤٣

شكل رقم (٧-٤) : خريطة توضح الأراضي الفضاء..... ١٤٣

شكل رقم (٨-٤) : خريطة توضح الكثافة السكانية في المنطقة حيث تزداد الكثافة على الشوارع الرئيسية وتقل  
إلى الداخل..... ١٤٤

شكل رقم (٩-٤) : خريطة توضح المناطق السكنية والأراضي أملاك  
الدولة..... ١٤٤

شكل رقم (١٠-٤) : خريطة توضح موقع جزيرة  
القرصاية..... ١٥٢

شكل رقم (١١-٤) : خريطة توضح إتجاه النمو العمراني  
بالجزيرة..... ١٥٣

شكل رقم (١٢-٤) : خريطة توضح الجهات المالكة للأراضي  
بالجزيرة..... ١٥٤

- شكل رقم (٤-١٣) : خريطة توضح أنواع إسـتخدامات الأراضـي فـي  
الجزيرة.....١٥٦
- شكل رقم (٤-١٤) : يوضح علاقة تقنين ملكيات وضع اليد بمبدأ الإحياء.....١٦٤

## مقدمة البحث

## المقدمة :

جاءت العديد من الآيات القرآنية والأحاديث النبوية مؤكدة على الصلة الوثيقة بين الإسلام و عمارة الأرض، و التي تعتبر الهدف الثاني من خلق الإنسان على الأرض بعد العبادة ، فجد الأمر الإلهي بوجوب عمارة الأرض في قوله تعالى : " وإلى ثمود أخاهم صالحاً ، قال يا قوم اعبدوا الله مالكم من إله غيره ، هو أنشأكم في الأرض واستعمركم فيها فاستغفروه ثم توبوا إليه ، إن ربي قريب مجيب "(سورة هود-آية رقم ٦١) وقال ابن العربي : " قال بعض علماء الشافعية أن الاستعمار هو طلب العمارة ، والطلب المطلق من الله تعالى يعني الوجوب " <sup>١</sup> ، وقال الجصاص : " وفيها للدلالة على وجوب عمارة الأرض بالزراعة و الغرس والأبنية " <sup>٢</sup> .

أما السنة النبوية الشريفة فقد أشارت إلى عمارة الأرض وتعميرها في العديد من الأحاديث النبوية الشريفة ، فلقد روى الإمام أحمد في مسنده عن معاذ عن أبيه عن رسول الله (ص) أنه قال : " من بنى بيتاً من غير ظلم أو اعتداء ، كان له أجر جار ما انتفع به من خلق الله تبارك وتعالى " <sup>٣</sup> ، وفي الحديث دعوة وترغيب في عمارة الأرض بمفهومها الواسع سواء كان ذلك بالبناء أو بالزراعة أو بالغرس ، فقد حوت السنة النبوية على العديد من الأسس والقواعد والتوجيهات للمسلمين وغيرهم التي يمكن أن يستفيدوا منها في عمارة المدن أينما كانت على اختلاف بيئتهم و أوطانهم <sup>٤</sup> .

إلا أنه بالرغم من ذلك نجد أننا في الوقت الحاضر قد أغفلنا الشريعة في معظم المجالات ، فنجد أن المهندسين والمخططين قد أبعدوا الشريعة عن التخصصات المختلفة بدعوى أنها إقحام غير ملائم ، وأن المجتمع أدرى بشئون دنياه ، وباعتبار أن العمارة من الأمور الدنيوية مثلها في ذلك مثل السياسة والإقتصاد وغيرها من جوانب العلوم وجوانب الحياة المختلفة ، وبالتالي نجد أن الاتجاه إلى قصر دور الدين و تعاليمه على الجانب التعبدية فقط .

وبالرغم من شمولية شريعتنا إلا أن علماء الشريعة المعاصرين والمعماريين لم يوفوا الموضوع حقه من البحث ، فكان الاهتمام بتنمية المجتمعات العمرانية في الوقت الحاضر منحصراً في الماديات وتطبيق النظريات ، أما الاحتياجات الإنسانية والإجتماعية فالتعامل معها يكون من منطلق فكر عقلاني وفلسفات مادية غريبة <sup>٥</sup> .

وبالنظر إلى تفاصيل التخطيط والعمران في البيئة التقليدية نجد أنها تأثرت بمبادئ وقواعد الأحكام الفقهية الإسلامية ، فالبيئة التقليدية هي مجموعة المباني والأماكن التي بينها ، والتي شيدها المسلمون باتباع مبادئ الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية واستخدام مواد البناء المتوفرة في تلك الفترة دون تدخل من السلطة إلا في حالات الخلاف بين الملاك .

<sup>١</sup> الإمام القرطبي : الجامع أحكام القرآن ، الجزء الأول ، ص ١٠ .

<sup>٢</sup> المرجع السابق ، ص ١٠ .

<sup>٣</sup> الإمام أحمد : مسند المكيين ، ١٩٩٠ ، ص ١٤ .

<sup>٤</sup> م . هشام محمد طاهر : إسلامية العمارة ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ٤٣ .

<sup>٥</sup> د. جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٨ ، ص ٨ .

وقد ظهر ذلك التأثير في تكوينات المدينة العمرانية و المعمارية ، وظهرت الإستجابة لها بطرق مختلفة ومتنوعة أثرت على تلك المدن وعلى رصيدها العمراني ، فكانت هذه المبادئ والقيم الإسلامية والأحكام المنبثقة من القواعد الفقهية المرجعية التي استعان بها المسلمون في عملية تنظيم البناء داخل المدينة ، ولقد حاول المشتغلون في الفقه والحديث إيجاد التوافق بين الأعراف والتقاليد السائدة وبين الأحكام الإسلامية وذلك من خلال رصد المستجدات في المجال العمراني والبنائي ، بالإضافة إلى الإحتكاك بالأفراد العاملين بالعمارة ، وذلك ليتمكنوا من الفصل في قضايا العمارة والعمران ، وقد أدى ذلك إلى إفراز حلولاً إبداعية لانهائية من خلال مساندة الجهود الجماعية لينمو إرثها الفكري بطريق التراكم و التكامل ، وذلك بهدف طبع الحياة بطابع إسلامي ، باعتبار أن العمران الإسلامي هو الدليل المادي على قيام البشر بتطبيق قواعد وأحكام الشريعة وحفظ مقاصدها ، حيث سار منهج تخطيط المدن الإسلامية ومراحل إنشاء تكويناتها المعمارية في توافق تام مع أحكام البناء التي أقرها فقهاء المسلمون استناداً إلى مصادر التشريع<sup>1</sup> .

ومن مبادئ الشريعة التي يتجه البحث لدراستها مبدأ الإحياء ، والذي ساعد على ازدهار وتنمية المدينة الإسلامية واتساع رقعتها في ظل الشريعة وقواعدها ، وبالرغم من أهمية مبدأ الإحياء في الشريعة إلا أننا في الوقت الحاضر وبالرغم من حاجة الدولة إلى تنمية وإحياء الكثير من الأراضي الصحراوية ، فإنه توجد الكثير من المعوقات والبيروقراطية لتنمية الأراضي الصحراوية .

<sup>1</sup> د. جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٨ ، ص ١٩ .



## المشكلة البحثية :

يعتبر الإحياء النواة التي بدأت بها المدينة الإسلامية ، فقد كان الإستيلاء على الأراضي أمراً شائعاً في القرون الأولى في الإسلام ، حيث أنشئت المدن في المناطق المفتوحة ، وعاشت هذه المدن ازدهاراً مفاجئاً مما تطلب اتساع رقعتها ، لذلك فقد حظي موضوع إحياء الأرض باهتمام كبير ودراسة مستفيضة من العلماء ، وكانت الأراضي غير المملوكة وغير المستخدمة تسمى بالموات ، كما كانت هناك مبادئ وأعراف متبعة لامتلاك هذه الأراضي ، عملاً بحديث الرسول ( ص ) " من أحيا أرضاً مواتاً فهي له " <sup>1</sup> ، ويمثل هذا الحديث أحد القواعد الشرعية الخمس ( القرآن ، السنة النبوية ، الإجماع ، القياس ، الإستحسان ) المشتق منها أحكام الفقه الإسلامي والتي تعد بمثابة روح القانون الإسلامي بما تضمنته من قيم ومعاملات انعكست على الحركة العمرانية للمدينة الإسلامية .

ولكننا نجد في الوقت المعاصر بعد قيام علماء الشريعة بعمل بعض الأبحاث على مبادئ البناء في الشريعة الإسلامية قد توصلوا إلى جواز الإحياء ولكن بعد إذن الامام ، وبذلك فقد تنازلوا عن رأي جمهور علماء السلف بجواز إحياء الأرض بدون إذن الامام <sup>2</sup> ، فكان حكم علماء الشريعة المعاصرين مبنياً على مشاهداتهم لتراكم مشاكل البيئة المعاصرة والتي ظهرت باستخدام القوانين الوضعية ، فالقانون المصري اعتبر الأراضي غير المملوكة مثل الأراضي الموات جزءاً من أملاك الدولة ووضع قيوداً لإحيائها ، وهذا أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي ، ومن العوامل التي ساعدت على ارتفاع الأسعار السياسة المركزية للدولة التي ركزت أكثر الخدمات في المدن الرئيسية، وهذه استقطبت السكان من الأرياف إلى تلك المدن ، وازداد الطلب على الأراضي ، وكثرت التعديت ، وبالتالي كثرت القوانين للسيطرة على إحياء الأرض ، وهذا الارتفاع في الأسعار المصحوب بزيادة الكثافة السكانية أدى إلى زيادة الكثافة البنائية كارتفاع المباني ، مما أحدث خلافاً في التركيب العمراني للمدينة ، نتج عنه العديد من المشاكل <sup>3</sup> ، منها زيادة الضغط على المرافق العامة والبنية التحتية ، كما نلاحظ لجوء الكثير من الناس إلى البناء العشوائي على أراضي الدولة لحل مشكلة زيادة أسعار الوحدات السكنية مما أدى إلى خلق مجتمعات عمرانية عشوائية تفتقر إلى التنظيم والنظافة والمرافق العامة .

ولقد أدى تفاقم مشكلة المناطق العشوائية غير الشرعية واستمرار التعدي على أراضي الدولة إلى إهتمام الدولة بوضع سياسة لتنمية وتطوير هذه المناطق وذلك لإستقرار هذا القطاع واستثمار الجهود الشعبي وتنظيمه ، فقامت الدولة بتقنين ملكية هذه الأراضي .

كانت الدولة في فترة الستينيات تنظر لهذه المناطق نظرة سلبية على أنها نمت في غيبة من القانون ويجب إزالتها ، لذا فقد قامت الحكومة بإزالة العديد من هذه المناطق مثل منطقة معروف في وسط البلد ومنطقة عيش الترجمان التي تم إزالتها ونقل سكانها ، إلا أن تلك النظرة لم تأخذ في إعتبارها سرعة النمو التي تتميز بها هذه

<sup>1</sup> رواه البخاري في صحيحه ، والترمذي ، ومسند احمد وباقي مسند المكثرين .  
يوجد للحديث عدة مخرجات منها : " من أحيا أرضاً ميتة فهي له وليس لعرق ظالم حق " سنن أبي داود ، " من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، وما أكلت العافية منه له به صدقة " مسند أحمد ، وصحيح البخاري ، ورواه الترمذي في صحيحه .  
<sup>2</sup> قرار رقم ٤ من الدورة الرابعة لمجمع الفقه الإسلامي المنعقد بجدة من ١٨ جمادى الآخر ١٤٠٨ هـ ، المملكة العربية السعودية .  
<sup>3</sup> د. جميل عبد القادر أكبر: عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٨ ، ص ٩ .

المناطق بحيث أصبحت في منتصف السبعينات تمثل في بعض المدن المصرية ما يقرب من ٢٥ % إلى ٤٥ % من البنية العمرانية بها<sup>١</sup>.

ومع التمسك بهذه الفلسفة من جانب الحكومة المركزية وعدم قدرة الإدارة المحلية على الإختلاف من جانب وعدم إستطاعتهم القضاء على هذه الظاهرة أو القيام بإزالة تلك المناطق ، فقد نمت ما يسمى **بالوضع القائم** ، وأصبحت المناطق العشوائية حقيقة واقعة في حياتنا اليومية داخل المدينة المصرية .

في ضوء ما سبق يمكن أن نحدد ملامح المشكلة البحثية والتي يمكن بلورتها في أن الإحياء كأحد مبادئ الشريعة كان أحد أساليب تنمية عمران المدن التقليدية ذات القيمة ، بينما وضع اليد ( الذي يراه البعض صورة من صور الإحياء ) هو أحد أساليب التعامل مع المناطق العمرانية الغير مخططة والذي أنتج بيئة عمرانية مشوهة ، وهذه الإشكالية تثير عدداً من التساؤلات التي تهتم الدراسة بتناولها :

- كيف أثر مبدأ الإحياء على عمارة وعمران البيئة التقليدية ؟ .
- كيف تعاملت القوانين الوضعية مع أسلوب تملك وتنمية الأراضى ؟
- هل يمكن إعادة تثبيت مبدأ الإحياء كأحد مبادئ التنمية العمرانية فى الواقع المعمارى / العمرانى المعاصر ؟ وهل يؤدي هذا إلى حل بعض مشاكل التنمية العمرانية ؟

### الهدف الرئيسي :

يهدف البحث إلى إستخلاص دور مبدأ الإحياء من الشريعة الإسلامية في تنمية المجتمعات العمرانية التقليدية بالمقارنة مع وضع اليد في البيئة العمرانية المعاصرة ، واستكشاف أوجه التشابه والإختلاف بينهما بما يسمح بتوجيه عمليات تقنين ملكيات وضع اليد وتوظيفها وإعادة صياغتها لتحقيق التنمية العمرانية في البيئة المعاصرة .

### الأهداف الثانوية :

- لتحقيق الهدف الرئيسي السابق فإنه توجد أهداف ثانوية للدراسة لابد من دراستها وهي كالتالي :-
- دراسة مبدأ الإحياء في الشريعة الإسلامية وأثره في التنمية العمرانية .
- دراسة وضع اليد في البيئة العمرانية المعاصرة وتأثيره على التنمية العمرانية .
- دراسة أثر تقنين ملكيات وضع اليد في تحسين البيئة العمرانية .

### فرضيات البحث :

يطرح البحث مجموعة من الفرضيات النظرية ، ومن خلال الدراسة يمكن إستنتاج مدى صحة أو خطأ هذه الفرضيات ، وهي كالتالي :-

- ١- أحد أسباب قصور سياسات التنمية العمرانية هو أسلوب تملك الأراض .

<sup>١</sup> داليا حسين الدريبري : المدن الجديدة وإدارة التنمية العمرانية في مصر ، كتاب الأهرام الإقتصادي ، العدد ١٩٧ ، ٢٠٠٤ ، ص ٣ .

- ٢- كلما أحدث وضع اليد تنمية حقيقية ( تنمية تتعدى المصلحة المادية للفرد ) كلما إقترب من الإحياء .  
 ٣- يمكن إعتبار تقنين ملكية وضع اليد هو الصورة المعاصرة لمبدأ الإحياء ، ويعمل على تحسين البيئة العمرانية المحيطة كما يساعد على تحفيز أفراد المجتمع على المشاركة الفعالة في تحسين البيئة المحيطة .

### محددات البحث

- عدم التركيز على سياسة الدولة في عملية التنمية العمرانية .

#### تحفظ :

- تحفظ البعض حول قضية مقارنة أمر شرعي ( إحياء الموات : مبدأ أقرته الشريعة وسنت له القوانين والتشريعات ) وبين أمر غير شرعي ( وضع اليد : وضع غير قانوني مخالف لقوانين الدولة ) ، والهدف من المقارنة هو المقاربة بين مفهوم الإحياء ووضع اليد وتوضيح مدى إمكانية تشريع وتقنين ملكيات وضع اليد للوصول إلى تنمية عمرانية متزنة .  
 - حققت التجربة الأولى ( عزبة الوالدة ) الفرضية ، أما التجربة الثانية ( جزيرة القرصاية ) فتحتاج إلى دراسة وتحليل أمثلة أخرى للتأكيد على الإحتياج كمبدأ أساسي في التقنين .

### منهجية البحث

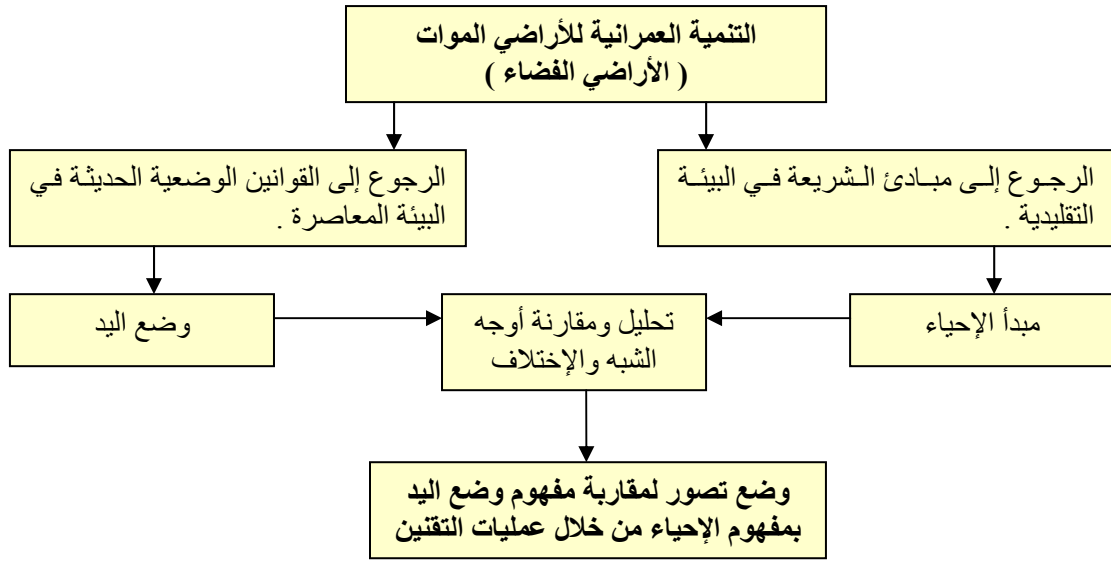
#### أ- المنهج النظري :-

يعتمد المنهج النظري للبحث على مناقشة قضية تنمية المجتمعات العمرانية في البيئة التقليدية من خلال مبادئ الشريعة الإسلامية وبخاصة مبدأ الإحياء ، وبالتالي تحليل أسس ومقومات النمو العمراني للبيئة التقليدية من خلال مبدأ الإحياء .

وفي البيئة العمرانية المعاصرة من خلال القوانين الحديثة المعاصرة والمناظرة لفكرة الإحياء ، وبالتالي نمو بعض المناطق نمو عشوائي بدون تخطيط نتيجة لوضع اليد على الأراضي الفضاء ، وعمل مقارنة بين مبدأ الإحياء في البيئة التقليدية ووضع اليد في البيئة المعاصرة .

#### ب- المنهج التحليلي المقارن :-

والذي يعتمد على دراسة التجارب للوضع القائم في مصر كنماذج عن الإحياء والإقطاع في البيئة التقليدية ووضع اليد في البيئة المعاصرة .



شكل رقم ( ١ ) : يوضح الشكل منهجية البحث في التعامل مع الأراضي الفضاء في البيئة التقليدية والبيئة المعاصرة من خلال مبدأ الإحياء ووضع اليد . المصدر: الباحثة .

## هيكل البحث :

يتكون البحث من مقدمة وأربعة فصول والنتائج والتوصيات .

**المقدمة :** وتتناول التمهيد ، المشكلة البحثية ، الهدف من البحث ، المنهجية المتبعة وأخيراً هيكل البحث .

**الفصل الأول : التنمية العمرانية في البيئة التقليدية – الملكية ومبادئ الإعمار في الشريعة الإسلامية**

يتطرق هذا الفصل إلى دراسة ملكية الأرض من خلال الشريعة الإسلامية ، مفهومها وتعريفها ، وبالتالي دراسة مبدأ الإحياء كأحد مبادئ تنمية الأرض الموات ( الأرض الفضاء ) وأسس التنمية العمرانية بمبدأ الإحياء والإقطاع ، والمؤسسات المسؤولة عن التنمية العمرانية في البيئة التقليدية .

**الفصل الثاني : التنمية العمرانية في البيئة المعاصرة – الملكية والحيازة ووضع اليد من خلال القوانين**

### الوضعية المعاصرة

يظهر في بداية هذا الفصل بداية التحول عن تطبيق الشريعة الإسلامية في التنمية العمرانية ، وبالتالي يتطرق إلى دراسة الملكية والحيازة في ظل القوانين الوضعية الحديثة ، ومن ثم ملكية وضع اليد وأثرها على التنمية العمرانية المعاصرة وكيفية تعامل الدولة مع حالات وضع اليد والتعدي على أملاكها وذلك من خلال تقنين ملكيات واضعي اليد على أراضي وممتلكات الدولة ، ومن ثم التعريف بالتقنين وآليات تقنين وضع اليد على أملاك الدولة وأثره على التنمية العمرانية للمناطق العشوائية ، ومن هنا تنتهي الدراسة النظرية باستخلاص مجموعة للعناصر تقوم على أساسها المقارنة بين مبدأ الإحياء ووضع اليد .

### الفصل الثالث : المقارنة بين مبدئي الإحياء ووضع اليد كأساس للتنمية العمرانية

يعتبر هذا الفصل هو الدراسة التحليلية المقارنة في البحث ، حيث يتم عمل ثلاث مقارنات أساسية وهي :

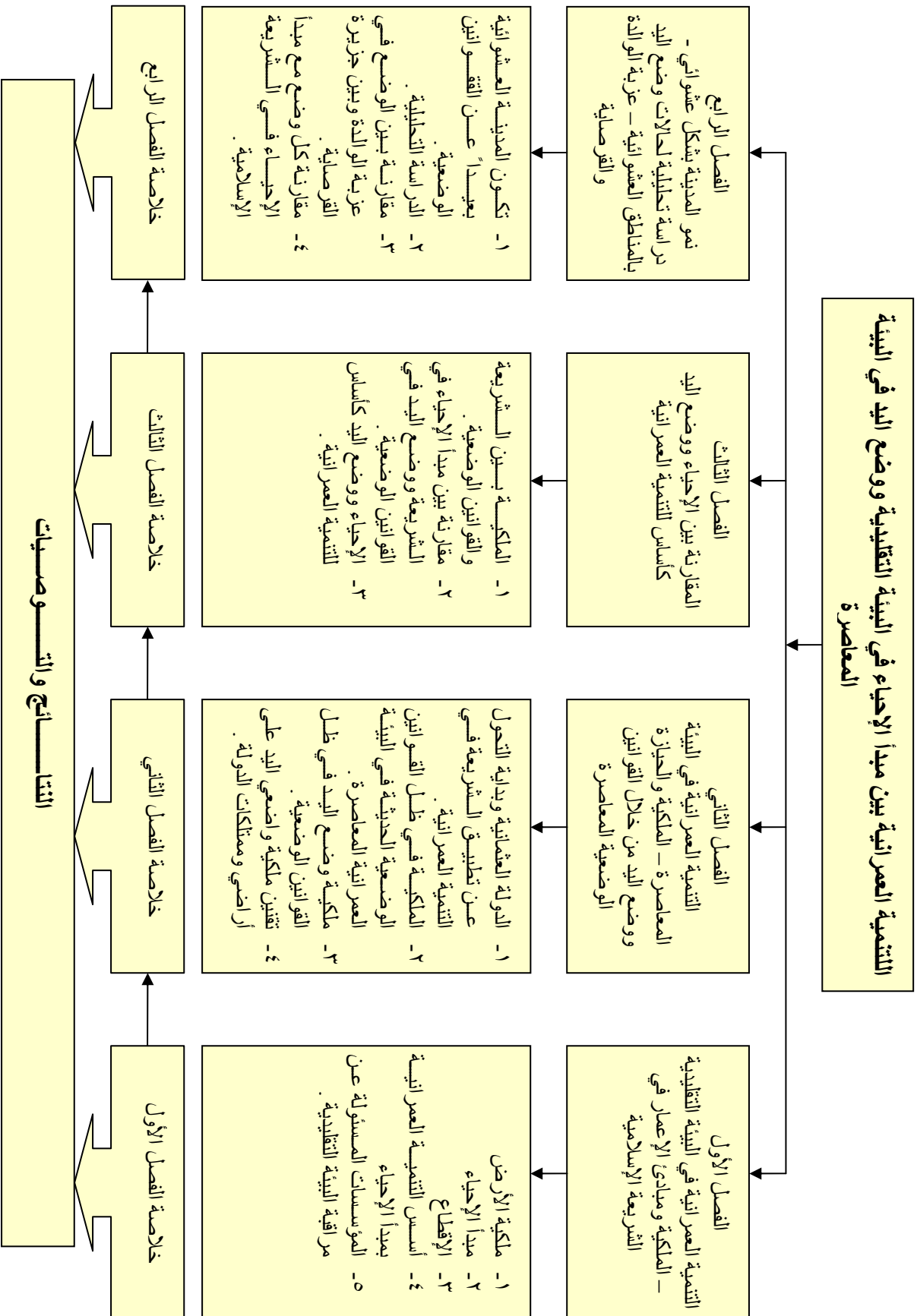
- المقارنة بين الملكية في الشريعة والقوانين الوضعية .
- مبدأ الإحياء ووضع اليد بين الشريعة والقوانين الوضعية .
- الإحياء ووضع اليد كأساس للتنمية العمرانية .

### الفصل الرابع : دراسة تحليلية مقارنة لحالات وضع اليد بالمناطق العشوائية – عزبة الوادة والقرصاية

في هذا الفصل يتم عمل دراسة تحليلية لحالات وضع اليد ، فيبدأ بدراسة وضع اليد في البيئة المعاصرة والنمو العشوائي للمدينة ، والتي نمت بعيداً عن القوانين الوضعية ، ويهدف هذا الفصل إلى دراسة وضع المدن التي نمت بوضع اليد وكيفية تعامل الدولة مع الوضع ومدى التنمية العمرانية التي وصلت لها هذه المدن بتقنين أوضاع ملكيات وضع اليد وعدم تقنينها ، ومن ثم عمل دراسة تحليلية ومقارنة بين الحالات التحليلية . وتنتهي الدراسة التحليلية بنتائج تجميعية تساهم في إثبات مدى صحة الفرضيات المطروحة ، ومن ثم تحقيق الأهداف المرجوة من البحث .

### الفصل الخامس : النتائج والتوصيات

يتناول هذا الفصل خلاصة الدراسة النظرية والدراسة التحليلية التي توضح أن تقنين ملكيات وضع اليد يؤدي إلى الوصول إلى وضع مشابه لمبدأ الإحياء في الشريعة ، وذلك لأن الإحساس بالملكية يساعد على الإهتمام والسعى على التطوير والتنمية والعمل على تحسين البيئة المحيطة ، وأخيراً إقتراحات بالتوصيات المستقبلية التي قد يكون لها دور في التنمية العمرانية للأراضي الفضاء بدون عشوائيات والوصول إلى تنمية عمرانية متزنة للمناطق العشوائية بتقنين أوضاعها والعمل على تطويرها .



شكل رقم ( ٢ ) : يوضح الشكل هيكل البحث الذي ستنم من خلاله الدراسة البحثية .

## الفصل الأول

### التممية العمرانية في البيئة التقليدية الملكية ومبادئ الإعمار في الشريعة الإسلامية

## الفصل الأول : التنمية العمرانية في البيئة التقليدية<sup>١</sup> الملكية ومبادئ الإعمار في الشريعة الإسلامية

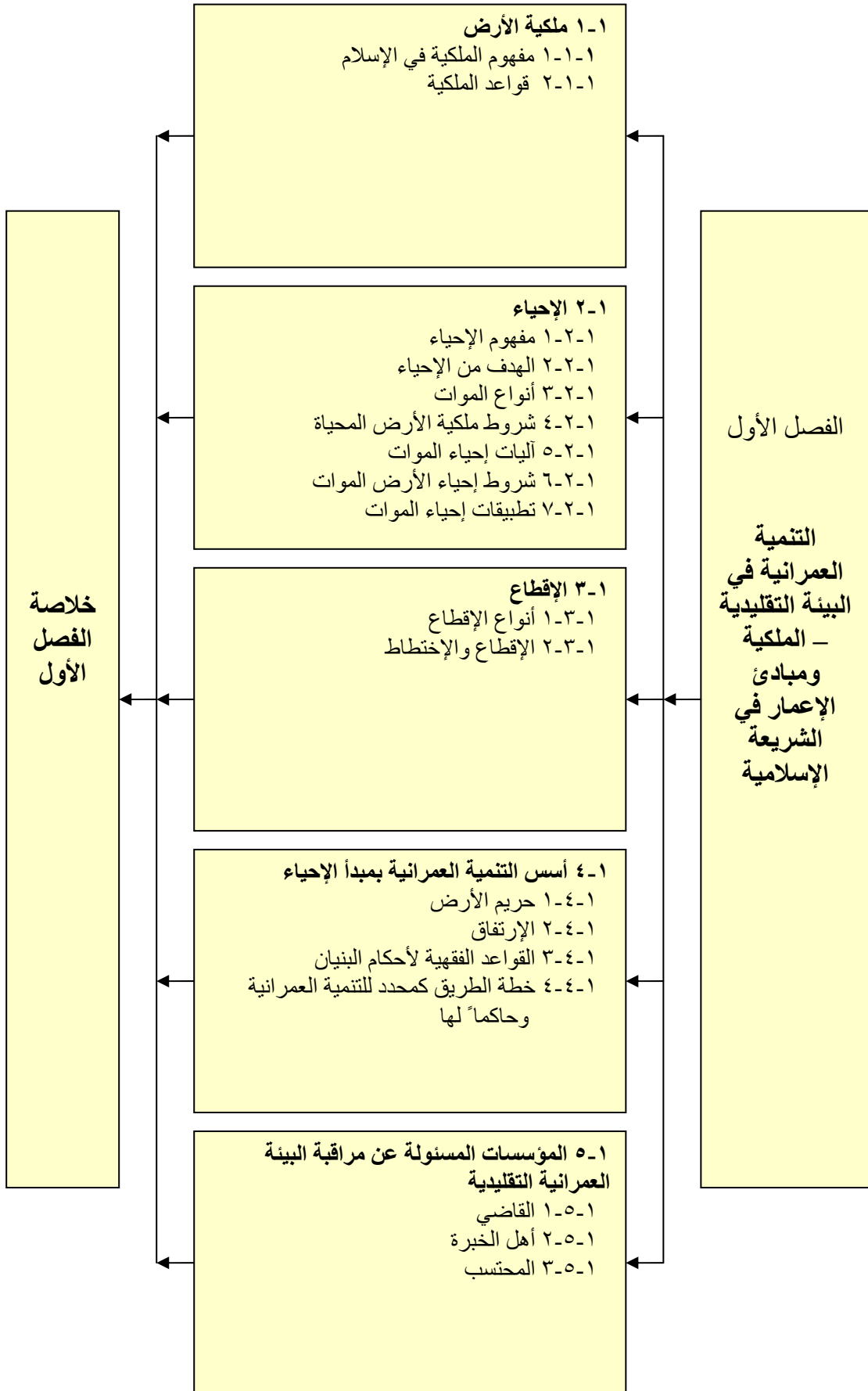
### تمهيد :

لا يمكن فهم العمارة الإسلامية والعديد من خصائصها الجوهرية إلا من خلال معرفة المؤثرات الدينية التي تعتبر عاملاً أساسياً في إعطائها شخصيتها المتميزة عن سائر الطرز المعمارية الأخرى ، فالإسلام كدين شامل قد حدد أطر العلاقة بين العبد وربّه ، وبينه وبين مجتمعه ، ولم يترك صغيرة ولا كبيرة في حياة المسلم إلا ووضع لها الإطار النموذجي الواجب إتباعه ، وعلى ذلك فإن الإسلام ما كان ليهمل مسألة تحديد نظام حياة ومعيشة المسلم وفيها بالطبع أسلوب عمارة الأرض<sup>٢</sup> .

ويهدف هذا الفصل إلى إظهار أثر الإحياء على التنمية العمرانية في البيئة التقليدية وتوضيح إيجابيات البيئة التقليدية، لذا فسيتم دراسة الملكية في البيئة التقليدية وأهم الطرق التي أدت إلى الملكية في البيئة التقليدية والتي كان منها الإحياء والإقطاع ، وبالتالي سيتم تعريف الملكية من خلال منظور الشريعة الإسلامية ، ومفهوم الإحياء والإقطاع والآليات المتبعة لملكية الأرض بالإحياء .

<sup>١</sup> الفترة المقصود بها البيئة التقليدية هي منذ ظهور الرسول حتى بدايات الدولة العثمانية (فترة ما قبل الحداثة) .  
<sup>٢</sup> يحيى الوزيري : العمارة الإسلامية والبيئة ، سلسلة عالم المعرفة ، مطابع السياسة ، الكويت ، ٢٠٠٤ ، ص ٢٤ .





## ١-١ ملكية الأرض

إن الغرائز الإنسانية دائمة الوجود في كل زمان و مكان وتحت كل الظروف ، وليست متغيرة مثل العوامل الأخرى كالإقتصاد ، فكل إنسان يحاول أن يمتلك و يسيطر ، وهذه غريزة لا تخفى على أحد ، ومن هذه الغرائز أن كل إنسان يحاول أن يحسن بيئته حسب إدراكه ، ويحاول أن يتوسع في مكانه إذا أعطي الفرصة وذلك دون الإضرار بالآخرين ، أو على حساب الآخرين ، وفي محاولاته هذه يطبق أو يفرض قيمه و ذوقه وعاداته على ما يملك أو يسيطر أو يستخدم ، كما يحاول أيضاً أن يتلافى أو حتى أن يوقف تدخل الآخرين في شئونه ، ومن الطبيعي أن يهتم عموم الناس بما يملكون أكثر مما لا يملكون ، فهذه غرائز موجودة دائماً<sup>١</sup> ، فقد اتفق غالبية العلماء على أن حب التملك يعتبر نزعة فطرية في الإنسان ، وهذا ما جعل القرآن يربط بين غريزتي التملك وحب البقاء ، وذلك تبعاً لقوله تعالى : " المال و البنون زينة الحياة الدنيا " ( سورة الكهف - آية رقم ٤٦ ) ، ولذلك ترى الإنسان يفاخر بكثرة ماله و أولاده ، فقال الله تعالى : " فقال لصاحبه وهو يحاوره أنا أكثر منك مالاً وأعز نفراً " (سورة الكهف - آية رقم ٣٤) .

ولقد طرح الإسلام فكرة الملكية الخاصة يقابلها الملكية العامة ( ملكية الدولة ) ، أي أن كل ما فيه مصلحة للجماعة فهو ملك عام ، ولا يجوز منح امتياز أو تملك فرد أو جماعة له ، لأن جميع الأفراد بحاجة له ، إضافة إلى ذلك لابد للأفراد من المحافظة على الملك العام ، وذلك عن طريق الرقابة الذاتية ، و رقابة السلطة التنفيذية ، و الرقابة الشعبية ، وقد قال ابن تيمية : " وليس لولاية الأموال أن يقسموا بحسب أهوائهم ، كما يقسم الملك ملكه ، فإنما هم أمناء ونواب ووكلاء ، وليسوا ملاكاً " .<sup>٢</sup>

وبالتالي يسعى الناس إلى امتلاك منزل خاص بهم ، وذلك للإستقرار ولراحة البال من خطر بقائهم وأبنائهم من غير سقف يجمعهم ، وبهذا يأمنون على أنفسهم ، فالاستقرار والأمن هما من أساسيات الحضارة ، فعموم الناس يخططون لمستقبلهم ومستقبل أبنائهم ، ويأتي في مقدمة هذا التخطيط ضمان مكان للعيش فيه ، ومتى استقر الفرد كغيره من الأفراد استقر المجتمع وازدهر لفاعلية أفراداه في بناء المجتمع في شتى المجالات الإقتصادية والصناعية والعمرانية .

كما أنه من جهة أخرى ، اهتمام الناس بما يملكون لا يقارن باهتمامهم بما لا يملكون ، فنجد الناس يجدون في صيانة منازلهم وطرقهم ومحلاتهم أكثر من اهتمامهم بأملك الغير ، ولهذا فشلت الإشتراكية ، فقد افترضت أن إقناع وإرغام الناس على تقديم التكافل الإجتماعي على مصلحة ومصير الفرد أمر ممكن التطبيق في كل مستويات المجتمع ، وبالتالي نجد أن الملكية الخاصة ساعدت على تقليل نفقات المجتمع على الصيانة ، وادخار تلك النفقات في بناء البيئة وتعميرها<sup>٣</sup> .

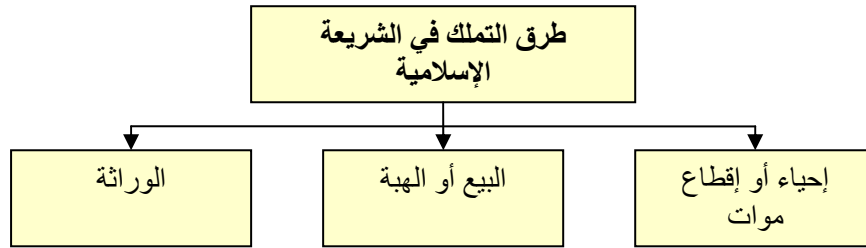
<sup>١</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٤٧ .

<sup>٢</sup> د. محمد عمر الحاجي : الخصخصة في ميزان الشريعة ، مجلة المستثمرون ، القاهرة ، مارس ٢٠٠٨ .

<sup>٣</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥٢ .

والملكية هي القدرة الشرعية على التصرف في العين ، كما أنها اختصاص يقتضي إطلاق الإنتفاع ، ويرى جمهور الفقهاء أن الملكية تأتي من ثلاث طرق<sup>1</sup> :

- ١- الإستيلاء أو الإثبات مثل إحياء الأرض أو وضع شبكة للصيد .
  - ٢- النقل بعد ثبوت الملكية مثل البيع و الهبة .
  - ٣- الإبقاء مثل الوراثة .
- وبناءً على ما سبق فإن الشكل رقم ( ١-١ ) يوضح طرق الملكية في الشريعة الإسلامية .



شكل رقم (١-١) : يوضح الشكل طرق الملكية في الشريعة الإسلامي - المصدر : الباحثة (جميل عبد القادر أكبر، ١٩٩٥) .

وبالتالي نجد أن الإسلام قد أقر ثلاث حقائق :-

- حق الأفراد في الملكية ، والآثار و الأخبار عن النبي عليه الصلاة و السلام والصحابة تقرر هذه الحقيقة ، فالنبي صلى الله عليه وسلم أقرها ، فقد كان يستدين ويؤدي دينه ، وكان يبيع ويشترى ، ولقد أضاف القرآن الكريم الأموال إلى الأشخاص إضافة الإختصاص و الملك ، فقد قال الله تعالى : " يأيتها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل ، إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم ، ولا تقتلوا أنفسكم إن الله كان بكم رحيماً " (سورة النساء ، آية رقم ٢٩ ) ، وقد أمر القرآن الكريم بتوثيق الحقوق ، فأمر بالشهادة على البيوع ، وأمر بكتابة الدين ، وأمر بأخذ الرهان المقبوضة ، فقال الله تعالى : " وأشهدوا إذا تباعتم ولا يضار كاتب ولا شهيد " (سورة البقرة ، آية رقم ٢٨٢) .

- حق الوراثة ، وأن ما يملكه الإنسان يذهب إلى ورثته ، وقد أجمع المسلمون على ذلك إجماعاً معلوماً ثابتاً ، حتى صار ذلك أيضاً من الأمور المعلومة من الدين ، ولقد خص الإسلام الميراث بعناية لم يعطه غيره ، فتولى القرآن الكريم بيانه بالتفصيل ، حتى قال الرسول صلى الله عليه وسلم : " إن الله أعطى كل ذي حق حقه ، فلا وصية لوارث " ويزيد الإمامية في الرواية بكلمة : إلا بالثلث .

- حق الملكية على الأفراد ، والثابتة بحكم الإسلام وهي حق منحها الله تعالى لعباده ، وهي ككل الحقوق يجب أن يكون استعمالها في دائرة لا يضر فيها بحق الغير ، فإنه لا ضرر ولا ضرار في الإسلام ، وكل امرئ مسلم عليه

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥٠ .

ألا يعتدي على حق غيره ، فإن اعتدى فهو آثم عند الله ، وقد اختلف العلماء في مدى هذا الحق بجوار حق الغير ، فمنهم من وسع في الحق الشخصي ، ولم يلتفت إلى حق الغير إلا إذا كان ثمة اعتداء حقيقي فيدفع الإعتداء ، لذلك لا يقيد المالك في ملكه إلا إذا تجاوز الحدود التي أعطاه الله تعالى له في هذه الملكية ، وترتب على ذلك ضرر لغيره ، ومنهم من لاحظ حق الغير ، فاعتبره مقيداً للملكية يمنع إطلاقها ، ويتفق الجميع على أن حق المالك فيما يملك هو الأصل الثابت ، ولا يقيد إلا بهذا العارض ، وأنه لا يقيد لمجرد توهم الأضرار ، بل يقيد عند وقوع الضرر بالفعل<sup>1</sup>.

### ١-١-١ مفهوم الملكية في الإسلام

ذكر الفقهاء تعريفات كثيرة للملكية تختلف عباراتها ، وتتقارب مدلولاتها ، فعرفها كمال الدين بن الهمام من فقهاء الحنفية : " بأنها القدرة على التصرف ابتداءً إلا لمانع " ، وهذا التعريف بالأثر ، فالملكية من آثارها ومظاهرها القدرة على التصرف الذي يستمد من تلقاء نفسه إلا لمانع شرعي يمنعه من التصرف ، وكأنه بهذا يقرر أن الملكية معنى نسبي يحدد الصلة بين الإنسان و الأشياء ، وتظهر ثمرته في القدرة على التصرف إلا إذا وجد مانع<sup>2</sup>.

ولقد وجد في كتب المالكية تعريف للملكية يفيد استمرارها ، وهو ما قاله الإمام القرافي : " الملك حكم شرعي مقرر في العين أو المنفعة ، يقتضي تمكين من يضاف إليه من انتفاعه بالشئ وأخذ العوض عنه " ، وهذا التعريف يبين مصدر حق الملكية و هو الشارع ، وذلك مبدأ إسلامي مقرر ثابت ، لأن الحقوق في الإسلام لا تثبت من تلقاء نفسها أو بأسبابها ، بل الحقوق كلها تستمد من الشارع وهو الله تعالى ، فكل الحقوق الشرعية تثبت في الشرع الإسلامي بحكم الله تعالى ، و الأسباب التي يباشرها المسلم هي أسباب جعلية ، أي أنها لا تثبت الحكم بذاتها ، إنما تثبت لجعل الشارع الحكيم لها مثبتة<sup>3</sup>.

وإذا كانت الملكية لا تثبت إلا بحكم من الشارع ، فهي بلا ريب مقيدة بما يقيدها به الشارع ، وليست مطلقة عن قيود الشرع ، لأنه لا شيء فيما يختص به الإنسان يكون اختصاصه مطلقاً ، إنما كل ما في الوجود بالنسبة للإنسان مقيد ، فالحرية ليست مطلقة ، وكذلك الملكية ليست مطلقة ، ولقد ذكر بعض الفقهاء أن الملكية المطلقة هي لله سبحانه وتعالى ، مانح كل إنسان خلقه وما يتصل به ، ولقد قال ابن رجب في قواعده : " اعلم أن ابن عقيل ذكر في الواضح في أصول الفقه إجماع الفقهاء على أن العباد لا يملكون الأعيان ، إنما مالك الأعيان خالقها سبحانه وتعالى ،

<sup>1</sup> الأستاذ الشيخ محمد أبو زهرة (أستاذ الشريعة الإسلامية في كلية الحقوق بجامعة القاهرة) : الإقتصاد الإسلامي ، مجلة رسالة الإسلام ، العدد ٤٢ ، ص ١٢٥ - ١٢٧ .

<sup>2</sup> المرجع السابق ، ص ١٢٨ .

<sup>3</sup> د. محمد عمر الحاجي : الخصخصة في ميزان الشريعة ، مجلة المستثمرون ، القاهرة ، مارس ٢٠٠٨ .

وأن العباد لا يملكون سوى الإنتفاع بها على الوجه المأذون به شرعاً ، فمن كان مالكاً لعموم الإنتفاع فهو المالك المطلق ، ومن كان مالكاً لنوع منه فملكه مقيد ، ويختص بنوع خاص يمتاز به كالمستأجر والمستعير وغير ذلك<sup>١</sup> .

ومما سبق نجد أن الملكية المطلقة بمعنى الإطلاق الكامل لا تثبت إلا لله تعالى خالق كل شيء ، وأن الملكية الفردية للناس مقيدة ، واختلافها في مقدار القيد ، فمن كان يملك العين فإنه يملك التصرف فيها ، والإنتفاع بها إنتفاعاً عاماً بكل الوجوه المقررة للإنتفاع المشروع ، ولا تعتبر بزمان وتنتقل بالميراث ، أما ملكية المنافع فمقيدة بالزمان ، ومقيدة بوجوه الإنتفاع التي قيدها مالك العين .

وبقراءة القرآن الكريم و السنة النبوية ، نجد أنها تصرح بحق الملكية للأفراد ، فيقول الرسول صلى الله عليه وسلم : " لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفسه " ، كما يقول عليه الصلاة والسلام : " كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه " ، وإن طلب الإنفاق في الشدائد والحروب يزكي أن الإسلام يعتبر الملكية حقاً شخصياً ، وفي ذلك قوله تعالى : " مثل الذين ينفقون أموالهم في سبيل الله كمثل حبة أنبئت سبع سنابل في كل سنبله مائة حبة والله يضاعف لمن يشاء والله واسع عليم " ، كما قال تعالى : " يأبها الذين آمنوا أنفقوا من طيبات ما كسبتم ، ومما أخرجنا لكم من الأرض ، ولا تيمموا الخبيث منه تنفقون ، ولستم بأخذيه إلا أن تغمضوا فيه واعلموا أن الله غني حميد " ، وإن ظواهر هذه النصوص بلاريب تفيد أن الإنسان يملك الأموال بمقتضى حق شخصي فردي ، وإن كل ذلك يستمد من أمر الشارع الإسلامي .

ولقد وجدت أحوال خاصة كان التشديد في طلب الإنفاق فيها يبلغ درجة سلب الملكية عن مالكيها ، وذلك في حال السفر ، وعندما يكون المسلمون في ميدان القتال ، يروي ذلك أبو سعيد الخدري حال النبي في سفره وشده فقال : " كنا في سفر ، فقال النبي صلى الله عليه وسلم : من كان معه فضل زاد فليعد به على من لا زاد له ، ومن كان له فضل ظهر فليعد به على من لا ظهر له ، وأخذ يعدد من أصناف الأموال حتى ظننا أن ليس لنا من أموالنا إلا ما يكفيها " <sup>٢</sup> .

وإن هذا التوزيع الخاص لا يدل على أن أصل الملكية لا يثبت إلا بإذن الحاكم بل إنه يدل على أن التوزيع في الشدة يجب أن يكون على أساس دفع الضرورة القائمة ، ومن المقررات الشرعية أن الضرورات تبيح المحظورات ، وإن جعل الإسلام للملكية حقاً للأفراد وليست تنظيمياً اقتصادياً فقط هو صورة من احترام الشخصية الإنسانية وتكريم الإنسان في هذه الأرض .

<sup>١</sup> الأستاذ الشيخ محمد أبو زهرة (أستاذ الشريعة الإسلامية في كلية الحقوق بجامعة القاهرة) : الإقتصاد الإسلامي ، مجلة رسالة الإسلام ، العدد ٤٢ ، ص ١٢٩ .

<sup>٢</sup> الأستاذ الشيخ محمد أبو زهرة (أستاذ الشريعة الإسلامية في كلية الحقوق بجامعة القاهرة) : الإقتصاد الإسلامي ، مجلة رسالة الإسلام ، العدد ٤٢ ، ص ١٣٠ .

ولقد أجاز الإسلام انتزاع الملك جبراً عن صاحبه للمرافق العامة ، على أن يعرض المالك بثمن المثل بغير بخس ولا شطط ، ولقد صرح الفقهاء بأنه إذا ضاف المسجد الجامع على أن يسع المصلين جاز هدم الدور التي حوله ، وتعويض أهلها ، وإدخال أرضها فيه .

وبالتالي فإن التدخل في الملكية بأي نوع من أنواع التدخل هو من قبيل التدخل في حق ثابت لا يجوز إلا إذا كان وقعاً لضرر أشد من ضرر الانتزاع ، فمن المقررات الشرعية أنه يدفع الضرر الكبير بالضرر الأصغر ، وبالتالي فإنه إذا ترتب على انتزاع الأملاك ضرر اقتصادي ، أو يكون النفع المحقق من الانتزاع أقل من النفع الثابت بالإمتلاك ، فإنه لا تنتزع الملكية ، كما أنه لا تنتزع إذا تساوى النفعان ، لأن الإمتلاك هو الأصل ، ولا يزول إلا العارض<sup>١</sup> .

### ٢-١-١ قواعد الملكية

ترتبط عملية التنمية العمرانية أساساً بنوعية الملكية العقارية ، وذلك لما لها من تأثير مباشر على اختيار المواقع وتوزيع استعمالات الأراضي ، فهي تمثل الجانب الهام والواقعي للتنمية العمرانية ، كما أنها تعتبر أساساً هاماً في اقتصاديات هذه التنمية ، وإذا كانت الملكية في المدينة الإسلامية القديمة قد آلت إلى أصحابها بصورة مختلفة سواء بالمنح أو الإقطاع أو الإستهلاك أو وضع اليد ، إلا أنها في النهاية تصبح ملكية مطلقة ، وتنظم الشريعة الإسلامية أسلوب التصرف فيها ، ولم تكن الملكية في المدينة الإسلامية توزع بالتساوي المطلق إلا في إقطاع القبائل ، فكانت الأرض توزع تبعاً لظروف وإمكانات المستفيدين ، وكذلك تبعاً للإرتباطات الأسرية أو القبلية أو الإجتماعية ، فتظهر ملكية الأرض في صورة قطع مختلفة الأشكال والمساحات والتوجيه ، الأمر الذي أعطى النسيج العمراني للبيئة التقليدية خصائصها المميزة ، خاصة تلك المدن التي نمت وتطورت مع النمو والتطور الإجتماعي والإقتصادي للمجتمع على مدى الأزمان المتعاقبة ، وليست المدن الدفاعية أو التي قسمت كإقطاعات للجنود<sup>٢</sup> .

وبملاحظة الأعيان في البيئة التقليدية ، نلاحظ أن الشريعة كانت تدفع إلى الملكية للأفراد أو الجماعة ، بحيث يكون المستخدم والمالك والمسيطر فريق واحد ، وذلك للوصول إلى الأمن والاستقرار ، واللذان يعتبران من أساسيات الحضارة ، كما أن إهتمام الناس بما يملكون لا يقارن باهتمامهم بأملالك الغير ، لذلك إذا كانت الأعيان تحت سيطرة فريق واحد ، تكون البيئة في أفضل وضع ممكن لها من حيث إهتمام الناس بها ، وبذلك تقل نفقات المجتمع على صيانة ملكياته وإدخال تلك النفقات في بناء البيئة وتعميرها<sup>٣</sup> .

<sup>١</sup> الأستاذ الشيخ محمد أبو زهرة (أستاذ الشريعة الإسلامية في كلية الحقوق بجامعة القاهرة) : الإقتصاد الإسلامي ، مجلة رسالة الإسلام ، العدد ٤٢ ، ص ١٣٤ .

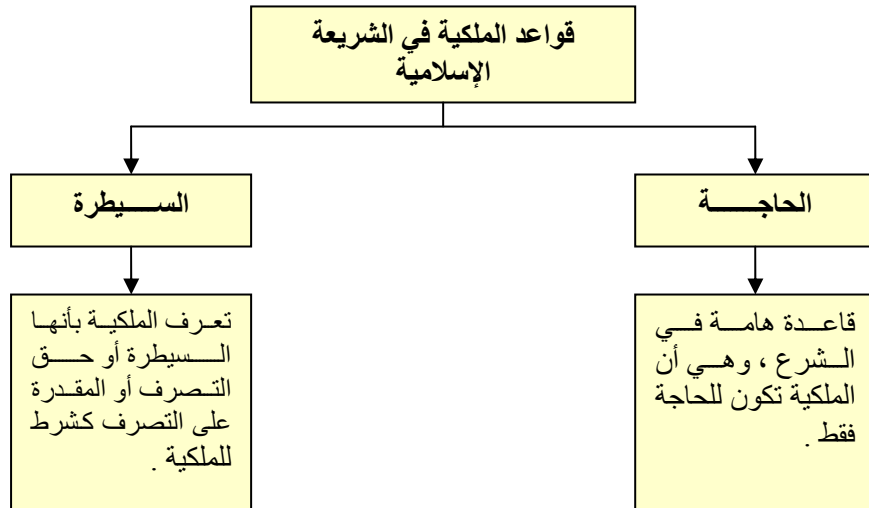
<sup>٢</sup> د. عبد الباقي إبراهيم : المنهج الإسلامي للتصميم المعماري والحضري ، الحلقة الدراسية الرابعة ، منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الرباط ، المملكة المغربية ، ١٩٩١ ، ص ١٤ .

<sup>٣</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥١ .

ويعتبر موضوع الملكية من المواضيع المتشعبة في الشريعة الإسلامية ، وأدت اجتهادات العلماء إلى آراء مختلفة ومتعارضة أحياناً في بعض الإجهادات ، إلا أنها جميعاً تتفق في ملكية وسيطرة الفريق الواحد ، وتوجد قاعدتين رئيسيتين لإثبات الملكية<sup>1</sup> : الحاجة والسيطرة ، كما هو موضح بالشكل رقم ( ٢-١ ) والذي يوضح العنصرين الرئيسيين للملكية .

**الحاجة** : أحد القواعد الهامة في الملكية هو الحاجة ، وهي قاعدة هامة في الشرع ، حيث يرى أن الملكية تكون للحاجة فقط ، أما مالا حاجة فيه فإن الشرع يرى أنه لا يشرع فيه الملك ، ويقول القرافي رحمه الله : " أن الشرع له قاعدة ، وهو إنما يملك لأجل الحاجة ، ومالا حاجة فيه لا يشرع فيه الملك " <sup>٢</sup> ، ومن أساسيات هذه القاعدة أن لا تسب الضرر للغير وذلك تطبيقاً لقول الرسول صلى الله عليه وسلم : " لا ضرر ولا ضرار " فلا يجب أن تتعارض قاعدة الحاجة مع هذا الحديث .

**السيطرة** : تستثمر الشريعة السيطرة في المالك ، فالعين إذا لم ينتفع بها بأن تصان وتعدل وتبنى وتهدم ، فلن تكون مفيدة لمستخدميها ، أي أن أي عين لا بد وأن يسيطر فريق له الإنتفاع و التصرف السائق شرعاً لا ينافي فيه منازع ، لأن الإنتفاع لا يكتمل بالتنازع بين الناس ، ومعظم تعاريف الملكية ، إن لم تكن جميعها تذكر السيطرة أو حق التصرف أو المقدره على التصرف كشرط للملكية ، فقد عرف ابن تيمية من المذهب الحنبلي الملكية بقوله : " هو القدرة الشرعية على التصرف في الرقية " ، وعرفه القاضي حسين بن محمد المروزي من المذهب الشافعي بأنه اختصاص يقتضي إطلاق الإنتفاع و التصرف ، ومن هذا يستنتج العلماء أن هناك أشياء لا تملك لإستحالة السيطرة عليها ، أي أن قاعدتي الحاجة والسيطرة دون الإضرار بالآخرين هما مدخلان لإبتداء الملكية .



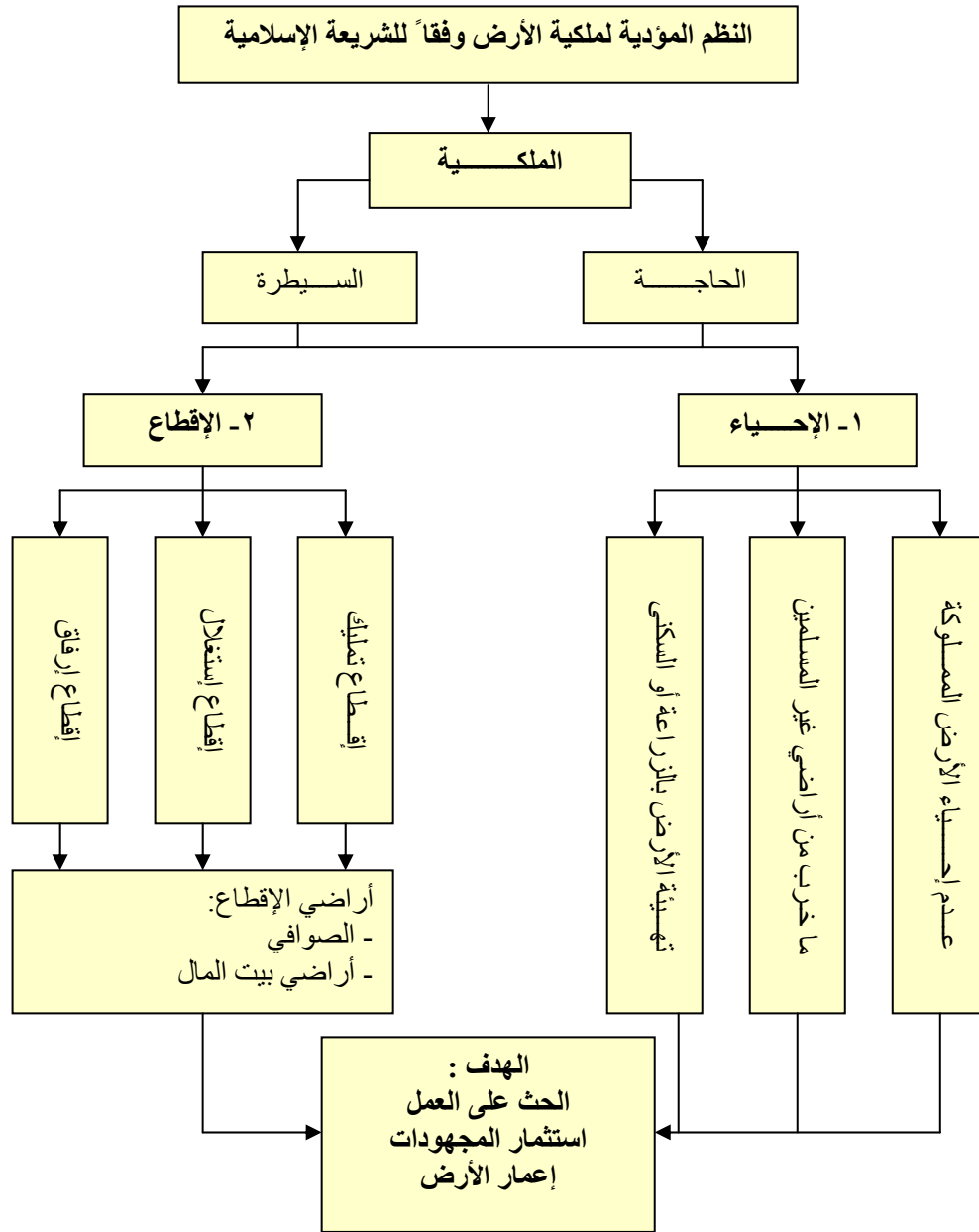
شكل رقم (٢-١) : يوضح الشكل العنصرين الأساسيين في قواعد الملكية وهي الحاجة والسيطرة .

المصدر: الباحثة (جميل عبد القادر أكبر ، ١٩٩٥) .

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥٢ .  
<sup>2</sup> المرجع السابق ، ص ٥٢ .

وبناءً على هاتين القاعدتين نجد أن الأراضي غير المملوكة كالصحاري والموات ليست ملكاً لأحد ، وذلك لأنه لا يمكن لأحد السيطرة على الصحراء<sup>1</sup> .

وملكية الأرض الموات تكون من خلال إتجاهين هما الإحياء والإقطاع ، ويظهر ذلك في الشكل رقم ( ٣-١ ) والذي يوضح نظم الملكية للأراضي الموات والهدف من ملكيتها<sup>2</sup> .



شكل رقم (٣-١) : يوضح نظم الملكية من خلال الإحياء والإقطاع . المصدر : الباحثة

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥٣ .  
<sup>2</sup> المرجع السابق ، ص ٥٥ .



## ٢-١ الإحياء

إن الإحياء هو البذرة التي جعلت من البيئة التقليدية مجموعة من الأملاك الفردية ، فقد كان الإستيلاء على الأراضي أمراً شائعاً في القرون الأولى للإسلام ، حيث أنشئت المدن في المناطق المفتوحة أو التي أسلم أهلها ، وعاشت هذه المدن ازدهاراً مفاجئاً مما تطلب اتساع رقعتها ، لذا فقد حظي موضوع إحياء الأرض باهتمام كبير ودراسة مستفيضة من العلماء ، وكانت الأراضي غير المملوكة وغير المستخدمة تسمى بالموات ، كما كانت هناك مبادئ وأعراف متبعة لامتلاك هذه الأراضي عملاً بحديث الرسول صلى الله عليه وسلم : " من أحيا أرضاً مواتاً فهي له " <sup>١</sup> .

وبالتالي فإنه يمكن القول أن الأراضي نوعان <sup>٢</sup> :-

- **الأرض العامرة** : وهي الأرض العامرة بزرع أو ببناء ، فإن كانت مملوكة لشخص بالإحياء أو بالشراء فهي له ، وإن لم تكن مملوكة فتملك بالسبق إليها وحيازتها بقصد التملك .
- **الأرض الميتة أو الموات** : وهي الأرض الخالية من البناء و الزرع ، والتي تحتاج إلى جهد إنساني لإحيائها ، وهي نوعين :
  - أ- الموات بالأصل : وهو مالم تعرض عليها الحياة من قبل ، كالبوادي و البراري .
  - ب- الموات بالعارض : وهو ما عرض عليه الخراب والموت بعد الحياة والعمران .

## ١-٢-١ مفهوم الإحياء

المراد بالإحياء هنا هو الإحياء النسبي ، وذلك لأن الله وحده هو الذي يحيي الموتى ، أما الموات فهي الأرض البور ، وهناك خلاف بين المذاهب في تعريف الأرض الموات ، وبالتالي في الحكم عليها ، فلقد عرفها الحنفية أنها الأرض التي لم يكن فيها أثر زراعة ولا بناء لأحد ، وليست ملكاً لأحد ، ولم تكن من مرافق البلد كأن تكون محتطباً لأهل القرى أو مرعى دوابهم وما شابه ذلك ، وأن تكون خارجة عن البلد ، بحيث إذا وقف على أذناها من العامر منادٍ بأعلى صوته لم يسمعه أقرب الناس إليها من العامر ، وبالتالي نجد أن هذا التعريف يخرج كل الأراضي المحيطة بالعامر من الإحياء ، لأنها لا تعتبر مواتاً في المذهب الحنفي ، فالأراضي المتاخمة لأرض معمورة كمزرعة لا يمكن إحيائها ، وكذلك الأراضي التي هي خارج أسوار المدن ، علماً بأن مباني البيئة التقليدية متلاصقة <sup>٣</sup> .

أما المذاهب الثلاثة الأخرى فلا تتفق مع المذهب الحنفي في اشتراط البعد عن العامر ، فالموات عند الشافعية كما عرفه المواردي : " هو كل مالم يكن عامراً ولا حريماً لعامر وإن كان متصلاً بعامر " ، وقال الشافعي : " بلاد

<sup>١</sup> جميل عبد القادر أكبر : **عمارة الأرض في الإسلام** ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥٥ .  
<sup>٢</sup> محمد أمين بن عمر (ابن عابدين) : **رد المحتار على الدر المختار** ، الجزء السادس ، كتاب إحياء الموات ، دار الكتب العلمية ، ١٩٩٢

[www.islamweb.net](http://www.islamweb.net) ٢٥-٧-٢٠٠٨

<sup>٣</sup> الشيخ محمد مختار الشنقيطي : **محاضرة شرح زاد المستنقع** ، باب إحياء الموات ، الشبكة الإسلامية .

المسلمين شيئان عامر وموات ، فالعامر لأهله كل ما صلح به العامر إن كان مرفقاً لأهله من طريق وفناء ومسيل ماء أو غيره ، فهو كالعامر في أن لا يملك على أهله إلا بإذنهم ، والموات هو الأرض الخراب الدارسة " ، وعند المالكية هو الأرض التي لا مالك لها ولا ينتفع بها ، وعرفها الحنابلة بأنها كل أرض بائنة لم يعلم أنها ملكت أو ملكها من لا عصمة له <sup>1</sup> .

وينتقد المواردي الرأي القائل بأن من شروط الموات البعد عن العامر ، وذلك لأن المعمول به ممارسة الناس لإحياء المتصل بالعامر من الموات ، وإلا لما التصقت المباني كما هو الحال في معظم المدن الإسلامية ، ولبقيت رقع كبيرة داخل المدن من غير إحياء ، لأنها كانت يوماً ما ملاصقة للعامر ومنع إحيائها <sup>2</sup> ، وهذا الواقع يوافق رأي الجمهور من الفقهاء ، كما يجوز إحياء الأرض غير العامرة حتى وإن كانت داخل العامر ، فقد قال أحمد بن حنبل في رواية أبي صقر ، وقد سئل عن رجل أحيا أرضاً ميتة ، وأحيا آخر أرضاً بجانب أرضه ، وبقيت بين القطعتين رقعة ، فجاء رجل فدخل بينهما على الرقعة ، فهل لهما أن يمنعاها ؟ فقال : " ليس لهما أن يمنعاها ، إلا أن يكونا أحيوها " .

وبالتالي نجد أنه يمكن الإحياء بالقرب من العامر أو بعيداً عنه ، فقد كان عرفاً متبعاً ومطبقاً ، بغض النظر عن اختلاف الفقهاء فيه <sup>3</sup> ، وبالتالي فإن المقصود بالأرض الموات أنها الأرض المعطلة التي لا ينتفع بها لإنقطاع الماء عنها أو لإستيلاء المياه أو الرمال ، أو التفاف القصب أو الأشجار ، وغير ذلك من الأمور الموجبة لتعطيلها وعدم الإنتفاع بها .

أما الإحياء فالمراد به جعل الأرض صالحة للإنتفاع بها بعد ما كانت معطلة ، وذلك بجلب الماء لها إن كانت خالية من الماء ، أو بتجفيفها بعد ما كانت مغمورة بالماء ، وغير ذلك من الأمور التي توجب الإنتفاع بها بعد ما كانت غير صالحة للنفع <sup>4</sup> .

## ٢-٢-١ الهدف من الإحياء

قصدت الشريعة الإسلامية من تمليك المحيي للأرض ، مساعدة الناس ومعونتهم والرفق بهم ، وإحياء الموات يعين على حصول الخير لعموم المسلمين وخصوصهم ، فيحصل الخير لعمومهم بإحياء الأرض بالزراعة ، فيستغني المسلمون عن غيرهم بوجود الزرع والنبات ، كما أن فيه منفعة خاصة إذا بنى بيتاً ليسكنه ، ويكون فيه الرفق له ولأهله <sup>5</sup> .

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥٥ ، ٦٥ .  
<sup>2</sup> أبو الحسن علي بن محمد المواردي: الأحكام السلطانية والولايات الدينية، تحقيق عماد زكي البارودي، المكتبة التوفيقية ، ص ١٧٧ ، ١٧٨ .  
<sup>3</sup> جميل عبد القادر أكبر ، مرجع سابق ، ص ١٦٤ .  
<sup>4</sup> عبد الواحد بن محمد التميمي الأمدي : جواهر الكلام في الحكم والحكام ، دار العلوم للتحقيق والطباعة والنشر ، ١٩٩٤ .  
<sup>5</sup> الشيخ محم مختار الشنقيطي : محاضرة شرح زاد المستنقع ، باب إحياء الموات ، الشبكة الإسلامية .  
[www.aljaafaria.com/maktaba/maktaba\\_eqtesad/amal/data](http://www.aljaafaria.com/maktaba/maktaba_eqtesad/amal/data) 2008-07-25  
[www.audio.islamweb.net/audio/index](http://www.audio.islamweb.net/audio/index) 2008-07-25

ويعتبر إحياء الموات واجب ديني يدل على حيوية التشريع الإسلامي بدعوته إلى الإستثمار والتعمير وإخصاب الحياة بالخير ، ليساعد ذلك على تحقيق أهداف خلافة الإنسان في الأرض وتيسير حركية الإعمار ، فدعت مبادئها الناس إلى التوسع في العمران والإنتشار في الأرض لتعميق الإيمان بالله وشكره على نعمه والتمتع بالحلال الطيب الذي يعطي القوة ويحقق الكرامة للإنسان ، ومن أساليب الدعوة إلى ذلك قوله تعالى : " هو الذي جعل لكم الأرض ذلولا فامشوا في مناكبها وكلوا من رزقه " ( سورة الملك – آية رقم ١٥ ) ، وقول الرسول صلى الله عليه وسلم : " ما من مسلم يغرس غرساً أو يزرع زرعاً فيأكل منه طير أو إنسان أو بهيمة إلا كان له به صدقة " <sup>١</sup> ، وفي حديث آخر قوله صلى الله عليه وسلم : " من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، وما أكلت العافية منها فهي له صدقة " <sup>٢</sup> .

### ١-٢-٣ أنواع الموات

قسم الإمام محمد بن إدريس الشافعي الموات إلى قسمين <sup>٣</sup> :-

- موات كان عامراً لمسلمين ثم ذهبت عمارتهم ، فصار مواتاً لا عمارة فيه ، وبالتالي فهذه الأرض لا يملكها إلا أهلها ، ولا يجوز لأحد إحياءها أو إمتلاكها إلا أهلها .
- موات لم يملكه أحد في الإسلام بعرف ولا عمارة ، ملك في الجاهلية أو لم يملك ، وذلك هو الموات الذي قال عنه الرسول عليه الصلاة والسلام : " من أحيا مواتاً فهو له " <sup>٤</sup> .

### ١-٢-٤ شروط ملكية الأرض المحيية

لا يشترط لملكية الأرض المحيية أن تسكن أو تزرع ، إنما تهينتها فقط للزراعة أو السكن ، وفي هذا يقول المواردي ( وهو شافعي المذهب ) أن بعض الشافعي قد أخطأوا باعتبار الأرض المحيية لا يمكن تملكها إلا بالزرع أو بالغرس ، فكان ذلك بمثابة من لا يملك مسكنه .

فالإحياء الذي يملك به أن يعد الأرض لما يريده ، ويرجع في ذلك إلى العرف ، لأن الرسول صلى الله عليه وسلم أطلق الإحياء ولم يبين ، فحمل على المتعارف ، فإن كان يريده للسكن ، فيبنى سور الدار من اللبن والطوب والطين والجص إن كانت عاداتهم ذلك ، أو القصب والخشب إن كانت عاداتهم ذلك ، ويسقف وينصب عليه الباب لأنه لا يصلح للسكن بما دون ذلك ، فإن أراد حظيرة بنى الحائط ونصب عليه الباب <sup>٥</sup> .

<sup>١</sup> رواه مسلم في صحيحه .

<sup>٢</sup> الإمام الحافظ أبي عبيد القاسم بن سلام : كتاب الأموال ، تحقيق محمد خليل هراس ، دار الفكر للطباعة و النشر ، ١٩٧٤ ، ص ٣٦٢

<sup>٣</sup> الإمام محمد بن إدريس الشافعي : كتاب الأم ، دار المعرفة ، ١٩٩٠ .

<sup>٤</sup> وذلك عكس قانون وضع اليد في القوانين الوضعية الحديثة التي تعطي الملكية إذا دامت لمدة ١٥ سنة متواصلة وهادئة بدون مطالبة من أحد وذلك إذا كانت ملكاً لأفراد أما أملاك الدولة فلا يمكن تملكها بوضع اليد ( سيتم دراسة ذلك بالتفصيل في الفصل الثاني ) ، ويعتبر ذلك مخالف للشريعة والتي أقرت عدم جواز إحياء أو إمتلاك موات كان أو عامراً ملكاً لأفراد . تعليق الباحثة .

<sup>٥</sup> أبو الحسن على بن محمد الماوردي: الأحكام السلطانية والولايات الدينية، تحقيق عماد زكي البارودي، المكتبة التوفيقية ، ص ١٧٨، ١٧٧ .

ويقول الشافعي: " وإنما يكون الإحياء ما عرفه الناس إحياءً لمثل المحيا ، إن كان مسكناً فليبنى بمثل ما بينى به مثله من بنيان حجر أو لبن أو مدر يكون مثله بناءً ، وهكذا ما أحيا الأدمي من منزل له أو لدواب من حظار أو غيره ..... " <sup>١</sup> ، ومن هذا يتضح أن الأعراف هي التي تحدد معنى الإحياء .

### ١-٢-٥ أليات إحياء الأرض الموات

الأعمال المطلوبة للإحياء هي كل ما لزم من الأعمال للوظيفة المحياة الأرض من أجلها ، وذلك بناءً على عرف أهل المنطقة التي بها الأرض الموات ، وفي هذا يقول المواردي : " وصفة الإحياء معتبرة بالعرف فيما يراد له الإحياء ، لأن الرسول صلى الله عليه وسلم أطلق ذكره أحاله على العرف المعهود فيه ، فإن أراد إحياء الموات للسكن كان إحياءه بالبناء و التسقيف ، لأنه أول كمال العمارة التي يمكن سكنها " ، ويظهر أنه لاختلاف الأعراف من منطقة إلى أخرى اختلفت آراء الفقهاء في تحديد المطلوب للإحياء ، فمثلاً لا يشترط أبو يعلي الحنبلي التسقيف للإحياء السكني مثل المواردي ، فيرى أن الإحياء للسكن يكون بحائط ولا يشترط السقف ، والإحياء للزراعة يكون بحيازة الأرض بحائط أو بسياق الماء للأرض إن كانت يابسة ، أو حبس الماء عنها إن كانت مستنقع <sup>٢</sup> ، وإحياء قرية في الصحراء يكون كما يقول الشيخ محمد أبو زهرة : " بتسوية أرضها ، وبناء جدر حولها ، وتقسيمها بيوتاً ودوراً وحوانيت ونحو ذلك " <sup>٣</sup> .

### ١-٥-٢-١ الإحتجار

الإحتجار هو تعليم الأرض الموات أو الأرض المقطعة بغية البدء في إحيائها ، وقد يكون التعليم بوضع علامات من الحجارة أو التراب أو غرس أخشاب أو تسوية الأرض بحائط أو شوك أو ما شابه ذلك ، ليستدل على حدودها ، وبالتالي فإن المراد بالاحتجار هو إحداث ما يدل على إرادة أو نية الإحياء ، وقد ورد أن الرسول صلى الله عليه وسلم قال : " عادي الأرض لله و للرسول ثم لكم من بعد ، فمن أحيا أرضاً ميتة فهي له ، وليس لمحتجر حق بعد ثلاث سنين " ، وذلك لأن الرجال كانوا يحتجرون من الأرض ما لا يعملون فيها ، ويضيف أبو يوسف : " فإن لم يحييها ( أي المحتجر ) بعد ثلاث سنين فهو في ذلك والناس شرع واحد ، فلا يكون أحق به بعد ثلاث سنين " ، وقد قال بعض الفقهاء بأن " ملكية الأرض تسقط بعدم الإعمار والتعطل ثلاث سنوات مستمرة دون النظر في ملكيتها أكانت ثابتة بالإحياء أو بغيره " <sup>٤</sup> .

وأما بالنسبة للإحتجار كخطوة أولى للإحياء فإن المذهب الحنفي يعتبر المحتجر أحق بالأرض من غيره حتى لم يكن لغيره أن يزعه ، لأنه سبقت يده إليه ، والسبق من أسباب الترجيح .... ولا يقطعها الإمام ( الحاكم ) غيره ، أما الشافعي فيعتبر المحتجر أحق من غيره اختصاصاً لا ملكاً ، ففي نهاية المحتاج : " من شرع في عمل إحياء لم يتمه كحفر الأساس أو علم بقعة بنصب أحجار .... فمحتجر عليه ، أي مانع لغيره فيه بما فعله ، وحينئذ هو أحق به

[www.islamweb.net](http://www.islamweb.net) 2008-07-25

<sup>١</sup> الإمام محمد بن إدريس الشافعي : كتاب الأم ، دار المعرفة ، ١٩٩٠ .

<sup>٢</sup> ساحل البطيحة هي الأرض ذات الماء المستنقع .

<sup>٣</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥٧ .

<sup>٤</sup> المرجع السابق ص ٦٠ .

من غيره اختصاصاً لا ملكاً"، وقد ترك بعض فقهاء الشافعية والحنابلة مدة الإحتجار لرأي الحاكم وللعرف، ولم يقيدوها بثلاث سنين، ففي حاشية الماوردي: "فإن طالعت عرفاً مدة تحجره بلا عذر قال له الإمام: إحيي أو اترك".

والمقصود مما سبق أنه يشترط في التملك بالإحياء أن لا يسبق إليه أحد بالتحجر، فإن التحجير يفيد حق الأولوية للمحتجر بالإحياء، ولا يفيد الملكية المطلقة، فلا يصح بيعه لكنه يورث لأنه حق قابل للإنتقال، وليس للمحتجر تعطيل الموات والإهمال في التعمير، بل يلزم أن يعمل بالعمارة عقب الإحتجار مباشرة، فإن أهمل وطالت المدة، يعد في العرف تعطيلاً أو حبساً، فإن أراد شخص آخر إحياءها يرفع الأمر إلى الحاكم حيث يلزم المحتجر بأحد الأمرين إما العمارة أو رفع يده عنها ليعمرها غيره، أو إبداء عذراً مقنعاً، علماً بأن فقره ليس من أسباب العذر، والأحوط مراعاة حقه مالم تمضي مدة تعطيله أو إهماله ثلاث سنين، وهذه المدة تركت فيما بعد للعرف السائد للمجتمع، فلم يشترط مرور ثلاث سنين، كما أن هناك مبدأ مأخوذ به في أكثر الأقوال وهو أن المحيي أحق من المحتجر، أي أنه إذا تحجر شخص ما أرضاً فعطّلها فجاء آخر فعمرها فالمحيي أحق بها<sup>1</sup>.

فاحتكار الأرض وتركها غير معمورة أو اقتنائها فوق قدر العمارة سواء أقطعها الإمام أو هو أحيائها من الموات، ممنوع في الإسلام، فقد حدث أن الرسول صلى الله عليه وسلم قد أقطع بلال بن الحارث قطعة كبيرة من الأرض لم يستطع عمارتها، فلما تولى عمر بن الخطاب الخلافة قال: "يا بلال إنك استقطعت رسول الله أرضاً طويلة عريضة فقطعها لك، وإن الرسول صلى الله عليه وسلم لم يكن يمنع شيئاً يسأله، وأنت لا تطيق ما في يديك فانظر ما قويت عليه منها فأمسكه، وما لم تطق فادفعه إلينا نقسمه بين المسلمين"، فقال بلال: "لا أفعل والله شيئاً اقطعنيه رسول الله صلى الله عليه وسلم"، فقال عمر بن الخطاب: "والله لتفعلن"، فأخذ منه ما عجز عن عمارته فقسمه بين المسلمين<sup>2</sup>.

وبالتالي نجد أن امتلاك الأرض ارتبط بالعمل والسعي على عمارتها، وذلك بوضع بعض المجهود من بناء أو غرس وخلافه، وهذا ما أجمع عليه الفقهاء باعتبار الإقطاع أو الإحياء للأراضي الموات إثباتاً لملكية الإستغلال وليس لملكية الرقبة.

فالأرض المحتجرة لا تعتبر مملوكة على رأي أكثر الفقهاء، ولا يجوز بيعها إذا لم تحيي، وفي هذا يقول أبو يعلى الحنبلي أنه لا يجوز للمحتجر بيع الأرض قبل إحيائها، ولم يجز بيعها أيضاً على الظاهر من المذهب الشافعي، وأجازه كثير من أصحاب الشافعي، ولقد كان بعض الحكام يأخذون الأرض التي عجز عن عمارتها المقطع له لتعطى لغيره، فيذكر البلاذري بأن زياداً كان يقطع الرجل القطيعة ويدعه سنتين فإن عمرها وإلا أخذها منه، فكانت الجموم لأبي بكر ثم صارت لعبد الرحمن بن أبي بكر، ويظهر أن مبدأ استرجاع الأرض المقطعة

<sup>1</sup> أبو يعلى بن محمد الحنبلي: الأحكام السلطانية، مطبعة الحلبي، القاهرة، ١٩٥٩، ص ٢١١.  
<sup>2</sup> الإمام محمد الغزالي: الإسلام و المناهج الإشتراكية، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع، ١٩٩٧، ص ١٢٦.

ممن لا يقدر على إحيائها بدأت بفعل عمر بن الخطاب رضي الله عنه، عندما أخذ مالم يتمكن بلال بن الحارث من إحيائه من الأرض المقطعة له من الرسول عليه الصلاة والسلام<sup>1</sup>.

### ٢-٥-٢-١ حفر بئر

من أهم آليات إحياء الأرض المواتسوق المياه إلى الأرض الميتة، وفي هذا قال المصنف رحمه الله: "أو حفر بئر فوصل إلى الماء، أو أجراه إليه من عين ونحوها".  
والآبار نوعين هما الآبار السطحية والآبار الجوفية.

أما الآبار السطحية فهي الآبار التي تكون في الأراضي الغنية بالماء، بحيث لو حفر متراً أو مترين أو ثلاثة أمتار تمتلئ، لأن الأرض مليئة بالماء، فإذا حفر هذا القدر جاءت المياه واجتمعت في البئر، فإذا نزحت الماء عادت مرة أخرى، ومثل هذا الماء إذا كان كافياً لإحياء الأرض، وكان نصف البئر المحفور يكفي ماؤه لإحياء الأرض فلا إشكال، فيحفر ويحيي الأرض، لكن إذا كان الماء قليلاً لا يكفي لإحياء الأرض، وكان من يعرف الزراعة يعرف أن هذا الماء لا يمكن صاحبه أن يزرع الأرض، فلا يكفي هذا للحكم بإحياء الأرض.

وبالنسبة لآبار الجوفية فإن الماء يكون موجوداً فيها غالباً، وبالتالي تكون سبباً لحياة الأرض، ومثل هذه الآبار تثبت الملكية بها، وبالتالي فإن حفر بئر في الأرض المحاطة بالسور نوع من الإحياء.

### ٣-٥-٢-١ نزع المياه عن الأرض المغمورة وحبسه عنها

تعتبر الصورة هنا عكسية، فالأرض هنا مليئة ومغمورة بالماء، فإذا كانت الأرض مغمورة بنهر يقوم المحيي فيحول بين الماء والأرض، فيحبس الماء عن أرضه ويضع الحواجز التي تمنعه، فتتكشف الأرض وتصلح للزراعة وتكون خصبة، وهذا نوع من الإحياء، فهو يكشف الماء ثم يدخره بعد ذلك حتى يستقي منه، لكن بشرط ألا يضر بالنهر، فإذا أضر به كأن يدفن جزءاً منه فلا يحق له ذلك، وإذا ضاق مجرى النهر قوي دفعه على ما بعده، فيكون دفعه شديداً كحال الفيضانات والأمطار، ومثل هذا اعتداء، لذلك يحكم العلماء بأن النهر لا بد له من حمى عن يمينه وعن يساره وهما ضفتا النهر، فهذه حمى لا يجوز لأحد أن يدخل فيها فيضيق مجرى النهر، لذلك فقد قيل "لا يملك بالإحياء ما كان داخل مجاري السيول"<sup>2</sup>.

### ٦-٢-١ شروط إحياء الأرض الموات

يوجد شرطان لإحياء الأرض الموات وهما رعاية الأرض وصيانتها، وإذن الحاكم أو السلطات، وبالرغم من اختلاف جمهور الفقهاء في إذن الحاكم، إلا أنهم إتفقوا على أنه لا بد من رعاية الأرض الموات وصيانتها وإلا عادت موات ومباحة لمن يحييها.

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر: عمارة الأرض في الإسلام، مؤسسة الرسالة ناشرون، بيروت، ١٩٩٥، ص ٦٠.

<sup>2</sup> الشيخ محم مختار الشنقيطي: محاضرة شرح زاد المستتفع، باب إحياء الموات، الشبكة الإسلامية.

## ١-٦-٢-١ رعاية الأرض وصيانتها

قال جمهور الفقهاء إن الملك لا يكون مرهوناً بوقت معين عند ثبوته ، أي لا يكون كملكية المنافع لفترة معلومة مثل المستأجر ، أو كملكية شخص لدار أو مزرعة لفترة طويلة معلومة ، بل إن ملكية الأعيان في الشريعة الإسلامية هي ملكية مؤبدة ، مالم يكن هناك سبب ناقل للملكية مثل البيع ، فقد اتفق جمهور الفقهاء بأن ما امتلك من الأعيان لا يقبل الإسقاط ، كمن أطلق دابته وأخذها آخر ، فإن الآخر لا يملكها ، وكذلك الأرض المشتراه أو المعطاه ، لا تزول ملكيتها بإهمال مالكها حتى وإن صارت خراباً .

أما بالنسبة للإحياء ، فهناك قول بأن ما ملك بالإحياء ثم ترك حتى عاد مواتاً فهو كالذي قبله سواء ، فقال مالك: " يملك هذا لعموم قوله : من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، ولأن أصل هذه الأرض مباح ، فإن تركت حتى تصير مواتاً عادت إلى الإباحة ، كمن أخذ ماءً من نهر ثم رده فيه " ، ولقد اعتبر الحنفية أن الإحياء إثبات لملك الإستغلال وليس الرقبة ، ولكن هذا الرأي يخالفه جمهور الحنفية والشافعية والحنابلة ، فيقول ابن قدامة: " أن هذه الأرض ( يقصد الأرض المحيية ) يعرف مالكها ، فلم تملك بالإحياء كالتي ملكت بشراء أو عطية ..... ولأن سائر الأموال لا يزول الملك عنها بالترك " <sup>1</sup> .

## ٢-٦-٢-١ إذن الحاكم أو السلطات

اختلف الفقهاء في مدى الإحتياج إلى إذن الحاكم أو الإمام للحياء ، فجمهور العلماء باستثناء الإمام أبي حنيفة وبعض فقهاء المذهب الحنفي قالوا إن من أحيا مواتاً ملكه حتى وإن كان ذلك من غير إذن الإمام ، وسبب هذا الخلاف عدة أمور منها :

- محاولة تجنيب الناس النزاع ، وهو سبب اشتراط أبي حنيفة لإذن الإمام .
- الرجوع إلى حديث الرسول صلى الله عليه وسلم : " ليس لأحد ما طابت به نفس إمامه " .
- بالأخذ بحديث الإحياء نفسه " من أحيا أرضاً ميتة فهي له " ، هل قاله الرسول عليه الصلاة والسلام باعتباره إماماً حاكماً أو مشرعاً <sup>2</sup> .

يرى المالكية جواز الإحياء دون إذن الإمام للأرض البعيدة عن العمران ، وذلك على أساس أن الفرد خير قاض في أموره ، فيجب أن لا تعترض الحكومة أعماله إلا عند التصادم أو الإضرار بالغير ، بينما يرى أبو حنيفة أن إذن الإمام ضروري لأن هذه الأراضي كانت في أيدي الكفار فصارت في أيدي المسلمين فكانت فيئاً ، ولا يختص أحد بالفيء بدون إذن الإمام كالغنائم ، وعلى أساس أن الأمور العامة للمسلمين مفوضة إلى الإمام وليس إلى غيره ، فهو الممثل لسلطة الهيئة الإجتماعية الإسلامية ، أما الإمام مالك فجمع بين الرأيين المذكورين ، ونهج نهجاً وسطاً

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٦١ .  
<sup>2</sup> حمل أبو حنيفة حديث الرسول (ص) " من أحيا أرضاً ميتة فهي له " على التصرف بالإمامة العظمى ، لأنه لا يجوز الإحياء إلا بإذن الإمام ، وحمله الشافعي على التصرف بالفتوى لأنه الغالب عليه (جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، ص ٤٥٠ ) .

بينهما ، إذ قدر أنه إذا كانت الأرض الموات قريبة من العمران فإنه يلزم في إحيائها أخذ إذن الإمام<sup>١</sup> ، ونجد أن الذي طبق في البيئة التقليدية في الغالب هو رأي جمهور الإنمة مثل الشافعي وأحمد بن حنبل ، لأنهم رأوا أن أحاديث الإحياء واضحة ويجب أن لا يشترط إذن الإمام لإمتلاك الأرض المحيية<sup>٢</sup> ، وبالرغم من أن أكثر الحكام أخذوا برأي الإمام أبي حنيفة ، إلا أنه لم تكن لديهم المقدرة الإدارية على تنفيذ ذلك لعدم وجود جهات تنظيمية كالبلديات و الأحياء وهيئات التخطيط الموجودة حالياً لمنع الناس من الإحياء ، أي أن رأي الجمهور هو الذي طبق في البيئة التقليدية باستثناء بعض المدن الرئيسية .

ويقول الشرع بأنه ليس للمسلم الإحياء من غير إذن الإمام فقط ، ولكن على الإمام أيضاً التسليم بحق الملكية لمن أحيا أرضاً مواتاً من غير إذنه ، وفي هذا يقول أبو الأعلى المودودي : " فلا يتوقف حق العامل في ملكية أرضه على إذن الحكومة ، وهو يصبح مالكا لأرضه على ما قد خوله الله ورسوله من الحق ، وللحكومة أن تسلم بحقه وتقره عليه إذا رفع إليها الأمر عند النزاع " <sup>٣</sup> .

وبأي حال فإنه إذا تم أخذ رأي الإمام أو موافقة الحاكم لإستغلال الأرض والإنتفاع بها ، يتحول الأمر ليصبح إقطاعاً من هذا الإمام إلى الفرد الراغب في إعمار هذه الأرض ، وعمامة فإن الإحياء والإقطاع – الآتي ذكره – هما الوسيلتان الأساسيتان لإبتداء الملكية في تعميم أي مكان<sup>٤</sup> .

### ٧-٢-١ تطبيقات إحياء الموات في البيئة التقليدية

تعود أهمية موضوع الإحياء في أن السيطرة على الأرض الموات واستخدامها أدت إلى ملكية الأرض لمن إستخدمها وسيطر عليها ، وهناك الكثير من الأدلة من أفعال الرسول (ص) والخلفاء وبعض الحكام وآراء الفقهاء التي تؤكد أن زراعة أو بناء الأرض جلبت الملكية لمحيي الأرض الموات .

ومن هذه الأدلة ما روي من أن رجلاً جاء إلى علي رضي الله عنه فقال : " أتيت أرضاً قد خربت وعجز عنها أهلها ، فكريت أنهاراً وزرعتها " ، فقال علي : " كل هنيئاً وأنت مصلح غير مفسد ، معمر غير مخرب " <sup>٥</sup> ، كما كانت الدولة تعترف بملكية أولئك الذين أحياوا الموات ، ففي كتاب الأموال أن حكيم بن رزيق قال : " قرأت كتاب عمر بن عبد العزيز إلى أبي يأمره ( إن من أحيا أرضاً ميتة ببنيان أو حرث ، مالم تكن من أموال قوم

<sup>١</sup> الإمام محمد الغزالي : الإسلام والمنهج الإشتراكية ، نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع ، القاهرة ، ١٩٩٧ ، ص ١٢٤-١٢٥  
<sup>٢</sup> في كتاب الأم رد قوي للإمام الشافعي على الذين قالوا بضرورة إذن الإمام وهو : " فكيف خالفتم ما رويتم عن النبي (ص) وعمر ، وهذا عندكم سنة وعمل بعدكما ، وأثبتتم للوالي أن يعطي ، وليس للوالي أن يعطي أحداً ما ليس له ، ولا يمنعه ماله ، ولا على أحد حرج أن يأخذ ماله ، وإذا أحيا أرضاً ميتة فقد أخذ ماله ولا دافع عنها . (الإمام محمد بن إدريس الشافعي : كتاب الأم ، دار المعرفة ، ١٩٩٠) .

[www.islamweb.net](http://www.islamweb.net) 25-07-2008

<sup>٣</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٦٠ .  
<sup>٤</sup> وفي وقتنا الحاضر نجد أنه لإحياء أرض موات فإنه لا بد من الرجوع إلى الحكومة أو السلطات المعنية لشراء قطعة أرض وإحيائها ، فإن تم الإحياء بدون إذن السلطات فإنه لا بد من عمل مصالحة مع السلطات المختصة ودفع ثمن هذه الأرض كما تحدده هذه الجهة – وذلك إن لم تكن الأرض تابعة لوزارة الدفاع . المادة رقم ٢ – قانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ .  
<sup>٥</sup> يحيى بن آدم القرشي : كتاب الخراج ، تصحيح أحمد محمد شاكر ، دار المعرفة ، بيروت ، ص ٦٣ .



إبتاعوها من أموالهم ، أو أحيوا بعضاً وتركوا بعضاً ، فأجز للقوم إحياءهم الذي أحيوا ببنيان أو حرث ) " ، وذكر ابن قدامة بأن عروة قال : " قضى بذلك ( أي الإحياء ) عمر بن الخطاب في خلافته وعامة فقهاء الأمصار على أن الموات يملك بالإحياء وإن اختلفوا في شروطه " <sup>1</sup> .

كما ذكر يحيى بن آدم القرشي في كتابه الخراج : " أن رجلاً تجبر على أرضٍ ثم عطلها ، فجاء آخر فأحيهاها ، فاقتصما إلى عبد الملك ، فقال : ما أرى أحداً أحق بهذه الأرض من أمير المؤمنين ، ثم إنتفت إلى عروة بن الزبير فقال : ما تقول ؟ ، فقال عروة : أقول إن أبعد الثلاثة من هذه الأرض أمير المؤمنين ، قال : ولم ؟ قال : لأن الرسول (ص) قال " العباد عباد الله والبلاد بلاد الله ومن أحيأ أرضاً ميتة فهي له " ، فقال عبد الملك : أنظروا إلى هذا يشهد على الرسول (ص) بما لم يسمع منه ، قال عروة : فأكفر أو أكذب بما لم أسمع منه ، أسمعتة يقول الظهر أربع والعصر كذا والمغرب كذا ، غن الذين جاؤونا بهذا جاؤونا بهذا " <sup>2</sup> .

### ٣-١ الإقطاع

الإقطاع هو ما يقطعه الإمام أو الحاكم من الأراضي العامة التي لم يملكها أحد لينتفع بها في زرع أو غرس أو بناء - بقدر استطاعته - كتشجيع منه للأفراد على إعمارها ، فيجوز للحاكم العادل أن يقطع بعض الأفراد من الأراضي الميتة أو ما تملكه الدولة - من بيت المال - في منطقة ما ليعمرها ما دامت هناك مصلحة ، أما إذا لم تكن هناك مصلحة من الإقطاع - كما يفعل بعض الحكام الظالمون من إعطاء الأرض لبعض الأفراد محاباة لهم بغير حق ، فإنه لا يجوز ، علماً بأنه لا يجوز لأحد أن يقطع غير الإمام ، إذ ليس لأحد التصرف في الأملاك العامة غيره ، كما أنه لا يحق للحاكم إقطاع ما كان مملوكاً لأحد ، ولكن له أن يقطع من الموات أو مما تملكه الدولة (بيت المال) <sup>3</sup> .

وكان الرسول صلى الله عليه وسلم أول من أقطع الأراضي باعتباره الحاكم ، فقد جاء عن طاووس أن الرسول (ص) قال : " عادي الأرض لله ورسوله ثم هي لكم " ، ويعني أنها تقطع للناس ، وذكر ابن السلام أن الرسول (ص) حينما هاجر إلى المدينة جعل له أهل المدينة كل أرض لا يبلغها الماء يضع بها ما يشاء <sup>4</sup> .

وروي عن الرسول صلى الله عليه وسلم أنه أقطع جماعة من المهاجرين والأنصار من أموال بني النضير ، فأعطى أبو بكر بنو مجر ، وأعطى عمر بنو جرم ، وأقطع فرات بن حيان أرضاً باليمامة ، وكان الرسول عند إقطاعه القطائع للأشخاص يتجه إلى الجمع بين ذوي القربى في موضع واحد ، أما الإقطاعات للقبائل فلم توضح

<sup>1</sup> الإمام الحافظ أبي عبيد القاسم بن سلام : كتاب الأموال ، تحقيق محمد خليل هراس ، دار الفكر للطباعة والنشر ، ١٣٩٥ هـ ، ص ٣٦٩ .  
<sup>2</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥٦ .  
<sup>3</sup> وهو ما كان يحدث في ثمانينات القرن العشرين عندما كانت تقطع الدولة لشباب الخريجين أراضي صحراوية للإستصلاح ، ولكن الفرق أن هذه الأراضي كانت بثمن ، أما الإقطاع في الشريعة فيكون بدون مقابل . تعليق الباحثة .  
<sup>4</sup> ابن سلام : كتاب الأموال ، تحقيق محمد خليل الهواس ، مكتبة التجليات الأزهرية ، القاهرة ، ١٩٧٥ ، ص ٣٥٧-٣٥٨ .

النصوص كيفية تقسيمها بين أفرادها ، فتقسيم الخطة بين أفراد القبيلة كان متروكاً لها وفقاً لظروفها وإمكاناتها في الإنشاء و التعمير ومدى الحاجة إلى ذلك .

ومن هنا شغلت الأراضي الفضاء بالتكوينات المعمارية المختلفة من منازل ومساجد وغيرها ، والتي قام بإنشائها المهاجرون بعد أن أقطعهم إياها الرسول عليه الصلاة والسلام ، فتواصل عمران المدينة واتصلت مبانيها وأصبحت كياناً معمارياً واحداً بعدما كانت منفصلة ، لذا فقد سار الخلفاء الراشدون – بعد وفاة الرسول عليه الصلاة والسلام – على نهجه في إقطاع الخطط من الأراضي الموات لمن يحييها ويعمل على عمارتها ، ومن أمثلة ذلك قطاع أحمد بن طولون بمصر سنة ٢٥٦ هـ \ ٨٦٩ م ، والتي سميت باسم نظامها – نظام الإقطاع<sup>١</sup> .

واستمر الإقطاع الإسلامي كنظام تشريع يهدف للإصلاح العام من قبل الحكومة المركزية القوية حتى وصل إلى أقصى مراحل تطوره ونضجه في عهد الأيوبيين والمماليك ، وظل الإقطاع الإسلامي نظام تملك و ارتفاق يحوز المقطع فيه كما يحوز وظيفة وراثية ، وهو خاضع تمام الخضوع لتصرف ولي الأمر من حيث إزالة الإقطاع أو ارتجاعه أو إنقاذه أو نقله إلى مقطع آخر .

ومن المهم أن يُعرف أن بيت المال لا يملك الأرض غير المملوكة ، أي أن الدولة لا تملك الأرض غير المملوكة كالموات ، وهذا من حكمة الشارع ، وبناءً على قول الرسول صلى الله عليه وسلم : " العباد عباد الله والبلاد بلاد الله ، ومن أحيأ أرضاً ميتة فهي له " ، ولقول الرسول (ص) : " من أحيأ أرضاً فهي له ، وليس لعرق ظالم حق " ، وفي هذا يقول الشافعي : " ففي هذين الحديثين وغيرهما الدلالة على أن الموات ليس ملكاً لأحد بعينه ، والمثال على ذلك المدينة المنورة والتي كانت تنسب إلى أهلها من الأوس والخزرج ، ومن فيه من العرب والعجم ، فلما كانت المدينة صنفين أحدهما معمور ببناء وحفر وغرس وزرع ، والآخر خارج من ذلك ، فقد أقطع الرسول (ص) الخارج من ذلك من الصحراء ، مما يدل على أن الصحراء وإن كانت منسوبة إلى حي بأعيانهم ليست ملكاً لهم كملك من أحيوا<sup>٢</sup> .

فإذا ملكت الأراضي الموات لبيت المال ، لكان التصرف بها في أيدي الحكام وأهوائهم ، ويقول الإمام محمد أبو زهرة في أهواء الحكام : " وقد رأينا بعض الذين يكتبون في المسائل الإسلامية ، يقول : أن الملكية وظيفة إجتماعية ، ولا نرى مانعاً من استعمال هذا التعبير ، ولكن يجب أن يعرف أنها بتوظيف الله تعالى لا بتوظيف الحكام ، لأن الحكام ليسوا دائماً عادلين ، فلو كانوا عادلين دائماً كعمر بن الخطاب أو عثمان بن عفان أو الصديق أو علي أو عمر بن عبد العزيز ، لقلنا أن التوظيف منهم سيكون دائماً في دائرة العدل والحق و ما شرعه الله تعالى ..... " <sup>٣</sup> .

<sup>١</sup> محمد عبد الستار عثمان : المدينة الإسلامية ، سلسلة عالم المعرفة ، مطابع السياسة ، الكويت ، ١٩٩٤ ، ص ٥٥ .

<sup>٢</sup> الإمام محمد بن إدريس الشافعي : كتاب الأم ، دار المعرفة ، ١٩٩٠ .

<sup>٣</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٥٨ - ٥٩ .

أما الأراضي التي يملكها بيت المال ويقطع منها الإمام للأفراد بالإضافة إلى الأرض الموات فهي الصوافي والأراضي المعطاة لبيت المال من الناس والغنائم ، والصوافي هي ما اصطفاه الإمام لبيت المال من فتوح البلاد كأموال الحكام وأهلبيهم ، أو أموال رجل قتل في الحرب أو ما هرب عنه أربابه ، أما الأراضي المعطاة لبيت المال من الناس ، فمثال لذلك ما حدث في المدينة عندما أعطى الأنصار الأراضي التي لم يتمكنوا من استصلاحها إلى الرسول (ص) .

وبالتالي نجد أن أكثر الإقطاعات كانت من الأراضي الموات ، والقليل جداً من بيت مال المسلمين ، وبالرغم من إمكانية الناس إحياء الموات بدون إذن الإمام ، إلا أن استخدام الإقطاع تركز أكثر في حالة بناء المدن الجديدة ، ويظهر تركز الإقطاع في المدن الجديدة من كثرة ما دون من الإقطاعات في كتب التاريخ ، فقد إستخدمها البلاذري في كتابه فتوح البلدان في أكثر من خمسين موضعاً ، وفي أحد هذه المواضع يقول : " ثم إستخلف أمير المؤمنين جعفر المتوكل على الله في ذي الحجة سنة إثنين وثلاثين ومائتين ، فأقام بالهاروني وبنى بناءً كثيراً وأقطع الناس في ظهر سر من رأى بالحائر الذي كان المعتصم بالله إحتجر بها قطائع ، فاتسعوا بها وبنى مسجداً جامعاً كبيراً وأعظم النفقة عليه وأمر برفع منارته لتعلو أصوات المؤذنين فيها حتى نظر إليها من فراسخ ، فجمع الناس فيه وتركوا المسجد الأول ، ثم أنه أحدث مدينة سماها المتوكلية وعمرها وأقام بها وأقطع الناس القطائع " <sup>1</sup> .

وبالتالي نجد أن تطور عمران البيئة التقليدية كان بالمشاركة التي أتاحتها الحكام للامة في تعمير المدن وتنميتها ، ويبدأ التمهيد لهذه المشاركة من جانب الحكام باختيار المواضع الصالحة لإنشاء المدن وفق مواصفات خاصة تشجع على الإقبال على هذه المدن وعمارتها من العامة ، ثم في إقطاع العامة الإقطاعات لبدء الإنشاء والتعمير ، ثم فيما أتبع في جمع القبيلة في مكان واحد ، حيث إن هذا الجمع دفع القبيلة إلى بذل قدر طاقتها لإعمار موضعها بمستوى يتناسب ومنزلتها ، وقد أدى ذلك في النهاية إلى إعمار الخطة إعماراً متكاملأ ، فزاد عمران المدن ، وتعددت أحياءها .

ومن أنضح أساليب إتاحة الفرصة لمشاركة العامة في عمران المدن هو ما أتبعه الحكام المسلمون من مساعدة في تنفيذ المشاريع الخاصة التي تعم فائدتها على المجتمع ككل ، وبدأ الخليفة عمر بن الخطاب هذه السياسة ، فقد كتب إليه الحارث بن كلدة يخبره أنه عزم على تنفيذ مشروع يعتمد على تربية الخيل ، والخيل مهمة في الحرب ، والمسلمون في أشد الحاجة إلى مشروع من هذا النوع ، ثم ذهب إليه وأخبره أن بالبصرة أرضاً ليست في أرض الخراج ، ولا تضر أحداً من المسلمين ، يمكن أن يستغلها في تنفيذ هذا المشروع ، فاستجاب له عمر وأرسل إلى واليه بالبصرة يخبره باستحسانه لمشروع نافع ، ويقول له : " أعنه على زرعه وخيله فإني قد أذنت له أن يزرع

<sup>1</sup> الإمام أبي الحسن البلاذري : فتوح البلدان ، تعليق رضوان محمد رضوان ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ١٣٩٨ ، ص ٢٩٥ .

وآته أرضه التي زرع ، إلا أن تكون أرضاً عليها الجزية من أرض الأعاجم ، أو يصرف إليها ماء أرضٍ عليها الجزية ، ولا تعرض له إلا بخيرٍ وسلام ...."<sup>1</sup>

وفي إطار هذا التشجيع وتأكيدهِ أقر الخليفة عثمان بن عفان إمكانية مشاركة الدولة في بناء المساكن الخاصة للفئات التي لا تستطيع ذلك ، بدعم هذه الفئات بالأرض والمال الازم لذلك ن ولا أدل على ذلك من حادثة العباس بن أبي ربيعة الذي أقطعه الخليفة قطعة أرض ليبنى عليها داراً ، لكنه لم يستطع بناءها ، فأمدته بمائة ألف درهم ليبنيتها، ولتحقق توفير المسكن لواحد من الرعية ، وامتدت هذه السياسة في مساعدة الرعية بتوفير الخدمات التي تمكن الأشخاص من تحقيق الإنتاج وزراعة الأرض ومعاونتهم في ذلك بما يعود عليهم بالفائدة باعتبارهم جزء من المجتمع ، فتكاملت سياسة الإعمار تكاملاً واضحاً ، نشأ عن مراعاة المجتمع وخدماته ومرافقه ككل ، بالإضافة إلى معالجة الحالات الفردية من منظور خاص أيضاً ، فتطورت البيئة التقليدية وازداد عمرانها في فترات وجيزة<sup>2</sup>.

### ١-٣-١ أنواع الإقطاع

صنف الفقهاء الإقطاع إلى ثلاثة أنواع هي :

إقطاع تملك الرقبة ، إقطاع الإستغلال ، إقطاع الإرفاق .

#### ١-١-٣-١ إقطاع تملك الرقبة

وهو يتعلق في الغالب بالأراضي بالموات أو ما كان عليه آثار الإعمار وصار بطول خرابه وبعد زمانه عاطلاً مواتاً ، وكذلك ما كان أصله من أملاك المسلمين ثم خرب حتى صار مواتاً ن وذلك دون أن يعرف له مالك أو ورثة، وبذلك فهو يرجع إلى أموال بيت مال المسلمين ، وهنا يكون المقطع أحق بإحيائه من غيره .

وبالتالي فإننا نجد أن الأرض في إقطاع التملك تنقسم إلى ثلاث أقسام :

موات ، عامر ، معادن .

#### أ- إقطاع الموات

١- ما لم يزل مواتاً على قديم الدهر ، فلم تجد فيه عمارة ، ولا يثبت عليه ملك ، وهذا الذي يجوز للحاكم أن يقطعه لمن يحييه ومن يعمره ، ويكون الإقطاع على مذهب أبي حنيفة شرطاً للإحياء ، لأنه يمنع من إحياء الموات إلا بإذن الإمام ، وعلى مذهب الشافعي أن الإقطاع يجعله أحق بإحيائه من غيره وإن لم يكن شرطاً في جوازه ، لأنه يجوز إحياء الموات بغير إذن الإمام ، وعلى كلا المذهبين يكون المقطع أحق بإحيائه من غيره .

<sup>1</sup> البلاذري : فتوح البلدان ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ص ٢٤٥ .

<sup>2</sup> المرجع السابق ، ص ٢٤٦ .

٢- ما كان عامراً فخرّب وصار مواتاً عاطلاً ، وهو نوعان :

- ما كان جاهلياً ( فترة ما قبل الإسلام ) كأرض عاد وثمود ، فهي كالموات الذي لم يثبت فيه عمارة ولا يجوز إقطاعه ، قال الرسول (ص) : " عادي الأرض لله ورسوله ، ثم هي لكم مني " ، ويعني أرض عاد<sup>١</sup>.
- ما كان إسلامياً ، جرى عليه ملك المسلمين ثم خرب حتى صار مواتاً عاطلاً ، وقد اختلف الفقهاء في حكم إحيائه على ثلاث أقوال :-
- لا يملك بالإحياء سواء عرف أصحابه أو لم يعرفوا ( رأي الإمام الشافعي ).
- يملك بالإحياء سواء عرف أصحابه أو لم يعرفوا ( رأي الإمام مالك ).
- إن عرف أصحابه لم يملك بالإحياء ، وإن لم يعرفوا ملك بالإحياء ، وإن لم يجز على مذهبه أن يملك بالإحياء من غير إقطاع ، فإن عرف أربابه لم يجز إقطاعه ، وكانوا أحق ببيعه وإحيائه ، وإن لم يعرفوا جاز إقطاعه ، وكان الإقطاع شرطاً في جواز الإحياء ( رأي الإمام أبو حنيفة )<sup>٢</sup>.

### ب- إقطاع العامر

- ١- ما تعين مالكة ، فلا نظر للسكان فيه ولكن يتم النظر إلى ما يتعلق بتلك الأرض من حقوق بيت المال ، وذلك إذا كانت في بلاد الإسلام ، سواء كانت لمسلم أو ذمي ، فإن كانت في بلاد الحرب التي لا يثبت للمسلمين عليها يد ، فإنه يجوز إقطاعها ليملكها المقطع له عند الظفر في الحرب .
- فإذا استوهب من الإمام مال في بلاد الحرب وهو على ملك أهلها ، فإن كان صلحاً خلصت الأرض لمقطعها ، وكانت خارجة عن حكم الصلح بالإقطاع السابق ، وإن كان الفتح عنده كان المستقطع والمستوهب أحق بما استقطعه واستوهبه من الغانمين ، وبالنظر في الغانمين ، فإن علموا بالإقطاع والهبة قبل الهبة فليس لهم المطالبة بعوض ما استقطع ووهب ، وإن لم يعلموا حتى فتحوا عاوضهم الإمام عنه بما يستطيب به نفوسهم .
- ٢- ما لم يتعين مالكه ، ولم يتميز مستحقوه ، وينقسم إلى ثلاثة أقسام :-
- ما اصطفاه الإمام لبيت المال من فتوح البلاد .
- أرض الخراج ، فلا يجوز إقطاع رقابهم تملكياً لأنها تنقسم إلى قسمين :
- قسم يكون رقابهم وقفاً وخراجها أجراً ، فتملك الوقف لا يصح بإقطاع ولا بيع ولا هبة .
- وقسم يكون رقابها ملكاً وخراجها جزية ، فلا يصح إقطاع مملوك تعين مالكه .
- ما مات عنه أصحابه وليس له وارث ، فينتقل إلى بيت المال ميراثاً لكافة المسلمين ، مصروفاً في صالحهم ، وقال أبو حنيفة : " ميراث من لا وارث له مصروف في الفقراء خاصة ، صدقة عن الميت " ، ومصرفه عند الشافعي في وجوه المصالح أعم ، لأنه كان من الأملاك الخاصة<sup>٣</sup>.

<sup>١</sup> أخرجه البيهقي عن ابن طاوس مرسلأ ، وقوله "عادي الأرض" يعني القديم الذي من عهد عاد .

<sup>٢</sup> أبي الحسن علي بن محمد المواردي: الأحكام السلطانية والولايات الدينية، تحقيق عماد زكي البارودي، المكتبة التوفيقية، ص ٣٣٠ ، ٣٣١.

<sup>٣</sup> المرجع السابق ، ص ٣٣٤ ، ٣٣٥.

**ج- إقطاع المعادن**

إقطاع المعادن هي الأراضي التي أودعها الله تعالى جواهر الأرض ، وهي نوعان : ظاهرة ، باطنة .  
 ١- المعادن الظاهرة هي ما كان في باطنها بارزاً ، كالملح و القار والنفط ، وهي كالماء الذي لا يجوز إقطاعه ، والناس فيه سواء .

٢- المعادن الباطنة هي ما كان ساكناً في باطن الأرض ، لا يوصل إليه إلا بالعمل ، كمعادن الذهب والفضة والحديد .

وفي جواز إقطاعها قولان :

- لا يجوز كالمعادن الظاهرة وكل الناس فيها شرع .
- يجوز إقطاعها ، لرواية كثير بن عبدالله بن عمرو عن أبيه عن جده " أن الرسول صلى الله عليه وسلم أقطع بلال بن الحارث المعادن القبليّة : جلسيها وغوريها ، وحيث يصلح من قدس ، ولم يقطعه حق المسلم " .<sup>١</sup>
- وعلى هذا يكون المقطع أحق بها وله منع الناس منها ، وفي هذا الحكم قولان :
- إقطاع تملك به المقطع مالكا لرقبة المعادن كسائر أمواله في حال عمله ، وبعد قطعه يجوز له بيعه في حياته وينتقل إلى ورثته بعد موته .
- إقطاع إرفاق ، لا يملك به رتبة المعدن ويملك به الإرتفاق بالعمل فيه بعد مدة مقامة عليه ، وليس لأحد أن ينازعه فيه ما أقام عليه العمل ، فإذا تركه زال حكم الإقطاع عنه ، وعاد إلى حال الإباحة .

**٣-١-٢ إقطاع الإستغلال**

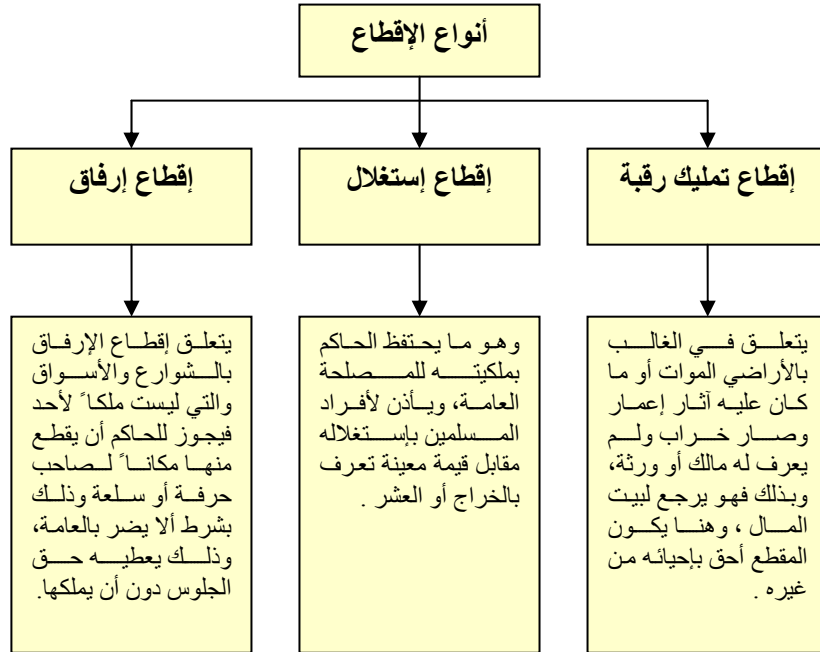
وهو ما يحتفظ الحاكم بملكه للمصلحة العامة ، ويأذن لأفراد المسلمين باستغلاله مقابل قيمة معينة تعرف بالخراج أو بالعشر ، وقد توالى الإقطاعات من هذا النوع لولاة وملوك الدولة الإسلامية المتعاقبين ، فكان للجند القائمين على حماية ثغور الدولة الإسلامية مكانتهم المتميزة ، فأقطعهم الولاة الأراضي الزراعية لتكون غلتها لهم مقابل حمايتهم للبلاد ، وقد كان الإقطاع في العصر المملوكي تملكاً للمنفعة لا للرقبة ، فكان المقطع يحل محل السلطان في التمتع بغلات إقطاعه وإيراداته ، ثم يؤول جميعه إلى السلطان بمجرد انتهاء مدة الإقطاع المتفق عليها أو عند وفاة المقطع أو عند إخلال المقطع بشروط العقد القائم .

**٣-١-٣ إقطاع الإرفاق**

يتعلق عادة إقطاع الإرفاق بالشوارع والأسواق والرحاب التي ليست ملكاً لأحد ، فيجوز للإمام أن يقطع منها مكاناً يكون لصاحب حرفة أو سلعة ما على تلك الحرفة ، وذلك بشرط ألا يضر بالعامّة ، فله مثلاً إقطاع الجلوس في الطرق الواسعة والساحات العامة ورحاب المساجد ، مالم يحدث ذلك ضرراً للعامّة كأن يضيق على الناس .

<sup>١</sup> الجلسي والغوري أي أعلاها وأسفلها ، وهو قول الفقيه عبد الله بن وهب ، أو أن الجلسي بمعنى بلاد نجد ، والغوري بلاد تهامة ، وهذا قول أبي عبيدة- أبي الحسن علي بن محمد المواردي: الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، تحقيق عماد زكي البارودي، المكتبة التوفيقية، ص ٣٤١-٣٤٢ .

وحكم المستفيد من هذا الإقطاع أنه أحق بالجلوس في تلك الأماكن دون أن يملكها ، ولا يملك المقطوع له ذلك ، وإنما يكون أحق به من غيره فقط<sup>١</sup> ، وذلك لقول الرسول (ص) : " من سبق إلى ما لم يسبق إليه أحد فهو أحق به"<sup>٢</sup> ، ويظهر في الشكل رقم ( ٤-١ ) أنواع الإقطاع ومفهوم كل منها .



شكل رقم (٤-١) : يوضح أنواع الإقطاع ومفهوم كل منها .

المصدر : الباحثة ( عن أبي الحسن علي بن محمد المواردي : الأحكام السلطانية والولايات الدينية )

ويتضح مما سبق أن الأرض الغير عامرة لم تكن لها قيمة شرائية ، ولم تقم أي دولة قط أو مؤسسة حكومية ببيعها إذا لم تحيي ، فقد كانت من نصيب الذين يعملون بها مقابل إعمارها ، وهذا لتحفيز الفرق وحثها على العمل<sup>٣</sup> .

ولقد شجعنا الله تعالى على العمل في كتابه العزيز حين قال : " وقل اعملوا فسيري الله عملكم ورسوله والمؤمنون " ( سورة التوبة ، آية رقم ١٠٥ ) ، كما قال عز وجل : " هو أنشأكم من الأرض واستعمركم فيها " (سورة هود ، آية رقم ٦١ ) ، وقال المولى أيضاً : " هو الذي جعل لكم الأرض نلولا فامشوا في مناكبها وكلوا من رزقه وإليه النشور " سورة الملك ، آية رقم ١٥ ) ، كمل حرص الرسول عليه الصلاة والسلام على تعميق هذا الشعور فقال : " ما أكل أحد طعام قط خيراً من أن يأكل من عمل يده ، وإن نبي الله داوود كان يأكل من عمل يده" كما قال الرسول : " إن الله يحب إذا عمل أحدكم عملاً أن يتقنه "<sup>٤</sup> .

<sup>١</sup> مصطفى أحمد بن حموش : فقه العمران الإسلامي ، ص ٥٠ .

<sup>٢</sup> رواه أبو داوود في صحيحه .

<sup>٣</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٦٣ .

<sup>٤</sup> رواه البخاري في صحيحه .

وهكذا نجد أن الشريعة دعت بشكل مباشر إلى حيازة المباحات وحرية البناء وتسهيل أمور من أراد إعمار الأرض ، حيث دفعت الناس للعمل وامتلاك الأرض دون أي عقبات ، فالإسلام لم يكتفي بالضرائب الثابتة لتنفيذ أحكام العدالة الإجتماعية وإيجاد التوازن بين جميع فئات الشعب وأفراده ، بل جعل الدولة مسؤولة بالإنفاق من القطاع العام لهذا الغرض ، فقد جاء في الحديث عن الإمام موسى بن جعفر : " إن على الوالي في حالة عدم كفاية الزكاة أن يمون الفقراء من عنده بقدر سعتهم حتى يستغنوا " ، أي من غير الزكاة أو من موارد بيت المال .

وكان من ضمن هذه الموارد الفيء الذي يعتبر من أحد موارد بيت المال ، لقوله تعالى : " ما أفاء الله على رسوله من أهل القرى فله وللرسول ولذوي القربى واليتامى والمساكين وابن السبيل كي لا يكون دولة بين الأغنياء منكم " (سورة الحشر ، آية رقم ٧) ، ولم يختص الفيء بالغنيمة التي يغنمها المسلمون بدون قتال ، بل امتد إلى الأراضي الموات ويطون الأودية ، وكذلك ما تدخل ملكيته للإمام والتي تستخدم لغرض حفظ التوازن وضمان تداول المال بين الجميع تحقيقاً للمصلحة العامة لقوله تعالى : " والذين في أموالهم حق معلوم للسائل والمحروم " ، ولقول الرسول (ص) : " كلكم راع وكلكم مسئول عن رعيته " ، وقد كان الرسول صلى الله عليه وسلم والخلفاء من بعده يقطعون الأفراد من الأراضي ويعطونهم من الأموال للإستعانة بها على استثمارها ن وذلك بحدود قدرتهم ، وقد كان الرسول عليه الصلاة والسلام قبل أن يسمح بإعطاء أي صدقة يحاول أن يجعل المحتاج يأكل من عمل يده .

وهكذا فإن الإسلام يلزم الحاكم بتقديم مساعدته من أملاك الدولة كمساعدة على العمل والإنتاج لا الإستهلاك فقط، فتتحقق بذلك الفائدة للفرد والمجتمع ، فإذا كانت الزكاة هي وسيلة التكافل بين الأفراد ، فإن إقطاع الأراضي غير المستثمرة وتقديمها لمن يعمرها هي وسيلة الحاكم .

### ١-٣-٢ الإقطاع والإختطاط

لدراسة النمو العمراني للبيئة التقليدية وكيفية تخطيطها وتنمية مدنها ، فإنه من المهم التعرف على الفرق بين الإقطاع والإختطاط ، وذلك لتأثيرهم القوي على تخطيط وتنمية المدينة الإسلامية ، ودراسة الإقطاع والإختطاط نجد فرقان بينهما ، أما الفرق الأول فهو أن الإقطاع هو إعطاء موقع معين ذي حدود خارجية محددة لمجموعة ما لإحياء ذلك الموقع ، والمقطع هو الحاكم أو السلطة المركزية ، بينما الإختطاط هو قيام المجموعة المستوطنة بتعليم الأرض بنفسها وفي حدود منطقة معينة وبموافقة الحاكم ، فالمجموعة المستوطنة في الإختطاط هي التي تقرر الحدود الخارجية وليس الحاكم كما في الإقطاع ، وبالنسبة للفرق الثاني فهو أن المقطع له الأرض غير مطالب بإحياء الأرض مباشرة بعد الإقطاع ، ولكن خلال مدة محددة وهي ثلاث سنوات ، أما المجموعة المختطة فعليها إحياء الأرض بعد تعليمها مباشرة .

ويتجلى الفرق بين الإقطاع والإختطاط بوضوح في استخدام المؤرخين لهما في وصف المدن الإسلامية ، فلقد استخدم المؤرخون خطّ ومشتقاتها في وصف القيروان والكوفة والبصرة والفسطاط ، أما أقطع ومشتقاتها فقد استخدمت في وصف المدن الأكثر مركزية كبغداد .



وبذلك نجد أنه إذا قرر فريق بنفسه لنفسه فهو إختطاط ، سواء كان الفريق فرداً أو حاكماً ، أما إذا قرر له فهو إقطاع<sup>1</sup> ، وبالتالي فإنه مما سبق نستخلص أن الإختطاط في المدن الإسلامية الأولى كان يعني حيازة أكبر فريق ساكن أو مستوطن لموقع ما ، وذلك بالتعليم بخطوط أو حوائط أو أشواك وما شابه لتعليم الحدود الخارجية للموقع وذلك في منطقة معلومة بإذن السلطان .

وفعل الإختطاط هو الخطوة الأولى نحو إعمار الموقع ، ولايعني هذا بالضرورة تعليم التفاصيل الداخلية المتممة للإعمار ، أما الخطة فهي الموقع المختط والتي قد تحوي خططاص أصغر منها تسيطر عليها فرق مستوطنة أصغر.

والفرق بين الإختطاط والإحياء هو في إذن الحاكم ، فالإحياء لا يكون بإذن الحاكم كالإختطاط ، بينما الفرق الأساسي بين الإختطاط والإقطاع هو في تعيين الحدود ، فالإختطاط يعني أن الفريق هو الذي علم الحدود ، أما في الإقطاع فإن الفريق الساكن يعطى رقعة من الأرض معلمة بحدود وضعها فريق خارجي غير ساكن ، أي أن العلاقة الوحيدة بين السلطة والفريق المختط هي إذن السلطة للفريق الساكن بالإختطاط .

أما الإحتجار فهو تعليم أرض من الموات ودون إذن السلطات ، وفي موضع لم تحدده السلطة كما في الإختطاط ، والإحتجار هو الخطوة الأولى للإحياء ، كما أنه باستطاعة فريق آخر إحياء قطعة الأرض الموات التي تحجر عليها فريق ما ، أما في الإختطاط فهذا لا يمكن لأن الفريق المختط سيعمرها مباشرة<sup>2</sup> .

#### ١-٤ أسس التنمية العمرانية بمبدأ الإحياء

إن الإحياء عملية عمرانية تعكس تطور الحاضر ، ولا تأخذ التخطيط المستقبلي في الحسبان ، فالتخطيط كعلم هو وضع الخطط المستقبلية للبيئة بعد دراسات مستفيضة ، وبالتالي الحد من تصرفات بعض أفراد المجتمع ، بينما الإحياء هو العكس تماماً ، فهو إطلاق لأيدي كل أفراد المجتمع ، خاصةً إذا كان الإحياء من غير إذن الإمام ، ولهذا فإن أول ما يخطر ببال الفرد وعلى الأخص إذا كان مخططاً هو : " إذا قام كل فرد بإحياء ما أراد ، فإن الفوضى ستعم البيئة ، فقد يقوم البعض بالإحياء وإغلاق طرق الآخرين ، وبهذا فإن البيئة ستتحول إلى مناطق عامرة من غير منافذ ، ويحبس العامر بعضه بعضاً ، ولكن هذا لم يحدث في المدينة الإسلامية ، لماذا ؟ " <sup>3</sup> .

#### ١-٤-١ حريم الأرض

إن كلمة حريم تلازم الإحياء باستمرار ، فقد ذكر ابن منظور أن الحريم قسبة الدار ، والحريم فناء المسجد ، وحريم الدار ما أضيف إليها وكان من حقوقها ومرافقها ، وحريم البئر ملقى النبيثة والممشى المحيط على جانبيها

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١٨١ .

<sup>2</sup> المرجع السابق ، ص ١٨٢ .

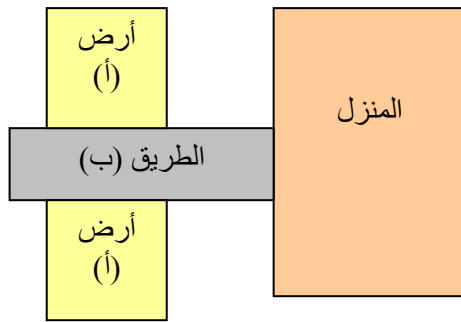
<sup>3</sup> المرجع السابق ، ص ١٨٢ .

ونحو ذلك ، وحريم النهر ملقى طينه والممشى على حافته ونحو ذلك ، وسمي حريم لأنه يحرم منع صاحبه منه ، أو لأنه محرم على غيره التصرف فيه .<sup>١</sup>

ورغم اتفاق الفقهاء على ضرورة حريم الأرض للإحياء ، إلا أنهم يختلفون في ماهيته ، وبالتالي في حدود الأرض المحيية ، ففي حريم المساكن والمزارع يقول أبو يعلى أن ما أحياه المحيي من موات للسكن أو الزرع يعتبر مما لا تستغني عنه تلك الأرض من طريقها وفنائها ومجرى مائها ، أما رأي أبي حنيفة فإن حريم أرض الزرع ما بعد منها ولم يبلغه ماؤها ، وما انتهى إليه صوت المنادي من حدودها<sup>٢</sup> ، إلا أن أكثر التعاريف تؤدي إلى أن حريم الأرض هو ما لا تستغني عنه تلك الأرض من مرافق للوظيفة المحيية من أجلها الأرض وقت الإحياء لتمام المنفعة بناءً على العرف .<sup>٣</sup>

وتجمع المذاهب على عدم جواز إحياء حريم الأرض أو تعدي الآخرين عليها ، فهو يتبع الأرض المحيية ، ففي المجموع يقول النووي : " ما يحتاج إليه لمصلحة العامر من المرافق كحريم البئر وفناء الدار والطريق ومسيل الماء لا يجوز إحياءه لأنه تابع للعامر ، فلا يملك بالإحياء ، ولأننا لو جوزنا إحياءها أبطلنا الملك في العامر على أهله " ،<sup>٤</sup> أي أن المرافق التي لا غنى عنها لمحيي الموات كطرقهم وأبنية<sup>٥</sup> دورهم وما شابه ، لا يجوز للآخرين إحياءها إلا بموافقة أولئك المتمتعين بالحريم .

وبالتالي فإنه لا بد من وجود حوار بين السكان الموجودين في الموقع ومن سيأتي من بعدهم ممن أرادوا الإحياء لتحديد نوعية هذه المرافق ( الحريم ) ومواقعها ومساحتها وخصائصها ، فالفرق المحيي مجبر على الخضوع والتعامل مع القرارات التي اتخذتها الفرق المحيية السابقة له كقيود ، وهذا معناه أن الإحياء يؤدي إلى تراكم القرارات ، فكل قرار يتخذه محيي الأرض بحرية عند إحيائه ، يعتبر قيوداً على الفرق المحيية القادمة .<sup>٦</sup>



ومن أمثلة ذلك أن رجلاً زرع في الأرض ( أ ) - كما بالشكل رقم ( ١-٥ ) وادعى أنه يملكها ، وكان لقوم منزل خلف هذه الأرض ، وكانوا يسلكون فيها الطريق (ب) ، فنهاهم الغارس عن السلوك فيها ، فقاموا عليه وقالوا لا تقطع طريقنا ، فأنكر أن تكون لهم في الأرض المغروسة طريق ، فتنازعوا إلى

<sup>١</sup> ابن منظور : لسان العرب المحيط ، الجزء الأول ، تحقيق يوسف خياط ونديم مرعشلي ، دار لسان العرب للنشر ، بيروت ، ص ٦١٧ .  
<sup>٢</sup> بينقد الماوردي هذا القول بأنه لو كان لهذين القولين وجه من الصحة لما اتصلت عمارتان ولا تلاصقت دارا - أبو الحسن على بن محمد الماوردي : الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، تحقيق عماد زكي البارودي ، المكتبة التوفيقية ، ص ١٧٩ .  
<sup>٣</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١٦٥ .  
<sup>٤</sup> أبي زكريا محيي الدين بن شرف النووي : المجموع شرح المهذب ، الجزء ١٥ ، دار الفكر ، القاهرة ، ص ٢٠٥ .  
<sup>٥</sup> فناء الدار هي المنطقة الملاصقة للدار في الطريق .  
<sup>٦</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١٦٦ .

الحاكم ، شكل رقم (١-٥) : يوضح علاقة المنزل بالأرض (أ) . المصدر : جميل عبد القادر أكبر ، ١٩٩٥ .  
فأتى أهل المنزل بشهود بأنها طريق يسلكها الناس منذ عشرون سنة ، وأتى الذي الطريق في أرضه ببينة تشهد أنها طريق محدثة ، فسئل سحنون أي البينتين أحق بالقبول ، فأجاب كانت القرية من غير طريق ، وإنما تساهل الناس في أرضهم لبعدهم عن ذلك ، فإذا ثبت أن هذا الطريق ملط لصاحب الأرض وأنها محدثة فليست بلازمة لصاحب الأرض ، إلا أن تكون طريق البادية التي في أرضه من غير وجه ، ويطول ذلك ويقطع حرمة الزرع في إبتدائها وطول زمانها الخمسين والستين سنة ، فإن كان كذلك فلا حجة لصاحب الأرض ، وأما طريق الحاضرة فليست بحجة على صاحب الأرض إذا ثبت ذلك " ، والظاهر من هذه النازلة أن الغارس ملك الأرض قبل أن يستخدم أهل المنزل الطريق ، وعند الغرس قطع طريقهم ، وبالتالي نتج إتفاق بين الطرفين ( المالك وأهل المنزل ) إما بتعويض المالك أو إيجاد ممر آخر <sup>١</sup> .

وبالتالي فإنه يتضح من هذه النازلة حركية البيئة التي أدت إلى الحل ، فالإختلاف بين الفرقتين ثم إتفاقيهما أو فرض الطريق عليهما وقبولهما به أدى إلى الحل العمراني ، وهذا الحل ليس تخطيطاً مسبقاً من سلطة مركزية ، ولكنه حل ناتج عن الفرق المستوطنة .

### ١-٤-٢ الإرتفاق

بتعريف حريم الأرض كأحد أساسيات التنمية العمرانية بالإحياء ، فإنه بذلك تظهر الحاجة إلى حقوق الإرتفاق في البيئة العمرانية ، وبالتالي نجد أن الشريعة قد اهتمت بحقوق الإرتفاق ، فقد كان السكان يهدون ويبيعون ويستأجرون حق المرور والمجرى والمسيل وماشابه من حقوق ، لأنهم هم الذين قدروا مواضع تلك الحقوق ومساحاتها ، وبهذا دفعت المنطقة المشتركة بين العقارين الخادم والمخدوم للسيطرة بناءً على الأسبقية في الإحياء بين العناصر المتجاورة ، فقد يحيي عدة أفراد أراضي متجاورة وتبقى رقعة أرض متوسطة دون إحياء ، ثم يأتي رجل وتحيي هذه القطعة ، وبهذا يضطر لطلب حق الإرتفاق من جيرانه ، وهذا هو الغالب في البيئة التقليدية <sup>٢</sup> .

### ١-٤-٣ القواعد الفقهية لأحكام البنين

خضعت المدن في البلدان الإسلامية منذ بدء التشريع إلى أحكام كان لها الأثر في صياغة فضائها العمراني والمعماري ، ومع تنوع البيئات واختلاف الزمن وتطوره ، كانت الإستجابة إلى هذه الأحكام بطرق مختلفة ومتنوعة أثرت على تراث تلك المدن ورصيدها العمراني ، فزخرت الحضارة الإسلامية بتجارب لاحصر لها ، ومن هذه التجارب العمرانية والمعمارية والتي قامت على فقه العمارة <sup>٣</sup> .

<sup>١</sup> ابن الرامي : الإعلان بأحكام البنين ، دراسة اثرية معمارية ، د. محمد عبد الستار ، دار المعرفة الجامعية ، الإسكندرية ، ١٤٠٩ هـ ، ص ٤٣٤ .

<sup>٢</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١٦٩ .

<sup>٣</sup> فقه العمارة : هو مجموعة القواعد التي ترتبت على حركة العمران نتيجة الإحتكاك بين الأفراد ورغبتهم في العمارة ، وماينتج عن ذلك من تساؤلات فيطرحونها على الفقهاء الذين يطرحون لها حلولاً سرعان ما تكونت منها قواعد عامة إحترمها أهل السلطة لإحترام المجتمع لها ، واعتباره لها قانون شرعي- جميل عبد القادر أكبر: عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون،بيروت، ١٩٩٥ ، ص ١٤١

فبرز دور الفقهاء في العملية العمرانية بالمدينة ، والتي تمثلت في رصد مستجدات المجال العمراني والبنائي ، وإبداء رأيهم فيها والإفتاء فيما استشكل من الأمور ، ممثلين بذلك سلطة إجتهدية تزود الحكام والقضاة والمحاسبين بالمستندات والمرجعيات اللازمة ليتمكنوا من الفصل في قضايا العمارة والعمران ، حيث سار منهج تخطيط المدن الإسلامية ومراحل إنشاء تكويناتها المعمارية في توافق تام مع أحكام البناء التي أقرها فقهاء المسلمين إستناداً إلى مصادر التشريع ، فأفرزوا لنا حلولاً عملية إتخذت إطاراً إسلامياً ، وذلك باعتبار أن العمارة هي الدليل المادي على قيام البشر بتطبيق أحكام الشريعة والتي جاءت لحفظ مقاصدها الخمس وهي: حفظ الدين ، حفظ النفس ، حفظ المال ، حفظ العرض ، حفظ النسل .

اعتمد فقهاء السلمين في تناولهم لأحكام البنين على آية في القرآن الكريم وحديث نبوي شريف .  
أما الآية القرآنية فهي قول الله تعالى : " خذ العفو وأمر بالمعروف وأعرض عن الجاهلين " ( سورة الأعراف - آية ١٩٩ ) ، ويفسرون العرف في هذه الآية بالنسبة لأحكام البنين بما جرى عليه الناس وارتضوه ولم يعترضوا عليه ، طالما لا يتعارض ذلك مع القرآن الكريم .<sup>١</sup>

والعرف يحتتم ثلاث معاني بالنسبة للبيئة العمرانية :-

المعنى الأول هو ما يقصده الفقهاء من استنباط الأحكام فيما ليس فيه نص من المسائل العامة التي تؤثر في البيئة العمرانية ، فهذا أصل أخذ به بعض الفقهاء في المواضع التي لا نص فيها ، وهو نابع من الحديث الشريف " ما رآه المسلمون حسناً فهو عند الله حسن " ، وقد بنيت القاعدة الفقهية ( العادة محكمة ) على هذا الأصل ، ومعناها أن العادة تعتبر وتحكم إذا كانت غالبية أو مطردة .

المعنى الثاني للعرف وهو أكثر تأثيراً من المعنى السابق على المدينة الإسلامية ، فهو إقرار الشريعة لما هو متعارف عليه بين الجيران لتحديد الأملاك والحقوق ، فوضع اليد - مثلاً - دليل على القرب والاتصال ، ومن أمثلة ذلك ما قاله ابن عابدين من أن الظاهر يببرس عندما أراد مطالبة ذوي العقارات بمستندات تشهد لهم بالملك وإلا انتزعها من أيديهم ، قام عليه شيخ الإسلام الإمام النووي ، وأعلمه أن ذلك غاية الجهل والعناد ، وأنه لا يحل عند أحد من علماء المسلمين ، بل من في يده شيء فهو ملكه ، لا يحل لأحد الاعتراض عليه ، ولا يكلف إثباته ببينة<sup>٢</sup> ، فلم تكن هنا صكوك لتدوين حدود وحقوق كل عقار في البيئة التقليدية ، إلا أن المجتمع إعتد على الأعراف بين السكان ، وبالرغم من أن الأعراف متغيرة من موقع لآخر لإختلاف الملكيات والحقوق ، إلا أن الشريعة أخذت بها .  
المعنى الثالث لمعنى العرف هو الأنماط البنائية ، وهو أكثر الأنواع الثلاثة تأثيراً في البيئة العمرانية ، فعندما يتعرف الناس في البناء بطريقة متشابهة نقول بأن هناك عرفاً بنائياً .

<sup>١</sup> خالد محمد مصطفى : تخطيط وعمرارة المدن الإسلامية ، سلسلة كتاب الأمة ، مركز البحوث والدراسات - وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية ، قطر ، ١٤١٨ هـ .

<sup>٢</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٢٠٠ .

أما الحديث النبوي الشريف الذي يعتمد عليه الفقهاء في أحكام البناء فهو "لا ضرر ولا ضرار" <sup>١</sup> ، والذي يعتبر أحد الأحاديث الخمسة التي يقوم عليها الفقه الإسلامي ، واحتلت قاعدة "لا ضرر ولا ضرار" باباً واسعاً في فقه العمارة الإسلامية ، وعليها قامت أحكام لا حصر لها ، وأثرت هذه القاعدة على حركة العمران في المدن الإسلامية <sup>٢</sup> .

ولم تكن العلاقة بين المباني علاقة جامدة ، بل دخلت أيضاً في تحديد سلوك الساكنين للعقارات ، وضرورة احترامهم الآداب العامة ، وكان من حق الجيران إجبارهم على ذلك عن طريق القضاء ، وتزخر سجلات المحاكم الشرعية العديد من الوقائع التي تؤكد تضامن أهل الخطة أو الحارة ضد المخالفين من سكانها .

وترتب على مبدأ "لا ضرر ولا ضرار" ومبدأ "الأخذ بالعرف" - في تقرير أحكام البناء - نشوء مبدأ "حيازة الضرر" ، والذي صاغ المدينة الإسلامية صياغة شاملة ، وحيازة الضرر تعني أن من سبق في البناء يحوز العديد من المزايا التي يجب على جاره الذي يأتي من بعده أن يحترمها ، وأن يأخذها في اعتباره عند بنائه مسكنه ، وبذلك يصيغ المنزل الأسبق المنزل اللاحق من الناحية المعمارية ، وذلك نتيجة لحيازته الضرر ، ويسيطر العقار الأسبق على حقوق عديدة يحترمها الآخرون عند بنائهم ، فضلاً عن الحقوق التي قررها الشارع في مجال التنظيم العمراني، وكلاهما معاً أدى إلى وجود بيئة عمرانية مستقرة ، حيث استقرت الفئة المستخدمة على شكل الشوارع التي تستخدمها ، والتي يصعب التعدي عليها بالبناء .

وبالتالي نجد أنه إذا نشأت مدينة جديدة أو حي جديد ، فإن البناء فيها يتم عن طريق تتابع البناء في أماكن هذا الحي ، فإذا كثر عدد المارة في مكان ما ، فإن هذا الطريق سيكون أكثر سعة ، وسيمنع المارة فيه أي بناء يضيق الطريق ، وبذلك يزحف البناء ، وتتجاوز الوحدات المعمارية بجوار بعضها بعضاً ، إلى أن تستقر حدود الطرق تبعاً لاستخدام المارة لها ، فالطريق يعكس رغبات وإمكانات وقيم الناس ، وبالتالي نجد أن شبكة الطرق في معظم المدن الإسلامية نشأت دون تخطيط مسبق من الدولة ، فقد أملت حاجة السكان تشكيل هذه الشبكة في بعض الأحياء <sup>٣</sup> .

### ١-٣-٤-١ الأعراف البنائية

أحد أساسيات التنمية العمرانية بمبدأ الإحياء هو الأعراف والحوار بين السكان ، والأعراف البنائية هي أكثر أنواع الأعراف تأثيراً على البيئة العمرانية ، فعندما يتصرف الناس في البناء بطريقة متشابهة يقال بأن هناك عرفاً بنائياً أو نمطاً ما ، ويفسر الربط بين دراسة تخطيط المدن الإسلامية وتكويناتها المعمارية بتفاصيلها المختلفة وبين أحكام البنين الفقهية الكثير من الملامح والظواهر التي تميز المدينة الإسلامية عن غيرها ، فالمعمار الإسلامي

<sup>١</sup> رواه أحمد وابن ماجه .

<sup>٢</sup> مصدر سابق ، جميل عيد القادر أكبر ، ١٩٩٥ ، ص ٢٠١ .

<sup>٣</sup> خالد محمد مصطفى : تخطيط وعمارة المدن الإسلامية ، سلسلة كتاب الأمة ، مركز البحوث والدراسات ، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية ، قطر ، ١٤١٨ هـ .

بتفاصيله هو في الأصل حواراً من الأعراف التي صاغت هذا التجانس البيئي في البيئة التقليدية ، فجاءت لتمثل ترجمة مادية مباشرة لمبادئ وتعاليم الشريعة ، والتي حددت علاقة الفرد بالمجتمع .<sup>1</sup>

وقد لجأ الناس إلى الحوار والأعراف كوسيلة للإتفاق بين الفرق المتجاورة ، فقد يتعدى فرد على جاره بأخذ جزء من أرضه أو طريقه ويختلفان ثم يتفان بالصلح أو بتدخل الجيران أو بحكم القاضي ، أي أن هذه الإتفاقات ما هي إلا نتيجة حتمية للحوار أو النقاش بين الأطراف المتنازعة ، وإذا لم يصل المتنازعون إلى إتفاق ، فإن الخلاف يحل بطرق شرعية أو عرفية مثل الذهاب إلى القاضي ، وبمعنى آخر نجد أنه لم تستخدم المدونات الورقية مثل الصكوك وماشابهه من متطلبات المحاكم ومؤسسات الشهر العقاري الموجودة حالياً ، فغالبيتها التقليدية كانت تعتمد على الأعراف بين السكان في تحديد الملكيات ، ولم تعتمد على الدواوين إلا فيما ندر وفي العصور المتأخرة .

ويذكر اليعقوبي أن عمر بن الخطاب هو أول من كتب الناس على منازلهم وصك وختم أسفل الصك ، إلا أنه توجد الكثير من الروايات التي تؤكد دور الأعراف والإستغناء عن الصك ، فعندما قام الملك الظاهر بيبرس بمطالبة ذوي العقارات بمستندات تشهد لهم بالملكية وإلا انتزعتها من أيديهم ، قال ابن عابدين : " فقام على الظاهر بيبرس شيخ الإسلام الإمام النووي ، وأعلمه بأن ذلك غاية الظلم والعدا ، وأنه لا يحل عند أحد من علماء المسلمين ، بل من في يده شيء فهو ملكه ، ولا يحل لأحد الإعتراض عليه ، ولا يكلف إثباته ببينة ، ولا يزال الإمام النووي يعظ السلطان إلى أن كف عن ذلك .<sup>2</sup>

أما بالنسبة للأعراف البنائية ، فغالبا ما تختلف من بلد إلى آخر ، وذلك حسب معطيات المحيط من مناخ وجغرافيا وتاريخ وعقيدة تلك المجموعة ، فهذا الإختلاف ما هو إلا نتيجة لتفاعل كلاً من العوامل الثابتة كأحكام الشريعة والمناخ مع العوامل المتغيرة كعادات المجتمع وخصائصه وإمكاناته الإقتصادية ، فسكان مدينة رشيد مثلاً في العصر العثماني إعتادوا إذا كان للمنزل واجهتان على شارعين ، أن يوضع باب المنزل في الشارع الأكثر خصوصية ، وهو الشارع الجانبي الذي يرتاده مرة أقل عدداً ، ويتم إستخدام الدور الأرضي كمخازن أو وكالات ، كما أنهم يستخدمون الطوب في البناء بخلاف سكان القاهرة الذين يستخدمون الأحجار كمادة للبناء .<sup>3</sup>

ولكون العمران في منطقة معينة يرتبط بمعطيات ذلك المكان سواء الطبيعية أو الثقافية ، فإن العرف له الأثر المباشر فيه ، وهو ما يعرف بالثقافة المحلية في وقتنا الحاضر ، وفي البيئة التقليدية الحية التي يشارك جميع سكانها في اتخاذ قراراتها مع مرور الزمن ، تلعب الأعراف المحلية دوراً كبيراً في حركة العمران بها ، وفي معرفة وصياغة وتأصيل القيم الحضارية للمدينة ، وتعكس الصورة الذهنية لها ، ليس من الجانب العمراني فقط ، ولكنها تمتد لتشمل الجوانب الإجتماعية والإقتصادية والثقافية من عادات وتقاليد .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> م. هشام محمد طاهر : إسلامية العمارة ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ١٤٢ .

<sup>2</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٦٩ .

<sup>3</sup> خالد عزب : فقه العمارة الإسلامية ، دار الكتب للنشر والتوزيع ، القاهرة ، ص ١٠ .

<sup>4</sup> م. هشام محمد طاهر : إسلامية العمارة ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ١٥٠ .

- توجد ثلاث عوامل أدت إلى تطور الأعراف البنائية وهي<sup>1</sup> :-
- الحاجة : يضيف السكان ويأخذون ويعدلون في أعيان بيئتهم لتلائم متطلباتهم في حدود إمكاناتهم ورغباتهم وقيمهم ، وذلك في حدود ما يعتقدون أنه مناسب لهم .
  - الابتكار : يرتبط السكان بالموقع ، ويعيشون مشكلة ما ، ويشعرون بها في كل لحظة ويبتكرون الحل المناسب لها .
  - المثال المقنع : عادةً ما يثق السكان بالحل البيئي عندما يرونه ويفهمونه ويتأكدون بأنه الأفضل لهم ، وقد تكون بعض هذه المحاولات أو الابتكارات غير ناجحة ، إلا أنها تعتبر تجربة للمجتمع ، فإن نجحت إنتشرت بين السكان ، أي أن البيئة بذلك معمل كبير للتجارب .

#### ١-٤-٣-٢ مصادر التشريع والأعراف الإجتماعية

تعتبر قاعدة " لا ضرر ولا ضرار " حجة يرجع إليها الفقهاء في استنباط أحكامهم الشرعية ، ومصدر هذه القاعدة هو السنة النبوية الشريفة التي تمثل المصدر الثاني للتشريع ، وقد تم تطبيق هذه القاعدة لتنظيم توزيع الأراضي في المدينة للأغراض والوظائف المختلفة ، وتنظيم ارتفاعات البناء وفتحات النوافذ والمداخل .

وهناك حجة شرعية أخرى يستخلص منها الفقهاء أحكامهم على الوقائع ، وهي إعتبار المصلحة عندما لا يكون للواقعة موضوع الحكم أدلة شرعية توجب أو لا توجب إعتبارها ، فإذا ما اجتمعت المصلحة العامة مع منافع فردية أخرى تعطى الأولوية في الإعتبار من قبل فقهاء المالكية دائماً لمصلحة العامة ، ويعتمدون في ذلك على مبدأ المصالح المرسله وهو أصل من أصول التشريع الإسلامي ، وكان يرجع إليها في الوقائع المتعلقة بالمحافظة على الطرق والمرافق العامة في المدينة ، وأثناء المفاضلة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة ، إذ يسمح بتحقيق المصلحة الخاصة عندما لا تتعارض مع المصلحة العامة ، كجواز الخروج بالبروزات والمشربيات إلى فضاء الشارع ، وكان الإجماع مصدراً لإستخلاص الأحكام على بعض الوقائع ، وقد أخذ فقهاء المالكية أيضاً بعمل أهل المدينة كجزء من الإجماع ، وحجة يرجعون إليها ويستشهدون بها لإجازة البروزات الإنشائية إلى فضاء الشوارع وتقسيم الدور<sup>2</sup> .

وتأخذ الشريعة الإسلامية أيضاً بالعرف كمصدر ينبغي مراعاته في التشريع ، والعرف هو ما استقر في النفوس من جهة العقول وتلقته الطباع السليمة بالقبول ، بشرط ألا يخالف نصاً شرعياً ، وعليه فالعرف يمثل العادة غير المكتوبة خلافاً للشرع المصوغ والمحدد ، وتندرج بعض المبادئ المطبقة على الوقائع التي أوردناها تحت الأعراف والعادات المحلية ببلدٍ ما أو بجماعة حرفية معينة ، فالوقائع التي تعرض على أمناء البنائين للإطلاع عليها ودراستها كان الحكم فيها يستند إلى العرف السائد .

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٣٦٧ .  
<sup>2</sup> صالح بن علي الهذلول : المدينة العربية الإسلامية ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، السعودية ، ١٩٩٤ ، ص ١١٨ .

لقد تمخضت عن هذه المبادئ والأفكار نظرية شرعية شكلت التركيبة الأساسية للمجتمع العربي الإسلامي ، وقد إستند هذا المجتمع على قواعد سلوكية معينة لضمان إستمراريته ، لكن قواعد السلوك تلك في جانبها المتصل بالبيئة العمرانية لم تكن كدونة ، وإنما كانت بمثابة عادات متعارف عليها وتقاليد إجتماعية نسقية التواتر في الممارسة والحياة اليومية ، ولم يكن اللجوء لتحليلها وتوثيقها ضرورياً إلا عند ظهور شك في قدرتها وصلاحيتها ، وذلك إما بسبب حدوث تغير أو نشوء تعارض إجتماعي ، ويحدث هذا عادةً إما بسبب فرض قيم ومبادئ تختلف عن تلك السائدة في المجتمع ، أو من جراء إستخدام مواد وتقنيات وأساليب جديدة في البناء والعمران<sup>1</sup> .

وعليه كان الحفاظ على إستمرارية وتواصل تقاليد معينة يتم عبر تسلسل عملية نشوء وتطور المحيط العمراني في البيئة التقليدية ، وبالرغم من تعرض تلك التقاليد بصفة مستمرة للتقويم والنقد وربما للتغير والتطور ، إلا أن الإحساس باستمراريتها وتذوق أصالتها ظل ماثلاً للعيان .

كان التركيز في مجال قواعد السلوك المطبقة على البيئة التقليدية موجهاً نحو ضبط السلوك الإجتماعي أكثر منه نحو فرض تنظيمات عمرانية محددة ، فالمبادئ التي تحكم مسألة الخصوصية تكمن في منع الإشراف والتطفل ذاته على خصوصية الجوار وليس في منع الفتحات في الجدار ذاته ، وعندما أمر القاضي في واقعة حدثت في المدينة المنورة بسد فتحات النوافذ ، كان جل إهتمامه منصباً على إزالة الضرر عن الجار ، إذا لم يعرض فتح نوافذ في مكان أعلى في الحائط ليحصل المشتكى منه بدوره على حقه من الضوء والهواء دونما إلحاق ضرر بالجيران .

#### ١-٤-٤ خطة الطريق كمحدد للتنمية العمرانية بالإحياء وحاكماً لها

يعتبر الطرق بمثابة الشرايين التي تتدفق منها الأنشطة الإنسانية والإقتصادية ، وقد اهتمت الشريعة الإسلامية بالطريق وحقه إهتماماً كبيراً ، فالطريق يعد من أهم المرافق التي لا غنى عنها لأي عقار ، ويعتبر حريماً للأرض المحيية التي لا يجوز إحيائها إلا بموافقة الساكنين الذين سبقوا من أراد الإحياء<sup>2</sup> .

#### ١-٤-٤-١ تأثير الطريق على عمران البيئة التقليدية

بدأ الرسول (ص) الإهتمام بالطريق وحقه ، فكانت أحاديثه المتعددة تدعو إلى المحافظة على الطرق ونظافتها وحقوق الإرتفاق بها وعدم تضييقها بالبناء فيها أو إعاقتها وكف الأذى عنها وإخلائها من كل ما يعترض المارة ويعرقل سيرهم أو يعرضهم لأي قدر من الأذى مهما تضاءل ، وذلك باعتبار أن هذه شعبة من شعب الإيمان ، وفي سنن أبي داود عن ابن عمر أنه قال : " مطرنا ذات ليلة فأصبحت الأرض مبتلة ، فجعل رجل يأتي بالحصى في ثوبه فيبسطه على الأرض ، فلما قضى الرسول (ص) صلاته قال : ما أحسن هذا " <sup>3</sup> ، وعن أبي برزة قال : " قلت

<sup>1</sup> صالح بن علي الهذلول : المدينة العربية الإسلامية ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، السعودية ، ١٩٩٤ ، ص ١١٩ .

<sup>2</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١٧١ .

<sup>3</sup> سنن أبي داود : كتاب الصلاة .



يا نبي الله علمني شيئاً أنتفع به ، قال : إ عزل الأذى عن طريق المسلمين " <sup>١</sup> ، كما نهى النبي (ص) عن الجور على الطريق عند إقامة المنازل حتى لا تضيق الطرق فتحول دون إنسياب حركة السير فيها فتفتت انشطة الناس ، فقد أخرج أبو داوود عن سهيل بن معاذ بن انس عن أبيه قال : " غزوت مع الرسول (ص) غزوة كذا وكذا ، فضيق الناس المنازل وقطعوا الطريق ، فبعث الرسول منادياً ينادي في الناس : " من ضيق منزلاً أو قطع طريقاً فلا جهاد له " <sup>٢</sup> .

وسار الخلفاء والحكام على هذا النحو ، ولاحقت آراء الفقهاء وأحكام القضاء حركة العمران والبناء في البيئة التقليدية ، فكانت القوانين الإسلامية التي حكمت تخطيط الشوارع والطرق ، وأوضحت العلاقة بينها وبين التكوينات المعمارية المطلة عليها ، بما لا يضر الجار والمار ، فصاغت هذه القوانين هيئة الشوارع والطرق في المدينة ، وأثر ذلك في أشكال المباني المطلة عليها والمتصلة بها تأثيراً واضحاً تشابهت سماته في كل المدن الإسلامية الناشئة ، وانسحب أيضاً على ما طرأ في المدن المفتوحة من إمتدادات عمرانية جديدة أثرت في الإهتمام بهذه الطرق والمحافظة عليها . <sup>٣</sup>

#### ١-٤-٤-٢ المعايير التصميمية لشوارع البيئة التقليدية

لا يوجد في الشريعة الإسلامية انفصال تام بين الملكية الخاصة و الملكية العامة كما هو الحال في النظم الوضعية، فنلاحظ تركيب المدن الإسلامية تركيباً عضوياً، تسير أجزاؤه من الأقل عمومية إلى الأكثر عمومية ، وينعكس هذا التكوين على شبكة النسيج العمراني للمدن ، حيث ترتبط مقاييس الشوارع في البيئة التقليدية بعوامل مختلفة ومتنوعة ، منها ما هو مرتبط بطبيعة الموضع والمناخ كحركة الشمس واتجاه الرياح ، وطريقة ونوعية الإتفاق ، هذا بالإضافة إلى إرتباط ذلك بالقيم الإسلامية والعادات والأعراف السائدة في هذا المجتمع ، وقد تشابهت هذه العوامل وتقاربت في المدن الإسلامية ، ومن ثم تشابهت إلى حد كبير مقاييس شوارعها وأسس تخطيطها . <sup>٤</sup>

وبالرغم من أن الصلاحية المعطاة للفرق المستوطنة لإستحداث حقوق الإتفاق وتحديد مواقع الطرق قد تؤدي إلى النزاع بينهم ، إلا أن هذا لم يحدث ، فالذين قرروا مواقع الطرق من السكان قد يكونوا أقرباء أو أفراد قبيلة أو حتى جيران ، وبإدخال حث الشريعة في معاملة القريب والجار وما إلى ذلك من عوامل إجتماعية ، نجد أن حقوق الإتفاق وحريم الأرض نتجت من إتفاق الساكنين وليس بالضرورة من إختلافهم ، فالذين حددوا حق المرور والحريم هم الساكنون أي الفرق المستخدمة والمسيطرة والمالكة للموقع . <sup>٥</sup>

<sup>١</sup> صحيح مسلم : كتاب البر وصلة الآداب .

<sup>٢</sup> سنن أبي داوود : كتاب الجهاد ، وجاء في شرح سنن أبي داوود : انه لا يجوز تضيق الطرق التي تسير الناس فيها ، أما نفي الجهاد عن فعل ذلك فمن باب المبالغة في الزجر والتنفير .

<sup>٣</sup> د. محمد عبد الستار عثمان : شوارع المدينة الإسلامية ، مقالة من مجلة العصور ، العدد الرابع ، دار المريخ ، ١٩٨٧ .

<sup>٤</sup> م. هشام محمد طاهر : إسلامية العمارة ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ١٤٧ .

<sup>٥</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١٧٠ .

وبالتالي إتجه تخطيط البيئة التقليدية إلى تخطيط شوارعها العامة التي تربط خططها وتكويناتها المعمارية الرئيسية وتحدد مقاييسها واتجاهاتها من جهة ، ومن جهة أخرى إتجه إلى إقطاع الخطط للقبائل أو الفئات لإنشاء مساكنها ، وتركت لهم حرية تقسيمها وتخطيطها بما يتناسب وحاجة الإرتفاق .

وتشير الروايات التاريخية إلى تحديد معايير ومقاييس للشوارع العامة والرئيسية في بعض المدن ، ففي البصرة التي مصرها الصحابة على عهد الخليفة عمر بن الخطاب وجعلوها خطاً لقبائل أهلها ، نجد أنهم جعلوا شارعها الأعظم ستين ذراعاً ، وجعلوا عرض ما سواه من الشوارع عشرين ذراعاً ، وجعلوا عرض كل زقاق سبعة أذرع ، وجعلوا وسط كل خطة رحبة فسيحة لرباط خيلهم ومقابر موتاهم ، وتلاصقوا في المنازل ، ولم يفعلوا ذلك إلا من رأي إتفقوا عليه ونص لا يجوز خلافه <sup>1</sup> .

وقد روي عن بشير بن كعب عن أبي هريرة أن الرسول (ص) قال : " إذا تدارأ القوم في طريق فليجعل سبعة أذرع " <sup>2</sup> ، وفي صحيح البخاري أن أبا هريرة قال : " قضى النبي (ص) إذا تشاجروا في الطريق الميئة بسبعة أذرع " ، وتعريفات الميئة تدل على أنها الطريق العامة الكثير السلوك والتي تؤتى من كل مكان ، ففي نيل الأوطار : " الميئة أعظم الطرق وهي التي يكثر مرور الناس فيها " ، وفي لسان العرب : " الميئة هي الطريق العامر ومجتمع الطرق " <sup>3</sup> ، وقد كانت السبعة أذرع تسمى الميئة ، وهي الرحبة تكون بين الطريق ، ثم يريد أهلها البنيان فترك منها للطريق سبعة أذرع ، فهي ما بقي من الإحياء ، ولا يصح إحيائها .

وهناك رأي لبعض الفقهاء بخصوص عرض الطريق ، وهو أن يسع الطريق أعرض ما يمر فيه من وسائل النقل المتوفرة في ذلك الوقت ، وكانت سابقاً تقاس بحمارين محملين يسيران في اتجاهين مختلفين ، أما بالنسبة لموضع الطريق فهو من تحديد ساكنيه ، فيقول أبو يعلى الحنبلي : " إذا كان الطريق قد سلكه الناس وصير طريقاً ، فليس لأحد أن يأخذ منه قليلاً ولا كثيراً " <sup>4</sup> ، أي أن مرور الناس مع الزمن حدد موضع الطريق ، ثم ظهر عرضه بالبناء .

وبالتالي فإننا نجد أن المسالك التي إستخدمها السكان ذهاباً وإياباً لقضاء حاجاتهم ، كالذهاب إلى السوق أو المسجد وما شابه ، ونقاط إتقائهم كالمساحات ، ومناطق لعب الأطفال كالرحاب ، كل هذا أثر في تحديد المعالم الأساسية للمناطق العامة كمواقعها واتجاهاتها ، أي أن الطريق هو ما زاد من إعمار الناس للأرض ، وبهذا فإن كل قرار يتخذه الفريق المستوطن هو إستجابة لعوامل ومعطيات ومتطلبات كثيرة ومتداخلة لا يعلمها إلا الفريق المستوطن نفسه .

<sup>1</sup> د. محمد عبد الستار عثمان : المدينة الإسلامية ، عالم المعرفة ، الكويت ، ١٩٨٨ ، ص ١٧٩ .

<sup>2</sup> تدارأ القوم بمعنى إختلفوا على الشيء .

<sup>3</sup> الماوردي : الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، تحقيق عماد زكي البارودي ، المكتبة التوفيقية ، ص ٢٠٣ .

<sup>4</sup> مرجع سابق ، جميل عبد القادر أكبر ، ١٩٩٥ ، ص ١٧١ .

<sup>5</sup> الماوردي : الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، تحقيق عماد زكي البارودي ، المكتبة التوفيقية ، ص ٢١٣ .

مما سبق نجد أنه يظهر لدينا ثلاث مستويات من الشوارع في البيئة التقليدية ، وهي كالآتي :-

**الطريق العام ( الميلاء ) :** أي أنه ملك للعامة ، لهم جميعاً حق الإرتفاق بها ، ووجب على السلطة المحافظة عليها من أي إعتداء يعرضها للضييق أو إعاقة المرور بها ، حيث يعتبر بمثابة العمود الفقري للمدينة بأكملها ، وليس لأحد إحياءه أو الإختصاص به ، ولا التصرف في أرضه ببناء دكة أو حائط أو حفر بئر أو غرس شجر أو غير ذلك ، وتتسم هذه النوعية من الطرق بأنها نافذة ومستقيمة ، توصل إلى غيرها من الشوارع الفرعية ، ومن أمثلتها القصبية في قاهرة المعز والتي تربط بين باب الفتوح في شمال المدينة ، وباب زويلة في الجنوب ، والذي يبلغ عرضه في بعض مواضعه ١٢ متر ، ويتفرع منه جميع الطرق الفرعية والسكك والأزقة الجانبية ، والتي كان إتساعها أقل من الشارع الأعظم ، فقد روعي التدرج في قطاعات الطرق حسب الأهمية وتدفقات الحركة ، وبالربط بين هذه المقاييس ووسائل النقل المستخدمة في المدن الإسلامية وهي الدواب ، يتضح إتساع هذه الشوارع بالنسبة لكثافة المرور ووسائل النقل المتبعة .

**الطريق العام الخاص :** وهو أقل درجة من الطريق العام ، إذ أن الإرتفاق به من قبل الجماعة أقل عن سابقه ، وبالتالي تزداد سيطرة الساكنين فيه عليه ، وهو بفضي عادةً إلى الطريق العام وتتوزع منه شبكة طرق أكثر خصوصية .

**الطريق الخاص :** وهو ملكية خاصة لسكانه ، حيث تركت حرية تخطيطه وتحديد مقاييسه لأصحاب الإقطاعات والخطط ، وهو ملكية مشتركة لأصحاب الدور المحيطة به ، فلهم حرية الإرتفاق بها دون غيرهم من العامة بما يتفق ومصالحهم ، ومن ثم لم يكن للسلطة في المدينة حق التدخل في شئونها إلا إذا طلب ذلك أحد من أصحابها ، فعندئذٍ يتدخل القضاء لحل ما يمكن أن يحدث من المشكلات ، وهذه النوعية من الطرق تكون عادةً ضيقة وملتوية وغير نافذة ، وذلك نظراً لظروف تخطيطها ، وبالتالي فهو كسائر الأملاك المشتركة يجوز لأصحابه سده وتقسيمه بينهم وإدخال كل منهم حصة في داره ن ولا يجوز لأحد من غيرهم ولا منهم أن يتصرف فيه ولا في فضائه إلا بإذن ، علماً بأنه ليس لمن كان حائط داره إلى الطريق النافذ فتح باب إليه للإستطراق إلا بإذن أصحابها ، ولكن يجوز له فتح كوة أو شباك على الطريق للإستضاءة ودخول الهواء ، وليس لهم منعه لكونه تصرفاً في جداره لا في ملكهم، بشرط عدم إضرار هذا الفعل بهم .

والحكم على هذه الطرق بالضييق نسبي ، وذلك لأن أصحاب الطريق الخاص يحددون إتساعه بما يتفق ومدى إرتفاقهم به ، وبما يحقق مصالحهم ، خاصةً وأنه موقوف على إرتفاقهم فقط بإعتباره ملكية خاصة ، أي أن نسبة المرور فيه محدودة بارتفاقهم ، وإذا وضعنا في الإعتبار أن ضيق الطريق أو إتساعه مرتبط أصلاً بحركة المرور وبوسائل النقل المستخدمة ، يتضح لنا أن هذه الشوارع والطرق الخاصة لم تكن تضيق بأصحابها الذين لهم حق الإرتفاق بها ، ذلك لأنهم كيفوا أنفسهم على إستخدامها والإرتفاق بها بما يتفق ويحقق المنفعة<sup>١</sup> .

<sup>١</sup> د. محمد عبد الستار عثمان : المدينة الإسلامية ، عالم المعرفة ، الكويت ، ١٩٨٨ ، ص ١٨٧ .

ومن حديث الرسول (ص) وأحكام الفقهاء نستخلص أن السكان أنفسهم في إطار إحترام حريم الأرض وحقوق الإرتفاق كانوا هم الذين يحددون عرض الطريق العام أو الرئيسي ، وبالتالي تحديد الطرق الفرعية ، كما يحددون بأنفسهم موضعه ، وذلك دون أي تدخل خارجي من السلطة الحاكمة .

وذلك باعتبار أن الطريق هو ما زاد من إعمار الناس للأرض ، وبهذا فإن ما قررتَه الفرق المستوطنة شكلت شبكات الطرق بالبيئة المدينة الإسلامية ، وبالتالي فإن كل قرار يتخذه الفريق المستوطن هو إستجابة لعوامل ومعطيات ومتطلبات كثيرة ومتداخلة لا يعلمها إلا الفريق المستوطن نفسه كجغرافية الموقع والعلاقات الإجتماعية مع الفرق المتجاورة ومصادر المياه وتوفر مواد البناء واتجاه الرياح وما شابه<sup>١</sup>.

ومن هنا نستنتج أن الطريق يزداد إقترابه للملكية العامة كلما كثر عدد المارين به ، فالأحكام على أفعال السكان تختلف من طريق لآخر ، فلأي إنسان الحق في التصرف في الطريق كالجوس فيه مالم يضر تصرفه هذا بالمارّة ، ولم يمنعه أحد من المارة ، وكانت هناك سعة في الطريق لفعله ، أما إذا كان ضاراً بالمارّة كأن يضيق الطريق ويتسبب في تزام المارة مستخدم الطريق ، فهذا يمنع بإجماع المذاهب ، وإذا لم يكن هناك ضرر ولم يمنعه أحد أو لم يطالبه أحد من المارة بنقضه ، فإن هذا يعتبر موافقة ضمنية من مستخدمي الطريق للفاعل باستمرار فعله<sup>٢</sup>.

ويلاحظ أن هذه التوجيهات لم تحدد مقياساً ثابتاً معيناً لإتساع هذه الطرق يلتزم بها ، وربما كان ذلك لإختلاف صور الإرتفاق بهذه الطرق ، وإختلاف ظروف نشأة بعض هذه الطرق التي ربما تقطع من مساحة المباني ، ولاسيما في حالات القسمة أو البيع أو غير ذلك من المعاملات التي تؤدي إلى الحاجة إلى طرق خاصة فرعية توصل إلى التكوينات العمرانية الجديدة الناشئة عن هذه المعاملات .

وإذا كانت شريعتنا جعلت إمطة الأذى عن الطريق صدقة واعتبرته من أدنى مراتب الإيمان ، فما بالنّا بإزالة أو منع بناءٍ فيه ، فالطريق بذلك ضاق مع مرور الزمن ، من طريق واسع يزيد سعته عن حاجة المارة إلى طريق يتناسب مع عدد المارين فيه ، وذلك بزحف المباني المتجاورة عليه ، إلى أن وصل إلى وضع منع فيه السكان من إحداث أي شيء يؤثر عليه سلباً ، فالطريق بذلك ينمو إلى أن يقف إلى حد يتلاءم فيه مع احتياجات المارين فيه ، وهو بذلك يعكس رغبات وإمكانات وقيم السكان بصدق<sup>٣</sup>.

<sup>١</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١٧١ - ١٧٣ .

<sup>٢</sup> المرجع السابق ، ص ٢٥٦ .

<sup>٣</sup> م. هشام محمد ظاهر : إسلامية العمارة ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ١٥٢ .

## ١-٤-٤-٣ أثر الفناء على صياغة خطة الطريق وارتباطه بمفهوم حريم الأرض

الفناء هو السعة أمام العقار ، وليس كما هو شائع بأنه الفسحة بداخل الدار فقط ، ويخصص الفناء لإستخدام سكان العقار الملاصق للفناء ، سواء كان ذلك العقار مبنى سكني أو تجاري أو صناعي ، ويعتبر من مرافقه ، وليس هناك تحديد واضح لمساحة الفناء ، فهي تختلف لإختلاف ظروف الإحياء والبناء والطرق نفسها<sup>١</sup>.

والفناء يجوز تحجيره بالبناء ، وعليه جرى العمل في بناء المصاطب الملاصقة لأبواب المباني ، فقد قالت عائشة في وصفها لحالة عمرانية : " إبتنى أبو بكر مسجداً بفناء داره يصلي فيه ويقرأ القرآن " ، أي أن المسجد يكون بالطريق من غير ضرر للناس ، والجواز هنا مقيد بعدم الضرر للجار أو المار كتضييقه الطريق مثلاً ، ولصاحب الفناء حق الإنتفاع به كالجلوس والإستئثار والبيع فيه ووضع متاعه عليه دون التعرض للمارة أو الجار بسوء ، وذلك باتباع أمر الرسول (ص) حين قال : " إياكم والجلوس في الطرقات ، فقالوا : ما لنا بد ، إنما هي مجالسنا نتحدث فيها ، فقال الرسول (ص) : فإذا أتيتم إلى المجالس فأعطوا الطريق حقها ، فقالوا : وما حق الطريق ؟ قال : غض البصر وكف الأذى ورد السلام وأمر بمعروف ونهي عن منكر"<sup>٢</sup>.

ولمالك العقار الحق في ملكية الفناء والتي إرتبطت غالباً بملكية العقار ، فلا يجوز للمالك بيع الفناء منفصلاً عن العقار ، لأن الدور كانت تباع بمرافقها ومنافعها ، والفناء من مرافقها ، أما بالنسبة للسيطرة على الفناء واستخداماته فإن الكثير من الفقهاء أقروا بأنه ليس للمالك منع الناس من إستخدام الفناء ، كوضع أمتعتهم به أو الجلوس فيه – للإستئثار أو البيع – طالما إنتفى الضرر ، إلا إذا كان الفناء محدد بعلامات ( أن يتم تحجيره ) فله هنا منعهم ، كما أنه أثناء الحركة العمرانية يمكن للمالك البناء على الفناء وضمه للعقار الملاصق حيث يضيق الطريق أو يقل عرضه ، وذلك إذا لم يكن هناك ضرراً على المارة ، وإذا لم يعترض أحد من المارة ، وذلك بناءً على حديث الرسول (ص) : " لا ضرر ولا ضرار "

## ١-٤-٤-٤ حقوق الطريق

أقر الإسلام بالحفاظ على حق الطريق بكافة مستوياته وبجميع إتجاهاته ، والتي تبلورت أفضياً في احترام خط تنظيم الطريق ، ورأسياً في حق التعلي ، سواء كان ذلك على مستوى العمائر أو الطريق نفسه .

## أولاً : إحترام خط تنظيم الطريق

كان على المعمار الإسلامي في ظل محدودية المساحة أن يتوخى الدقة في عدم إهدار المساحات ، فحرص أن تكون المساحات الداخلية قائمة الزوايا ، وفي نفس الوقت حرص على ألا يهدر من مساحات الأرضية التي يتضمنها البناء وتشكيل مساحة منتظمة للمبنى من الداخل ، وذلك باستخدام التخانات المختلفة في الجدران واستغلال الفرق

<sup>١</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٢٤٢ .  
<sup>٢</sup> صحيح البخاري ، الجزء الثالث ، ص ٣٨٥ .

بين سمك الحائط الواحد في بناء الحجرات الصغيرة والممرات والمداخل ، أو عمل دواليب حائطية أو خزانات ، أو بمعنى أدق التلاعب بالإنكسارات في سمك الحائط ليتوافق المعمار مع احترام خط تنظيم الطريق .<sup>1</sup>

### ثانياً : حق التعلّي

يعتبر حق العلو أو حق التعلّي من أبرز وأهم حقوق الطريق التي أقرها الإسلام ، فهي بدورها تلعب دوراً هاماً في صياغة الشكل المادي والعمراني للمدينة<sup>2</sup> ، ولقد حكمت أنظمة الشريعة ارتفاعات عمائر البيئة التقليدية الواقعة داخل الحيز العمراني الواحد ، وذلك في إطار إنتفاء الضرر " لا ضرر ولا ضرار " ، لتتشكل مباني المدينة وكأنها كتلة واحدة متجانسة المظهر ، فثبات ارتفاعات مباني البيئة التقليدية ، ووحدة خط السماء بها كحالة عمرانية لم يحدث من خلال قوانين وضعية مفروضة من قبل السلطات ، وذلك بعكس ما يحدث في البيئة المعاصرة والتي تحدد ارتفاعات المباني والتي يجب ألا تزيد عن مرة ونصف عرض الشارع .

فبالرغم من أن الشريعة الإسلامية منحت للمالك حق إستخدام ملكه كيفما يشاء والسيطرة عليه ، إلا أن هذه الأحقية للأفراد لم تكن مطلقة ، ولكنها إقترنت بضرورة إنتفاء الضرر على الآخرين ، فللمالك مطلق الحرية في التعلّي بملكه دون الإضرار بغيره .

ومن هنا جاء قانون إنتفاء الضرر " لا ضرر ولا ضرار " لتقييد حقوق المالك على التصرف في ملكه بهدف منع التعسف ، وللحد من عشوائية نزواته ورغباته إذا سارت بدون ضابط أو حاكم ، وتهذيبها وتوجيهها في مسارها الصحيح في إطار تحقيقها لمصلحة الجماعة بشكل متوازن مع المصلحة الفردية ، فقد قال تعالى : " إن الإنسان ليطغى " (سورة العلق ، آية رقم ٦) ، فالمنع يهدف إنتفاء الضرر ، علماً بأن هناك حالات في الشريعة أجازت الإرتفاع ولم تحدد له معايير محددة سوى إنتفاء الضرر ، فقد ذكر السمهودي أن أبناء خالد بن الوليد قد بلغوا أربعين رجلاً ، فشكا ضيق منزله للرسول ، فقال له : " إرفع البناء في السماء واسأل الله السعة" ، وفي حديث الرسول (ص) عن أشراط الساعة قال : " لا تقوم الساعة حتى يتناول الناس في البنيان " ، والمقصود هنا بالتناول إنتقاد المدينة لتجانسها المعماري والعمراني ، وتوازنها الإجتماعي ، من خلال غياب العدل وضياع الحقوق<sup>3</sup> .

وفي جوامع الكلم يتحدث الرسول (ص) عن حقوق الجار وضرورة توفير المعيشة الصحية والمناخية من هواء وشمس ، فيقول الرسول (ص) : " ..... فلا تستطيل عليه بالبناء لتشرف عليه وتسد عليه الريح إلا بإذنه ... " ، فالنهي هنا ليس في الإستطالة ولكنه في الإضرار بالجار ، فمن المعروف والثابت في الشريعة أن للمالك مطلق الحرية في التعلّي بملكه دون الإضرار بغيره ، فالهدف هنا هو إنتفاء الضرر من كشف حرمة الدار ومنع وصول

<sup>1</sup> م. هشام محمد طاهر : إسلامية العمارة ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ١٥٧ .  
<sup>2</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٣٢٠ .  
<sup>3</sup> السمهودي : وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى ، الجزء الأول ، تحقيق محمد محي الدين عبد الحميد ، دار إحياء التراث ، بيروت ، ١٩٧١ ، ص ٧٣ .

هواء صحي له ، كما أن المرونة في التشريع موجودة في قول الرسول " إلا بإذنه " ، حيث يمثل الحديث دعوة للحوار بين الجيران ، والذي يؤدي إتفاقهما وقرارهما إلي تطور الأعراف والتجارب البنائية .

فالتعلي في البناء قد يسبب ضرراً بالغاً سواء على من جاوره في البناء ، أو على مستخدمي الطريق بحجب التهوية والإضاءة الطبيعية ، ومنع وصولهما بالشكل الصحيح ، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى إنتشار الأمراض والأوبئة ، وبهذا فإن صاغ حق العلو هو تراكم أفعال السكان المستوطنين ، وذلك من الإتفاقات وليس تشريعات وقوانين وضعية ، كما أن ذلك أدى إلى ربط الجيران إجتماعياً بعضهم ببعض ، من خلال مسؤوليتهم عن أملاكهم وأعيانهم المشتركة ، الأمر الذي إنعكس على الناحية العمرانية والذي أدى إلى تطور إيجابي للأعراف البنائية ، أي أن الشريعة أخذت بالقياس طورت مبادئ تم من خلالها التحكم في العلو دون تدخل خارجي<sup>1</sup> .

وبالتالي فإنه مما سبق نجد أن الطريق هو ما زاد من إعمار الناس للأرض ، وبهذا فإن ما قرره السكان المستوطنون شكل شبكات الطرق بالبيئة التقليدية .

### ٥-١ المؤسسات المسؤولة عن مراقبة البيئة العمرانية التقليدية

عمل الفقهاء المسلمون على تنمية وتطوير علم الفقه وأصوله ، واعتمدوا في ذلك على المبادئ الأساسية في التشريع الإسلامي ، فقد أولت التشريعات والأحكام الأساسية الإهتمام بحماية البيئة ونظافة المدن عناية كبيرة ، ويظهر ذلك من خلال حرصها على إيجاد إشتراطات ومواصفات ومعايير بنائية معينة وجب توافرها لتظهر لنا المدينة الإسلامية بهذا المظهر اللائق ، ولم يكن يحدث هذا التنظيم بدون أنظمة رقابية وإدارية تحكم العملية العمرانية داخل المدينة بكافة أوجهها ومستوياتها الإقتصادية والإجتماعية كمرقبة الأسواق وتنظيم طرقاتها والحفاظ على امنها وسلامتها .

يعهد عادةً لكل من القاضي والمحتسب بمهمة تطبيق قواعد السلوك العام في المدينة الإسلامية ، لذا سنقوم بتقديم مسؤولياتهما ومهامهما مع التركيز على أهمية دور كلٍ منهم في أمور البناء والعمران .

#### ١-٥-١ القاضي

إن ولاية تعيين القضاة في الشريعة تكون للخليفة أو الإمام أو من ينيبه عنه في ذلك ، وتتضمن مسؤوليات القاضي (بالإضافة إلى الفصل بين الخصوم)<sup>٢</sup> :-

- إستيفاء بعض الحقوق العامة للمسلمين .
- النظر في أموال المحجور عليهم من المجانين واليتامى والمفلسين وأهل السفه .

<sup>1</sup> السمهودي : وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى ، الجزء الأول ، تحقيق محمد محي الدين عبد الحميد ، دار إحياء التراث ، بيروت ، ١٩٧١ ، ص ٧٤ .

<sup>2</sup> ابن خلدون : المقدمة ، تحقيق د.حامد أحمد طاهر ، دار الفجر للتراث ، القاهرة ، ٢٠٠٤ ، ص ٢٨٢ .

- وصايا المسلمين وأوقافهم .
  - تزويج الأيامي عند فقد الأولياء .
  - النظر في مصالح الطرقات والأبنية .
  - تصفح الشهود والأمناء والنواب .
  - إستيفاء العلم والخبرة فيهم بالعدالة .
- ويضيف الماوردي إلى دائرة مسئولية القاضي في مراقبة الطرق والمباني العامة ، الكف عن التعدي في الطرقات والأبنية وإخراج مالا يستحق من الأجنحة والأبنية<sup>1</sup> .

وفيما يتعلق بالتطبيق الفعلي في مجال حماية المصلحة العامة ، فقد تم إتخاذ نوعين من الإجراءات :-

**الإجراء الأول :** إتخذ قاضي تونس ابن عبد الرفيح حيث كان يقوم بنفسه أو من يفوضه بالسير في شوارع المدينة ومراقبة الحوائط الأيلة للسقوط وهدمها .

**الإجراء الثاني :** إتخذ قضاة المدينة المنورة ، ويتمثل في قياس عرض الشارع أمام منزل سيعاد بناؤه ، والبحث في أمر زقاق مسدود أدعي أنه كان مفتوحاً منذ فترة طويلة ، والتأكد من عدم التعدي على حق المرور العام من جراء بروز أحدهم بسقيفة فوق سماء الشارع ، وقد كان ينظر ويقضى بهذه الأمور بعد تقديم شكوى بها إلى المحكمة .

### ١-٥-٢ أهل الخبرة

ويختار القاضي مجموعة من الأمناء يطلق عليهم أهل الخبرة أو أهل المعرفة أو أهل البصر ، وذلك لينظروا في قضايا ليس لدى الخصوم فيها بينة ، وهم لا يشكلون هيئة دائمة ، ولكن القاضي يختارهم كلما طرأت حاجة لذلك ، وليس لأهل الخبرة صلاحية الإقرار والفصل في قضايا المنازعات ، لكنهم ينظرون فيما يوكل إليهم ، ويبدون مرئياتهم ومشورتهم إلى القاضي ليبت فيها<sup>٢</sup> ، ويشير ابن الرامي إلى أن النبي (ص) كان أول من طلب مشورة أهل الخبرة ، خاصة في أمور البناء ، إذ أرسل حذيفة بن اليمان ، وقد كان ذا خبرة في البناء ، للنظر في خصومة بشأن ملكية حائط مشترك ، وقضى النبي (ص) في الأمر على ضوء ذلك .

وبالتالي نرى أن هذا كان هو العرف السائد ، فيروي ابن الرامي قيامه كعضو في مجموعة من الأمناء بالنظر في وقائع عديدة في تونس وإبداء الرأي فيها بناءً على تكليف القاضي ، وهذا ما كان سائداً أيضاً في المدينة المنورة ، ففي كل واقعة تكون المصلحة العامة طرفاً فيها ، أو لا يكون لدى أي من الخصمين بينة ، يعمد القاضي إلى تكليف نفر من أهل الخبرة لمعاينة المشكلة وإبداء الرأي والمشورة بها .

يقع دور ومهام أهل الخبرة في ثلاث إختصاصات :-

- قضايا الضرر والشكوى منه .

<sup>1</sup> الماوردي : الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، تحقيق عماد زكي البارودي ، المكتبة التوفيقية ، ص ٤٠٨ .  
<sup>2</sup> صالح بن علي الهذلول : المدينة العربية الإسلامية ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، السعودية ، ١٩٩٤ ، ص ١١١ .



- النزاع حول الملكيات .  
- المعاملات الخاصة بالأوقاف من استبدال وإيجار وإعادة بناء .  
ففي قضايا الشكوى من الضرر كان يطلب منهم إبداء الرأي بشأن وقوع ضرر ملازم من عدمه ، وكيفية إزالته في حالة وقوعه ، أما فيما يتعلق بالنزاع حول الملكية فقد كان يطلب من أهل الخبرة الشخوص على الطبيعة لمعاينة موضوع النزاع كما في حالات الحوائط المشتركة والتعدي على الملكيات المجاورة أو البروز بالأجنحة والأبنية إلى فضاء الطرق العامة والأزقة ورفع تقرير بذلك إلى القاضي<sup>1</sup> .

وكان يتم إختيار أهل الخبرة بشكل أساسي من الأمناء العارفين بأمور البناء ، وتشتمل مجموعة أهل الخبرة على عدة أعضاء من غير البنائين ، وكان يتراوح عدد أعضاء اللجنة من خمسة إلى إثني عشر عضواً ، وبمتوسط ثمانية أعضاء ، وغالباً ما يكون هناك موظف رسمي من المحكمة ، وفي بعض الحالات يكون القاضي نفسه موجوداً ، أو ينتدب نائبه أو كاتب المحكمة ، كما يكون هناك مهندس أو أكثر ، ومعلم بناء واحد أو أكثر ، وعدد من أعيان البلدة .

### ٣-٥-١ المحتسب

للتعرف على المحتسب وماهيته ، ومدى أهمية دوره في التنمية العمرانية في البيئة التقليدية ، فإنه من المهم التعريف بنظام الحسبة<sup>٢</sup> .

الحسبة هي إحدى الوظائف التي وجدت منذ أواخر العصر الأموي في عهد الخليفة هشام بن عبد الملك ( ٧٢٤ - ٧٤٣ م ) ، والقائمة على أساس ديني أساسه الأمر بالمعروف إذا ظهر تركه ، والنهي عن المنكر إذا ظهر فعله<sup>٣</sup> ، وذلك من خلال نظام رقابي صارم مؤداه تحقيق العدالة الإجتماعية وتأمينها ، وبالتالي أصبحت الحسبة ذات شأن كبير في الولايات الإسلامية بعد ذلك ، ويعرفها ابن منظور في لسان العرب " إسم من الإحتساب ، ويقال فلان حسن الحسبة في الأمر ، أي حسن التدبير والنظر فيه<sup>٤</sup> ، وقد أعتبر ابن خلدون الحسبة من أهم الوظائف الدينية ، وجعل ترتيبها الخامسة بين هذه الوظائف ( بعد الصلاة والفتيا والقضاء والجهاد )<sup>٥</sup> .

### ١-٣-٥-١ المحتسب وشروط إختياره

أطلق على القائم بشئون الحسبة " والي الحسبة " أو " المحتسب " ، وهو موظف يعينه الخليفة أو الوزير أو القاضي للنظر في شئون الرعية ولتطبيق مهمة الحسبة ( الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ) ، فيأمرهم بما يوافق الشرع ، وينهاهم عما يخالفه في أعمالهم الدينية والدنيوية مما ليس من اختصاص القضاء والولاية ، وذلك كمبدأ

<sup>1</sup> صالح بن علي الهدلول : المدينة العربية الإسلامية ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، السعودية ، ١٩٩٤ ، ص ١١٣ .

<sup>2</sup> البلاذري : أنساب الأشراف ، الجزء الثامن ، ص ٢٩٠ .

<sup>3</sup> المقصود بالمعروف هنا هو كل قول وفعل وقصد حسنه الشارع وأمر به ، والمنكر هو كل قول وفعل وقصد قبحه الشارع ونهى عنه -

ابن خلدون : المقدمة ، تحقيق د.حامد أحمد طاهر ، دار الفجر للتراث ، القاهرة ، ٢٠٠٤ ، ص ٢٨٣ .

<sup>4</sup> ابن منظور : لسان العرب ، مادة حسب ، قاموس المحيط ، الجزء الأول ، ص ٦٤ .

<sup>5</sup> ابن خلدون : المقدمة ، تحقيق د.حامد أحمد طاهر ، دار الفجر للتراث ، القاهرة ، ٢٠٠٤ ، ص ٢٨٣ .

أخلاقي في المدينة ولاسيما مراقبة الأسواق ، وهذه الوظيفة تقابل في التصنيف الحديث للوظائف الحكومية المفتشين في العديد من المصالح والمؤسسات .

ولكي يؤدي واجباته بصورة سليمة كان المحتسب يعين نواباً له يمثلونه في أي موضع من السوق ، يجلبون له المخالفين من الباعة والتجار والصناع وأرباب المهن والحرف ، وحين لا يكون بمقدور المحتسب نفسه أو نوابه مراقبة كل تجارة ومهنة وحرفة كان يستعين بمسئول عن كل تجارة ومهنة وحرفة ( أمين أو عريف ) ، يطلعه على أي تصرف أو مخالفة للتعليمات بين أصحاب مهنته <sup>١</sup> .

وهناك آداب كثيرة تطلب فيمن يتولى الحسبة :

يجب أن يكون من ولي النظر في الحسبة فقيهاً في الدين ، قائماً مع الحق ، نزيه النفس ، عالي الهمة ، معلوم العدالة ، ذا أناة وحلم وتيقظ وفهم ، عارفاً بالأمر وسياسة الجمهور ، لا يستخفه الطمع ، ولا تلحقه هوادة ولا تأخذه في الله لومة لائم ، مع مهابة تمنع من الإدلال عليه ، وترهب الجاني لديه <sup>٢</sup> .

علماً بأنه إذا كان الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر من أصول الإسلام ، فإنه ليس كل من يأمر بالمعروف وينهى عن المنكر يصبح محتسباً ، فالحسبة وظيفة مكلف بها شخص معين له وظيفة معينة ، ويكون التكليف من أولي الأمر ، فلا تجب الحسبة بدون الإذن والتفويض من الوالي أو الحاكم <sup>٣</sup> ، وذلك حتى يشعر أنه يؤدي واجباً فيؤديه على أتم وجه ويحاسب إذا قصر فيه ، أما إذا كان غير مكلف فهو لا يلزم بالقيام بالأمر والنهي ولا يحاسب إذا قصر عن القيام ، وهذا لا يمنع أن يتطوع كل مسلم في ممارسة دوره بالأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ، لأن الأمر الإلهي موجه لعموم المسلمين ، ومن هنا نجد أن المجتمع الإسلامي لم يركن إلى التعاليم الدينية بحيث لا يسأل الناس عن صنيعهم أمام الله ، بل إنه حفاظاً منه على تماسك الجماعة الإسلامية وصوت حقوق أفرادها ، بادر بتطبيق هذه التعاليم تطبيقاً يجعل حجم الخطأ ضئيلاً للغاية ، وقد أخذ هذا الإتجاه صوراً عديدة منها : القضاء والشرطة والمحتسب <sup>٤</sup> .

#### ١-٣-٢ أقسام واجبات الحسبة

تشتمل واجبا الحسبة على شقين هما الأمر بالمعروف ، النهي عن المنكر ، وقسم كل منهما إلى ثلاثة أنواع من الحقوق وهي ما يتعلق بحقوق الله ، وما يتعلق بحقوق الناس ، وما هو مشترك بينهما .

<sup>١</sup> صالح بن علي الهذلول : المدينة العربية الإسلامية ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، السعودية ، ١٩٩٤ ، ص ١١٣ .  
<sup>٢</sup> خالد عزب : تخطيط وعمرارة المدن الإسلامية ، مركز البحوث والدراسات بوزارة الأوقاف ، قطر ، ص ١١٥ .  
<sup>٣</sup> سهام مصطفى أبو زيد : الحسبة في مصر الإسلامية ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، ١٩٨٦ ، ص ٤٩ .  
<sup>٤</sup> المرجع السابق ، ص ٤٥ .

**أولاً: الأمر بالمعروف**

في مجال الأمر بالمعروف ، فيما يتعلق بحقوق الله تعالى يراقب المحتسب العبادات والسلوكيات المجمع عليها ، وفيما يتعلق بحقوق الناس ترتبط مراقبته بالصالح العام و بالأفراد ، ففي مجال الصالح العام يراقب المحتسب نظافة الشوارع وإصلاح شرب المدينة ، وبناء ما تهدم من أسوار ، وسد حاجة ابن السبيل ، وبالنسبة للأفراد يعالج المحتسب المماثلة في أداء الحقوق أو التأخر في أداء دين ثابت مع الإقتدار ، وفي الأولى يتصرف المحتسب بمبادرة منه ، في حين لا يتصرف في الثانية إلا عندما ترفع له شكوى<sup>1</sup> ، وفيما يتعلق بالحقوق المشتركة فترتبط بمصلحة وأمور الفرد التي لها مساس بحقوق الله<sup>2</sup> .

**ثانياً: النهي عن المنكر**

في مجال النهي عن المنكر ، فيما يتعلق بحقوق الله ، يراقب المحتسب عدم الخروج عن الأمور المشروعة في العبادات وإنكار ما ينتفى من الأفعال وإنذار مرتكبيها وتأديبهم ومنع الغش والتدليس والتلاعب في المعاملات التجارية ، أما في مجال حقوق الناس فيتدخل المحتسب لمنع التعدي على حدود الجار شريطة تقديم شكوى له ، ألا تكون القضية قد وصلت إلى حد النزاع ، مما يستوجب تدخل القاضي ، كما يراقب البروزات إلى فضاء الشارع ، وإزالة الأنقاض ومخلفات البناء من الشوارع والأسواق ، وضمان عدم وجود ما يضر بالصالح العام أو يعيق حركة المارة ، وفي مثل هذه الحالات يكون تدخل المحتسب مباشراً بمبادرة منه ، وله أن يجتهد رأيه من عرف الناس وعاداتهم ، لأن له في الإجتهد العرفي دون الشرعي<sup>3</sup> ، والضرر في الحقوق المشتركة يراقب المحتسب ألا يعلو البناء على المباني الأخرى المجاورة ، وإلا فإنه يلزم من علا بناؤه أن يستر سطحه أو أن لا يشرف على غيره.

تشير مهام المحتسب إلى تركيز إهتمامه في الأمور التي تخص عمران المدينة واستمرار بقائها ، فعليه أن يضمن إلتزام الأسواق وكافة مرافق البلدة بالتمشي وفقاً للمبادئ والأعراف والتقاليد الإجتماعية ، وكذلك مراقبة نوعية وجود مواد البناء الإنشائية وصيانة المرافق والطرق العامة ، وكلها تبين أن المحتسب كان يقوم بدور لا يقل عما يقوم به مسئولوا البلدية والأحياء اليوم ، وقد كان مع القاضي يمثلان حقيقة المسؤولين الوحيدين عن أمور البلدية في البيئة التقليدية<sup>4</sup> .

**١-٣-٣-٥ مرجعية الحسبة في القرآن والسنة**

حرص المسلمون على إستلهم نصوص الشريعة وروح الإسلام فيما يتخذونه من نظم إدارية ومعيشية ، فكان أساس فكرة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر موجود في الكثير من الآيات البيئات من القرآن الكريم ، فقد صدر الأمر به صراحةً في قوله تعالى : " ولتكن منكم أمة يدعون إلى الخير ويأمرون بالمعروف وينهون عن المنكر ، وأولئك هم المفلحون " ( سورة آل عمران – آية رقم ١٠٤ ) ، وكذلك جعلها من صفات الإيمان وقرنها بإقامة

<sup>1</sup> صالح بن علي الهذلول : المدينة العربية الإسلامية ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، السعودية ، ١٩٩٤ ، ص ١١٧ .

<sup>2</sup> الماوردي : الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، تحقيق عماد زكي البارودي ، المكتبة التوفيقية ، ص ٤١٦ .

<sup>3</sup> المرجع السابق ، ص ٤١٦ .

<sup>4</sup> صالح بن علي الهذلول : المدينة العربية الإسلامية ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، السعودية ، ١٩٩٤ ، ص ١١٧ .

الصلاة وإيتاء الزكاة وطاعة الله مع تقديمها في الذكر في قوله تعالى : " والمؤمنون والمؤمنات بعضهم أولياء بعض يأمرون بالمعروف وينهون عن المنكر ويقيمون الصلاة ويؤتون الزكاة ويطيعون الله ورسوله أولئك سيرحمهم الله ، إن الله عزيز حكيم " ( سورة التوبة - آية رقم ٧١ ) ، وجعل تركها والعمل بخلافها من صفات المنافقين في قوله تعالى : " المنافقون والمنافقات بعضهم من بعض يأمرون بالمنكر وينهون عن المعروف " ( سورة التوبة - آية رقم ٦٧ ) ، وفضل من يقوم بها من الأمم عن غيرها في قوله " كنتم خير أمةٍ أخرجت للناس تأمرون بالمعروف وتنهون عن المنكر " ( سورة آل عمران - آية رقم ١١٠ ) .

وقد احتلت الحسبة مكانة في السنة النبوية لا تقل أهمية عما ذكره المولى تعالى في كتابه العزيز ، فقد كانت حياة الرسول (ص) مليئة بنهيه عن المنكرات وبأمره بالمعروف ، فقال (ص) : " من رأى منكم منكراً فليغيره بيده ، فإن لم يستطع فبلسانه ، فإن لم يستطع فبقلبه وهذا أضعف الإيمان " <sup>١</sup> ، وعن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه ، عن الرسول (ص) قال : " إياكم والجلوس على الطرقات ، فقالوا : مالنا بد ، إنما هي مجالسنا نتحدث فيها ، فقال : " فإذا أتيتم إلى المجالس فأعطوا الطريق حقها ، فقالوا : وما حق الطريق؟ ، قال : غض البصر ، وكف الأذى ، ورد السلام ، وأمر بمعروف ، ونهي عن منكر " <sup>٢</sup> .

ومن هذه الآيات والأحاديث النبوية إستدل الفقهاء أن لكل مسلم الحق في القيام بالإحتساب لطلب الأجر تطوعاً ، فالحسبة فرض من فروض الكفاية ، إذا قام بها البعض سقطت عن الآخرين ، حتى وإن رفض الحاكم قيام رجلٍ ما بالحسبة ، فللرجل القيام بها دون موافقة الحاكم ، بل إن هناك من تطوع من المسلمين ونهى الحاكم عن المنكر <sup>٣</sup> .

وبالتالي فإن أخذ إذن الوالي أو الحاكم أو صاحب الأمر ليس شرطاً في وجوب الحسبة ، فهي حق ثابت لكل الأفراد ، وإذا قام المحتسب بالإحتساب من نفسه فيسمى " محتسباً متطوعاً " ، أما إذا عينه الحاكم للقيام بها فيسمى " والي الحسبة " ، وتسمى وظيفته " ولاية الحسبة " ، والفرق بين المحتسب المعين من قبل الوالي أو الحاكم عن المتطوع ، أن قيام المحتسب بالحسبة من الحقوق التي لا يجوز أن يتشاغل عنه بغيره ، وقيام المتطوع به من النوافل .

وهكذا فإن نظام الحسبة جاء كترجمة مباشرة لما أمرنا الله به من الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ، وهو كعلم يبحث في الأمور الجارية بين أهل البلد من معاملات لا يتم التمدن بدونها من حيث إجراءاتها على قانون العدل ، بحيث يتم التراضي بين المتعاملين ، ولهذا تعتبر هذه الوظيفة إحدى ركائز الإدارة في البيئة التقليدية ، وقد أنشئ لها جهاز إداري خاص تجسد في البداية في شخصية المحتسب ، ثم ظل يتطور في التاريخ الإسلامي إلى أواخر العهد العثماني ، حيث أصبح مؤسسة مهمة في الإدارة المحلية <sup>٤</sup> .

<sup>١</sup> صحيح الترمذي : الباب التاسع من كتاب الفتن .

<sup>٢</sup> حديث رواه مسلم والبخاري والترمذي .

<sup>٣</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ٢٧٥ .

<sup>٤</sup> مصطفى أحمد بن حموش : فقه العمران الإسلامي ، باب الحسبة ، ص ١٦٢ .

ومن المؤكد أن الحسبة تعدت أصولها المثالية الدينية ، وهي الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر ، إلى واجبات عملية تتفق والمصالح العامة للمسلمين ، وقد نمت هذه الوظيفة بنمو المجتمع الإسلامي وتطور نظمه الاقتصادية وأوضاعه الاجتماعية واتساع رقعته حتى أصبحت من أهم دعائم النظام الإقتصادي والاجتماعي في الدول الإسلامية ، كمل شهد بذلك المؤرخون ، فتعدت وظيفة المحتسب تدريجياً إلى ضبط الأخلاق العامة والإشراف عليها ، وبالنظر للصلة الوثيقة بين الأخلاق العامة والدين الإسلامي فقد إعتبر الباحثون في وقتنا الحاضر هذه الوظيفة تجمع بين الدين والدنيا<sup>1</sup> .

### ١-٣-٥-٤ تكامل أنظمة الحسبة وتأثيرها على عمران البيئة التقليدية

- **دور المحتسب في دعم وتأمين النظام الديني للمجتمع** من أبرز أعمال المحتسب الدينية إشرافه على المساجد من حيث عمارتها ، نظافتها وصيانتها والإهتمام بأوقافها ، وتوفير شروط الصلاحية في الإمامة والؤذنين والوعاظ ، ومتابعة قيامهم بأعمالها على الوجه الصحيح.
- **دور المحتسب في دعم وتأمين النظام الإقتصادي للمجتمع** تشيد معظم مراجع الحسبة بأهمية الدور الإقتصادي للمحتسب ، واشترطت ضرورة أن يكون ملماً بأدق زوايا الحياة العملية التي يشرف عليها من تجارة وصناعة ، حتى تنكشف أمامه طرق الحيل والغش التي تصيب الحياة الإقتصادية ، فوظيفة الحسبة تمس أنشطة المجتمع الإقتصادية ، الصناعية منها و التجارية ، واستقرارها دليل على إحساس المجتمع بتنظيم أفراد ونقابات واستقرار أسعاره ونشاط أسواقه ، كما أن خللها يؤدي إلى تدهور إقتصاديات الدولة<sup>2</sup> .
- **دور المحتسب في دعم وتأمين النظام الإجتماعي للمجتمع** كان لوظيفة المحتسب أهمية خاصة في تنظيم الحياة الإجتماعية في البيئة التقليدية ، فكان يشرف قبل أي شيء على أخلاق أفراد المجتمع ويعمل على صونها ، ويمنع المخالفات التي من شأنها خرق النظام السائد والسلوك المستقيم<sup>3</sup> ، ويرى ابن خلدون في مقدمته أن من مهام المحتسب حمل الناس على المصالح العامة في المدينة ، مثل المنع من المضاربة في الطرقات ، كما كان ينفذ لوائح المباني ، وذلك بإلزام أصحاب المنازل المتداعية والأيلة للسقوط بإزالتها لما قد يقع من ضررها على المارة.
- **دور المحتسب في دعم وتأمين النظام المعماري على مواد وتقنيات البناء** كان المحتسب يولي الإهتمام بالأشكال الخارجية للعمارة الظاهرة للعيان ، لذا نجد أن واضعي كتب الحسبة من الفقهاء قد شددوا على أهمية قيام المحتسب بمراعاة جودة مواد البناء ومتابعته لصناعتها وبأعي المواد ، وهو أمر يمس جوهر البنيان ويساعد في الحفاظ على أموال المسلمين وأرواحهم ، فكان على المحتسب التشديد في شروط ومواصفات مواد البناء<sup>4</sup> ، وهو أمر يمس جوهر البنيان ويساعد في الحفاظ على أموال المسلمين وأرواحهم ، فكان على المحتسب التشديد في شروط ومواصفات البناء<sup>5</sup> .

<sup>1</sup> ابن بسام : نهاية الرتبة في طلب الحسبة ، تحقيق حسام الدين السامرائي ، بغداد ، ١٩٦٨ ، ص ١٢٠ .

<sup>2</sup> سهام مصطفى أبو زيد : الحسبة في مصر الإسلامية ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، ١٩٨٦ ، ص ١٦٢ .

<sup>3</sup> مرجع السابق ، سهام مصطفى أبو زيد ، ١٩٨٦ ، ص ١٨٨ .

<sup>4</sup> خالد محمد عزب : تخطيط وعمارة المدن الإسلامية ، مركز البحوث والدراسات بوزارة الأوقاف ، قطر ، ص ١٢٠ .

<sup>5</sup> خالد عزب : تخطيط وعمارة المدن الإسلامية ، مركز البحوث والدراسات بوزارة الأوقاف ، قطر ، ص ١٠٢ .

## خلاصة الفصل الأول

إنبثقت من المبادئ والقيم الإسلامية أحكاماً فقهية كانت بمثابة المرجعية الثابتة التي إستعان بها الفقهاء عند الإحتكام في عملية تنظيم البناء داخل المدينة ، مؤكدة على الصلة الوثيقة بين الإسلام وعمارة الأرض ، والتي كان هدفها خلق مجتمع إسلامي مترابط ، وإبراز المدينة الإسلامية ككيان مادي متكامل في إجتماعي مترابط .

ولقد أوضح الدين الإسلامي حب الناس للملكية ، فذكر الفقهاء تعريفات كثيرة للملكية تختلف عباراتها ، وتتقارب مدلولاتها ، فعرّفها كمال الدين بن الهمام من فقهاء الحنفية : " بأنها القدرة على التصرف ابتداءً إلا لمانع " ، وبالتالي نجد أن الملكية تأتي بعدة طرق :

- الملكية الخاصة
- الإحياء
- الإقطاع

أما الإحياء فالمراد به جعل الأرض صالحة للإنتفاع بها بعد ما كانت معطلة ، وذلك بجلب الماء لها إن كانت خالية من الماء ، أو بتجفيفها بعد ما كانت مغمورة بالماء ، وغير ذلك من الأمور التي توجب الإنتفاع بها بعد ما كانت غير صالحة للنفع ، ولقد قصدت الشريعة الإسلامية من تمليك المحيي للأرض ، مساعدة الناس ومعونتهم والرفق بهم ، ويعتبر إحياء الموات واجب ديني يدل على حيوية التشريع الإسلامي بدعوته إلى الإستثمار والتعمير وإخصاب الحياة بالخير ، ليساعد ذلك على تحقيق أهداف خلافة الإنسان في الأرض وتيسير حركية الإعمار ، فدعت مبادئها الناس إلى التوسع في العمران والإنتشار في الأرض .

وللإحياء شروط خاصة منها الإهتمام بصيانة الأرض والحفاظ عليها ، فإن تم إهمالها عادت كما كانت ويحق لأي كان إعمارها ، أما بالنسبة لإذن الحاكم فقد اختلف فيه الفقهاء فيرى البعض أنه لا بد من إذن الحاكم للإحياء ويرى البعض الآخر ليس شرط ، إلا أن إحياء الأرض بإذن الحاكم يصبح إقطاع .

والإقطاع هو ما يقطعه الإمام أو الحاكم من الأراضي العامة التي لم يملكها أحد لينتفع بها في زرع أو غرس أو بناء - بقدر استطاعته - كتشجيع منه للأفراد على إعمارها ، فيجوز للحاكم العادل أن يقطع بعض الأفراد من الأراضي الميتة أو ما تملكه الدولة - من بيت المال - في منطقة ما ليعمرها ما دامت هناك مصلحة .

أما آليات الإحياء أو الإقطاع فهي إحتجار الأرض أي تعليمها بالحجر أو الخشب أو أي مادة ، على ألا تزيد مدة الإحتجار عن ثلاث سنوات والمقصود بالتحجير " إحداث ما يدل على إرادة أو نية الإحياء كإقامة البناء أو الغرس أو غير ذلك ، كما أنه من الآليات المهمة كذلك حفر بئر لسقاية الأرض أو حجز الماء عنها إن كانت من المستنقعات .

وقد استند الفقهاء في كثير من الأحكام المتعلقة بعملية إحياء الأراضي الموات لحديث الرسول (ص) " من أحيا أرضاً مواتاً فهي له " ، وتعتبر منهجية أو آلية إحياء الأرض الموات والتي شرعها الدين الإسلامي وتراكم وتتابع قراراتها من قبل السكان في إطار مبدأ إنتفاء الضرر ، هي الراسم الأول للخطة العمرانية وتكويناتها المعمارية والتي تتم بعيداً عن أي قرارات خارجية من الهيئة الحاكمة .

كما أن من أهم المسائل المتعلقة بالأراضي حريمها ، وحريم الأرض هو " ما تمس الحاجة إليه من أرض لتمام الإنتفاع بالعين " ، وهي بمعنى آخر " المنطقة المحيطة به والتي بدونها يضيق ويصيبه الضرر باستعمال الغير لها " ، وقد حكم تحديد حريم للأرض عملية الإحياء المطلقة ، فلكل أرض حريمها الذي لا يجوز البناء فيه ، فهو يتبع الأرض المحيية والذي يمثل المرافق التي لا غنى عنها المحيي الأرض الموات ، وقد وضع الفقهاء معايير لقياس الحريم حسب كل حالة إستناداً إلى نصوص شرعية من جهة وإلى ضوابط معمارية وعمرانية من جهة أخرى ، وتمثل الطرق حريماً للأرض المحيية والتي لا يمكن إحيائها إلا بإذن المارين فيها ، ويعتبر تحديدها في المدينة هو أول مراحل تخطيطها العمراني الذي يتم من خلالهم بدون تدخلات من السلطة الحاكمة .

كما تلعب الأعراف البنائية المحلية في البيئة التقليدية الحية التي يشارك جميع سكانها في إتخاذ قراراتها مع مرور الزمن ، مما له أكبر أثر في حركة العمران بها وفي معرفة وصياغة وتأسيس القيم الحضارية للمدينة برمتها، وتعكس الصورة الذهنية لها ، ليس من الجانب العمراني فحسب ، ولكنها إمتدت لتشمل الجوانب الإجتماعية والإقتصادية والثقافية من عادات وتقاليد ، والأعراف البنائية هي " مجموعة الأفعال المتشابهة في منطقة ما في زمن معين ، والمؤدية إلى نمط بنائي معروف " .

كما نجد أن القرارات المتركمة التي إتخذها السكان هي التي شكلت شبكة الطرق ، والتي تعتبر أساس الخطة في المدينة الإسلامية ، والتي ظهرت تدرجاتها تبعاً لإستخدام المارة لها ، فظهرت الطرق الرئيسية المؤدية إلى المسجد الجامع في مركز المدينة ، والطرق المؤدية إلى السوق ، وتفرعت منها الطرق الفرعية إلى أن وصلت إلى الطرق الخاصة .

وللحفاظ على البيئة العمرانية والعناية بها ، فقد أولت التشريعات والأحكام الإهتمام الكامل بها ، وقامت بعمل المؤسسات والأفراد لمراقبة البيئة والحفاظ عليها ، وبالتالي نلاحظ أهمية دور القاضي في الفصل بين المتنازعين وحل المشاكل العمرانية بين الناس ، أما أهم نظام للحفاظ على البيئة فهو نظام الحسبة ، فقد قام نظام الحسبة بنوع من التحكم في العملية العمرانية والبنائية في البيئة التقليدية ، والتي هدفت السلطة من خلاله إلى تنظيم الحياة التجارية والعمرانية والسيطرة على أبنية المدينة وأسواقها من خلال الرقابة المستمرة .

## الفصل الثاني

التنمية العمرانية في البيئة المعاصرة  
الملكية والحيارة ووضع اليد في ضوء القوانين  
الوضعية المعاصرة



## الفصل الثاني : التنمية العمرانية في البيئة المعاصرة الملكية والحيازة وضع اليد في ضوء القوانين الوضعية المعاصرة

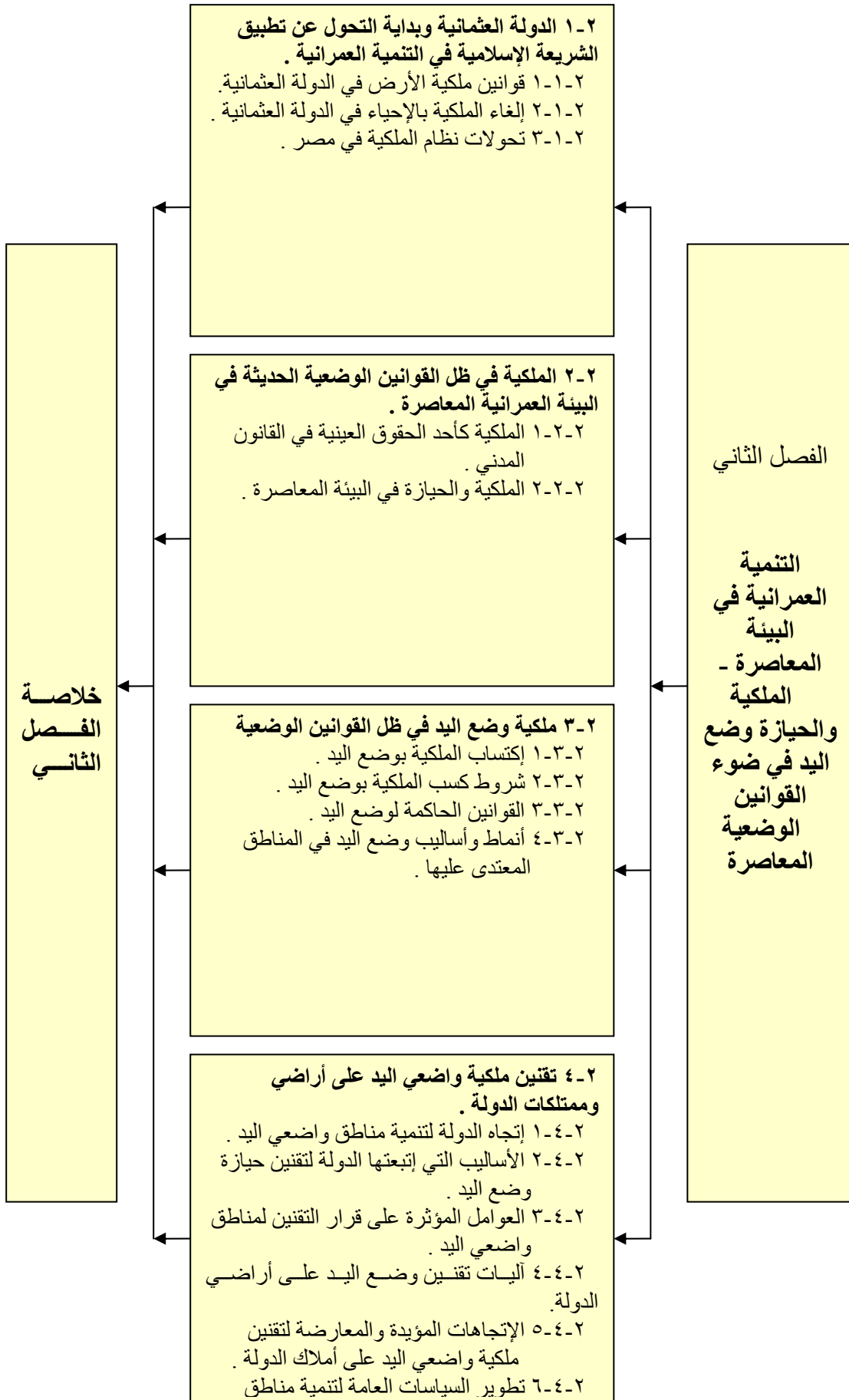
### تمهيد :

إن من أهم الأسباب التي أدت إلى إستمرارية تطبيق الشريعة الإسلامية في البيئة العمرانية التقليدية حتى منتصف القرن الثالث عشر هو الإعتدال على كتاب الله عز وجل وسنة نبيه (ص) كمرجع أساسيان في الشريعة ، وأنهما صالحان لكل زمان ومكان ، وبالتالي فإنه يتم الرجوع إليهما واستنتاج الأحكام منهما في أي عصر وأي مكان ، ولقد ضمن دور العلماء تطبيق الشريعة في البيئة العمرانية التقليدية ، أي أنه ضمن تطبيق ما في الكتب على الواقع، وبالتالي فقد كان دور العلماء إستمرارية تطبيق الشريعة ، كما توجد دلائل على أن المفتين والقضاة ومعظم المدرسين والعلماء في العلوم الأخرى كانوا من الفقهاء حتى نهاية العصر المملوكي ، كما أنه لم يكن هناك فرق بين القانون والدين<sup>1</sup> .

ولقد اختلف تطبيق الشريعة من مكان لآخر ، ولم يكن الإختلاف في مبادئ الشريعة ، ولكن في تفاصيلها الدقيقة ، فنجد أن أكثر علماء الشريعة إعتبروا العادات والأعراف كمرجع إذا لم تتعارض مع الكتاب والسنة والإجماع ، ومثال على ذلك إحياء الأرض الموات ، فالإحياء لا إختلاف فيه ، ولكن الإختلاف في ماهية الأعمال التي تؤدي إلى الإحياء ، لأن متطلباته تختلف من منطقة إلى أخرى ، كما أنه من جهة أخرى نجد أن الشريعة بلورت الأعراف عبر الزمن وكيفتها لكي لا يكون هناك تناقض بين الشريعة والأعراف<sup>2</sup> .

في الفصل الأول نلاحظ إستمرار التعاملات والمسئوليات في البيئة التقليدية لقرون دون تغيير ، وكيف أنه في ظل كتاب الله والسنة النبوية والأعراف نمت البيئة التقليدية تنمية عمرانية مزدهرة ومتزنة تحكمها الشريعة والأعراف والجهات المسؤولة عن التنظيم ، إلا أن التغييرات بدأت تظهر بصفة مؤثرة في تركيب البيئة خلال حكم الدولة العثمانية ، والتي كان لها تدخلات بيئية كثيرة ، أعتبرت تحسيناً من وجهة نظر السلطات ، إلا أنها كانت بداية الإبتعاد عن تطبيق الشريعة الإسلامية في البيئة العمرانية والإتجاه إلى سن القوانين الوضعية وتنمية البيئة العمرانية من خلالها ، وبالتالي فإنه في هذا الفصل سيتم دراسة بداية التحول عن تطبيق الشريعة في التنمية العمرانية وأسباب التحول لتطبيق القوانين الوضعية في عملية التنمية ، وكيف أدى ذلك لإرتفاع قيمة الأراضي واتجاه الناس لوضع اليد على ممتلكات الدولة وبالتالي خلق مجتمعات عشوائية مشوهة .

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١١١ .  
<sup>2</sup> المرجع السابق ، ص ١١١ .



## ١-٢ الدولة العثمانية وبداية التحول عن تطبيق الشريعة الإسلامية في التنمية العمرانية

تأثرت قوانين العمران في البيئة التقليدية بإدارة الدولة العثمانية ، وذلك لأن معظم الدول الإسلامية كانت تحت الحكم العثماني حتى نهاية الحرب العالمية الأولى ، وكانت الدولة العثمانية في الآونة الأخيرة تتظاهر بتطبيق الشريعة الإسلامية في إدارة البيئة التقليدية ، وبالذات المذهب الحنفي ، وفي عام ١٨٦٩ م قام نخبة من العلماء بتحرير المذهب الحنفي في مدونة ، ثم نشرته الإمبراطورية العثمانية تحت عنوان " المجلة " أو " مجلة الأحكام العدلية " <sup>١</sup> ، وكانت المجلة بعد تحريرها هي المرجع والدستور الذي تعتمد عليه الدولة العثمانية ، ويقال أن السبب في إصدار المجلة هو أن الدولة العثمانية عند إحساسها بالتخلف عن الدول الأوروبية بادرت بإعادة النظر في قوانينها وإدارتها للدولة ، فكانت النتيجة إصدار عدة قرارات ونظم من بينها المجلة ، والتي أخذت طابع القوانين الغربية في التنظيم والتبويب ، فالمجلة مقسمة إلى ١٨٥١ مادة ، ولقد إختارت الدولة العثمانية المذهب الحنفي لأنه كان يميل إلى تدخل السلطة أكثر من غيره من المذاهب ، فهو المذهب الذي إشتراط إذن الإمام في الإحياء ، وهو المذهب الذي عرف الموات بأنها الأرض البعيدة عن العامر ، وهو المذهب الذي دعى إلى تدخل الحاكم في إقطاع مقاعد الأسواق وتنظيم التجار بها ، وبالتالي فقد قامت المجلة بدعم تدخل السلطة <sup>٢</sup> .

وبالرغم من أن المجلة كانت تستمد موادها من الشريعة الإسلامية ، إلا أنها بتبويبها للمواد فقدت ثراء الشريعة وقوتها وقيدت قواعدها فمثلاً عرفت المجلة موادها بطريقة تقلل وتلغي الحاجة إلى الحوار بين السكان ذات المصالح في البيئة ، فالمادة ١٢٨٩ تقول : " حريم الشجرة المغروسة بالإذن السلطاني في أراضي الموات من كل جهة خمسة أذرع ، ولا يجوز لغير المحيي غرس شجرة في هذه المسافة " ، ومن هذه المادة نجد أنه تم إشتراط إذن السلطات لغرس شجرة واحدة في الأرض الموات ، كما أنها منعت الحوار بين الجيران بتحديد الخمسة أذرع كحريم وذلك بغض النظر عن حجم الشجرة ونوعها ، أما في البيئة التقليدية فقد تم تحديد هذه العناصر من خلال الحوار ومن ثم الأعراف وذلك بناءً على طبيعة الأرض ونوعية الشجر ، وهذا المثل ينطبق على الكثير من الأعيان الأخرى مثل الآبار ، فقد إعتبرت المجلة حفر البئر إحتجاراً وليس إحياءً ، وبالتالي فإن المجلة بتبويب موادها وزيادة مسئولية السلطة وإيقافها للحوار بين السكان ، فقد خطت الخطوات الأولى نحو المركزية <sup>٣</sup> .

### ١-١-٢ قوانين ملكية الأرض في الدولة العثمانية

بمتابعة القوانين التي أصدرتها الدولة العثمانية ، نلاحظ تذبذب هذه القوانين من الشدة إلى اللين بين المالك ( الدولة ) وبين من له حق التصرف ( الفلاح ) ، وهذا التذبذب ناتج من أن الدولة تحاول زيادة دخلها ، لذا نجد أن الدولة تبحث عن القوانين التي تشجع الفلاح على العمل والإنتاج دون أن تتضرر الأرض الزراعية كالبناء عليها لكي لا يقل دخلها ، ودون أن تفقد الدولة ملكية الأرض ، وهذا البحث عن أفضل الوسائل لبلوغ هذه الأهداف أدى إلى تغيير القوانين كل فترة وأخرى ، فعلى سبيل المثال : بناءً على القوانين التي صدرت عام ١٨٥٨ م فإنه لا

<sup>١</sup> بداية التوجه لتطبيق قوانين وضعية ، تعليق الباحثة .

<sup>٢</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١١٣ .

<sup>٣</sup> المرجع السابق ، ص ١١٤ .

يجوز للمتصرفين في الأراضي الأميرية حفر الأرض أو صنع اللبن والأجر ونحوهما من تربتها ، أو زرع أشجار فيها ، أو بناء مبنى عليها ، أو استخدام أي جزء من الأرض كمقبرة ، أو رهن أو إفراغ حق التصرف للأخرين إلا بإذن السلطان ، كما لا يجوز لورثة المتصرف أن يرثوا الأرض الأميرية ، بل تعود الأرض بوفاة المتصرف إلى الدولة<sup>١</sup> .

## ٢-١-١-٢ نظام التمار

كان المجتمع في العصر العثماني مقسوماً إلى طبقتين رئيسيتين هما :  
طبقة العساكر و طبقة الرعية .

وبالنسبة لطبقة العساكر فقد كان هناك نوعان من الجند : الأول هم الجند الدائمون ، وهؤلاء يصرف عليهم السلطان من دخل الدولة ، والنوع الثاني هو الجيش الذي يعتمد في دخله على ضرائب الأرض الزراعية عن طريق نظام يدعى " التمار " وهو الأكثر عدداً<sup>٢</sup> ، واعتمد نظام التمار على وحدة إقتصادية جغرافية إسمها السنجك ( ما يقابل المحاطة في الوقت الحاضر ) ، فكان الجند الذين يعيشون من دخل التمار يسكنون في القرى والمدن التابعة للسنجك ، أي أن الأراضي التي عمل بها الفلاحون كانت تحت إشراف هؤلاء الفرسان الذين يخضعون بدورهم " للسنجك بك " ، وهو الشخص الإداري المسئول عن السنجك وقائدها العسكري ، ومجموعة من السنجك تسمى ال " بجلربجلك " ، وهي وحدة أكبر من السنجك ويشرف عليها قائد يحمل لقب " بجلربك " أو الوالي والذي يخضع بدوره للسلطان ، أي أن التنظيم العسكري والإداري كانا مرتبطين بنظام التمار ، وبهذا حلت الدولة العثمانية مشكلة دفع المصاريف الهائلة لهؤلاء الجند ، بالإضافة إلى قيام الجند بالمهام الإدارية على المستوى المحلي<sup>٣</sup> .

وقد كانت العلاقة بين السلطان والجند مبنية على ما يسمى " بالتحريم " ، وهو عبارة عن مسح شامل للأموال في السنجك قرية قرية ، بحيث يشمل هذا المسح أنواع الثمار التي تنتجها الأراضي ، ودخل هذه الأراضي من كل ثمر ، وعدد الأفراد الساكنين بها ، وعدد العمال العاملين بها وهكذا ، وكل هذا حتى يتسنى للدولة تحديد الضرائب الواجب تحصيلها ، ومن هذه الدواوين تحددت مسؤوليات كل فارس ، وتحدد أيضاً دخله من التمار وما يجب عليه أن يدفعه للدولة عن طريق السنجك بك .

أي أن الدولة هي التي تملك الأرض ، وتسمى هذه الأراضي بالأراضي الأميرية ، وللعاملين في الأرض وهم الفلاحون حق التصرف ( الاستخدام والسيطرة ) ، وبين السلطان والعامل في الأرض عدة طبقات من الأفراد ، وهم الفارس المتمتع بالتمار ، والسنجك بك ، والوالي ، وهذه الطبقات غير منتجة ، فضلاً عن أنها تسرف وتبذخ من ضريبة من يعملون في الأرض ، وبهذا ضاعت ملكية الأرض بينهم .

<sup>١</sup> مصطفى أحمد الزرقا : المدخل الفقهي العام ، الجزء الثالث ، دار الفكر ، ١٩٦٧ ، ص ١٥٦ .  
<sup>٢</sup> التمار هو عبارة عن عطية السلطان لهؤلاء الفرسان من خراج الأراضي الزراعية مقابل خدماتهم العسكرية ، فمتى كانت هناك حرب استدعوا إليها ، وكان هذا النظام هو العمود الفقري الإداري للدولة العثمانية - جميل عبد القادر أكبر: عمارة الأرض في الإسلام ، ص ١١٤  
<sup>٣</sup> المرجع السابق ، ص ١١٤ .

إلا أن الدولة العثمانية أعادت النظر في نظام التمار وذلك لتفشي السرقات والرشاوي بين تلك الطبقات من الأفراد التي كانت تفصل بين العاملين في الأرض والسلطات ، وأحلت نظام " التلزم " مكانه ، حيث يتقدم بعض الأفراد ويسمون " الملتزمون " ، ويلتزمون بإستيفاء حصة الحكومة من إنتاج المزارعين في كل قرية ، ونتيجة لعدم ملكية الفلاحين للأرض فقد تأثر إهتمام الأفراد بالأرض سلباً ، لأنهم لا يملكونها ويدفعون عنها الضرائب ، فالضرائب مع ما يصاحبها من رشاوي أنهكت الفلاح الذي بدأ يهمل زراعة الأرض كما توقف الناس عن إحياء الأراضي الموات لأنها أراضي أميرية ولتفادي المزيد من الضرائب<sup>1</sup>.

### ٢-١-١-٢ نظام الطابو

نتيجة لإرهاق العاملين في الأرض والذي أدى إلى فقدهم الإهتمام بالأرض ، وبالتالي إنخفاض دخل الدولة لنقصان الأراضي الزراعية وكثرة السرقات من الملتزمين ، فقد أعادت الدولة العثمانية النظر في سياستها ، وقد كانت أفضل وسيلة في نظر الدولة العثمانية لمكافحة الرشوة لزيادة دخلها هو تقليل عدد الوسطاء بين الفلاح والسلطان ، وذلك دون تخلي الدولة عن ملكية الأرض ، فقررت أن تأخذ الضرائب مباشرة من الفلاحين ، لذلك أصدرت عدة قوانين متتالية ، أهمها قانون الأراضي العثماني الصادر عام ١٨٥٨ م ، والذي إشتمل على مواد تهدف إلى تقوية العلاقة بين مستخدم الأرض وهو الفلاح وبين مالك الأرض وهو الدولة ، وهذه التقوية إعتمدت على إلغاء نظام التمار ، وإلغاء دور كل من المحصل والملتزم ( أسماء محصلي الضرائب ) ، لذلك كان على العامل في الأرض الأميرية أن يسجل أرضه ويحصل على وثيقة رسمية من الدولة إسمها **طابو** ( وهي بمثابة الصك ) مقابل دفع رسوم مقدماً لإثبات حقه في التصرف في الأرض ، على أن تؤخذ الضريبة بنسبة معينة من قيمة الأرض المقدره ، إلا أن هذه الخطوة لم تنجح وذلك لأن الفلاحين ظنوا أن تسجيل الأرض يهدف إلى تجنيدهم أو زيادة الضرائب عليهم مستقبلاً ، وبالتالي قام بعض الفلاحين بتسجيل الأراضي تحت أسماء أفراد آخرين كرؤساء القبائل أو قريب أو فرد غير مؤهل للخدمة العسكرية ، وحتى عام ١٩١٨ م وبالرغم من أن نظام الطابو كان تحت التنفيذ لأكثر من نصف قرن ، إلا أن غالبية الأراضي الأميرية لم تكن قد سجلت بعد ، أي أن النظام التقليدي في تحصيل الضرائب قد أستبدل بنظام حكومي ، وبالتالي فقد بدأت الدولة العثمانية عهداً جديداً من البيروقراطية الورقية .

لقد كان باستطاعة الأفراد حتى تاريخ صدور قانون الأراضي العثماني عام ١٨٥٨ م تحويل الأراضي الموات أو الأراضي غير المملوكة إلى أملاك خاصة بهم وذلك عن طريق الإحياء ، وكانت الدولة تأخذ ملكية بعض هذه الأراضي بدعوى أنها إحياء لأملاك الدولة ، وكانت تعتبرها أراضي أميرية ، إذ أن ضرائب الملكيات الخاصة ( العشرية ) تقل كثيراً عن ضرائب الأراضي الأميرية ( الخراجية ) ، والتي إعتبرتها الدولة أراضي مؤجرة للفلاحين بقدر الخراج ، وحتى يضمن هؤلاء الأفراد منافع الأرض لأنفسهم ولورثتهم ، وخوفاً من إستيلاء الدولة

<sup>1</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١١٥ .

عليها لجأوا إلى وقفها ، فكان أحد الأهداف الرئيسية لقانون الأراضي العثماني هو الحد من هذه الظاهرة ، أي الحد من تحويل الأرض الموات إلى أرض ذات ملكية خاصة<sup>1</sup> .

وقد قسم قانون الأراضي العثماني الصادر عام ١٨٥٨ م الأراضي إلى خمسة أقسام هي :

- الأراضي المملوكة : وهي الأراضي التي يمتلكها أصحابها رقبة ومنفعة .
- الأراضي الأميرية : وهي أراضي الدولة .
- الأراضي الموقوفة .
- الأراضي المتروكة : وهي الأراضي التي ترك حق الإنتفاع بها لعامة الناس كالطرق الموقوفة .
- الأراضي الموات .

وعندما فشلت هذه القوانين في زيادة الدخل ، عدلت هذه القوانين لصالح الفلاح ، ففي عام ١٨٦٧ م صدر قانون يسمح بانتقال هذه الأراضي لورثة المتصرفين ، أي إنتقال حق الطابو ، فيقول الدكتور العبادي بأن القوانين العثمانية قد تتابعت بعد ذلك فوسعت دائرة إنتقال الأراضي لورثة المتصرفين ، وبعد عام ١٩١١ م أصدرت قوانين أباحت فيها الدولة للمتصرف أن يبني على الأرض وأن يغرس ما يشاء وأن يستخدم تربتها لصنع الآجر<sup>2</sup> .

وأصبح الإذن السلطاني المشروط لصحة الإفراغ لحق التصرف يعتبر حاصلًا بمجرد إجراء المعاملة لدى مأمور السجل العقاري دون إذن خاص من السلطان كما كان من قبل ، بالإضافة لذلك فإنه ليس للمأمور الموظف أن يتمتع عن إجراء التسجيل ، أي أن القوانين بدأت في التساهل مع الفلاح بإعطائه حرية أكبر بتوسيع حق السيطرة .

وبالتالي نجد أن الدولة العثمانية حاولت تخفيف عدد الوسطاء بينها وبين الفلاح للتقليل من الرشاوي التي كان يأخذها الوسطاء ، مما زاد دخل الدولة مؤقتًا مع إحتفاظها بملكية الأراضي الأميرية ، وهذا أدى إلى تقنين العلاقة بين الدولة والأفراد المستخدمين والمسيطرين ، وتختلف عن تلك التي كانت مبنية على نظام التمار والإلتزام ، ومتى فشلت هذه القوانين في زيادة الدخل ، بحثت الدولة عن قوانين أخرى وطبقتها ، وبالتالي فإن العلاقة لم تكن ثابتة ومستقرة ، والإستقرار ضرورة الإزدهار ، وعلى النقيض من ذلك كانت الأرض والمياه في أسوأ أحوالها عندما يتعارض التشريع مع أساليب العمل والإعتراف بالحقوق المكتسبة لأسباب قد تعتمدها الحكومات ، وفي

<sup>1</sup> مصطفى أحمد الزرقا : المدخل الفقهي العام ، الجزء الثالث ، دار الفكر ، ١٩٦٧ ، ص ١٥٥ .

<sup>2</sup> لقد حاولت الدولة العثمانية ، وكأي كيان يحاول النمو ، أن تزيد من كمية الأرض التي تمتلكها ليزداد دخلها ، فبناءً على قانون الأراضي العثماني الصادر عام ١٨٥٨ م فإن كل أرض مات عنها مالكوها دون وارث تعتبر ملكاً للدولة ، وكل أرض نزع عنها أصحابها الأصليين حين الفتح وحيء بغيرهم من المسلمين وأسكنوا فيها تعتبر ملكاً للدولة ، وكل أرض لا يعرف مالكيها الأصلي ولا يوجد مالك لها في الحال تعتبر ملكاً للدولة ، وهذا أدى إلى زيادة المساحة التي تمتلكها الدولة ، كما أنه للسلطان أو من ينيبه أن يؤجر هذه الأرض لمن يرغب العمل بها ، ولا يصح لمن يعمل في هذه الأرض أن يؤجرها لغيره لأي سبب كمرضه مثلاً دون إذن السلطان ، وبالتالي فقد نمت أراضي الدولة ، إلا أن الناس فقدوا المثابرة والعمل ، وبالتالي فقد زاد دخل الدولة ولكن قل دخل الأمة مجتمعة- د. عيد السلام داوود العبادي : الملكية في الشريعة الإسلامية - طبيعتها ووظيفتها وقيودها ، الجزء الأول ، مكتبة الأقصى ، عمان ، ١٣٩٤ هـ ، ص ٣٤٠ .

مقدمتها نزعة القوة وشهوة الحكم والإستهانة بحقوق أصحاب الأراضي وإنكار التعب والجهد الذي بذلوه في إعمار الأرض وإستغلالها ، أي أن مالك الأرض أو العامل بها فقد الإهتمام بها وبذلك قل الإنتاج وقل الدخل<sup>1</sup> .

مما سبق نلاحظ الفرق بين الدولة العثمانية والبيئة التقليدية ، ففي الدولة العثمانية كانت معظم الأراضي أميرية ، أي أن الدولة ملكتها ، فكانت ضرائب هذه الأراضي أكثر من زكاة الأراضي المملوكة للأفراد ، ولكن بمرور الزمن أخذ الدخل بالنقص لقلّة الأراضي الزراعية وقلّة إنتاجها ، وهذا الوضع ليس كالبيئة التقليدية ، حيث أن الكل كان يعمل لهدف إمتلاك الأرض وزراعتها ليحسن حاله ، والزكاة القليلة من هذه الأراضي في البيئة التقليدية تراكت ، فكانت خيراً كثيراً لكثرة العاملين واجتهادهم ، فسياسة الشريعة هي حث القليل لينتشر ويكثر دخل الناس ومن ثم الدولة ، وليس إرهاب الناس ليزيد دخل الدولة<sup>2</sup> .

## ٢-١-٢ إلغاء الملكية بالإحياء في الدولة العثمانية

عرفت " المجلة " الموات بأنه الأرض البعيدة عن أقصى العامر بحيث لا يسمع منه صيحة الرجل الجمهوري ، أي أن الأراضي القريبة من العامر لا يمكن إحيائها<sup>3</sup> ، كما أن الإحياء لا يكون إلا بإذن السلطان ، وللسلطان أن يشترط أن الإحياء سيؤدي إلى الحصول على حق التصرف وليس حق ملكية الأرض<sup>4</sup> ، وبالتالي لم يصبح الإحياء وسيلة لملكية الأرض كما كان في البيئة التقليدية ، ولكن في الدولة العثمانية أصبحت الأرض موزعة بين ملكية الدولة وتصرف الأفراد بناءً على إشتراط السلطان ، كما عرفت المجلة أيضاً الأفعال التي تؤدي إلى الإحياء وتلك التي تكون إحتجاراً ، مما قلل الحوار بين الأفراد والتعريفات التي كانت قد تركت في البيئة التقليدية لأعراف أهل المنطقة<sup>5</sup> .

أما قانون الأراضي العثماني لعام ١٨٥٨ م فقد نص بأن الأراضي تعتبر مواتاً إذا كانت بعيدة ميلاً ونصف الميل عن العمران ، وأن الأرض الموات يجب أن تكون خالية وليست بتصرف أحد ، وأن لا تكون من الأراضي المتروكة ، كما نص قانون الأراضي بأن الموات لا يحيى إلا بإذن مأمور الدفتر الخاقاني ، وأن هذا الإحياء يعطي المحيي حق التصرف وليس حق الملكية ، فالمادة ١٠٣ تمنع الإحياء بقصد التملك ، فالدولة هي المالكة للأرض ،

<sup>1</sup> حامد مصطفى : الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري ، المطبعة العالمية ، القاهرة ، ١٩٦٦ ، ص ٧ .

<sup>2</sup> مناع مرار خليفة : المزارعة والمساقاة في الشريعة الإسلامية ، الجزء الثالث ، دار رسالة للطباعة ، بغداد ، ١٣٩٥ هـ ، ص ١٥٤ .  
<sup>3</sup> تقول المادة ١٢٧٠ من المجلة : الأراضي الموات هي الأراضي التي ليست ملكاً لأحد ، ولا هي مرعى ولا محتطباً لقصبه أو قرية ، وهي بعيدة عن أقصى العمران ، يعني أن جهير الصوت لو صاح من أقصى الدور التي في طرف تلك القرية لا يسمع منها صوته ، جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، ص ٤٦٥ .

<sup>4</sup> تقول المادة ١٢٧٢ من المجلة : إذا أحيى شخص أرضاً من الأراضي الموات بإذن السلطاني صار مالكاً لها ، وإذا أذن السلطان أو وليه لشخص بإحياء أرض على أن لا يكون ممتلكاً لها ، بل لمجرد الإنتفاع فذلك الشخص يتصرف بتلك الأرض كما أذن له ، لكن لا يكون مالكاً تلك الأرض ، المرجع السابق ص ٤٦٥ .

<sup>5</sup> تقول المادة ١٢٧٥ من المجلة : كما أن البذر والنصب إحياء للأرض ، كذلك الحرث والسقي أو شق جدول لأجل السقي إحياء ، وبالنسبة للإحتجار تقول المادة ١٢٧٧ من المجلة : وضع الأحجار أو الشوك أو الأغصان اليابسة محيطة بجوانب الأرض الأربعة ، أو تنقيبة الحشيش منها ، أو إحراق الشوك أو حفر بئر ليس إحياء ولكنه تحجير ، المرجع السابق ، ص ٤٦٥ .

وبعد هذا القانون آلت ملكية جميع الأراضي المحيية إلى الدولة ، وبالتالي عوملت معاملة الأراضي الأميرية ، وبهذا كثرت الأراضي الأميرية وازداد عدد المهملين من الفلاحين وقل الدخل <sup>١</sup> .

مما سبق نلاحظ الفرق بين البيئة التقليدية والوضع خلال الحكم العثماني ، ففي البيئة التقليدية لم يحد الفقهاء تدخل السلطة إلا في الحجر ومقاعد الأسواق ، بل إن التدخل في هاتين الحالتين كان محل خلاف بين الفقهاء ، أما خلال الحكم العثماني فإن تأثير تدخل السلطة من خلال القوانين والتشريعات والتنظيمات التي وضعتها الدولة اختلف من حالة إلى أخرى ، بالإضافة إلى التغيير في التعاملات والعلاقات بين الأفراد نتيجة للقوانين التي قللت الحوار بينهم .

فلقد إزدادت القوانين على الأراضي الأميرية ثم خفت ، فلم يكن هناك إستقرار ، والإستقرار ضرورة للإزدهار ، وأصبح إحياء الأرض نظاماً تسيطر عليه الدولة ، بالإضافة إلى ذلك أنها وضعت ملكية الأرض المحيية من ضمن أملاك الدولة مما أدى إلى تقليل إهتمام الناس بالإحياء وبالتالي التوقف عن إعمار الأرض ، فقد يتردد الأفراد في إحياء أراضي إذا هم علموا أنهم سيفقدون الأرض يوماً ما ، أي أن العقارات التي تمتلكها الدولة إزدادت ، وهذا بالتالي قلل من نسبة الأفراد الملاك في البيئة ، وهذه الزيادة في أراضي الدولة أدت إلى مجتمع فقير إقتصادياً ومعنوياً ، فكل ما يخرج من يد المزارع يذهب إلى مركز الإمبراطورية <sup>٢</sup> .

### ٣-١-٢ تحولات نظام الملكية في مصر

بالنظر إلى أهم التحولات التي حدثت لنظام الملكية في مصر نجد أنها حدثت في فترتين هما :

١- فترة حكم محمد علي باشا لمصر ( ١٨٠٥ - ١٨٤٨ ) .

٢- ثورة يوليو ١٩٥٢ .

### ١-٣-١-٢ فترة حكم محمد علي باشا ( ١٨٠٥ - ١٨٤٨ )

بالنظر إلى الملكية في مصر في فترة حكم محمد علي باشا ( ١٨٠٥ - ١٨٤٨ م ) نجد أنه حدث تغييرين مؤثرين في عهده ، الأول هو سيطرة محمد علي على الأوقاف ومحاولة إلغائها <sup>٣</sup> ، والثاني وهو الأهم إمتلاكه الكثير من الأراضي الزراعية ، بتحويلها من ملكية الأفراد إلى ملكية الدولة ، فبعد هزيمة المماليك نهائياً عام ١٨١١ م

<sup>١</sup> د. عبد السلام داوود العبادي : الملكية في الشريعة الإسلامية - طبيعتها ووظيفتها وقيودها ، الجزء الأول ، مكتبة الأقصى ، عمان ، ١٣٩٤ هـ ، ص ٣٤٢ .

<sup>٢</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١٢٢ .

<sup>٣</sup> عندما تولى محمد علي باشا السلطة في مصر ، وضع يده على الأوقاف كلها ، وحاول منع الناس من إنشاء أوقاف جديدة وذلك بسؤال مفتي الحنفية في الإسكندرية بأن قال : ما قولكم فيما إذا ورد أمر أميرى بمنع إيقاف الأماكن المملوكة لأهلها سد لذريعة ما غلب على العامة من التوصل به لأغراض فاسدة من حرمان بعض الورثة ، والمماطلة بالديون في الحياة ، وتعريضها للتلف بعد الممات ، هل يجوز ذلك ويجب إمتثال أمره أم كيف الحال ؟ أفيدوا ، وأفتى مفتي الحنفية محمود الجزايرلي بأن قال : إذا ورد أمر من ولي الأمر بمنع العامة من إيقاف أملاكهم وتحبيسها فيما يستقبل سداً لذريعة أغراضهم الفاسدة كما ذكر ، جاز ذلك ، لأنه مما تقتضيه السياسة المرعية ، ثم أصدر محمد علي أمراً بمنع الأوقاف كلها ، إلا أن الناس إستمروا في وقف أملاكهم - زكي الدين شعبان : أحكام الوصية والميراث والوقف في الشريعة الإسلامية ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، ١٤٠٤ هـ ، ص ٤٦١ .



إستولى محمد علي على أموالهم الخاصة ، وبهذا أصبح المالك لكثير من الأراضي الزراعية في مصر ، وبعد ذلك أعطى كل فلاح من خمسة إلى ثمانية هكتارات من الأراضي الزراعية ، على أن يكون لهم ولورثتهم حق التصرف وتبقى للدولة ملكيتها وحق إسترجاعها متى أرادت دون أي تعويض<sup>١</sup>.

وتتابعت القوانين على الأراضي الزراعية كمحاولة لزيادة دخل الدولة ، ومع الزمن تذبذبت القوانين وبدأت بالنقصان وفي صالح الفلاح وذلك حتى يزداد دخل الدولة ، فلقد لاحظت الدولة أن إطلاق يد الفلاح سيزيد من إنتاجه وبالتالي يزيد من دخل الدولة ، ومن هذه القوانين القانون الصادر عام ١٨٧١ م في عهد الخديوي إسماعيل والذي يعطي الفلاح ملكية الأرض مع تخفيض الضريبة إلى النصف إذا ما قام بدفع ضريبة ست سنين مقدماً ، وتدرجياً حتى آلت الأراضي الخراجية إلى ملكيات خاصة ، وبذلك بدأ حال مصر في التحسن إقتصادياً<sup>٢</sup>.

### ٢-٣-١-٢ ثورة يوليو ١٩٥٢

حدثت التغييرات الجذرية في مصر بعد ثورة عام ١٩٥٢ م ، وعندها بدأت القوانين في الشدة مرة أخرى ، ففي هذه السنة صدر قانون الإصلاح الزراعي ( القانون رقم ١٧٨ ) ، فلقد كان كبار الملاك قبل هذا القانون يمثلون ٦ في العشرة آلاف من ملاك الأراضي ، ويملكون ٢٠ % من الأراضي الزراعية ، بينما صغار الزراع يمثلون ٩٥ % من الملاك ويملكون ٢٥ % من الأرض ، أي أن هناك طبقة إقطاعية بيدها زمام الأمور في المجتمع ، فأراد قانون عام ١٩٥٢ م أن يحسن الوضع<sup>٣</sup>.

لقد نص قانون الإصلاح الزراعي لعام ١٩٥٢ م في مصر بتحديد ملكية الأراضي الزراعية بمائتين فدان لكل فلاح ، على أن يسري هذا القانون على كل الملكيات القائمة والتي ستستجد آنذاك ، كما أن لأولئك الذين يملكون أكثر من النصاب ( مائتا فدان عند صدور القانون ) أن ينقلوا ملكية الزيادة إلى أبنائهم ، بحيث ألا يزيد نصيب كل ابن على خمسين فدان ، وأن لا يكون مجموع نصيب الأبناء أكثر من مائة فدان ، أي أن أقصى ما يملكه الفرد مع عائلته هو ثلاثمائة فدان .

إلا أن بعض الملاك عمدوا إلى شراء أراضٍ زراعية تزيد عن القدر الجائز تملكه بأسماء أزواجهم وأولادهم القصر ، لذلك سرعان ما عدل القانون عام ١٩٥٨ م ونص على أن لا يزيد جملة ما يمتلكه الشخص وزوجته وأولاده القصر عن الثلاثمائة فدان ، ثم في عام ١٩٦١ م أستبدل ذلك القانون بقانون آخر ( قانون ١٢٧ ) ، حددت فيه ملكية الأراضي بمائة فدان للعائلة بما فيها الأراضي البور والصحراوية ، وقد كانت الأراضي البور

<sup>١</sup> جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ ، ص ١٢٢ - يعتبر هذا الوضع مشابه إلى حد كبير لما يحدث في وقتنا الحاضر ، فعندما تقوم هيئة إستصلاح الأراضي بتخصيص قطعة أرض لإستصلاحها فإنها تحتفظ بحق الإمتياز وهو أن يكون لها الحق في إسترداد قطعة الأرض في أي وقت ودفع الثمن الذي دفعه المستصلح على دفعات - وزارة الزراعة ، هيئة التعمير وإستصلاح الأراضي .

<sup>٢</sup> د. عبد السلام داوود العبادي : الملكية في الشريعة الإسلامية ، الجزء الأول ، مكتبة الأقصى ، عمان ، ١٣٩٤ هـ ، ص ٣٤٤ .

<sup>٣</sup> عبد المنعم فرج الصدة : حق الملكية ، مطبعة مصطفى الحلبي ، مصر ، ١٩٦٤ ، ص ١٧ .

والصحراوية مستثناة من النصاب في القوانين السابقة<sup>١</sup> ، وفي عام ١٩٦٩ م صدر قانون آخر ينص على جواز إمتلاك أي فرد لأكثر من خمسين فدان من الأراضي الزراعية أو الصحراوية<sup>٢</sup> .

وبسبب تطبيق القوانين فقد أصبح هناك الكثير من الأراضي الفائضة الزائدة عن النصاب ، مما أدى إلى تدني أسعار بيع الأراضي وذلك لزيادة العرض ، وبهذا تكدست الأراضي المعروضة للبيع وذلك لأن الفلاحين فقراء لا يستطيعون شرائها ، لذا فقد تكونت الجمعيات التعاونية للإصلاح الزراعي لإستغلالها ، أما إذا لم يتمكن المالك من بيع ما زاد عما هو مسموح به فعندئذ ستستولي الدولة عليه إستناداً على قانون عام ١٩٥٢ م<sup>٣</sup> .

ومن جهة أخرى عند إختيار الملاك لنصيبيهم واستيلاء الدولة على الفائض كان لابد أن تتداخل الحدود من حيث الري والصرف ، وبالتالي نجد أن بعض الأراضي قد حبست في ربيها عن الترع المارة في أراضي الغير ، لذلك كانت حقوق الإرتفاق من المشاكل غير المتوقعة لهذه التحديدات للملكيات ، لذا فقد أصدرت الحكومة قوانين لتنظيم العملية ، وعند ظهور مشاكل في التطبيق عدلت هذه القوانين بقوانين أخرى وهكذا .

أي أنه لم يكن هناك إستقرار في الأنظمة ، وذلك عكس البيئة التقليدية حيث كانت مسائل الري والصرف متروكة للأعراف ، والأعراف ناتج من نواتج الشريعة ، إن تطبيق فكرة القضاء على الإقطاع أدى إلى تتابع صدور القوانين ، وكل قانون أدخلت عليه تعديلات كثيرة بقوانين لاحقة ومذكرات توضيحية ولوائح تنفيذية لمواجهة نواحي النقص التي أظهرها التطبيق العملي ، وبتراكم القوانين واللوائح التنفيذية والمذكرات التوضيحية وما إلى ذلك من مراسيم وإعتمادها على بعضها تعقدت الأمور إلى حد لا يمكن أن يستوعبه القضاة والمسئولون<sup>٤</sup> .

### وبالتالي فإن تدخل الدولة في تنظيم الملكية أدى إلى المركزية .

وبالنظر إلى ما حدث بعد تدخل الدولة والسلطات في تحديد الملكيات للأفراد وإدخال معظم الملكيات في ملكية الدولة ، نجد الكثير من المشاكل بسبب الأنظمة الوضعية التي وضعتها الدولة ، فلم تعرف معظم القوانين المدنية الملكية تعريفاً واضحاً وذلك على أساس أن القوانين لا تعنى عادة بالتعريف ولكن بتحديد الأطر التي يجوز للمالك التصرف في حدودها ، وجميع القوانين المدنية تعطي للمالك حرية التصرف ولكن تشترط أن يكون ذلك في حدود القانون ، فالمادة ٨٠٢ من القانون المدني المصري والمستمد من المادة ٥٤٤ من القانون المدني الفرنسي تنص

<sup>١</sup> المادة ٢ من قانون ١٢٧ - عبد المنعم فرج الصدة : حق الملكية ، مطبعة مصطفى الحلبي ، مصر ، ١٩٦٤ ، ص ٤٣ .

<sup>٢</sup> محمد سيد عبد التواب : قوانين تنظيم الملكية العقارية ، عالم الكتب ، القاهرة ، ١٩٥٨ ، ص ٦٧ .

<sup>٣</sup> نص المادة ١٣ من قانون الإصلاح الزراعي لعام ١٩٥٢ م على ما يأتي : ستستولي الحكومة في خلال الخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون على ملكية ما يجاوز مائتي فدان التي يستيقبها المالك لنفسه على ألا يقل المستولى عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضي الواجب الإستيلاء عليها - عبد المنعم فرج الصدة : حق الملكية ، مطبعة مصطفى الحلبي ، مصر ، ١٩٦٤ ، ص ٥١ .

<sup>٤</sup> المثال الأول : عند إصدار القانون رقم ١٠٠ لعام ١٩٦٤ م ، كان لابد لهذا القانون من الإطلاع والرجوع إلى ٤٦ قراراً وقانون سبقوا هذا القانون .

المثال الثاني : هو التفسير الشرعي بخصوص سريان قانون الإصلاح الزراعي على أراضي البناء والذي صدر بمقتضى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي رقم ١ لسنة ١٩٦٣ م بتعديل المادة ٣ من التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٥٣ م المعدل بالمادة رقم ٣ من التفسير التشريعي رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ م - الجريدة الرسمية ، العدد ٦٨ ، ٢٣ \ ٣ \ ١٩٦٤ - جريدة الوقائع المصرية ، العدد ٣٢ ، ٢٥ \ ٤ \ ١٩٦٤

على أنه " لملك الشيء وحده في حدود القانون حق إستعماله والتصرف فيه <sup>١</sup> ، وهذا معناه أن للمالك أن يفعل ما يشاء طالما أنه إتبع قوانين الدولة ، وهذا معاكس لمبادئ الشريعة ، فلمالك العقار في ظل الشريعة حرية التصرف طالما أنه لم يضر بأحد من جيرانه أي أن العلاقة في الشريعة تركز على الفرد مع جاره وليس مع الدولة كالوضع باتباع القوانين المدنية .

### ٢-١-٣ إلغاء الإحياء في مصر

تم إلغاء نظام الإحياء في مصر بالتدريج ، فقد أعتبرت القوانين المدنية الأراضي غير المزروعة ولا مالك لها ملكاً للدولة ، وأنه لا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقاً للوائح <sup>٢</sup> ، وبمقتضى هذه الملكية يجوز للدولة أن تملك هذه الأراضي لمن تراه مناسباً ، وبالتالي فقد وضعت ملكية الأرض في يد الدولة <sup>٣</sup> ، كما نص القانون المدني المصري أنه إذا أحيأ شخص أرضاً بدون ترخيص فسيصبح مالكاً لذلك الجزء من الأرض ، ولكن تسقط ملكيته للأرض بعدم إستعمال الأرض مدة خمس سنوات خلال الخمس عشر سنة التالية للتملك <sup>٤</sup> ، وفي عام ١٩٥٨ تم قصر الإحياء على مناطق محددة من الصحراء ، ثم بعد ذلك بثلاث سنوات ( ١٩٦١ م ) تم تحديد الإحياء بمائة فدان من الأراضي الزراعية <sup>٥</sup> .

وبحلول عام ١٩٦٤ م أصبحت جميع الأراضي الصحراوية والأراضي غير المزروعة ملكاً للدولة ، وألغى نظام الإحياء تماماً <sup>٦</sup> ، وبهذا يحق للدولة بيع الأراضي البور والصحراوية لمن أراد إستصلاحها ، وذلك بعد تحديد المناطق التي يجوز أن تباع فيها الأراضي بقرار من وزير الإصلاح الزراعي ، ومن ثم طورت شروط لمن يشتري الأرض أو يستأجرها لإستصلاحها <sup>٧</sup> .

<sup>١</sup> البدرابي : الحقوق العينية الأصلية ، القاهرة ، ١٩٦٨ ، ص ١٣ .

<sup>٢</sup> المادة ٨٧٤ من القانون المدني المصري - أنور العمروسي : القانون المدني ، ص ١٥٦ - العقارات التي تملكها الدولة ثلاث أنواع : الأول يشمل العقارات التي تعتبر من الأموال العامة وهي التي لا يجوز التصرف فيها أو تملكها بالتقادم ( مادة ٢١٨٧ ) ، والثاني يشمل العقارات التي تعتبر من الأموال الخاصة والمملوكة للدولة وهي التي تدخل في زمام المدن والقرى وتباشر الدولة عليها سلطات المالك ، وهذه يجوز التصرف فيها ولا يجوز تملكها بالتقادم ( المادة ٧٩٠ من القانون المدني ) ، والثالث يشمل الأراضي غير المزروعة وغير المملوكة لأحد ، فهذه تعتبر ملكاً للدولة .

<sup>٣</sup> يكون الترخيص للأراضي الصحراوية والتي خارج القرى والمدن وفقاً للقانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ والذي حظر أي فرد من أن يملك أرضاً خارج الزمام إلا إذا ورثها ، ولوزير الحربية أن يحدد بقرار منه مناطق معينة لا يشملها هذا الحظر ، ويجوز لوزير الحربية أن يرخص بالتملك بعد أخذ رأي لجنة معينة ن كما أن له الحق في رفض الترخيص دون إبداء الأسباب ، ويكون قراره نهائياً غير قابل للطعن فيه أمام أي جهة - المادة ٢ من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ .

<sup>٤</sup> الفقرة ٢ و ٣ من المادة ٨٧٤ من القانون المدني المصري - تحسب مدة الخمس سنوات من وقت التعمير لا من وقت وضع اليد ، لأن التعمير هو الوقت الذي يتم فيه التملك ، وبالتالي فهو تقادم مسقط مكسب ، ويجب في هذه الخمس سنوات أن تكون متتالية ، فلا يكفي أن تكون متقطعة ، كما يجب أن تقع في بحر الخمس عشر سنة التالية للتملك ، وهذا وذلك من شأنهما أن يجعل فرص السقوط نادرة ، إذ يكفي لمنع هذا السقوط أن يستعمل الشخص الأرض مدة وجيزة كل خمس سنوات - عبد المنعم فرج الصدة : حق الملكية ، مطبعة مصطفى الحلبي ، القاهرة ، ١٩٦٤ ، ص ٣٦١ .

<sup>٥</sup> الذي حدث عام ١٩٥٨ م وفقاً لقانون ١٢٤ - أحمد سلامة : الملكية الخاصة في القانون المصري ، مطبعة النهضة العربية ، ١٩٦٨ ، ص ٩٠ - أما بالنسبة لسنة ١٩٦١ م فكان بناءً على قانون ١٢٧ - أنور العمروسي : شرح قانون الإصلاح الزراعي ، القاهرة ١٩٦٣ .

<sup>٦</sup> القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ ألغى المادة ٨٧٤ من القانون المدني الذي أباح للأفراد الإحياء .

<sup>٧</sup> اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ ، حيث ان المادة ١ تحدد ما يمكن تأجيره بخمسة أفدنة للشخص الواحد ، وله شروط مثل أن لا يزيد ما يملكه من أراضي زراعية عن عشرة أفدنة ، وأن الإستثناء من هذا بيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، كما ان هناك أولويات للتأجير - محمد سيد عبد التواب : قوانين تنظيم الملكية العقارية ، عالم الكتب ، القاهرة ، ١٩٨٥ ، ص ١٢٩ .

- ونتيجة لإلغاء الإحياء وعرض الأراضي العقارية والصحراوية للمضاربة نتجت العديد من المشاكل منها :
- كثرة نسبة الأراضي غير المستغلة في المناطق الحضرية رغم اشتداد الطلب عليها ، وذلك لعدم وجود قانون وضعي ملزم وصارم يعاقب على وجود أراضي شاغرة في وسط المدينة .
  - أدى الصراع على الأراضي إلى إبراز ظاهرة العزل السكني للمدينة المعاصرة<sup>1</sup> ، من خلال زيادة الفرقة بين الأغنياء والفقراء ، وذلك لتكاليف الطبقات الغنية على شراء أكبر كم من الأراضي العامرة لإستثمارها في بناء مساكن يتم الإنتفاع بها واستثمارها عن طريق الإيجار بشكل أنهك طاقة المجتمع الإقتصادية وقلل من حركيته الإنتاجية بشكل كبير .
  - أدى طرح أسعار الأراضي المعدة للبناء وارتفاعها الغير متناسب مع دخول الأفراد الذين يريدون تعميمها وتقييد تصرفاتهم إلى عدم إلتزامهم باحترام قوانين التنظيم الوضعية للمباني ومخالفتها ، حيث حرص مالكي الأراضي إلى تحقيق أقصى إستفادة مادية ممكنة منها بشكل أثر على الملامح العامة للمدينة المعاصرة .

وبالتالي فإننا نجد مما سبق بأن وضع الأراضي الموات كان أفضل في وقت الدولة العثمانية منه في الوقت المعاصر ، وذلك لأن الموات لم تلغ القوانين العثمانية ولكن إعترفت به على الأقل ، ووضعت له شروط أدت إلى تقييده ، أما في الوقت الحاضر ، فإن مبدأ إمتلاك الأرض بالإحياء قد ألغي تماماً ، فعلى من أراد الإحياء الحصول على رخصة من الدولة ، وللحصول على هذه الرخصة عليه أن يقدم الكثير من الطلبات وعليه تعبئة ومتابعة المعاملات الورقية من مكتب إلى آخر بتوقيعات وأختام ، وبعد كل هذا فإن الإحياء قد لا يؤدي إلى حق الملكية ولكن إلى حق التصرف ، أي أن المستصلح لن يملك بالإحياء ، ولكن يستخدم ، هذا بالإضافة إلى أنه تم تقنين بأن كل من يحاول التعدي على أرض موات فهو إنما يتعدى على أرض الدولة ويعتبر مسئولاً على ذلك التعدي ، وكل ذلك في النهاية أدى إلى تطل الناس وعدم إحياء الأراضي الموات لأنها لن تكون ملكاً للمحيي ، وبالتالي خلقت مجتمع فقير إقتصادياً ومعنوياً .

## ٢-٢ الملكية والقوانين الوضعية الحديثة في البيئة العمرانية المعاصرة

لقد نشأت المدينة بصورة عامة في الماضي تلقائياً دون توجيه أو تخطيط ، ولكن في إطار منظم أساسه إنتقاء الضرر<sup>٢</sup> ، فكان أسلوب الحياة بسيطاً ، فاستمر عمران المدينة الإسلامية منذ الفتح الإسلامي وحتى أواخر القرن الثامن عشر محققاً لقيم ومبادئ الشريعة الإسلامية ومراعياً لأهدافها من حيث إحترام حقوق الجوار والإرتفاق والخصوصية وغيرها من العلاقات الحساسة التي تربط أفراد المجتمع بعضهم ببعض من خلال مبدأ إنتقاء الضرر ، والذي كان ضابطاً لسلوك الأفراد في هذه الفترة ، إلى أن توافد الإحتلال الأجنبي على المدن الإسلامية ، وحرص بعض الحكام في العالم الإسلامي على الإفتتاح على الغرب بدعوى التطور والتقدم ، متجاهلين ما تبع ذلك من تغيرات جوهرية في الأفكار والعادات والتقاليد ، أدت إلى حدوث تراجع في مفاهيم القيم الدينية والإسلامية ،

<sup>1</sup> يعتبر العزل السكني بين الفقراء والأغنياء من السمات المميزة للمدينة المعاصرة خاصة في دول العالم النامي ، حيث تزداد الفوارق بين الطبقات - د. عبد الباقي إبراهيم : المنظور الإسلامي للنظرية المعمارية ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، القاهرة ، ١٩٨٦ ، ص ١٢٧ .

<sup>2</sup> هشام طاهر الليثي : إسلامية العمارة ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٥ ، ص ٢١٦ .

فغابت سلطة الدين كضابط لسلوكيات المجتمع المسلم وحلت محلها القوانين الوضعية المستوحاة من الأيديولوجيات والأفكار الغربية ، والتي أثرت بشكل مباشر على شكل التخطيط والعمران في المدينة المعاصرة ، وعلى التصميم المعماري لمنشأتها بشكل يتلاءم مع هذه التغيرات<sup>١</sup>.

ورغم صدور قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ الذي يهدف إلى تحديد الكثافات السكانية والصناعية والخدمية والزراعية وتحديد ارتفاعات المباني ومناطق الإمتداد العمراني للسليم للمدينة ، وكذا تحديد اتجاهات حركة المواصلات بحيث تضمن إنتقال السكان من مساكنهم إلى أماكن عملهم دون أي مشقة أو إختناقات ، ورغم مرور أكثر من خمسة وعشرين سنة على صدور هذا القانون ، فإن تطبيقه كان متواضعاً للغاية ، مما ترتب عليه ظهور الإمتدادات العمرانية العشوائية غير المخططة رغم حداثة إنشائها ، وتعقد مشاكل المرور وغيرها من مشاكل المدن الكبرى لتصبح في النهاية مدناً متخلفة في كل مقومات الحياة<sup>٢</sup>.

وهنا سنقوم بعرض لبعض القوانين والتشريعات العمرانية الوضعية ودراستها وتحليلها ومتابعة تأثيرها على على البيئة العمرانية المعاصرة .

## ٢-٢-١ الملكية كأحد الحقوق العينية في القانون المدني

تناول القانون المدني في الجزء الثاني الحقوق العينية ، والحق العيني هو الحق الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء ، والمقصود بالسلطة المباشرة أنه لا يوجد في الحق العيني طرف مدين محدد بالذات ، ويتخذ هذا التحديد منطلقاً للمقابلة بين الحق العيني والحق الشخصي ، فالحق الشخصي رابطة بين شخصين محددين ، في حين أن الحق العيني سلطة مباشرة على الشيء<sup>٣</sup>.

ويترتب على السلطة المباشرة في الحق العيني ، أن يلتزم الكافة بالإمتناع عن تعكير صفو الرابطة بين صاحب الحق وبين الشيء محل الحق من ناحية ، وكذلك بالإمتناع عن الإستيلاء على الشيء ذاته ، ويعبر عن هذه النتيجة السابقة بالقول بأن الحق العيني حجة في مواجهة الكافة ، كما يعبر عنها بالقول بأن الحق العيني حق مطلق ، غير أن هذا الوصف الأخير لا يعني أن الحق العيني يخول سلطات غير محددة ، بل يعني فقط أن الحق العيني لا يفرض إلزاماً على عاتق مدين معني بالذات على عكس الحال في الحق الشخصي ، بل يقتضي إحترام الكافة .

وتنقسم الحقوق العينية إلى نوعين :

- حقوق عينية أصلية ( حق الملكية ، حق الإنتفاع ، حق الإستعمال والسكن ، حق الحكر ، حق الإرتفاق ) .
- حقوق عينية فرعية ( رهن رسمي ، حق إمتياز ، رهن حيازي ، رهن إختصاص )

وما يهمنا هنا في البحث هو الحقوق العينية الأصلية والتي سيتم دراستها .

<sup>١</sup> أحمد خالد علام : تجديد الأحياء ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٧ ، ص ٢٩ .

<sup>٢</sup> المرجع السابق ، ص ٣٠ .

<sup>٣</sup> حمدي عبد الرحمن أحمد ، خالد حمدي عبد الحمن : مقدمة القانون المدني – الحقوق والمراكز القانونية ، الجزء الأول ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٤ ، ص ٩٦ .

تنقسم الحقوق العينية الأصلية إلى خمس أنواع هي حق الملكية ، حق الإنتفاع ، حق الإستعمال ، حق الحكر ، حق الإرتفاق<sup>1</sup> .

### ٢-١-٢-٢ حق الملكية

الملكية هي وضع قانوني يسيطر به المالك سيطرة قانونية على الشيء ، فيتأثر باستعماله واستغلاله والتصرف فيه ، سواء كان حقاً عينياً أو حقاً شخصياً<sup>٢</sup> ، وبالتالي فإننا نلاحظ أن الملكية هي تملك الحق بسبب من أسباب الملكية مثل العقد أو الوصية أو الإلتصاق أو الميراث أو الإستيلاء أو الحيازة أو الشفعة .

### ٢-١-٢-٢ حق الإنتفاع

قد يخول المالك للغير سلطة إستغلال الشيء واستعماله ، وبالتالي يتخلى المالك عن عنصرين من أهم عناصر حق الملكية ، ولا يستبقي منها سوى سلطة التصرف ، وفي ذلك يختلف حق المنتفع عن حق المستأجر الذي هو حق شخصي على الرأي الراجح ، لا يخول صاحبه سوى أن يقتضي من المؤجر تمكينه من الإنتفاع بالشيء المؤجر ، والنتفع باعتباره صاحب حق على منفعة الشيء يستطيع التصرف في حقه كصاحب حق ، ولكنه لا يستطيع التصرف في الشيء ذاته ، إذ أن حقه قاصر على المنفعة دون الرقبة ، لذلك فالإنتفاع يؤدي إلى تجزئة الملكية بين المنتفع ومالك الرقبة .

وبالتالي فإن الملكية ليست سوى تعبير عن علاقة التبعية بين شخص و شيء من الأشياء مادياً أو معنوياً ، وأن الحق العيني ليس إلا إلتزاماً عينياً ، فإذا كان حق الإنتفاع ينشأ بتصرف القانون بعقد أو وصية أو بواقعة قانونية كالشفعة أو الحيازة ، إلا أن حق الإنتفاع حق مؤقت يؤول إلى الإنقضاء ، ويتميز حق الإنتفاع بعدة خصائص<sup>٣</sup> ، أهمها أنه يتقرر عادةً لمدى حياة المنتفع ، وينقضي بالتالي بوفاته ، غير أنه ليس هناك ما يمنع قانوناً من تحديد مدة معينة ينقضي عند إنتهاؤها الحق أثناء حياة المنتفع ، كما أن لحق الإنتفاع طابعاً شخصياً ، فهو يتقرر لإعتبارات شخصية تراعى في المنتفع ، لذلك ينقضي الحق دائماً ب وفاة المنتفع ، ولا ينتقل إلى الورثة حتى لو حدثت الوفاة قبل حلول الأجل المضروب في إتفاق تقرير الحق .

### ٣-١-٢-٢ حق الإستعمال وحق السكن

قد لايمنح المالك للغير سلطة الإستعمال فقط دون سلطة الإستغلال ، وفي هذه الحالة تقتصر قدرة المستفيد على إستخدام الشيء فيما يسد حاجته وحاجة أسرته ، بحيث لايجوز له الحصول على ما يجاوز ذلك ، وقد يحدد سند

<sup>1</sup> نلاحظ هنا أن الحقوق العينية الأصلية هي نفس الحقوق التي وجدت في البيئة التقليدية . تعليق الباحثة .  
<sup>2</sup> عبد الرازق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، الجزء الثامن ، دار منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ص ١٩٥ .  
<sup>3</sup> حمدي عبد الرحمن أحمد ، خالد حمدي عبد الحمن : مقدمة القانون المدني - الحقوق والمراكز القانونية ، الجزء الأول ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٤ ، ص ١٠٠ .

تقرير الحق قدر الإستعمال على صور محددة بالذات ، وهي الحق في السكن بالنسبة للمساكن مثلاً ، وفي هذه الحالة يتمتع عن المستفيد من الحق أن يستخدم السكن في غرض آخر بأن يجعله مخزناً أو متجراً مثلاً<sup>١</sup> .

وتعتبر حقوق الإستعمال والسكن من الحقوق المؤقتة التي يراعى فيها شخصية من تقرر له ، وبالتالي فهي تنتهي بأقرب الأجلين : موت المستفيد أو حلول الأجل المتفق عليه ، ويترتب على الطبيعة الشخصية أو العائلية للحقوق السابقة أنها لا تقبل التصرف فيها للغير سواء بالبيع أو بالهبة أو بالتأجير ، وبالتالي فإنه لا يجوز التنازل للغير عن حق الإستعمال وحق السكن .

#### ٤-١-٢-٢ حق الحكر

هو حق عيني يقوم على أرض في حاجة إلى الإصلاح أو البناء عليها... إلخ ، ودفع أجرة لا تقل عن المثل ، وهو حق لا يرد سوى على أراضي الوقف ، ويخول هذا الحق لصاحبه سلطة الإنتفاع بالأرض طوال مدة الحق ، كما تبقى له في هذه الأثناء ملكية ما يقيمه على الأرض من بناء أو غرس<sup>٢</sup> .

ويتميز حق الحكر كما نظمه القانون المدني ( مواد ٩٩٩ وما بعدها ) بعدة خصائص<sup>٣</sup> هي :

- للمحكر أن يتصرف في حقه وينتقل هذا الحق بالميراث ( مستمد من الشريعة ) .
- أنه لا يتقرر إلا على أرض موقوفة .
- أنه حق مؤقت ، ومدته لا تتجاوز ٦٠ سنة ، وإذا توفي المستفيد قبل هذا الأجل إنتقل حقه إلى الورثة .
- أن حق الحكر لا يتقرر إلا بناءً على إذن المحكمة الابتدائية الشرعية .
- ينتهي الحكر بعدم إستعماله مدة خمس عشرة سنة إلا إذا كان حق الحكر موقوفاً فينتهي بعدم إستعماله ٣٣ سنة .

#### ٥-١-٢-٢ حق الإرتفاق

حق يحد من منفعة عقار معين لمصلحة عقار يملكه شخص آخر ، والإرتفاق لا ينشأ إلا بين عقارين مملوكين لشخصين مختلفين مع بقاء هذا الوضع قائماً ، كحق مطل أو مرور يتقرر لمصلحة عقار آخر ، أو منع البناء على عقار أو منع البناء عليه بعد ارتفاع معين لمصلحة عقار آخر ، بمعنى أن وجوده مرتبط بوجود هذا العقار<sup>٤</sup> ، والإرتفاق قد يكون إيجابياً وقد يكون من شأنه خدمة العقار المرتفق ، وهذا هو الحال في حق المرور في العقار المرتفق به وصولاً إلى العقار المرتفق ، أو سلبي ومن شأنه حرمان صاحب العقار المرتفق به من مباشرة بعض

<sup>١</sup> حمدي عبد الرحمن أحمد ، خالد حمدي عبد الحمن : مقدمة القانون المدني - الحقوق والمراكز القانونية ، الجزء الأول ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٤ ، ص ٩٩ .

<sup>٢</sup> المرجع السابق ، ص ١٠١ .

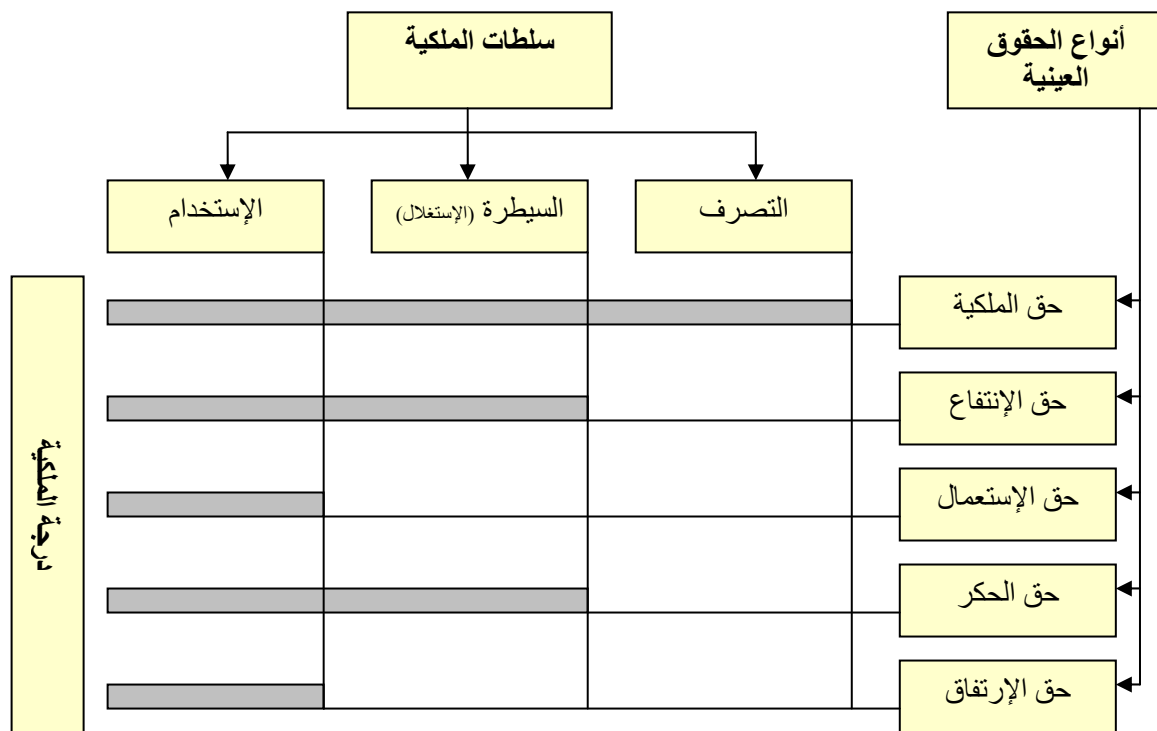
<sup>٣</sup> مصطفى كامل منيب : القانون المدني المصري - الحقوق المتفرعة من حق الملكية ، مادة ٩٩٩ ، ١٠٠٠ ، ١٠٠١ ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، ص ١٧٩ .

<sup>٤</sup> مادة ١٠١٥ من القانون المدني المصري .

الأعمال تحقيقاً لنفع معين للعقار المرتفق ، وهذا هو الحال مثلاً في الإرتفاق بعدم البناء حتى لايجب الضوء والهواء أو يقلل من مدى الرؤية أمامه<sup>١</sup> .

والأصل أن حق الإرتفاق غير مؤقت ، حيث يبقى ما بقي العقار ، وينتقل إلى الورثة مع إنتقال الملكية ، ولكن الحق قد ينقضي بانقضاء مدة معينة إذا أتفق على ذلك ، ومن أمثلة حقوق الإرتفاق : إرتفاق الصرف والري ، إرتفاق المرور ، إرتفاق عدم التعلية<sup>٢</sup> ، ويكتسب حق الإرتفاق بعمل قانوني أو بالميراث ، ولايكسب حق الإرتفاق إلا الإرتفاقات الظاهرة بما فيها الأوقاف .

ويتضح من الشكل رقم ( ١-٢ ) أنواع الحقوق العينية ودرجات سلطات الملكية لكل حق عيني .



شكل رقم (١-٢) : يوضح الشكل درجات سلطات الملكية في الحقوق العينية الأصلية . المصدر : الباحثة .

<sup>١</sup> مصطفى محمد الجمال : نظام الملكية ، دار منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ص ١٠١ .  
<sup>٢</sup> مادة ٩٧٠ من القانون المدني المصري .



## ٢-٢-٢ الملكية والحيازة في البيئة المعاصرة

للتعرف على الملكية ومفهومها في البيئة المعاصرة فإنه من المهم تعريف الحيازة ومفهومها وعلاقتها بالملكية من حيث الوجهة القانونية والتشريع الإسلامي لكل منهما ، مع محاولة التركيز على الجوانب القانونية والتشريعية للحيازات والملكيات ومدى تداخلها سلباً وإيجاباً .

تعني كلمة حيازة بصفة عامة إمتلاك الشيء ، وهي الحق في تملك الشيء ، فالحيازة هي سلطة أو سيطرة فعلية على شيء من الأشياء ، سواء أكانت هذه السلطة أو السيطرة تمتد إلى الشيء في كل منافعه ومظاهره أم كانت تقتصر على بعضها<sup>١</sup> ، فالحيازة كما عرفتها الأمم المتحدة هي حيازة الأشياء سواء كان مسكن أو أرض أو غيرها من الأشياء ، والتي تنظم بواسطة الأعراف والتقاليد السائدة والقوانين الخاصة بالمكان المتواجدة فيه ، فالحيازة إما أن تكون مملوكة وذلك بالشراء أو مستأجرة إما بشكل خاص منفرد أو بشكل جماعي<sup>٢</sup> .

فالحيازة هي سلطة فعلية مادية لشخص على شيء من الأشياء يستعملها بصفته مالكا لها أو صاحب حق عيني عليها ، سواء إستندت هذه السلطة إلى حق الملكية أو حق الإنتفاع أو حق الإرتفاق ، وقد لا يستند لأي حق من الحقوق ، فيكون مستعمله عندئذٍ مجرد حائز ، وفي هذه الحالة يبدو الحائز كما لو كان صاحب حق بالفعل على الشيء ، فالحيازة هي مظهر الحق ، هذا المظهر قد يطابق في الغالب الحقيقة ، فمعظم الحائزين أصحاب حق على الشيء ، ولكن هذا المظهر قد لا يطابق الحقيقة في بعض الأحيان<sup>٣</sup> .

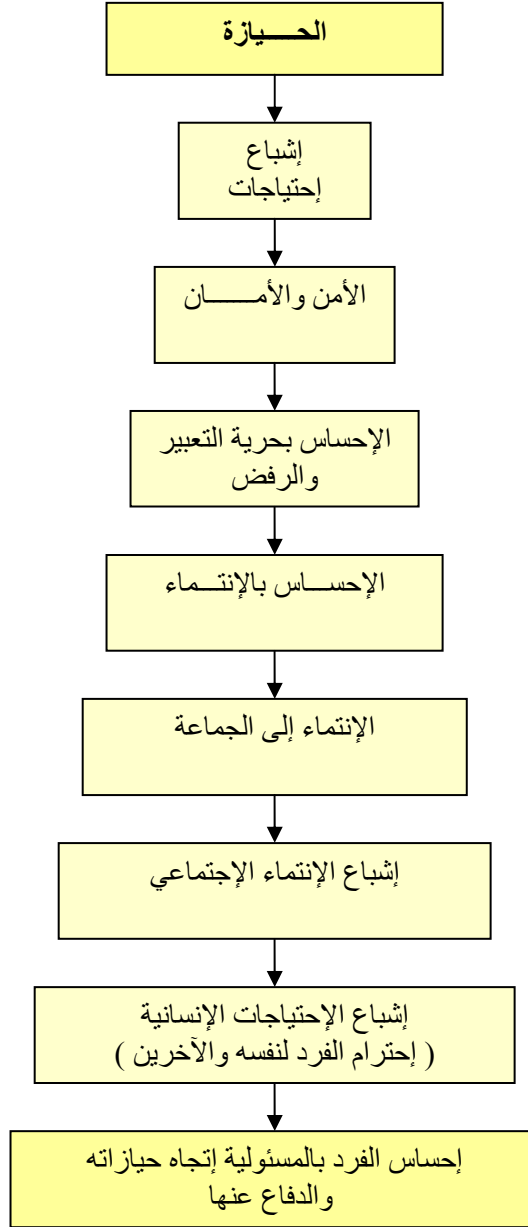
ولا تقتصر الحيازة على النواحي المادية الفراغية لحيازات الأفراد وممتلكاتهم ، ولكنها تمتد إلى الإحتياجات الإنسانية والإستقرار النفسي للأفراد ، فبعد إشباع الإنسان لإحتياجاته الأساسية من مأكّل وملبس ينتقل إلى المستوى الأعلى من الإحتياجات والمتمثلة في الأمن والأمان ، والذان هما أساس لإستقراره في حياته العمرانية ، كما تؤكد الحيازة على حرية الفرد في تعبيره ورفضه للسلوك المرفوض الذي يحدده منظوره الإجتماعي بالتصدي لهذا السلوك داخل حيزه الفراغي ، فالحيازة تمتد إلى مشاعر الأفراد وأحاسيسهم بالإنتماء، ويمتد هذا الإحساس من مستوى الفرد إلى المستوى الأعلى ( الجماعة ) من خلال إنتماء الفرد إلى مجموعة ومشاركته لهم في الدفاع والمسئولية اتجاه حيازتهم ، وبالتالي ترتقي إحتياجات الأفراد الإنسانية إلى الدرجة الأعلى وهي إشباع إنتمائهم الإجتماعي ، ثم تصعد الحيازة بالأفراد لإشباع إحتياجاتهم الإنسانية الأعلى وهي إحترامه لنفسه وللآخرين ، وذلك من خلال دورها في تحديد الهوية الشخصية ، والتي تنتج من تحمل الأفراد المسئولية اتجاه حيازاتهم وحققهم في

<sup>١</sup> محمد إمام : التخطيط وإدارة التنمية للمجتمعات العمرانية البدوية الجديدة ، رسالة ماجستير في التخطيط الإقليمي والعمراني ، كلية التخطيط العمراني ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٠ ، ص ٢٠ .

<sup>٢</sup> UN-HABITAT: GUIDE TO IMPROVING TARGET II , IMPROVING THE LIVES OF 100 MILLION SLUM DEWELLERS , UNITED NATIONS STATISTICS DIVISION , 2003 [www.unhabitat.org/tenture/-27k](http://www.unhabitat.org/tenture/-27k) 2008 -12-01

<sup>٣</sup> سامي أمين عامر ، فيصل عبد المقصود عيد السلام : المدخل التخطيطي الشامل لمنهجية تحديد أساليب التعامل مع أنواع الحيازة في الأنماط العمرانية المختلفة ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيازة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوراً لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ ، ص ١ .

الدفاع عنها ضد أي إعتداء سواء من قبل الأفراد أو جهات في حدود سلطاتهم<sup>1</sup> ، ويوضح الشكل رقم ( ٢-٢ ) التدرج الهرمي لأثر الحيافة على الإحتياجات الإنسانية والإستقرار النفسي للأفراد .



شكل رقم (٢-٢) : يوضح الشكل التدرج الهرمي لأثر الحيافة على الإحتياجات الإنسانية والإستقرار النفسي للأفراد .  
المصدر : الباحثة (صادق أحمد صادق ، منال أبو العلا ، ٢٠٠١ )

<sup>1</sup> صادق أحمد صادق ، منال أبو العلا : دور الحفاظ على الحيازات الخاصة وحمايتها في بناء الترابط بين أفراد المجتمع ومشاركتهم الإيجابية في عمليات تطويرهم وصيانتها ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيافة \ الإدارة الحضريّة الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ ، ص ٣ .

مما سبق نجد أن الحيازة لها عدة مداخل متعددة لتعريفها ، وهي كالتالي<sup>1</sup> :

- **المدخل القانوني** : الحيازة هي وضع مادي ينجم عن سيطرة وسلطة مادية إتجاه أي شيء مادي معين سواء مسكن أو أرض ، وتنظمها مجموعة من التشريعات ولها إجراءات محددة ، وهي الحيازة عندما يحكمها القانون ويكفل الحماية القانونية فتصبح مؤمنة ، وتأخذ الشكل الرسمي والقانوني ولا تتصبح حيازة عشوائية .
- **المدخل الإجتماعي** : الحيازة هي ترجمة لثقافة مجتمع ما وانعكاس لمشاعر الأفراد وإحساسهم بالإنتماء واحتياجهم للأمن والأمان ، وهي أساس لإستقرار أفراد المجتمع في حيازتهم العمرانية ، والتي تمكنهم من فهم حدود ومسئوليات حيازتهم ، وبالتالي تنظم العلاقات بين هؤلاء الأفراد بهدف الوصول إلى إستقرار العلاقات الإجتماعية بينهم ، وتشجيعهم على المشاركة الفعالة والمجتمعية .
- **المدخل السياسي** : الحيازة وسيلة فعالة لتحفيز الأفراد على المشاركة السياسية والإنتماء لبناء وتخطيط مجتمعهم واندماجهم في المجتمع وفي العملية التنموية السياسية ، وإعادتهم كمواطنين لمجتمعهم وعدم تهميش هؤلاء السكان واستبعادهم من مخرجات العملية السياسية .
- **المدخل العمراني** : الحيازة هي وحدة للنسيج العمراني ، وعندما تتجمع مجموعة من الحيازات يصبح لدينا نمط عمراني يعكس البصمة الحقيقية للمجتمع ، وذلك نتيجة مباشرة لإختلاف العوامل المؤثرة عليه والتي تتحكم فيه وتسيطر عليه قوى تنظم عمرانه .
- **المدخل الإقتصادي** : الحيازة هي أحد وسائل الإستثمار ، وهي أساس لإكتساب الملكية ، كما أنها تكسب الحائز ثمار الشيء متى توافرت فيه حسن النية ، فهي أساس لإستقرار الأفراد ووسيلة للتمكين .

ويوضح الأستاذ عمرو محسن والأستاذ أشرف عبد المحسن أن الحيازة تتضمن بمفهومها الأشمل على ثلاثة عناصر هي الملكية ، الإستخدام ، السيطرة<sup>2</sup> ، وقد تجتمع هذه العناصر الثلاثة في جهة واحدة ( فرد واحد أو مجموعة أفراد أو هيئة ) فقد يتمتع فرد بملكية عين ويستخدمها آخر ويسيطر عليها فرد أو جهة ثالثة ( أي يكون له حق التصرف فيها ) ، مثال لذلك : المدرج في الجامعة هو ملك للدولة ، ويستخدمه الطلاب وتسيطر عليه إدارة الكلية فلها الحق في التصرف فيه بتغيير لونه أو مقاعده أو تحديد ساعات العمل فيه ، وكذلك الشارع الذي تملكه الدولة ، يستخدمه الناس وتسيطر عليه البلدية أو الحي ، فتحدد بدورها الطراز المعماري الذي يخدم الإطار العام للنسيج العمراني بالمنطقة ، وتقوم بإزالة التعدييات التي قد تعترض طريق المارة ، وقد تبيح إستخدامات تجارية بالشارع وقد لا تبيح<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> مرجع سابق ، صادق أحمد صادق ، منال أبو العلا ، ٢٠٠١ ، ص ١٠ .

<sup>2</sup> عمرو محسن ، أشرف عبد المحسن : **الحيازة في المنظور الإسلامي** ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيازة \ الإدارة الحضريّة الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ ، ص ٣ .

<sup>3</sup> المرجع السابق ، ص ٣ .

**الملكية :** تمثل الملكية أهم شكل من أشكال الحيازة ، فالمالك يعتبر حائز من الدرجة الأولى ، ويتم التعبير عن الملكية بأنها شعور بالتملك نحو شيء معين ، وذلك يعني أن الشخص يضيف جزء من شخصيته على هذا الشيء ويكون له السيطرة عليه .

**الإستخدام :** يمكن أن تأخذ الحيازة شكل آخر عن طريق الإستخدام ، بأن يستخدم شخص شيء ويستعمله وبالتالي فهو يحوزه ، وهو أيضاً التمتع باستخدام الحيازة دون شرط الحصول على الملكية أو السيطرة مثل المستأجر الساكن في وحدة سكنية .

**السيطرة :** تمثل السيطرة شكل آخر من أشكال الحيازة ، فالسيطرة أو الجانب المسيطر في الحيازة هو الجانب الفاعل الذي يؤثر تأثيراً مباشراً في طبيعة الحيازة ، ولا يشترط بالضرورة أن يكون هو الجانب المالك أو المستخدم ، ويقوم باتخاذ القرارات التي قد تغير دورها في طبيعة البيئة المحيطة<sup>1</sup> .

### ٢-٢-٢-١ الطبيعة القانونية للحيازة

تعرف الحيازة في القانون المدني بأنها السيطرة أو التمتع بشيء أو بحق ، وهي حالة واقعية تعبر عن وجود شيء معين تحت تصرف شخص يمارس عليه ذات الأعمال المادية للإستعمال والتصرف التي يمارسها المالك ، والمقصود بتعبير الأعمال المادية أن الحيازة هي الممارسة الفعلية للسيطرة على الشيء دون أن تستند هذه السيطرة على حق قائم قانوناً<sup>٢</sup> .

ولقد اختلف الرأي في شأن الطبيعة القانونية للحيازة ، وقد ذهب بعض الآراء إلى أن الحيازة حق عيني ، ذلك أن القانون يحمي الحيازة في مواجهة كل من يعتدي عليها ، ويسمح للحائز بأن يسترد وضع يده على الشيء من أي شخص يسلبه إياه عنوة أو خفية ، كما أن القانون يسمح بانتقال الحيازة إلى الورثة<sup>٣</sup> ، ومع ذلك فإن هذا الرأي لا يغفل حق المالك الحقيقي في إسترداد ملكيته للشيء ، وبالتالي فإن الحيازة تضعف في النهاية أمام الحق ، لذلك يرى أنصار هذا الرأي أن الحيازة حق عيني ضعيف أو عرضي ، غير أن رأياً آخر له الغلبة في الفقه يذهب إلى أن الحيازة هي مجرد حالة واقعية يحميها القانون لإعتبارات الأمن العام ، ونزولاً على الفرض الغالب بأن الحائز هو المالك ، وبالتالي فالحيازة لا تحول وضع اليد إلى حق .

<sup>١</sup> ولقد شجعت الشريعة الإسلامية نمط الحيازة الذي يتمتع فيه الفرد بالإستخدام ويكون له حق السيطرة على ما يملك ، وذلك من منطلق أن إهتمام الناس بما يملكون وجددهم في صيانتهم والمحافظة عليه يفوق إهتمامهم بما لا يملكون ، هذا إلى جانب حرص الشريعة على تجنب المشاحنات والقضايا التي قد تنجم من تعارض المصالح لأطراف الحيازة ( المالك والمستخدم والجهة المسيطرة ) ، وعلى هذا فأغلب تعاريف الملكية إن لم تكن جميعها تذكر السيطرة أو المقدررة على التصرف كشرط للملكية - المصدر : حمدي عبد الرحمن أحمد ، خالد حمدي عبد الرحمن : مقدمة القانون المدني - الحقوق والمراكز القانونية ، الجزء الأول ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٤ ، ص ٢٦٠ .

<sup>٢</sup> حمدي عبد الرحمن أحمد ، خالد حمدي عبد الرحمن : مقدمة القانون المدني - الحقوق والمراكز القانونية ، الجزء الأول ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٤ ، ص ١٢١ .

<sup>٣</sup> المرجع السابق ، ص ١٢٣ .

وقد إتجه النظام القانوني إلى حماية الحيازة في حد ذاتها لإعتبارين أساسيين<sup>١</sup> :  
الإعتبار الأول هو أن القانون يفترض أن الحائز هو المالك ، وأن في حمايته للحيازة إنما يحمي الملكية ذاتها ، وقد يكون الحائز غاصباً ، إلا أن هذا الإحتمال ليس الإحتمال الغالب ، لذلك فقد قيل أن الحيازة هي خط الدفاع الأول عن الملكية .

الإعتبار الثاني هو حماية الحيازة في حد ذاتها هي تأكيد لمنع الأفراد من إقتضاء حقوقهم بوسائلهم الخاصة ، فإذا إدعى شخص معين أنه مالك للشيء الذي يحوزه غيره فعليه أن يلجأ إلى القضاء لإثبات ملكيته ، ولا يجوز له تحت مظلة الإدعاء بالملكية أن يعتدي على الحيازة .

فبناءً على القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٨٤ من القانون المدني وفقاً لآخر تعديلاته سنة ٢٠١١ " أن من حاز منقولا أو عقاراً دون أن يكون مالكاً له أو حاز حقاً عينياً على منقول أو عقار دون أن يكون هذا الحق خاصاً به ، كان له أن يكسب ملكية الشيء ، إذا استمرت حيازته دون انقطاع لمدة خمس عشرة سنة، إلا أنه لا يجوز تملك الأموال الخاصة بالدولة أو الأشخاص الإعتباريين العامة أو المؤسسات والشركات التابعة للقطاع العام والأوقاف الخيرية بالتقادم "

#### ٢-٢-٢-٢ الحيازة والملكية في ظل القانون المدني المصري

الحيازة والملكية هما من الوقائع الهامة التي تلعب دوراً أساسياً في القانون المدني المصري ، وذلك بوصفها مصدراً للحقوق ، واهتم القانون المدني ببيان ماهية الحيازة والملكية لسببين<sup>٢</sup> :

السبب الأول : أن المشرع يجعل الحيازة قرينة على الملكية ، أي أن يفترض أن الحائز هو المالك حتى يثبت العكس ، وعلى هذا النحو فإن حماية الحائز هي في الواقع حماية لصاحب الحق .

السبب الثاني : أن في حماية الحيازة محافظة على الأمن العام والسكينة في المجتمع ، فلا يجوز إغتصاب الحيازة ولو كان المعتصب هو المالك الحقيقي ، إذ لا يجوز للفرد أن يقتضي حقه بنفسه ، فيعكر صفو الأمن والسكينة العامة ، بل يجب عليه أن يسترده عن طريق القضاء .

#### أولاً : تعريف الحيازة في القانون المدني المصري

الحيازة هي سيطرة شخص ، وسيطرة مادية على حق سواء كان حقاً عينياً ( ملكية – إنتفاع – إرتفاق ) أو حقاً شخصياً ، فالسيطرة المادية تكون بمباشرة أعمال مادية مما يقوم به عادةً المالك على النحو الذي تقتضيه طبيعة هذا الحق<sup>٣</sup> ، أو هي سيطرة مادية على شيء ( عقار أو منقول ) ، والظهور من خلال هذه السيطرة بمظهر المالك

<sup>١</sup> مرجع سابق ، حمدي عبد الرحمن أحمد ، خالد حمدي عبد الحمين ، ٢٠٠٤ ، ص ١٢٥ .  
<sup>٢</sup> محمد المنجي :الحيازة- دراسة تأصيلية للحيازة من الناحيتين المدنية والجناحية ، دار منشأة المعارف ،الإسكندرية ، ١٩٨٥ ، ص ١٠٠

<sup>٣</sup> المرجع السابق ، ص ١٠٠ .

أو صاحب حق عيني<sup>١</sup> ، فإذا كان محل الحيازة حقاً عينياً ، فتكون السيطرة المادية عليه بالإستعمال ، فيسكنه إذا كان مسكناً ويزرعه إذا كان أرضاً زراعية ، ويمر فيه إذا كان حق إرتفاق ، أو الإستغلال فيؤجر المسكن أو يشارك في زراعة أرض ، أو بالتصرف فيبيع أو يرهن أو يهب المسكن أو الأرض .

فإذا كان محل الحيازة حقاً شخصياً ( كالمستأجر الذي يعتبر حائز لحقه الشخصي ) فتكون السيطرة المادية عليه بمباشرة ذات التصرفات السابقة حسب طبيعة الحق ، وذلك كله سواء هذا الشخص مالكاً أو غير مالك ، وعليه فالقانون المدني يرى الحيازة على أنها واقعة مادية تحدث آثار قانونية ، فهي ليست بحق أصلاً ولا حق عيني ولا حق شخصي ، فهي كالشفعة سبب في كسب الحق ولكنها ليست بحق<sup>٢</sup> .

### ثانياً : تعريف الملكية في القانون المدني المصري

الملك هو عبارة عن حيازة تملك الإنسان لشيء على وجه الإختصاص به مع قدرته على التصرف فيه والإنتفاع به عند عدم المانع الشرعي وعلى وجه يمنع الغير منه<sup>٣</sup> ، وبالتالي فإننا نجد أن الملك يعطي لصاحبه حق التصرف فيه بجميع أشكال التصرف ، وذلك في حدود ما أقره الشارع ، ولا يمنع من هذا التصرف إلا إذا عرض له ما يمنعه من التصرف في هذا الملك ، مثل الجنون أو السفه أو العته أو الصغر ، وبالنسبة للمالك فهو إما أن يكون شخصاً طبيعياً وهو الإنسان ، أو أن يكون شخصاً اعتبارياً كالدولة ، المحافظات ، الأوقاف ، الشركات التجارية والمدنية<sup>٤</sup> .

أما بالنسبة للملكية في القانون المدني المصري فهي الحق الذي يخول للشخص أوسع السلطات على الشيء محل الحق ، ذلك أن لمالك الشيء وحده – في حدود القانون – حق إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه ، فحق الملكية يتضمن بالتالي سلطات الإستعمال والإستغلال والتصرف ، وتنقسم الملكية إلى ملك تام وملك ناقص<sup>٥</sup> ، الملك التام : حيث يكون للمالك منفعة الشيء ورقبته ، ولمالك الشيء وحده حق إستعماله وإستغلاله والتصرف فيه ، أما الملك الناقص : فهو حيث يكون للمالك أحد العنصرين دون الآخر<sup>٦</sup> .

### ثالثاً : سلطات تحقيق الملكية<sup>٧</sup>

تتكون سلطات تحقيق الملكية من ثلاث عناصر وهي الإستعمال ، السيطرة ( الإستغلال ) ، التصرف .

<sup>١</sup> حمدي عبد الرحمن أحمد ، خالد حمدي عبد الحمن : مقدمة القانون المدني – الحقوق والمراكز القانونية ، الجزء الأول ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٤ ، ص ٢٦٠ .

<sup>٢</sup> عبد الناصر العطار : إثبات الملكية بالحيازة وبالوصية ، مطبعة السعادة ، القاهرة ، ١٩٧٨ ، ص ١٨٩ .

<sup>٣</sup> مصطفى محمد الجمال ( أستاذ القانون المدني ) : نظام الملكية ، دار منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ص ١١٢ .

<sup>٤</sup> مادة ٥٢ من القانون المدني المصري .

<sup>٥</sup> مصطفى محمد الجمال ( أستاذ القانون المدني ) : نظام الملكية ، دار منشأة المعارف ، الإسكندرية ، ص ١١٢ .

<sup>٦</sup> مادة ٨٠٢ من القانون المدني المصري

<sup>٧</sup> حمدي عبد الرحمن أحمد ، خالد حمدي عبد الحمن : مقدمة القانون المدني – الحقوق والمراكز القانونية ، الجزء الأول ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٤ ، ص ٩٧ .

**الإستعمال** : يعني إستخدام الشيء فيما أعد له ، وذلك بأن يحصل المالك على منافع الشيء لما يلزمه ، كسكن الدار أو ركوب السيارة أي إستخدامه ، ويلاحظ هنا أن إستعمال الشيء لا ينصرف إلى الإستعمال بل يدخل في نطاق الإستغلال لا الإستعمال ، ومن ناحية أخرى فإن إستعمال الشيء فيما أعد له لا ينقص من جوهر محل الحق ، ذلك أن أي إجراء ينقص من مادة الشيء محل الحق يدخل في نطاق التصرف لا الإستعمال .

**الإستغلال** : يعني الحصول على ما يدره الشيء من فوائد، وتقسم الفوائد إلى نوعين فوائد مادية وفوائد مدنية. الفوائد المادية هي ما ينتجه الشيء من نتاج طبيعي بدون تدخل الإنسان كالكلاً ونتاج الحيوانات ، وما ينتجه الشيء بتدخل الإنسان كمحصول الأرض التي يتم زرعها ، أما الفوائد المدنية فتتمثل الربح الناتج كمقابل لتمكين الغير من منفعة الشيء ، وهي دائماً مبلغ من المال يتخذ صورة الأجرة ، ويتحقق هذا الغرض عندما يؤجر المالك لآخر أرض زراعية أو مبانٍ لقاء أجر يتفق عليه .

**التصرف** : ومفاده أن يكون لصاحب الحق أن يتصرف فيه تصرفاً مادياً أو تصرفاً قانونياً ، والتصرف المادي يكون يكون بتغيير مصير الشيء مادياً بالإعدام أو بالإضافة أو الإنتقال ، كهدم المنزل أو إزالة جزء منه ..... إلخ ، أما التصرف القانوني فيتحقق بنقل الملكية كلياً أو جزئياً إلى الغير ، أو تقدير حق عيني لهذا الغير على الشيء ، ومن قبيل التصرفات القانونية : البيع ، الهبة ، المقايضة ، تقرير حق الارتفاق .

فإذا توافرت السلطات الثلاث لشخص واحد كانت له على الشيء الملكية كاملة غير منقوصة لا يزاحمه فيها أحد، غير ان المالك قد يتخلى عن واحدة أو أكثر من تلك السلطات لشخص آخر ، فتتجزأ الملكية بين المالك وذلك الغير ، ومع هذه التجزئة يصبح للغير حقاً عينياً مستقلاً عن حق المالك ، ومن هنا كانت الحقوق العينية الأخرى من حق ذلك الغير ، وهي حق الإنتفاع ، حق السكن ، حق الإحتكار ، حق الارتفاق ، والتي تعتبر أجزاء من حق الملكية .

### ٢-٢-٣ نظم حيازة وملكية الأرض في القانون المدني

تتنوع ملكية الأرض بين نظم فردية وتجارية وملكية عامة ، ويوجد خمس نظم لحيازة الأرض<sup>١</sup> :  
الأراضي المؤجرة ، الأراضي الوقف ، الأراضي المعتدى عليها ، الملكيات الخاصة ، الملكيات العامة .  
**الأراضي المؤجرة** : وهي عبارة عن أراضي تمتلكها الدولة وتؤجرها لشاغليها لفترات طويلة المدى ، ويمكن لواضي اليد على هذه الأراضي أن يمتلكوا هذه الأراضي إذا ما قدموا طلب للمحافظة ، وتعرف الأرض المؤجرة لمدة طويلة قد تصل إلى ٦٠ سنة ، ولا يمكن بيعها " أرض حكر " ، ويمكن أن تنتقل ملكية الأرض من ملكية عامة إلى ملكية خاصة بعد إنتهاء فترة التأجير .  
**الأراضي الوقف** : تخصص هذه الأراضي للأعمال الخيرية والدينية وتديرها وزارة الأوقاف .

<sup>١</sup> مصطفى مدبولي : تطور السياسات القومية للإسكان في مصر ، دورة تدريبية بمركز بحوث الإسكان ، معهد التدريب والدراسات الحضريّة ، القاهرة ، ٢٦ إبريل - ٦ مايو ٢٠٠٤ .

<sup>٢</sup> الحكر هو تأجير الأرض الموقوفة لمن يشغلها بالبناء نظير مبلغ يدفعه صاحب البناء إلى الأوقاف التي تمتلك الأرض ، ونظراً لأن صاحب المباني يعلم بأن إقامته مؤقتة وأن المبني في طريقه للإزالة يوماً ، فهو غالباً لا يقيم مباني دائمة ومكلفة بالنسبة له .

**الأراضي المعتدى عليها :** يسمح الدستور المدني لملاك أو مستخدم قطعة الأرض بامتلاكها إذا كانوا يشغلون الأرض لمدة خمسة عشر عاماً متصلة ، ولم يطالب المالك بحقه في الأرض ، أما الأرض المملوكة للدولة فلا يمكن تملكها بالتقادم.

**الملكيات الخاصة أو التملك الحر :** الأراضي المسجلة في مجلس المدينة ويمتلكها الأشخاص أو الشركات .  
**الملكيات العامة :** هي الأراضي التي تمتلكها الدولة ويتم إستغلالها في الخدمات العامة ، ويندرج تحتها أرض المحافظة والأراضي التي يتم تجديدها ، والآثار والمناطق العسكرية ..... إلخ .  
وتعتبر الملكية الخاصة هي أتمن أشكال نظم إمتلاك الأرض ، لأنها تشجع الأسر على الإستثمار ، وتوفر صكوك إمتلاك الأراضي الرسمية الأمان لأصحابها ، وهي مهمة لمحدودي الدخل وفقراء المدن في العشوائيات ، لأنها تفرق بين واضعي اليد غير الشرعيين والمالك الشرعي الذي يتمتع بالأمان .

وللحصول على أرض بغرض البناء فإنه توجد القنوات الرسمية التي تسمح بالحصول على أراضي مملوكة للدولة ، وهي كالتالي :

١- الأراضي المملوكة للدولة والأشخاص الإعتبارية العامة والمخصصة لأغراض البناء تتوزع ملكيتها وحق التصرف فيها على ثلاث جهات هي<sup>١</sup> :

- الدولة ووحدات الإدارة المحلية .
- هيئة الأوقاف المصرية .
- الهيئة العامة للإصلاح الزراعي .

٢- الأراضي الفضاء والمعدة للبناء والمملوكة للدولة ووحدات الإدارة المحلية والواقعة في نطاق المحافظة ، ووفقاً للتخطيط العمراني للمحافظة ، يخضع التصرف فيها للقواعد التالية :-

- البيع بالزاد العلني بشرط عدم لزومها لمشروع ذي نفع عام .
- البيع عن طريق الممارسة في الأحوال التالية :
- زوائد التنظيم للمالك الذي تقع أمام ملكه الزيادة .
- الأراضي المتخلفة عن الترع والمصارف والجسور الملغاة تباع للمجاورين بعد أخذ موافقة مديرية الري .
- الأراضي محل وضع اليد ومقام عليها مباني أو منشآت مستقرة والتي يتقرر عدم إزالتها والتي لا تتعارض مع خطوط التنظيم والتخطيط العمراني ولم يتقرر لزومها لمشروعات ذي نفع عام ، تباع لواضعي اليد عليها أو لورثتهم .

- الأراضي التي تم وضع اليد عليها قبل العمل بأحكام القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ في شأن التصرف في أملاك الدولة الخاصة .  
- واضع اليد على أراضي الدولة ولديه سند قانوني .

<sup>١</sup> القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية ، القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ في شأن أملاك الدولة الخاصة ، الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية ، القاهرة ، ١٩٩٤ .



- أراضي المناطق الصناعية والأراضي التي تخصص لإقامة مشروعات إنتاجية أو سياحية بنطاق المحافظة ، وذلك بعد أن تعد إدارة التخطيط العمراني المختصة تخطيط تفصيلي بمواقع المشروعات بكافة مستوياتها .

• التصرف عن طريق تخصيص :

- تخصيص لمنفعة عامة أو لمشروع عام .
- تخصيص مقابل ثمن لجمعيات الإسكان والنقابات .
- تخصيص بمقابل إنتفاع على أن تبقى الأرض ملكاً للمحافظة .
- تخصيص بإيجار إسمي لإقامة مستشفيات وخدمات مع بقاء الأرض ملكاً للمحافظة .
- تخصيص بدون مقابل لبناء المدارس مع بقاء الأرض ملكاً للمحافظة .

وتنقسم الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة إلى ما يأتي<sup>1</sup> :-

**الأراضي الزراعية :** وهي الأراضي الواقعة داخل الزمام والأراضي المتاخمة الممتدة خارج حد الزمام على مسافة كيلومترين ، والتي تكون مزروعة بالفعل ، وكذلك أراضي طرح النهر وهي الأراضي الواقعة بين جسد نهر النيل وفرعيه والتي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون في مجراه .

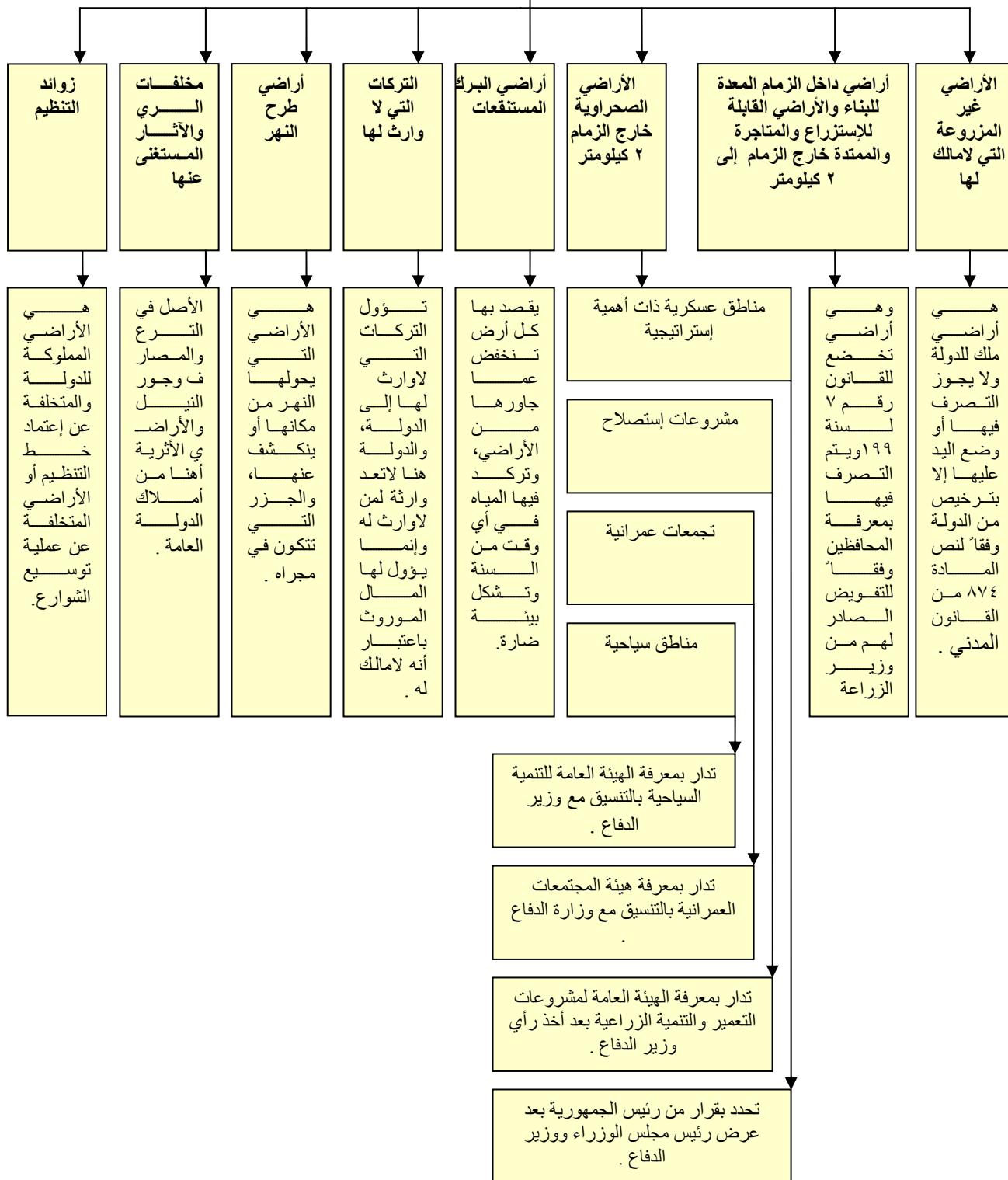
**الأراضي البور :** وهي الأراضي غير المزروعة داخل الزمام والأراضي المتاخمة الممتدة خارج حد الزمام إلى مسافة كيلومترين .

**الأراضي الصحراوية :** وهي الأراضي الواقعة في المناطق المعتبرة خارج الزمام بعد مسافة الكيلومترين المشار إليها في البندين السابقين سواء أكانت مزروعة أو كانت مشغولة بمبانٍ أو منشآت ثابتة أو غير ثابتة . ويوضح الشكل رقم (٢-٣) أنواع الأراضي المملوكة للدولة والتي لا يمكن إكتساب ملكيتها بوضع اليد .

<sup>1</sup> مادة ٢ من القانون رقم ١٠٠ لعام ١٩٦٤ ، تنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصريف فيها ، المطابع الأميرية، القاهرة ، ٢٠٠٠ ، ص ٨ .



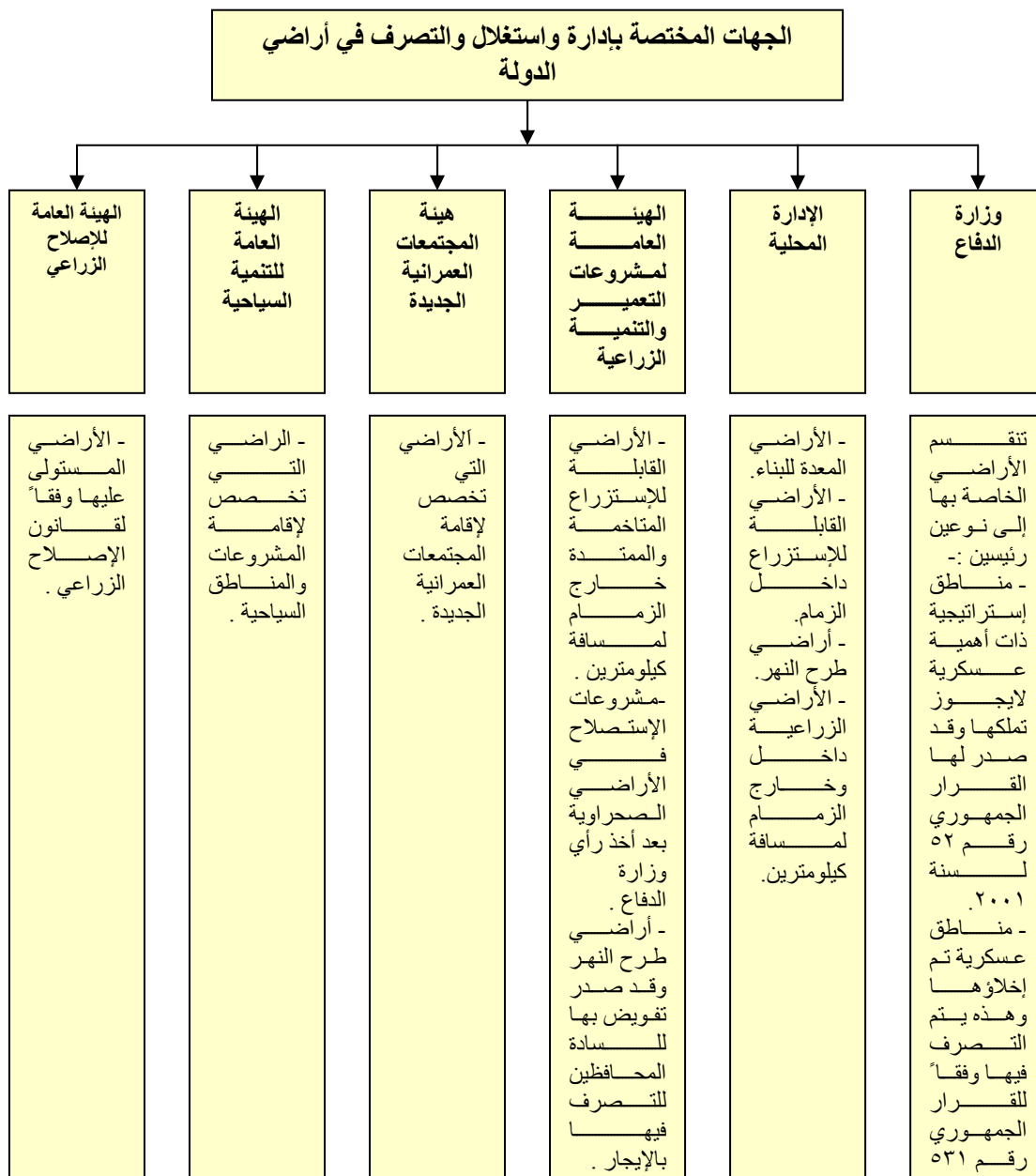
تقسيمات أملاك الدولة الخاصة



شكل رقم (٢-٣) يوضح أنواع الأراضي المملوكة للدولة والتي لا يمكن إكتساب ملكيتها بوضع اليد .  
المصدر : المركز الوطني لتخطيط إستخدامات أراضي الدولة ، الباحثة .

أما الجهات المختصة بإدارة واستغلال أراضي الدولة فهي<sup>1</sup> كما يلي والتي يوضحها الشكل رقم ( ٤-٢ ) :

- وزارة الدفاع .
- الإدارة المحلية .
- الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية .
- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- الهيئة العامة للتنمية السياحية .
- الهيئة العامة للإصلاح الزراعي .



شكل رقم (٤-٢) : يوضح الشكل الجهات المسئولة عن الأراضي المملوكة للدولة ونوع الأراضي المسئولة عنها .

### ٢-٣ ملكية وضع اليد في ظل القوانين الوضعية في البيئة العمرانية المعاصرة

تمثل مشكلة التنمية العمرانية العشوائية واحدة من أهم المشكلات التي تواجهها المدن المصرية ، وتعد مناطق واضعي اليد من أبرز صور العشوائيات التي يصعب التصدي لها ، والتي ظهرت في ظل غياب الأجهزة الرقابية ، والتي تصبح تدريجياً مع الوقت واقعاً تضطر الأجهزة الحكومية إزاءه إلى إمدادها بالمراقف في محاولة لتلافي السلبات المترتبة على تدهورها العمراني والذي لا تحكمه ضوابط ، ويؤثر تأثيراً سلبياً على المحيط الحضري المجاور لها .

ونلاحظ أن ظاهرة العشوائيات قد كثرت في الآونة الأخيرة ، وظهرت الكثير من المحاولات للحد منها أو تحجيمها وعزلها عن النسيج الحضري للمناطق العمرانية المحيطة ، وذلك لما ينجم عنها من سلبيات ترتبط بالمرود الاجتماعي والإقتصادي لتلك المناطق .

وبالرغم من أن مبدأ الإحياء ( وضع اليد ) في البيئة التقليدية كان السبب في التنمية العمرانية لها بدون ظهور مشاكل العشوائيات ، إلا أن ظاهرة وضع اليد في البيئة المعاصرة أدت إلى ظهور الكثير من مشاكل العشوائيات في التنمية العمرانية ، وللتعرف على كيفية تعامل القوانين الوضعية الحديثة مع وضع اليد في البيئة العمرانية المعاصرة فإنه من المهم تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات مثل مفهوم الملكية في القوانين الوضعية ومفهوم وضع اليد وشروط إكتساب الملكية بوضع اليد .

### ٢-٣-١ إكتساب الملكية بوضع اليد

من العبارات المتداولة في وقتنا الحاضر عبارة "وضع اليد" ، والتي تعني بلغة القانون "التقادم المكسب للملكية" ، بمعنى أن يحوز واضع اليد عقاراً أو منقولاً لمدة خمس عشرة عاماً ، وذلك بشروط معينة يكتسب بها الملكية ، ويعتبر مصطلح "وضع اليد" هو المرادف للإستيلاء أو الغصب ، وإن كان القانون المدني المصري قد عده دليلاً مثبتاً للملكية ، شريطة أن يكون هادئاً ومستقراً لمدة خمسة عشر عاماً .

وقد قبل في مبررات ذلك من الناحية الاجتماعية أن الناس تطمئن إلى التعامل مع الحائز على العين بحسبانه مالكاً بالتقادم ، حتى لو كان مغتصباً ، لأنه أولى بالرعاية والإعتبار من مالك مهمل ترك ما يملكه في يد غيره دون أن يقوم باستغلاله والإنتفاع به ، كما قيل في مبررات ذلك أيضاً أن المالك وقد ترك ما يملكه دون إستغلال أو إنتفاع ، فهذا يعني نزوله طواعيةً عن حقه المقرر على هذه الأرض<sup>١</sup> ، وبالتالي فإن وضع اليد هو ظهور المرء على الشيء بمظهر المالك وما هو بمالك ، إلا أن أراضي الدولة مستثناة من فرصة إكتساب الملكية بالتقادم ، ولا يجوز وضع اليد عليها ، ويجوز إزالة أي تعدي عليها إدارياً<sup>٢</sup> .

[www.ncpslu.gov.eg](http://www.ncpslu.gov.eg) ٢٥-٠٦-٢٠٠٨

<sup>١</sup> المركز الوطني لتخطيط إستخدامات أراضي الدولة  
<sup>٢</sup> مادة ٩٧٠ من القانون المدني المصري .

أما التقادم فهو مبدأ من المبادئ ذات الأثر الكبير المرتبط إرتباطاً وثيقاً بأمور الحياة ، وهذا بالنسبة للشريعة الإسلامية وكذلك الحال بالنسبة للقانون الوضعي ، وبالتالي فإن التقادم في القانون المدني هو مضي فترة معينة من الزمن على وضع أحدهم يده على حق دون أن يعرف له مالكاً ، أو مضي تلك الفترة على سكوت المالك عن المطالبة بحقه فيمن وضع يده عليه في تلك الفترة الزمنية .

ويمكن تقسيم التقادم في القانون المدني إلى قسمين<sup>1</sup> هما

**التقادم المكسب** : ومؤدى هذا النوع من التقادم هو تملك من وضع يده على عين دون أن يعرف له مالكاً ، فيما لو مضت المدة التي يحددها القانون لإكتسابه حق التملك ولم يظهر خلال هذه المدة من يطالب بالعين ، ولا تقل هذه المدة عن خمسة عشر سنة ، وهذا النوع من التقادم يمنح واضع اليد حق التملك للعين التي وضع يده عليها .

**التقادم المسقط** : يكون التقادم المسقط من جانب مالك العين التي وضعت اليد عليها ، ومرت المدة المحددة في القانون دون أن يطالب بالعين التي يملكها ، فهذه المدة تسقط حقه فيها بعد مرور هذه المدة القانونية .

### ٢-٣-٢ شروط كسب الملكية بوضع اليد

توجد العديد من الأسباب التي تساعد على إكتساب الملكية بوضع اليد ، كما توجد بعض الأسباب التي تحول دون كسب الملكية بوضع اليد ، وهي كالتالي :

**الأسباب التي تساعد على إكتساب الملكية بوضع اليد** وذلك بأن تكون العين قابلة للتعامل فيها ، فإذا كانت طبيعة الشيء أو الغرض الذي خصص له يأبى ذلك أو كان التعامل فيه غير مشروع ، فالشيء الذي لا يكون قابلاً للتعامل فيه لطبيعته كالشمس والهواء والبحر لا يصح أن يكون محلاً للملكية ، كما يجب أن يحوز الشخص العين حيازة مادية لمدة خمسة عشر سنة مقترنة بنية التملك ، أي أنه يحوزه لحساب نفسه باعتبار أنه المالك وليس لحساب الغير ، إلا أن الشيء المملوك للدولة لا يصح كسبه بالتقادم ، ومن المهم أن تكون الحيازة مستمرة وهادئة وغير خافية أو غامضة ، فلا تؤدي الحيازة إلى الملكية إذا كانت غير مستقرة أو متقطعة أو غير هادئة ، أي حصل عليها شخص بالإكراه وظل محتفظاً بها تحت هذا الإكراه ، أما إذا إنتهى الإكراه وبقي الحائز مستمراً في حيازته فإن الحيازة تصبح هادئة صالحة لإنتاج أثارها .

**الأسباب التي تحول من إكتساب الملكية بوضع اليد** أن تحدث مطالبة قضائية ، أي إقامة دعوى أمام القضاء للمطالبة بهذا الحق ، أو أن يقر واضع اليد بحق المالك على العين سواء كان الإقرار صريحاً أو ضمناً ، يستخلص من أي عمل يفيد معنى الإقرار مثل تسليم واضع اليد ثمار العين للمالك ، أو دفع الضرائب لحساب المالك ، أو أن يتخلى واضع اليد عن الحيازة ، ويحصل واضع اليد على حقه أمام القضاء .

<sup>1</sup> المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة

### ٢-٣-٣ القوانين الحاكمة لوضع اليد

قبل عام ١٩٦٤ م كان النص القانوني يتيح وضع اليد على أراضي الدولة ويكسب صاحبه صفة المالك ، وأحياناً كان المشرع يشجع ذلك ، ويرجع ذلك إلى عدم وجود ضغوط إقتصادية تحول دون السماح بهذا التوجه ، ومثال ذلك نص المادة ٨٧٤ من القانون المدني المصري قبل إلغائها :

- ١- الأراضي غير المزروعة التي لأمالك لها تكون ملكاً للدولة .
- ٢- لايجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة .
- ٣- إذا زرع مصري أرضاً غير مزروعة أو غرسها أو بنى عليها ، تملك في الحال الجزء المزروع أو المغروس أو المبني .

ولكنه يفقد ملكيته بعدم الإستعمال مدة خمس سنوات متتابعة خلال الخمسة عشر سنة التالية للتمليك .

إلى أن برزت أهمية إستخدامات أراضي الدولة ووجوب خضوعها إلى جهات الولاية وفق سياسة عامة تتبناها الدولة لتحسين إستثمار الراضي ، وبالتالي فقد تغيرت إستراتيجيات المصلحة القومية للمجتمع ، وذلك بتطويع النص القانوني للوصول للمصلحة القومية ، فتم فرض جميع اجراءات والخطوات التي تؤدي إلى زيادة الإنتاج وتخفيف العبء عن الموازنة العامة للدولة إزاء الضغوط الإقتصادية التي يتعرض لها المجتمع .

لذا فقد ألغيت المادة ٨٧٤ بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ الصادر لتنظيم العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة ، والذي نص في المادة ٩٧٠ من ذات القانون على حظر إكتساب الأموال المملوكة للدولة بالتقادم ، ثم تطورت هذه اللغة من إلغاء تلك المادة إلى صورة أشد وأعنف بتجريم وضع اليد على أراضي الدولة ورفعها إلى مصاف الجرح التي تستوجب عقوبة الحبس والغرامة والإزالة على نفقة المتعدي بمقتضى نص المادة ٢٧٤ مكرر من قانون العقوبات<sup>١</sup> .

#### ولقد صدر العديد من المعالجات التشريعية الخاصة بوضع اليد على أراضي الدولة ومنها :

- لائحة بيع أملاك الميري الحرة الصادرة في أغسطس ١٩٠٢ م من نظارة المالية .
- القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصريف فيها .
- القرار الجمهوري رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٧١ الصادر بترخيص السادة المحافظين في بيع أملاك الدولة الخاصة داخل نطاق القرى والمدن .
- القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ الصادر بنظام الإدارة المحلية .
- القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ الصادر في شأن الأراضي الصحراوية .
- القرار الجمهوري رقم ٥٣١ لسنة ١٩٨١ بشأن قواعد التصريف في الأراضي والعقارات المملوكة للدولة والتي تخليها القوات المسلحة .

- القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ في شأن بعض القواعد الخاصة بالتصرف في أملاك الدولة الخاصة .
- قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٨٥٧ لسنة ١٩٨٥ في شأن بعض قواعد التصرف في أملاك الدولة الخاصة إلى واضع اليد عليها .
- القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ بشأن بعض أحكام أملاك الدولة الخاصة .
- المادة الخامسة في قانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ في شأن بعض الأحكام المتعلقة بأملاك الدولة الخاصة .
- قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٣ لسنة ١٩٩٥ في شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية .
- قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٦ لسنة ١٩٩٥ في شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة لهيئة التعمير والتنمية الزراعية .
- قرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٨ لسنة ١٩٩٥ في شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة لهيئة العامة للتنمية السياحية .
- القانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ في شأن قواعد التصرف بالمجان في الأراضي الصحراوية .
- القرار الجمهوري رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تجديد إستخدامات أراضي الدولة .

ولقد أفتى مجلس الدولة ببطلان التصرف في أراضي الدولة خارج خريطة فرص الإستثمار ، حال إتمام هذا التصرف بغير الإجراءات التي ينص عليها القرار الجمهوري رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن إستخدامات أراضي الدولة الخاصة ، ولقد تضمنت هذه التشريعات قواعد أمرت بتلخيص في الآتي :-

- حظر وضع اليد تحت أي ظرف .
- حظر إستخدامات الأراضي المباعة في غير الغرض المباعة من أجله .
- حظر التصرف في الأراضي المباعة بغير موافقة جهة الولاية .
- حظر التجزئة .
- وجوب تنفيذ الغرض المخصصة من أجله الأرض وفقاً لبرنامج جهة الولاية .
- المحافظة على ما في باطن الأرض من معادن وأثار .
- لاتغيير لوجه الإستخدام أو إعادة التخصيص إلا بقرار من رئيس الجمهورية .
- لاتخصيص أي أرض خارج الخريطة الإستثمارية إلا بقرار جمهوري من خلال المركز بعد العرض على مجلس الوزراء .
- جواز التصرف بالمجان في أراضي الدولة للمشروعات الصناعية أو الأغراض الإستثمارية مع إسترداد الأرض بما عليها في حالة مرور المدة المقررة دون إقامة المشروع<sup>١</sup> .

<sup>١</sup> وهو ما يحدث في الإقطاع في الشريعة الإسلامية .



ومما سبق سيتم هنا دراسة وتحليل ثلاث قوانين كانت من أهم القوانين التي تعاملت مع وضع اليد على الأراضي المملوكة للدولة<sup>1</sup> ، وهي :

- القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية .
- القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ بشأن قواعد التصرف في الأراضي والعقارات المملوكة للدولة .
- القرار الجمهوري رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تجديد استخدامات أراضي الدولة .

### ٢-٣-٣-١ القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية

صدر هذا القانون في شأن الأراضي الصحراوية وقد نص في المادة ٢٧ منه على إلغاء الأحكام المتعلقة بالأراضي الصحراوية في القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ في شأن تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة ، كما نص على إلغاء أي نص آخر يخالف أحكامه ، وبالتالي فإنه عند صدور هذا القانون تم معالجة وضع اليد باتباع اتجاهين وهما معالجة الوضع الحالي لواقعي اليد ، ثم المنع المطلق لوضع اليد على ممتلكات الدولة من الأراضي الصحراوية .

### أولاً : معالجة كافة الحالات الكائنة بالأراضي الصحراوية وقت صدور القانون .

عند صدور ذلك القانون تم التعامل مع جميع الحالات القائمة والأوضاع الكائنة على الأراضي الصحراوية على النحو التالي :

- يتم منح من سبق أن إشتري أرضاً يتوفر لها مصدر ري من الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون بقصد إستصلاحها أو إستزراعها مهلة لإتمام ذلك مدتها خمس سنوات من تاريخ توفر مصدر الري أو ثلاث سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون أي المدتين أطول<sup>٢</sup> ، فإذا لم يقم المشتري بالإستصلاح أو الإستزراع خلال هذا الأجل أعتبر عقد البيع مفسوخاً من تلقاء ذاته دون الحاجة إلى إجراء قانوني ، وتسترد الهيئة الأراضي بالطريق الإداري مع رد ما يكون قد أداه ثمن الأرض بالإضافة إلى النفقات الضرورية والنافعة وفي حدود ما زاد بسببها من قيمة الأرض<sup>٣</sup> .

- أنه بعد مراعاة الحد الأقصى للملكية المنصوص عليه في هذا القانون ( المادة ١١ ) فإن شروط من يعد مالكاً للأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون هي الآتي<sup>٤</sup> :  
- من توافرت في شأنه شروط الإعتداد بالملكية وفقاً لأحكام القوانين النافذة قبل العمل بأحكام هذا القانون .  
- من تملك بسند مشهر صادر من إحدى الجهات المختصة قانوناً بالتصرف في الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون .

[www.ncpslu.gov.eg](http://www.ncpslu.gov.eg)

٢٠٠٨-٠٦-٢٥

<sup>١</sup> المركز الوطني لتخطيط استخدامات أراضي الدولة

<sup>٢</sup> المادة رقم ١٧ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية .

<sup>٣</sup> ويعتبر مضمون هذه المادة مقارب لمبدأ الإحياء ، مع فارق أنه في إحياء الموات لا يتم بيع الأرض ، فهي موجودة لمن يستصلحها

ويعمرها ، ولا يمكن أن يأخذها أحد إلا إذا لم يتم إحيائها خلال ثلاث سنوات - تعلق الباحثة .

<sup>٤</sup> المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية .

- من إستصلح واستزرع حتى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون أرضاً داخله في خطة الدولة للإستصلاح وغير مخصصة للمشروعات العامة ، ووفر لها مصدر ري دائم .

**ثانياً : الحظر المطلق لوضع اليد على أراضي الدولة باستثناء ما تقوم به وزارة الدفاع تنفيذاً لخطة الدفاع عن الدولة .**

تناول المشرع بالتنظيم الحاكم جميع الحالات القائمة السابقة على صدور القانون بحيث يمهّد لحكمه القطعي بحظر وضع اليد أو التعدي على أراضي الدولة الصحراوية ، فيحظر على أي شخص عادي أو معنوي أن يحوز أو يضع اليد أو يتعدى على أي جزء من الأراضي الخاضعة لأحكام هذا القانون ، وفيما عدا ما تقوم به القوات المسلحة تنفيذاً لخطة الدفاع عن الدولة ، فإنه يحظر إجراء أي أعمال أو إقامة أي منشآت أو غراس أو أشغال بأي وجه من الوجوه إلا بإذن الهيئة .

ويقع باطلاً كل تصرف أو تقدير لأي حق عيني أو تبعي أو تأجير أو تمكين بأي صورة من الصور على تلك الأراضي يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، ولا يجوز شهره ، ولكل ذي شأن التمسك بالبطان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضي به تلقاء نفسها ، وبإزالة وضع اليد المخالف بالطريق الإداري بقرار من الوزير المختص بناءً على طلب رئيس الهيئة المختص ، وبقرار من وزير الدفاع بالنسبة للأراضي التي تشغلها القوات المسلحة كمناطق عسكرية ، ويتحمل واضع اليد تكاليف إزالة البناء أو المزروعات أو المغروسات القائمة بالأرض وغيرها من الأعمال المخالفة ، وللهيئة أو القوات المسلحة - بحسب الأحوال - إستبقاء ما ترى إستبقاؤه منها واعتباره ملك للدولة .

إلا أن المشرع بالإضافة لما سبق قد قام بفرض عقاباً جنائياً للتعدي على الأراضي الصحراوية ووضع اليد عليها ، فنص على أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب كل من يتعدى على أرض من أراضي الدولة بالحبس مدة لاتزيد على سنة وغرامة لاتزيد عن خمسة آلاف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>1</sup> .

**٢-٣-٢-٢ القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ بشأن بعض القواعد الخاصة بالتصرف في أملاك الدولة الخاصة .**  
على الرغم من حظر التعدي على أراضي الدولة أو إكتساب أي حقوق عليها وبطلان أي تصرف عليها ، إلا أنه قد تكونت بعض التعديات على أراضي الدولة ونشوء أوضاع يد عليها ، فلم تجد الدولة من سبيل إلا تقنين أوضاع اليد بالبيع بطريقة الممارسة وفقاً للإعتبرات السياسية والإجتماعية والإقتصادية التي يقدرها مجلس الوزراء مع قصر ذلك على جميع أوضاع اليد قبل نفاذ هذا القانون وبشرط تقديم طلب الشراء خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به .

<sup>1</sup> المادة رقم ٢٣ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية .

وقد أصدر هذا القانون في ٣١ مارس ١٩٨٤ ، وقد نص في المادة الأولى مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ على أنه يجوز للجهة الإدارية المختصة التصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة إلى واضع اليد عليها قبل نفاذ هذا القانون ، وذلك بالبيع بطريق الممارسة مع جواز تقسيط الثمن متى طلب شراءها خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به ، ووفقاً للقواعد والضوابط التي يقررها مجلس الوزراء لإعتبارات سياسية أو إقتصادية أو إجتماعية<sup>١</sup> .

ويقتصر حكم هذه المادة على التعديت التي وقعت قبل نفاذه وفي الحدود التي رسمتها المادة السابقة ، أما إذا وقع التعدي على أراضي بعد العمل بهذا القانون ، فإن من يقع منه التعدي لا يستفيد من أحكامه وتسري في شأنه أحكام القوانين الخاصة بالتعدي على أراضي الدولة ، والتي تتمثل فيما يلي :

- حق الدولة في إزالة التعدي بالطريق الإداري .
- معاقبة من يقع منه هذا التعدي طبقاً لأحكام المادتين ١١٥ مكرر و ٢٧٢ مكرر من قانون العقوبات اللتين سيتم إضافتهما إلى قانون العقوبات طبقاً لتقرير اللجنة عن مشروع القانون الخاص بإضافة هاتين المادتين إذا ما وافق عليهما المجلس .
- أقر المشرع أن وضع اليد على أراضي الدولة جريمة بمقتضى المادة ٢٣ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ، إلا أنه إستحدث المادة الخامسة في القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ على أنه يعفى من العقوبة المقررة للتعدي على الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة كل من يتم التصرف له وفق أحكام هذا القانون .

ولقد قصد المشرع بهذه المادة تحقيق التناسق التشريعي بين تحريم الفعل وإباحته في ذات الوقت ، ومن ثم فإنه يعفى من العقاب من يقرر التصرف له طبقاً للشروط الواردة في المادة ( ١ ) ، وبذلك تنتهي هذه الحالات التي وقع فيها التعدي على أراضي الدولة .

وعلى هذا يعتبر القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ في شأن الأراضي الصحراوية هو التشريعية العامة التي وضعها المشرع لتنظيم وإدارة واستغلال والتصرف في الأراضي الصحراوية ولقد كان هذا القانون حاسماً وقاطعاً في تجريم وضع اليد على الأراضي الصحراوية ، وأن أي تقنين لهذه الأوضاع لا يكون إلا بمقتضى قانون يحدد الشروط والإعتبارات التي تراها الدولة في هذا الصدد .

#### ٢-٣-٣-٣ القرار الجمهوري رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تجديد إستخدامات أراضي الدولة .

صدر هذا القرار بمناسبة إنشاء المركز الوطني لتخطيط إستخدامات أراضي الدولة كهيئة عامة تابعة لرئيس الوزراء ، وتعني بتحقيق منظومة الإستخدام الأمثل لأراضي الدولة ، والهدف من هذه الهيئة هو تحقيق جهود الدولة في الإهتمام بأراضيها واستخدامها إستخداماً مثالياً ، ولتهتم الدولة بأمر أراضي الدولة الخاصة بالتخطيط

<sup>١</sup> المادة الأولى من القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ بشأن بعض القواعد الخاصة بالتصرف في أملاك الدولة الخاصة .

والإستغلال الأمتل ، لهذا صدر القرار الجمهوري رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ بشأن تحديد إستخدامات أراضي الدولة حتى عام ٢٠١٧ ، وذلك لتخطيط إستخدام أراضي الدولة فيما يخدم خطط التنمية وزيادة الإنتاج ومضاعفة الدخل ، ولقد أكد القرار على عدم الإعتداد بأوضاع اليد أو ترتيب أي آثار عليها لتحقيق الإنطلاقات المأمولة في زيادة فرص إستثمار أراضي الدولة وتعظيم العائد منها ، فالدولة ترى أنه حيث يوجد تعدي على أراضي الدولة بغير طريق القنوات الشرعية ، فإنه لا يمكن القول بتخطيط إستخدامات لها أو إستغلالها إستغلالاً مثالياً<sup>١</sup> .

### ٢-٣-٤ أنماط وأساليب وضع اليد في المناطق المعتدى عليها

من خلال عرض أسباب نشأت هذه المناطق والأسباب التي أدت هؤلاء المواطنين الذين لم يكن لديهم القدرة على شراء الأرض بالطرق القانونية ولجئوا لوضع اليد على أملاك الدولة ، وبما أن الإستيلاء على الشيء المباح الذي لامالك له يكون سبباً لكسب الملكية ، إلا أن هناك حالة تبدأ بحيازة الشيء أو وضع اليد عليه مدة من الزمن وتعرف في القانون بأنها سلطة واقعية يباشرها الحائز على الشيء ، بحيث تكون في مظهرها الخارجي وفي قصد الحائز مزاولة للملكية سواء كانت هذه السلطة مستندة إلى حق أو غير مستندة إلى حق ، أي أنها وضع فعلي أو واقعي ينطوي على مباشرة سلطة على الشيء المحوز ، ولإكتسب هذه الملكية فإنه لا بد أن تمر مدة ١٥ سنة مستمرة فيكون إكتساب الملكية بالتقادم ، إلا أن إكتساب الملكية بالتقادم لا يسري على أملاك الدولة فلا يجوز تملكها ولو حتى بالتقادم وعقابها الحبس .

ونتيجة للأزمة الإقتصادية والسكانية التي مرت بالبلاد في فترة من الفترات فإن الدافع هو حب التملك لقطعة أرض أينما كان موقعها الجغرافي ، بدافع أن يكون هذا المواطن من الملاك ، مما يجعله يشعر بذاته في المجتمع المحيط به ، كل ذلك أدى إلى إنتشار عمليات وضع اليد من مواطنين لم يكن لديهم القدرة على شراء الأرض بالطرق القانونية .

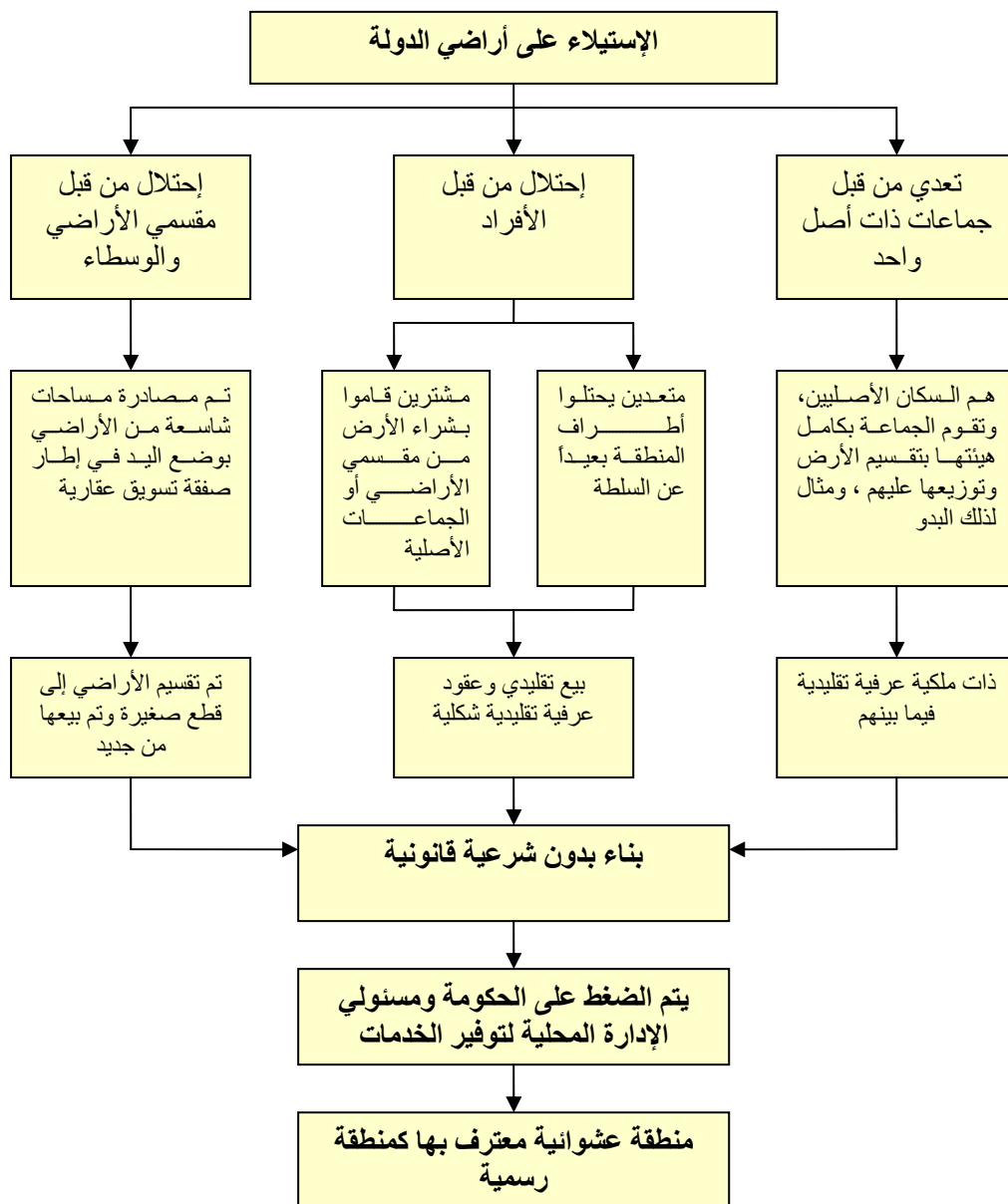
وبالتالي فإن أنماط وضع اليد في تلك المناطق كالتالي<sup>٢</sup> :

- قد يلجأ بعض المواطنين لوضع يدهم على مساحات متعددة من الأراضي في أكثر من منطقة ، والهدف من ذلك المتاجرة بها أو تقسيمها إلى قطع صغيرة أو توزيعها على أهلهم وذويهم الذين يقيمون في مناطق خارج القاهرة ، ويبدأ وضع اليد في جذبهم للتواجد في هذه المناطق مضحاً لهم تصورات مبالغ فيها عن رغد العيش وتوفر الفرص المتعددة للعمل والسكن ، ويرجع مقصده في ذلك إلى إيجاد عزوة من أهله المقربين أو أبناء بلدته وأبناء عمومته ، مما يزيد الكثافة السكانية بشدة ، ومع ضيق السكن تتعرض المنطقة للكثير من المشكلات الإجتماعية .

<sup>١</sup> المركز الوطني لتخطيط إستخدامات أراضي الدولة

<sup>٢</sup> فاطمة مصطفى النخيلي: تأمين الحيازة كمهج فعال في تنمية المناطق العشوائية ، هندسة المطرية ، جامعة حلوان ، ٢٠٠٦ ، ص ١٠٧ .

- قد يلجأ بعض المواطنين الوافدين من مناطق ريفية وخاصة أبناء الصعيد إلى إقامة جمعيات أبناء البلاد مثل أبناء سوهاج أو أبناء جرجا ..إلخ ، وتتحول هذه الجمعيات في بعض الأحيان إلى مركز قوة داخل المنطقة العشوائية ويكون هدفها الأساسي هو المزيد من الإستيلاء على الأراضي وحماية أعضائها من إعتداء الآخرين عليهم .
  - قد يلجأ البعض لوضع يده مباشرة على قطعة أرض في أطراف المنطقة العشوائية وحتى لا يتعرض لمشاكل مع المجموعات المتكثلة من واضعي اليد .
  - قد يلجأ بعض المواطنين إلى المعيشة في هذه المناطق العشوائية نتيجة لتهدم منازلهم أو إزالتها ، ولا يتوفر لهم مسكن يؤويهم ، مما يضطرهم إلى اللجوء لهذه المناطق للسكن فيها .
- ويوضح الشكل رقم (٢-٥) أنواع الإستيلاء على الأراضي المملوكة للدولة



شكل رقم (٢-٥) : شكل يوضح أنواع الإستيلاء على الأراضي المملوكة للدولة . المصدر : فاطمة مصطفى النخيلي، ٢٠٠٦ ، ص ١٠٧

٢-٣-٤-١ الأساليب العرفية لتأكيد ملكية الأرض المعتدى عليها<sup>١</sup>

- هناك بعض الأساليب التي تعارف عليها واضعي اليد فيما بينهم لتأكيد حيازتهم وملكيتهم للأراضي التي يضعون أيديهم عليها ، وذلك بأسلوب عرفي بعيد عن السلطة والقانون ، وهي كما يلي :-
- ١- يقوم واضع اليد بتحديد قطعة الأرض بأسوار مع وضع حراسة عليها لحمايتها من أي واضع يد آخر ، وذلك إذا كان الهدف من وضع اليد تقسيم الأرض والمتاجرة بها .
  - ٢- إذا كان واضع اليد يحتاج الأرض للسكن فإنه يقوم بالرحيل مباشرةً إلى قطعة الأرض التي يضع يده عليها هو وعائلته ويستقر بها حتى قبل البناء عليها ، ويبني منزله حسب ما يتوفر في يده من ماديات أو خامات للبناء .
  - ٣- إذا كان واضع اليد مشتري لقطعة الأرض من تجار معتدين فإنه يقوم بالبناء مباشرةً على قطعة الأرض .

٢-٣-٤-٢ الأساليب شبه الرسمية لتأكيد ملكية الأرض المعتدى عليها<sup>٢</sup>

- تتكون هذه الأساليب بفكر مشترك بين المواطن وواضع اليد وبعض الأفراد الذين لهم دراسة بالأساليب الإدارية في الإدارات المختصة بالأراضي ، فيلجأ المواطن لهذه الأساليب إعتقاداً بأنه بذلك قد أمن من أي مخالفات إدارية أو قانونية ، ومثال على ذلك ما يلي :-
- ١- قيام المواطن باللجوء لإدارة الإيرادات بالحي الذي يتبعه لإثبات وضع يده على قطعة الأرض التي يشغلها وتاريخ وضع اليد ومساحة الأرض وحدودها من كافة الجوانب نظير رسوم بسيطة ( رسوم حصر وحدات ) ، على أن تقوم لجنة مختصة بمعايينة الأرض وإثباتها في الحصر وتحديد قيمة إيجارية تدفع كضريبة عقارية بما يوازي إيجار شهر واحد عن كل سنة ، وبذلك يطمئن المواطن إلى أنه أصبح مالكاً للأرض كما يعتقد .
  - ٢- قد يلجأ المواطن للبناء على الأرض التي يضع يده عليها دون الحصول على ترخيص رسمي أو اعتماد الرسوم الهندسية من الإدارات المختصة بالحي التابع له ويعالج بدفع العوائد على الوحدات المبنية ، ويعتقد أيضاً أنه بذلك قد أمن حيازته للأرض والمبنى .
  - ٣- يلجأ المواطنين الذين أصبح لديهم دراية بعض الشيء بالمتطلبات الحكومية لعمليات تأمين الحيازة أن يتعامل مع الإدارة الخاصة لدفع مقابل الإنتفاع أو التأجير للأرض التي يضع يده عليها طبقاً للمبلغ الذي تحدده الإدارة المختصة ( الإيرادات المتنوعة ) .

<sup>١</sup> محمد عبد الحفيظ الحولي : من التأمين العرفي إلى التأمين الرسمي للحيازات مع دراسة حالة اضعي اليد بالمناطق العشوائية ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيازة \ الإدارة الحضريّة الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ ، ص ٣ .  
<sup>٢</sup> المرجع السابق ، ص ٤ .

## ٤-٢ تقنين ملكية واضعي اليد على أراضي وممتلكات الدولة

مما سبق نجد أنه تم تحويل الأراضي المملوكة للدولة إلى تجمعات عشوائية من خلال الغزوات المنظمة والتعديتات ، كما نجد أن هؤلاء الأفراد الذين يقومون بالإستييطان كانوا على علم تام بأن إستغلال تلك الأراضي غير قانوني ولأنهم لم يجدوا البديل فقد قاموا بالبحث على الدعم السياسي من خلال الضغط على مرشحو الأحزاب للمجالس المختلفة في فترات الإنتخابات ، أو كانوا يقومون بمراحل الإستييطان في العطلات الرسمية للحيلولة دون تعرضهم للإخلاء الفوري من جانب السلطات المحلية بتلك المناطق<sup>١</sup> .

ومن الوظائف التي يتكفل بها هؤلاء الممثلين محاولات دفع السلطات الحكومية إلى إدخال المرافق العامة إلى المنطقة ، وغالباً ما تقابل تلك المحاولات بالفرض نتيجة الإفتقار للإمكانات التي يتطلبها التنفيذ أو كنوع من عدم الإعتراف بما تتضمنه تلك المناطق من مخالفات ، باعتبار أن تنفيذ تلك الشبكات يعد إقراراً بالأمر الواقع ويترتب عليه تقنين ملكيتهم للأرض ، وغالباً لا يستمر ذلك الفرض طويلاً بحكم ما قد تتعرض له السلطات المعنية من ضغوط ترتبط بمتغيرات رأي عام أو جوانب سياسية يستتبعها قيام الجهات المختصة بإنشاء شبكات الطرق ورصفها ، أو إمداد المناطق ببعض المرافق الحيوية ، ليؤخذ ذلك كاعتراف ضمني بأحقية السكان في تملك الأرض ، وعندئذ يبدأون في تشييد مبانٍ أكثر ثباتاً من الطوب اللبن ، وبمرور الوقت تفقد الجهات الحكومية والرقابية نفوذها لقاء مواجهة طموحات هؤلاء المستوطنين ، ويعزز ذلك الإنصهار التدريجي للحي في مجتمع المدينة القائم على أطرافها ، فضعف المراقبة المفروضة على أراضي الدولة وانعدامها بالكامل في أغلب الأحيان تكون خير محفز لوضع اليد والحيازة غير القانونية للأرض وتشييد المساكن والتوسع السريع وتشكيل أحياء متكاملة ، إلا أنه من الضروري الإشارة إلى أن هذه المناطق وإن كانت تتسم بالحيازة غير القانونية للأرض والمسكن ، فهذا لا يعني بالضرورة أن تكون المساكن أو الوحدات السكنية فيها غير ملائمة للسكن .

وبالنظر إلى ما يحدث من إعتداء على الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة ، نجد أنه أحد الأسباب في الإرتفاع الرهيب في أسعار الأراضي الصحراوية أو المستصلحة ، ولقد تعددت وسائل العدوان على أملاك الدولة ، فبعض المسؤولين يقومون بتخصيص آلاف الأقدنة لهيئات أو شركات أو لأفراد دون إتباع القوانين المنظمة ، كما أن هناك مجموعة من الأفراد تخصصت في الإستيلاء على أراضي الدولة بوضع اليد بهدف الإستيلاء والغصب على أملاك الدولة ، ولقد إحترفت هذه المجموعة الإستيلاء على أراضي الدولة وتكوين ثروات طائلة بأساليب وحيل متعددة لإعتبارات سياسية وإجتماعية وإقتصادية ، ولم يقتصر الأمر على الأراضي الصحراوية وإنما شمل الأراضي التي إستصلحتها الدولة وتكبدت في إصلاحها تكاليف باهظة ، ثم تم تخصيصها إلى جمعيات أو شركات إستولى أعضاؤها على تلك الأراضي بحجة زراعتها وقاموا ببيعها بأسعار خيالية .

<sup>١</sup> أشرف كمال : وسائل الإمداد بالأراضي اللازمة للمستوطنات الشعبية بمدن العالم الثالث ، وزارة الإسكان والمرافق والتجمعات العمرانية ، دورة تطوير المناطق العمرانية من خلال تقنين الملكيات ومشاركة القطاع الخاص ، ٢٦ أبريل ٢٠٠٤ .

وبالرغم من أن القانون حظر وضع اليد على أملاك الدولة نهائياً تحت أي وضع ، فمازالت الهيئات التي يفترض فيها أن تتصدى لأي إعتداءات على أراضي الدولة وأراضي الأفراد الزراعية تستند إلى قانون حماية الحائز **الظاهر** حتى ولو كان مغتصباً ، وما على هذا الغاصب إلا أن يحضر إثنيين من معارفه يشهدان أنه واضع اليد على الأرض لتقرر الجهة المنوط بها حماية النظام في المجتمع وإبقاء الحال على ما هو عليه تطبيقاً لنص المادة ٩٧٠ من القانون المدني ، وبالرغم من أن المعتدين على أراضي الدولة يقومون بالإستيلاء على مساحات شاسعة بأساليب البلطجة وقوة السلاح ويستصدرون أحكاماً متعلقة بالحيازة الظاهرة ، وقد يحدث أن يتعدى مواطن على أرض مواطن نتيجة غيابه عن الأرض أو للإهمال ، إلا أن النيابة تمكن المغتصب إذا أثبت وضع يده ولو كان بطريق غير مشروع ولا يحمل مستندات الملكية .

لذا فقد حددت الدولة عدة نقاط للتعامل مع وضع اليد :

- إقتصار تقنين وضع اليد على إبرام عقود إيجار بدلاً من التملك .
- نشر الوعي الإجتماعي والإعلامي بأهمية أراضي الدولة واستخداماتها .
- إعادة النظر في الخطاب الديني ليكون في إطاره الشرعي الصحيح بحظر وضع اليد على أراضي الدولة بغير إذن الحاكم<sup>١</sup> .
- توجيه البنوك والمصالح الحكومية بعدم التعامل مع واضعي اليد مالم تكن تلك الأراضي مسجلة .
- دراسة إنشاء شرطة متخصصة في مجال حماية الأراضي .
- تفعيل المتابعة والرقابة من الأجهزة المعنية وتبدير الإعتمادات المالية اللازمة لذلك .
- تحقيق الإستخدام المثالي لأراضي الدولة بعد التنسيق مع وزارة الدفاع .

وبالنظر إلى النمو العمراني خارج الحيز العمراني للمدينة نجد أنه يدمر الأراضي الزراعية بالبناء العشوائي ويكبل أطراف المدينة بالإسكان العشوي فاقد الشرعية ، وبالرغم من ذلك نجد أنه يلبي إحتياجات فئة عريضة من السكان نظراً لإرتفاع معدلات النمو السكاني وما يتبعها من صعوبة توفير المأوى المناسب ، وبالتالي فإنه من المهم إدراك أن مناطق واضعي اليد تمثل ثروة عقارية ، ومن هنا يمكن القول أن إزالة هذه المناطق يعتبر عملاً ناقصاً إذا لم تكن هناك خطة شاملة ، فلا بد من إعتبارهم قوة نشيطة دافعة يمكنها أن تساهم في إيجاد حل لمشاكل الإسكان الخاصة بهم ، ولقد أثبتت بعض الدراسات أن الفقراء يستثمروا طاقاتهم ومواردهم في تحسين الأماكن التي يعيشون فيها والخدمات الأساسية طالما تم تقنين ملكياتهم وأنهم لا يعيشون تحت تهديد الطرد .

لذا فإننا سنقوم بدراسة دور الدولة في تقنين ملكية مناطق واضعي اليد العشوائية ، وذلك بهدف تنميتها وتطويرها ، ورصد الإتجاهات الفكرية حول هذا الأسلوب ودراسة الخطوات والإجراءات التي أتبع لتقنين أوضاعهم .

<sup>١</sup> وذلك بالرجوع إلى مذهب أبي حنيفة والذي يرى أن الإحياء لا بد أن يكون بإذن الحاكم ( المذهب الذي تتبعه الدولة ) تعليق الباحثة .



## ٢-٤-١ اتجاه الدولة لتنمية مناطق واضعي اليد

أدى تفاقم مشكلة المناطق العشوائية غير الشرعية واستمرار التعدي على أراضي الدولة إلى إهتمام الدولة بوضع سياسة لتنمية وتطوير هذه المناطق وذلك لإستقرار هذا القطاع واستثمار المجهود الشعبي وتنظيمه ، فقامت الدولة بتقنين ملكية هذه الأراضي .

كانت الدولة في فترة الستينات تنظر لهذه المناطق نظرة سلبية على أنها نمت في غيبة من القانون ويجب إزالتها ، لذا فقد قامت الحكومة بإزالة العديد من هذه المناطق مثل منطقة معروف في وسط البلد ومنطقة عرش الترجمان التي تم إزالتها ونقل سكانها ، إلا أن تلك النظرة لم تأخذ في إعتبارها سرعة النمو التي تتميز بها هذه المناطق بحيث أصبحت في منتصف السبعينات تمثل في بعض المدن المصرية ما يقرب من ٢٥ % إلى ٤٥ % من البنية العمرانية بها<sup>١</sup> .

ومع التمسك بهذه الفلسفة من جانب الحكومة المركزية وعدم قدرة الإدارة المحلية على الإختلاف من جانب وعدم إستطاعتهم القضاء على هذه الظاهرة أو القيام بإزالة تلك المناطق ، فقد نمت ما يسمى **بالوضع القائم** ، وأصبحت المناطق العشوائية حقيقة واقعة في حياتنا اليومية داخل المدينة المصرية .

تمثل المباني لواضعي اليد مبادرة من جانب السكان الذين لايعتمدون في بناء مساكنهم على المعونات الفنية أو المالية التي تقدمها الحكومات ، بل أن الحقيقة الإحصائية تؤكد أن ٥٠ % من المساكن تبنى بالجهود الذاتية، وبالتالي فإنه لإزالة هذه المناطق لابد من وجود خطة شاملة ، لأن إزالة هذه المساكن في واحد من أحياء المدينة يعني ظهور هذا النوع من المساكن في حي آخر ، أي ظهور أحياء متدنية في مكان آخر<sup>٢</sup> .

وبالتالي فقد تغيرت سياسة الدولة ، وذلك لأنها وجدت أن الإزالة للعشوائيات مستحيلة التنفيذ لعدة عوامل واعتبارات أهمها<sup>٣</sup> :

- تنامي التوجه الدولي نحو احترام الفئات الأقل دخلاً وحظاً في إيجاد حقهم في السكن رغم تدني مستواه في حالات كثيرة .
- عدم قدرة المحليات على مواجهة الظاهرة وتوفير سكن بديل للسكان .
- القوة البشرية التي لا يستهان بها وتأثيرها على الحكومة ، وتجنب إحداث خلل في نظام الأمن الإجتماعي .

<sup>١</sup> فاطمة مصطفى النخيلي: تأمين الحيازة كمهج فعال في تنمية المناطق العشوائية ، هندسة المطرية ، جامعة حلوان ، ٢٠٠٦ ، ص ١٨٢ .

<sup>٢</sup> طارق الشيخ : الإدارة المحلية وآليات توفير الأراضي لذوي الدخل المحدود بمصر- مدخل إلى التطوير ورفع الكفاءة ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيازة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .

<sup>٣</sup> فاطمة مصطفى النخيلي: تأمين الحيازة كمهج فعال في تنمية المناطق العشوائية ، هندسة المطرية ، جامعة حلوان ، ٢٠٠٦ ، ص ١٨٣ .

- زيادة الوعي بالأهمية الاقتصادية للإستثمارات الغير رسمية في المناطق العشوائية ومدى قدرتها على تنمية الإقتصاد المحلي إذا ما تم تقنين أوضاعها .

#### ٢-٤-٢ الأساليب التي إتبعتها الدولة لتقنين حيازة وضع اليد

قامت الدولة باتباع أسلوبين لتقنين الحيازة لواضعي اليد ، وهما<sup>١</sup> الإحلال التدريجي لإعادة التوطين وتقنين ملكيات واضعي اليد .

#### ١-٢-٤-٢ الإحلال التدريجي لإعادة التوطين

يكون الإحلال التدريجي في صورتين ، الأولى تستهدف إزالة المنطقة كلها ويتم ذلك بتقسيم المنطقة إلى مراحل إزالة تدريجية بحيث تتم بدءاً بمرحلة البحث عن موقع فضاء داخل الحي السكني أو خارجه لنقل السكان حتي يتم الإزالة والبناء ثم يتم إعادة توطينهم وتمليك الوحدات السكنية لهم ، أما الصورة الثانية للإحلال فتكون بإزالة المباني ذات الحالة الرديئة فقط وبناء مساكن جديدة مكانها ، وبالتالي فإن الإحلال التدريجي يمثل الأسلوب المعتدل للإزالة لتجنب الأضرار التي قد تحدثها الإزالة الشاملة على الهيكل الإجتماعي والإقتصادي للسكان ، ويستخدم في حالة المناطق التي لايمكن الإبقاء عليها .

#### ٢-٢-٤-٢ تقنين ملكيات واضعي اليد

معنى تقنين الملكية هو إعطاء صفة الشرعية والقانونية للمناطق غير الرسمية ، أي إتباع القوانين والإجراءات والقواعد التي تحكم تقنين الملكية لتحويلها من ملكية عشوائية إلى ملكية قانونية ، وما يتبع ذلك من وقرقيات يترتب عليها نقل الملكية من المالك الأصلي ( الدولة ، الهيئات العامة ، الأشخاص الاعتبارية ، الأفراد ) إلى المواطنين واضعي اليد على الأراضي .

فلقد قامت الدولة باستصدار قرارات تتضمن قواعد وإجراءات تنفيذ تعديلات بعض أحكام قانون المناقصات والمزايدات فيما يتعلق بالتصرف في العقارات والأراضي المملوكة للدولة والترخيص بالإنتفاع بها ، وذلك عن طريق الإتفاق المباشر بين الحكومة والمواطنين طبقاً للتعديلات الصادرة بالقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، وتهدف التعديلات وقرار رئيس مجلس الوزراء إلى التيسير على المواطنين الراغبة في تقنين حالات حيازاتهم التي يمارسونها بوضع اليد ، بالإتفاق المباشر بعيداً عن نظام المزايدات والمناقصات وتسعيرها طبقاً للأسعار السائدة .

ولم تلجأ الحكومة إلى نظام المزايدات والمناقصات في تقنين ملكية تلك العقارات والأراضي نظراً لأن العديد منها له أبعاد إقتصادية وإجتماعية تؤدي إلى إلحاق أضراراً بالغة بالمواطنين في حالة تطبيق قانون المزايدات والمناقصات بشكله القديم عليها .

<sup>١</sup> طارق الشيخ : الإدارة المحلية وآليات توفير الأراضي لذوي الدخل المحدود بمصر- مدخل إلى التطوير ورفع الكفاءة ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيازة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .

وقد تضمن قرار رئيس مجلس الوزراء القواعد والإجراءات التنفيذية للتقنين وتشمل أن يكون التعامل بالبيع أو التأجير أو الترخيص بالإنتفاع أو بالإستغلال ، واعتماد نتيجته بقرار من الوزير أو المحافظ أو رئيس مجلس إدارة الهيئة مالكة العقار بحسب الأحوال ، وأن تعلن كل وزارة أو محافظة أو هيئة عامة على فتح باب تلقي الطلبات من راغبي تقنين أوضاعهم ، وذلك في صحيفة يومية واسعة الإنتشار ، ويكون التعامل على العقارات بالبيع أو بالبناء عليها قبل تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ ، إذا كان البناء قد تم بغرض السكن لواضي اليد وأسرته أو لإقامة أحد المشروعات الإنتاجية الصغيرة أو المتناهية الصغر ، ولا تسري الأحكام السابقة على الأرض الفضاء المقام عليها منشآت خفيفة قابلة للإزالة أو المحاطة بأسوار، بما لا يتعارض مع مقتضيات الدفاع والطيران المدني ، وبصفة عامة أي وضع لا يستند إلى مظهر جدي وحقيقي .

إلا أن مشكلة تقنين ملكيات وضع اليد ليست في القوانين التي تنظم تلك العملية بقدر ما في الآلية والأساليب التي إتبعها المحليات والحكومة المركزية في التعامل مع التقنين وتفعيل تلك القوانين والتشريعات ، فالدولة لم تتخذ خطوات جادة نحو تقنين الملكيات منذ صدور القوانين المنظمة لذلك لعدة أسباب<sup>١</sup> :

- ١- عدم رغبة المحليات في التخلي عن أراضي الدولة بسهولة إلى واضي اليد للإعتقاد السائد أن ذلك سوف يفتح الباب أمام المزيد من التعدي والتقنين بعد ذلك .
- ٢- القصور في المنظومة التخطيطية داخل المحليات والتي تعتبر الركيزة الأساسية لبدء عملية التقنين ( الخطوة الأولى ) .
- ٣- عدم وضع تطوير المناطق العشوائية على أولوية خطة التنمية وإعداد البرامج التنفيذية السليمة التي تترجم ذلك ، وذلك بالرغم من كثرة الحديث عن الإهتمام بالعشوائيات دون خطوات فعلية حقيقية ، فيما عدا ما صدر حديثاً وما قدره مجلس الوزراء من إيرادات لتقنين الملكيات بالمناطق العشوائية ، والذي نتج عنه بيع ٩٧ ألف متر مربع لقاطني العشوائيات في عشر محافظات هي : القاهرة ، البحيرة ، الدقهلية ، بور سعيد ، الإسماعيلية ، السويس ، الشرقية ، الفيوم ، بني سويف وأسيوط ، وذلك بأسعار رمزية لاتزيد عن ٥٠ جنيه للمتر المربع ، ويعتبر تقنين الملكية أو البدء في التمليك هي خطوة يسبقها خطوات هامة أهمها إعتتماد مخطط التطوير لكل منطقة محدداً عليها قطع الأراضي ومساحتها والنسب الواجب إرتدادها للوحدة لزوم توصيل المرافق .

وقد كان من الضروري قبل البدء في تنفيذ إجراءات تمليك الأراضي وتقنين وضع اليد إعداد الإجراءات الأساسية وتأهيل الكوادر المحلية للتعامل مع المشكلة بأسلوب علمي لضمان أكبر قدر من الإستفادة من عمليات التمليك للأهالي .

<sup>١</sup> طارق الشيخ : الإدارة المحلية وآليات توفير الأراضي لذوي الدخل المحدود بمصر- مدخل إلى التطوير ورفع الكفاءة ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحياسة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوراً لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة، القاهرة، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .

وبالتالي فإننا نجد أنه بالرغم من ظهور قوانين لتقنين الملكية ، إلا أن الدولة لم تعي أهمية تطوير هذه المناطق .

### ٢-٤-٣ العوامل المؤثرة على قرار التقنين لمناطق واضعي اليد

نظراً لأهمية عملية تقنين ملكية أراضي الدولة لحائزها ودورها في نجاح مشروعات التنمية بالنسبة لمناطق واضعي اليد والتي لجأت الدولة إليها رغبةً منها في تحسين ظروف المعيشة للقاطنين بها ، نلاحظ أن الدولة إتخذت خطوات جادة بوضع سياسات لعملية تقنين ملكية أراضي الدولة التي تم التعدي عليها ، ويعني تقنين وضع اليد أن هذه الأراضي سوف تؤول لحائزها لكي يتم استثمارها .

وانطلاقاً من أي إستراتيجية خاصة بالحد من مشكلة العشوائيات في مصر ، لا بد وأن تتوافق مع الإستراتيجية التنموية العامة ، وذلك حتى يتم دمج هذه المستوطنات إلى مدن أخرى ليست بها مناطق عشوائية، لذا نلاحظ أن قرار الحكومة بتقنين أو بيع أراضي الدولة في منطقة تعدي يختلف عن قرار التقنين من منطقة تعدي أخرى لها ظروف مختلفة .

لذلك توجد بعض العوامل المؤثرة في قرار التقنين من منطقة لأخرى <sup>١</sup> :

- **حجم المنطقة** : فعندما تكون منطقة واضعي اليد كبيرة الحجم فذلك سيكون أحد الدوافع المؤثرة والقوية على الحكومة لتقنين وضعهم ، مثال لذلك منطقة عزبة الهجانة بمدينة نصر والتي تبلغ مساحتها ٧٥٠ فدان .
- **موقع المنطقة وأهميته** : الموقع بالنسبة للمدينة وحيويته ومدى أهمية الأرض الإستثمارية والفرص المتاحة لإعادة إستخدام الأراضي بما يتماشى مع علاقة المنطقة بالمدينة ، حيث أن تواجد مناطق واضعي اليد داخل مركز المدينة وفي منطقة حيوية وقربها من مركز المدينة يختلف عن منطقة تقع على أطراف الكتلة العمرانية ( هامشية ) ، وبالتالي القرار بالتقنين سوف يختلف .
- **عدد السكان** : عندما يكون عدد القاطنين لمنطقة تم التعدي عليها عدداً كبيراً فإنه بالتالي يصعب توفير مساكن بديلة ، ومثال لذلك مشية ناصر حيث يبلغ عدد سكانها من ٣٥٠ ألف إلى ٥٠٠ ألف نسمة .
- **أن تكون المنطقة غي مخططة لتحقيق غرض ذي نفع** : أي لاتقع المنطقة ضمن منطقة محجوزة في إطار المخططات العامة الحضرية أو تعد من مشروعات المنفعة العامة مثل إنشاء محور رئيسي مثل الطريق الدائري أو كباري أو أي من أغراض التخطيط العمراني .
- **تاريخ الإستيطان ومدته** : يتأثر قرار تقنين الوضع بعمر المنطقة ومدة النزوح إليها أو تاريخ وضع اليد ، فتختلف منطقة تم وضع اليد والإستيطان بها حديثاً كأن يمضي عليها سنتان ، عن منطقة تم وضع اليد عليها من ثلاثين سنة .

<sup>١</sup> سامي أمين عامر ، أحمد محمد رشدي : خصائص الحيازة كأحد المحددات الرئيسية في صياغة بدائل السياسات لتطوير المناطق العشوائية ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيازة \ الإدارة الحضرية الجديدة محور ان لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢٤-٢١ إبريل ٢٠٠١ .

- **مدى إنماجها مع المجتمع :** وذلك من حيث إندماج ساكني هذه المناطق مع المدينة الحضرية الرسمية ومدى الارتباط التبادلي بينهم .
- **خطورة المنطقة :** وذلك سواء كانت خطورة جغرافية ( مثل منطقة الدويقة في المقطم ) أو أمنية ...إلخ ، فطورة المنطقة تسبب أضراراً بالقاطنين ن أي أنها تقع مثلاً على حافة الجبل أو بالقرب من منحدر أو مجرى سيل ، أو تصبح مصدر لأعمال الشغب .
- **حالة المنطقة :** سوء حالة المباني فيها وتدني مستواها وأشكال قطع الأراضي والخدمات بها ، حيث أصبحت المنطقة متخلفة لا يمكن تنميتها .
- **نشاط المنطقة :** تأثير الإستعمال الغالب وعلاقته بالمنطقة القريبة منه ، وهل له تأثير ضار أم نافع مثل منطقة المدابغ ، منطقة الزبالين ، منطقة شق الثعبان .
- **إمكانية المشاركة :** القيم الإجتماعية المحلية والطاقة على المشاركة كماً ونوعاً ( مادية ، مالية ، تنظيمية ..... ) .

#### ٢-٤-٤ آليات تقنين وضع اليد على أراضي الدولة

بدأت الحكومة في الإهتمام تقنين أوضاع أراضي وضع اليد ، وذلك حرصاً منها على إستقرار وأمن قاطني هذه المناطق ، وبالتالي بناء الثقة بين المواطنين والحكومة ، والذي يساهم في تطوير هذه المناطق وبالتالي يشجع الأهالي على الإستثمار وتوفير الموارد المالية لتحسين المساكن دون الإنتظار لأي دعم حكومي .

وللتعامل مع هذه المناطق تم وضع آليات لتقنين أوضاع أراضي وضع اليد ، وهي كما يلي :

- ١- مقابل إنتفاع لحين تنفيذ التطوير .
- ٢- تملك الأراضي وذلك ببيعها لواضي اليد عليها .

**مقابل الإنتفاع** هو تعاقدي بين واضي اليد وبين الدولة ، يتم من خلاله تسديد قيمة على إنتفاع هذا الشخص واضي اليد بالأرض منذ إثبات وضع اليد عليها ، ويتم تحديد القيمة تبعاً لظروف كل منطقة على حده .

أما **التمليك بالبيع** فلا يتم البيع إلا في وجود مخطط معتمد وبالتالي عند مقارنة الوضع القائم بالوضع في مخطط التطوير ، فإذا تطابق الوضعان تتم تباعاً إجراءات التقنين مع إستيفاء الشروط والمستندات اللازمة التي تثبت تاريخ وضع اليد ليتم البيع ، وفي بعض الحالات تكون قطعة الأرض التي تم وضع اليد عليها عند مقارنتها بالرسومات المعتمدة ، نجد جزء منها غير مطابق لخطوط التنظيم وجزء منها مطابق ، وهنا يتم بيع الجزء المطابق ومقابل الإنتفاع للجزء الغير مطابق ، وذلك حسب مسطح الأرض وتوافقها مع شروط لجنة البت ، حيث يمكن أن تقر اللجنة بجعلها مقابل إنتفاع بكامل الأرض ، ومن هذه المناطق التي تم بها عمل تقنين بالبيع منطقة حلوان .

## ٢-٤-٥ الإتجاهات المؤيدة والمعارضة لتقنين ملكية واضعي اليد على أملاك الدولة

بالرغم من أن وضع اليد على أملاك الدولة يعارض اللوائح والقوانين الوضعية إلا أنه ساهم في حل مشكلة الإسكان لبعض فئات المجتمع ، إلا أن هذا الوضع خلق إتجاهين حول تقنين ملكيات وضع اليد<sup>١</sup>.

### ٢-٤-٥-١ الإتجاه المعارض

ويرى أصحاب هذا الإتجاه أنه يجب التصدي لهذا الأسلوب على أساس أن تقنين أوضاع مناطق النمو العشوائي من هذا المنظور هو رضوخ المجتمع لهذا النمو ، مما سيشجع على المزيد من المستوطنات العشوائية والتعدي على أراضي الدولة ، ذلك بالإضافة إلى الصعوبات الجمة التي ستواجهها السلطات المركزية في تطبيق هذا الأسلوب ، وبالتالي يتخذ مبدأ الرفض في تقنين أوضاع وحيازات تلك المناطق ، وأن الإعراف بها يكون مستنداً على اللاشريعة .

وتكمن صعوبة تطبيق هذا الإتجاه في تنفيذ الإجراءات اللازمة للإزالة والإحلال لهذا العدد الضخم من السكان والتعويض ، وذلك بخلاف ضعف الأجهزة الإدارية في تحمل هذا العبء والآثار الاجتماعية والاقتصادية والسلبية لأهالي تلك المناطق ، وبالتالي فإن تسوية أوضاع المعتدين تعتبر أقل خطورة وتكلفة من إزالة هذه المستوطنات وإحلالها والتعويض عن سكانها ونقلهم إلى أماكن سكن أخرى قد تكون غير متوفرة في معظم الأحيان .

لذا فإنه من المهم النظر بموضوعية لهذا التوجه ، فتقنين ملكية وضع اليد وإضفاء الشرعية على الحيازة بتلك المناطق سوف يشجع على الإستثمار من جانب الملاك الصغار على إقامة المزيد من الوحدات السكنية بتكلفة ملائمة ، وبالتالي إتاحة بيعها وتأجيرها ، مما يوفر الإستقرار لنسبة هائلة من السكان ومشاركة الدولة في علاج مشاكل المناطق وإمدادها بالحد الأدنى من مقومات الإستمرار مثل المرافق والخدمات .

### ٢-٤-٥-٢ الإتجاه المؤيد

يرى هذا الإتجاه الجوانب الإيجابية وأهمية إستقرار هذا القطاع واستثمار الجهد الشعبي وتنظيمه رغم عدم توافق أنماط الحيازة مع الإطار الرسمي والقانوني باعتبار أن تهديد الحيازة له أبعاده الاجتماعية والاقتصادية، كما يرى هذا الإتجاه أن عمليات النمو التلقائي للإسكان الشعبي ساعدت على المساهمة في حل مشكلة الإسكان لقطاع عريض من الفئات الأكثر إحتياجاً للسكن وهي فئات محدودة ومتوسطة الدخل ، حيث قامت على جهد ذاتي بالموارد المتاحة دون الحاجة إلى الإلتجاء للدولة من خلال آليات شديدة الخصوصية تتسم بالبعد عن الأعباء

<sup>١</sup> فاطمة مصطفى النخيلي : تأمين الحيازة كمهج فعال في تنمية المناطق العشوائية ، هندسة المطرية ، جامعة حلوان ، ٢٠٠٦ ، ص ١٨٩ .

الحكومية والإجراءات الروتينية ، كما تتصف بأنها عمليات نمو وآليات إقتصادية ديناميكية عرفية تهدف إلى تقليل تكلفة التمكين من السكن ، ويحتاج هذا النشاط إلى من تلك الفئات إلى إطار تخطيطي ينظم عملية النمو ، فقد ثبت من التجربة أن التدخل التقليدي من جانب الدولة يؤدي إلى إغلاق باب الإجتهد القائم ويزيد من الأعباء التمويلية ، كما يساعد على زيادة الفئات المشاركة والفعالة من الدولة .

وبالنظر إلى هذه المجتمعات نجد أنها تقوم على مجموعة من القواعد العرفية في أساليب التعامل والتكافل والتي تؤدي إلى تحقيق قدر من الإنجاز بما ينمي الإحساس بالذات والشخصية المستقلة ، كما ينمي مقومات الملكية في إمكانية تنمية موارده ، وهذا الإطار الإجتماعي السائد بتلك المناطق يمثل طاقة إنتاجية إيجابية تمثل إمكانيات هائلة للمشاركة لصالح المجموع فضلاً عن عنصر الإستقرار للأسرة ، أما عن الجانب العمراني فهناك الكثير من الجوانب الإيجابية في الإلتزام الإجتماعي المتماشي مع الأعراف السائدة وخاصةً في عمليات التشييد والبناء من حيث عروض الشوارع الضيقة وأبعاد قطع الأراضي الصغيرة والبروزات ، وذلك بالرغم من عدم تطابق هذا العرف مع القوانين المنظمة للعمران ، كما تتميز هذه المناطق بالنمو المرحلي سواء من حيث الإمتداد الأفقي للمنطقة أو من حيث الإمتداد رأسياً بالمباني ، مع تزايد نسبة التملك للوحدات السكنية عن الإيجار ، ويرجع هذا لطبيعة عملية البناء بالموارد الذاتية ، حيث البناء والتشطيب مرحلي حسب القدرة مع تزايد الإحساس بالملكية الفردية .

## ٢-٤-٦ تطوير السياسة العامة لتنمية مناطق وضع اليد

قامت الدولة بتفعيل وزيادة كفاءة سياستها القومية لتطوير المناطق العشوائية ، فمما لاشك فيه أن التغير الإيجابي في نظرة الدولة اتجاه المناطق العشوائية من مجرد مناطق مصدرة للمشاكل ويجب إزالتها إلى مناطق تساهم في حل مشكلة إسكان محدودي الدخل ، وأن سكان هذه المناطق هم جزء لا يتجزأ من المجتمع المصري ، وبالتالي يجب المحافظة على هذه المناطق وعلى الإستثمارات التي وضعها الفقراء بها ومحاولة تطويرها وتحسينها ، لأنه بهذه الخطوة تم إجتياز مرحلة هامة للوصول إلى الهدف الأسمى نحو رفع المستوى المعيشي للفقراء ومحدودي الدخل قاطني تلك المناطق<sup>١</sup> .

ولقد قامت الدولة باستخدام العديد من الأدوات في تطوير وتحديث السياسة العامة للتنمية ، وأهم أداتين قامت الدولة باستخدامهم في عملية التطوير هما<sup>٢</sup> :

## ٢-٤-٦-١ تفعيل دور المشاركة الشعبية في مشروعات التنمية<sup>٣</sup>

<sup>١</sup> الوكالة الألمانية للتعاون الفني : جمعية الرعاية المتكاملة ، ٢٠٠٨ .  
<sup>٢</sup> فاطمة مصطفى النخيلي: تأمين الحيارة كمهج فعال في تنمية المناطق العشوائية ، هندسة المطرية ، جامعة حلوان، ٢٠٠٦ ، ص ١٩٣

<sup>٣</sup> UNITED NATIONS CENTER FOR HUMAN SETTLEMENTS (HABITAT): CITIES IN GLOBALIZING WORLD, GLOBAL REPORT ON HUMAN SETTLEMENT, 2001, EARTHSCAN

- تتطلب عملية الإستدامة خلق الثقة بين الحكومة والمواطنين ، فمنذ عام ٢٠٠٢ والحكومة تشجع المبادرات المحلية التي تهدف إلى بناء الثقة المحلية ، وذلك من خلال عدة عوامل :
- تأكيد فكر مشاركة المجتمع والجهات غير الحكومية والقطاع الخاص مع الأجهزة الحكومية المعنية ، والتركيز على محاولة تخطيط وإدارة وتنفيذ تلك المشروعات بصورة مشتركة وفي ضوء إمكانيات الأطراف جميعها وليست الإمكانيات الحكومية فقط ، واتخاذ الخطوات التنفيذية اللازمة لبناء جسور الثقة والتعاون بين تلك الجهات والحكومة .
  - مع وجود العديد من المنظمات الغير حكومية النشطة في مجال التنمية الإجتماعية والعمرائية لمحدودي الدخل ، يجب إيجاد آلية للتنسيق بين عمل الأجهزة الحكومية وعمل تلك المنظمات بالصورة التي تحقق التكامل في التنمية الشاملة لتلك المناطق .
  - تعتبر المشاركة الشعبية أحد العوامل الأساسية وحجر الأساس في نجاح مشروعات الإرتقاء ، وقد أثبتت التجارب المحلية والعالمية أن أي مشروع لم يضع في إعتباره عامل مشاركة المجتمع في عملية إتخاذ القرار والإدارة والتخطيط والتنفيذ كان حليفه الفشل ، وقد كانت المشاركة الشعبية في مشروع الناصرية بأسوان وكذلك حي السلام بالإسماعيلية هي العامل الأساسي في نجاح المشروعين .
  - تكمن المشكلة الأساسية في أن هناك العديد من الجهات وخاصة الإدارات التي لم تأخذ الإجراءات التنفيذية لتقوية دور الإدارات المحلية ، والتي من المفترض أن تكون حلقة الوصل بين الجهات الحكومية والمجتمعات المحلية ، والتي يجب أن تلعب الدور الرئيسي في التعاون والمشاركة مع فئات المجتمع لإدارة وتنفيذ مشروعات الإرتقاء .
  - هناك العديد من الجهات وخاصة الإدارات المحلية التي تنظر إلى مشاركة المجتمع الفقير بالمناطق العشوائية في إدارة وتخطيط مشروعات التطوير على أنه تهديد وإضعاف لممارستهم السلطة وعملية إتخاذ القرار وبالتالي فإن رد الفعل لهذه الإدارات هو رفض ومقاومة فكرة المشاركة الشعبية أو السماح لها بطريق محدود جداً في بعض الأنشطة مثل عملية تحسين المساكن .

#### ٢-٤-٦-٢ الإعراف القانوني وتقنين ملكية وضع اليد .

يعتبر تقنين ملكية الأراضي لحائزيها في مناطق واضعي اليد المدخل الأساسي لضمان نجاح عملية التنمية الشاملة والمستدامة في تلك المناطق ، وتحقيق العدالة الإجتماعية ومكافحة الفقر في المجتمع ، وبرامج تطوير العشوائيات تقوم على ضرورة تقنين الملكيات لحفظ حقوق الدولة وتنشيط السوق العقارية من خلال المباني وتطبيق مبدأ إستعادة التكلفة في تنفيذ مشروعات التطوير لضمان إستدامة تلك المشروعات بالإضافة إلى تشجيع القطاع الخاص على المشاركة في تطوير العشوائيات من خلال تقديم بعض التسهيلات والحوافز التي تتمثل في الحصول على نسب من الأراضي الصالحة للتنمية بتلك المناطق ، خاصةً الموجودة بأماكن متميزة لإستغلالها فضلاً عن



وضع المحددات العمرانية اللازمة للتوسع الأفقي داخل تلك المناطق مما يسمح بتكثيف البناء بتلك المناطق والحد من أي إمتداد عشوائي<sup>1</sup> .

فمن خلال إستخدام تقنين ملكية الأراضي المقام عليها المباني العشوائية ، فإنه يتم تحفيز السكان على المشاركة في مشروعات الإرتقاء وبناء عامل الثقة والتفاهم بينهم وبين السلطات المحلية وبالتالي توفير العديد من الخدمات وشبكات البنية الأساسية .

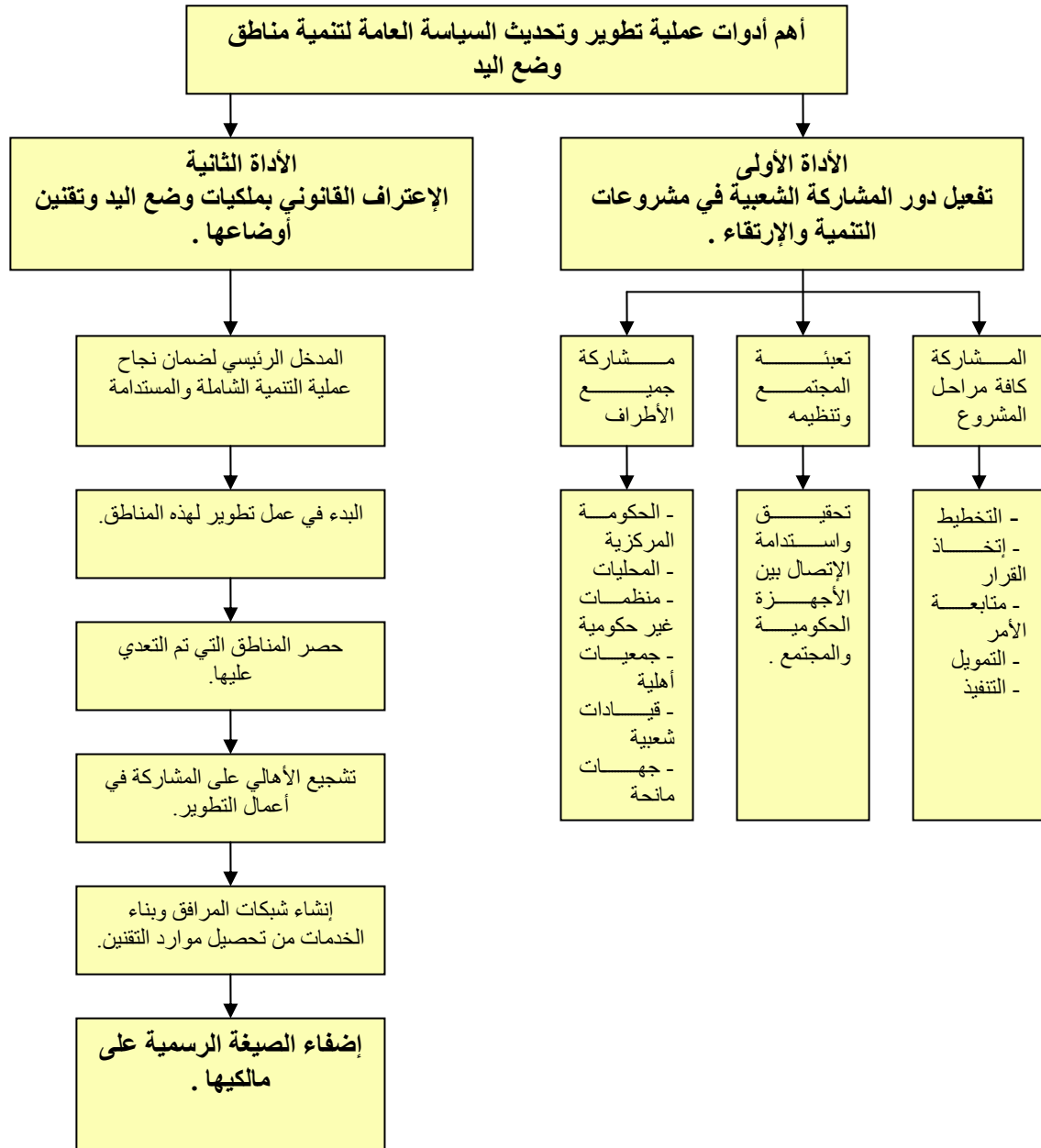
وتتمثل أهمية هذه العملية فيما يلي :

- تقنين ملكية الأراضي من خلال بيعها لحائزيها بأسعار يتم الإتفاق عليها بين الأجهزة الحكومية والأهالي تبعاً لظروف كل منطقة ، فمن خلال بيع الأراضي المقام عليها المباني لواعي اليد يتم توفير مصادر دخل أساسية للدولة يمكن إستثمارها في إنشاء شبكات المرافق وبناء الخدمات المختلفة المطلوبة داخل تلك المناطق مما يقرب من فكرة التمويل الذاتي للمشروعات ويقلل العبء المالي على كاهل الميزانية العامة للدولة .
  - يضفي تقنين ملكية الأراضي من وجهة نظر الفقراء قاطني المناطق العشوائية هي صك الأمان والإطمئنان وعدم الخوف من الطرد أو الإزالة من المناطق والأجهزة الحكومية المختلفة ويمد جسور التعاون والعمل المشترك نحو تطوير تلك ودمجها مع الكتلة الرسمية ، كما تشجع تلك العملية الأهالي على الإستثمار وتوفير الموارد المالية لتحسين المساكن دون الإنتظار لأي دعم حكومي ، ولقد بينت التجارب العديدة في حي السلام بالإسماعيلية أو الناصرية بأسوان أنه بمجرد تقنين ملكية الأراضي قام أغلبية السكان بإزالة الوحدات المؤقتة التي كانوا يقطنوها وقاموا ببناء وحدات سكنية دائمة على مستوى جيد من الإنشاء دون تحميل أجهزة الدولة أي أعباء مالية لذلك .
  - تمكن عملية تقنين الملكية الأهالي من الحصول على الموافقات الرسمية من الإدارات المحلية لتوصيل المرافق والخدمات لتلك المناطق المحرومة دون الحاجة إلى الحصول عليها بطرق غير مشروعة .
  - كما أن عملية تقنين ملكية الأراضي تمكن الأهالي من اللجوء إلى الجهات التمويلية الرسمية المختلفة كالبنوك مثلاً للحصول على قروض ميسرة بضمن الأراضي سواء لتحسين المساكن المقيمين بها أو إنشاء مشروعات إقتصادية ترفع من مستوى دخل الأسرة ، مما يؤدي لإرتفاع المستوى الإقتصادي والإجتماعي لتلك المناطق بصورة سريعة دون تحميل أجهزة الدولة أي أعباء .
- ويوضح الشكل رقم (٦-٢) أدوات عملية تطوير السياسة العامة لتنمية مناطق وضع اليد وخطوات تفعيلها .

وبالتالي فإنه مما سبق نجد أنه من المهم أن تتخذ الحكومة الإجراءات السريعة الكافية لتقنين عملية تمليك الأراضي لحائزيها ، نظراً لوجود وتداخل العديد من القوانين والتشريعات التي تمنع هذا الإجراء ، وقد إتخذ

<sup>1</sup> مصطفى مدبولي : تطوير مفهوم وسياسات الإرتقاء بالإسكان العشوائي بمصر ، مركز بحوث الإسكان والبناء بمصر بالتعاون مع معهد التدريب والدراسات الحضريّة بهولندا ، دورة آليات وتقنيات الإرتقاء بالمناطق العشوائية للخبراء العراقيين ، عمان ، الأردن ، ١١-١٨ ديسمبر ٢٠٠٤ .

المعارضون لعملية التقنين موفهم هذا من منطلق الإحساس بان تقنين الوضع العشوائي وغير القانوني لحائزي الأراضي في تلك المناطق من شأنه أن يعطي الإحساس بأن الأجهزة الحكومية تشجع الناس على القيام بالإستيلاء على أراضي الدولة وإقامة المزيد من التجمعات العشوائية طالما أنه في النهاية سيتم تقنين أوضاعها وتوصيل المرافق والخدمات لها .



شكل رقم (٢-٦) : يوضح الشكل أدوات عملية تطوير السياسة العامة لتنمية مناطق وضع اليد

المصدر : الباحثة (فاطمة مصطفى النخيلي ، ٢٠٠٦).

## ٢-٣-٦-٣ أهم القوانين التي صدرت في شأن تقنين وضع اليد على أراضي الدولة

- قانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ الخاص بتنظيم تأجير العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها.
- قانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ بشأن الإعفاء للمباني المخالفة من قانون التنظيم والتقسيم أي قانون التخطيط حالياً
- القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ الذي أكد على ضرورة الإرتقاء والتطوير وتقنين أوضاع المناطق العشوائية التي بنيت في عام ١٩٦٦ وحتى عام ١٩٨١ وأن تعديل الأوضاع القانونية للمناطق العشوائية أمر واجب وشرعي .
- قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٣١ لسنة ١٩٨١ بإجازة بيع أراضي الدولة ملكية خاصة لوضعي اليد قبل عام ١٩٨٣ .
- القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٨٤ بشأن وضع اليد على أملاك الدولة وأجاز للجهة الإدارية المختصة ببيع الأراضي الخاصة بالدولة لوضعي اليد والتي أوضحت لائحته التنفيذية الشروط الخاصة لنقل ملكية الأراضي وضع اليد على ووضعي اليد قبل عام ١٩٨٤ .
- قرار عسكري بتاريخ ١١ \ ١١ \ ١٩٩٦ بالعفو عن المناطق العشوائية حتى عام ١٩٩٦ .
- قرار المحافظ رقم ٦٣٤ لسنة ١٩٩٩ بشأن إجراءات بيع أراضي الدولة إلى ووضعي اليد وتشكيل لجان تامين الأراضي .
- قرار السيد المحافظ رقم ٤٥٨ لسنة ٢٠٠٠ بشأن تحديد أسعار بيع الأراضي لوضعي اليد .
- قرار السيد رئيس الجمهورية بتوصيل الكهرباء للمناطق العشوائية في برنامجه الانتخابي وهذه موافقة ضمنية على إستمرار التقنين حتى تاريخ ٢٩ \ ١٠ \ ٢٠٠٥ .
- القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠٦ .

ويتضح من هذه القوانين أن الدولة تحاول حل مشكلة المناطق العشوائية وأراضي وضع اليد ، إلا أنها حلول موضعية وغير جذرية وذلك لأنها قوانين تعالج وضع مشكلة معينة أو فترة معينة ، إلا أنها لم تصدر القانون الذي في ضوءه يتم التعامل مع مشكلة الأراضي وضع اليد بشكل مباشر ، كما أنها لم تضع خطة أو قانون للتعامل مع أملاك الدولة كحل لمشكلة السكن واتجاه الناس للبحث عن الأراضي لتملكها والسكن بها والإستقرار .

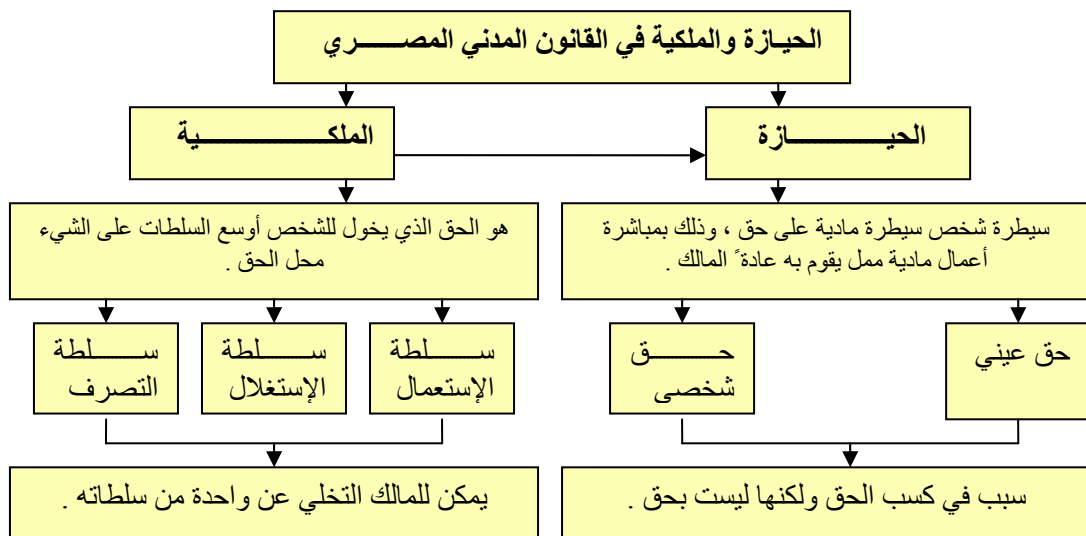
## خلاصة الفصل الثاني

ولقد إستمرت التعاملات والمسئوليات في البيئة التقليدية لقرون بدون تغيير ، وذلك حتى بدء الحكم العثماني والذي عمل على الإبتعاد عن تطبيق الشريعة الإسلامية في التنمية العمرانية واللجوء إلى القوانين الوضعية .

ألغت الدولة العثمانية إحياء الأراضي الموات إلا بإذن السلطة ، كما أنها إعتبرت جميع الأراضي الموات والتي لامالك لها مملوكة للدولة ، كذلك قامت بفرض الضرائب على أي أرض يتم إحيائها مما أرق الناس وأبعدهم عن تنمية الأراضي الموات وإعمارها ، أما أهم التحولات التي حدثت في مصر لنظام الملكية كانت في فترة حكم محمد علي باشا ، وخلال ثورة يوليو ١٩٥٢ ، والتي تم فيها إلغاء الإحياء فلم يعد هناك إعتراف بملكية الأرض لمن يحييها ، كما تم تحديد ملكية الأفراد للأراضي ، وبالتالي في ظل إلغاء الإحياء زادت القيمة المادية للأراضي العامرة والصحراوية .

لدراسة الملكية في القانون المدني فإنه من المهم التعرف على الحقوق العينية والتي تتكون من حق الملكية ، حق الإنتفاع ، حق الإستعمال ، حق الحكر ، وحق الإرتفاق ، أما بالنسبة للملكية فهي وضع قانوني يسيطر به المالك على الشيء ، وبالتالي فالملكية هي تملك الحق ، أما العناصر الثلاثة الأساسية في حق الملكية فهي التصرف والسيطرة والإستخدام .

تعتبر الحيازة أحد أشكال الملكية ، فكلمة الحيازة بصفة عامة تعني إمتلاك الشيء ، إلا أنها تعني السلطة الفعلية والمادية لشخص على شيء من الأشياء يستعملها بصفته مالكا لها ، سواء إستندت هذه السلطة إلى حق ، أو لا تستند لأي حق من الحقوق ، كما أنها تعرف في القانون المدني بأنها السيطرة أو التمتع بشيء أو بحق ، ولا تقتصر الحيازة على النواحي المادية فقط ولكنها تمتد إلى الإحتياجات الإنسانية والإستقرار النفسي للأفراد . ويوضح الشكل رقم (٢-٧) مفهوم وعناصر كل من الحيازة والملكية في القانون المدني المصري .



شكل رقم (٧-٢): يوضح مفهوم وعناصر كل من الحيازة والملكية في القانون المدني المصري، المصدر: فاطمة مصطفى النخيلي،

٢٠٠٦

تظهر في وقتنا الحالي عبارة وضع اليد والتي تعني الإستلاء أو الغصب ، أما تعريفها في القانون المدني فهو إكتساب الملكية بالتقادم ، بمعنى أن يحوز واضع اليد عقاراً أو منقولاً لمدة ١٥ سنة وذلك بشروط معينة يكتسب بها الملكية أهمها أن تكون الحيازة هادئة ومستقرة لمدة ١٥ سنة ، إلا أن ذلك القانون لايسري على أملاك الدولة ، فالأراضي المملوكة للدولة لايمكن إكتساب ملكيتها بالتقادم ، أي أن وضع اليد عليها لا يؤدي إلى ملكيتها .

أصدرت الدولة العديد من القوانين والقرارات التي تجرم وضع اليد على أملاك الدولة ، وتمنع التعامل مع هذه الأراضي بدون الرجوع إلى الجهات المسؤولة عن الأراضي المملوكة للدولة ، إلا أن الأفراد يلجئوا لوضع اليد على أملاك الدولة إما لحل مشكلة سكنهم ومعيشتهم ، وإما للتجارة والكسب غير الشرعي من خلال تقسيم وبيع هذه الأراضي .

يعبر إسكان واضعي اليد عن شريحة بالمجتمع تحاول حل مشاكلها ذاتياً بعيداً عن الحكومة ، وذلك بتوفير مسكن لها يناسب إمكاناتها ، فهو إسكان لا يوجد سند قانوني لحيازة الأرض أو المسكن به ، فتقسيمات الأراضي به غير قانونية وغير معتمدة من الجهات الرسمية ، وبالتالي إحساس وشعور القاطنين دائماً بعدم الأمان ، وغالباً ما يتم التعدي على الأراضي الموجودة على الأطراف الهامشية للمدن أو في مناطق متجاهلة .

يرجع السبب الأساسي للتعدي على أراضي الدولة إلى عدم توفر أراضي معدة للبناء بسعر زهيد يلائم إمكانيات هذه الفئة من السكان ، علاوة على فوضى تعدد الجهات المالكة لأراضي الدولة وبالتالي ضعف المراقبة المفروضة على أراضي الدولة ، ولقد أدى تفاقم مشكلة المناطق العشوائية غير الشرعية واستمرار التعدي على أراضي الدولة إلى إهتمام الدولة بوضع سياسة لتنمية وتطوير هذه المناطق وذلك لإستقرار هذا القطاع واستثمار المجهود الشعبي وتنظيمه ، وبالتالي فقد قامت الدولة بتقنين ملكية هذه الأراضي .

إن تقنين الملكية هو إعطاء صفة الشرعية للمناطق غير الرسمية ، أي إتباع القوانين والإجراءات والقواعد التي تحكم تقنين الملكية لتحويلها من ملكية عشوائية إلى ملكية قانونية ، ويعتبر تقنين ملكية الأراضي لحائزها في مناطق وضع اليد المدخل الأساسي لضمان نجاح عملية التنمية الشاملة المستدامة في تلك المناطق ، حيث يساعد تقنين ملكيات واضعي اليد على تحفيز السكان على المشاركة في مشروعات الإرتقاء وبناء عامل الثقة والتفاهم بينهم وبين السلطات المحلية وبالتالي توفير العديد من الخدمات والمرافق العامة .

من أهم الخطوات التي تحافظ على عملية التطوير والتنمية هي التوعية الثقافية والاجتماعية والدينية للأفراد للحفاظ على بيئتهم السكنية والتي تؤدي إلى إستمرار المشاركة الشعبية في الحفاظ على البيئة المحيطة والعمل على توازنها .

## الفصل الثالث

### المقارنة بين مبدأ الإحياء ووضع اليد كأساس للتنمية العمرانية

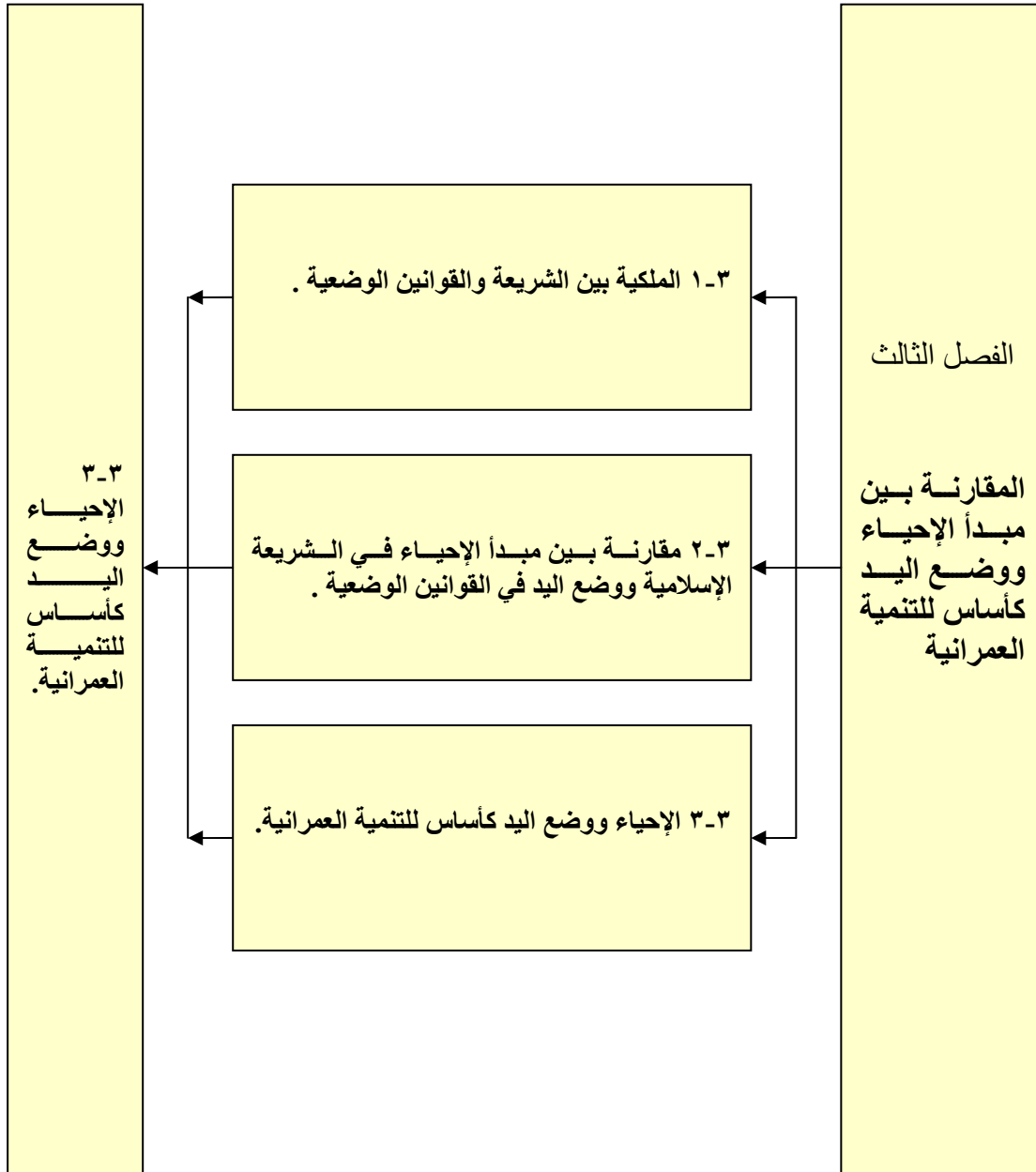
## الفصل الثالث : المقارنة بين الإحياء ووضع اليد كأساس للتنمية العمرانية

### تمهيد :

بعد دراستنا لمبدأ الإحياء في الشريعة الإسلامية في الفصل الأول وكيف ساهم هذا المبدأ على التنمية العمرانية للبيئة التقليدية ، وبادرستنا لوضع اليد في البيئة العمرانية المعاصرة في الفصل الثاني وكيف أدى إلى إفراز مجتمعات ومدن عشوائية ، فإنه من المهم عمل مقارنة بين مبدأ الإحياء ووضع اليد لدراسة الجوانب المشتركة والمختلفة بينهم ، وحتى يمكن التعرف إلى أي مدى يمكن الرجوع إلى مبدأ الإحياء في التنمية العمرانية المعاصرة ، وهل ستؤدي الإستعانة بهذا المبدأ إلى إخراج بيئة عمرانية متوازنة ومتكافئة ، أم سيؤدي إلى إخراج بيئة عمرانية عشوائية تسود فيها الفوضى والمشاكل .

وبالتالي فإنه سيتم في هذا الفصل عمل مقارنة بين الملكية في البيئة التقليدية والملكية في البيئة المعاصرة ، ثم عمل مقارنة بين مبدأ الإحياء في البيئة التقليدية ووضع اليد في البيئة المعاصرة ، وذلك بهدف المقارنة بين مفهوم مبدأ الإحياء ووضع اليد ، ومن ثم يتم إستخلاص الجوانب المشتركة والمختلفة بين مبدأ الإحياء ووضع اليد ، وبالتالي العوامل التي سيتم على أساسها تحليل العينات المختارة للدراسة التحليلية في الفصل الرابع .





### ٣-١ الملكية بين الشريعة والقوانين الوضعية الحديثة

سيتم عمل مقارنة بين الملكية في الشريعة وأثرها في البيئة التقليدية ، وبين الملكية في القوانين الوضعية وأثرها في البيئة المعاصرة ، وستكون المقابلة بينهم من خلال ثلاث نقاط أساسية هي مفهوم الملكية في كل من الشريعة والقوانين الوضعية ، وقواعد إثبات الملكية في كل منهم ، وحقوق الملكية المعرفة في كل من الشريعة والقوانين الوضعية .

**مفهوم الملكية :** عرفت الملكية في الشريعة بأنها القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة ( العين ) ، كما أنها إختصاص يقتضي إطلاق الإنتفاع ، وقد عرفها فقهاء الحنفية بأنها القدرة على التصرف ابتداءً إلا لمانع ، فمظاهر الملكية هي القدرة على التصرف والذي يستمد منه تلقاء نفسه إلا لمانع شرعي من التصرف ، أما الملكية في القانون المدني فهي حيازة تملك الشيء على وجه الإختصاص به مع قدرته على التصرف فيه والإنتفاع به عند عدم المانع الشرعي وعلى وجه يمنع الغير منه ، لذا فإن الملكية في القانون المدني تعرف بأنها الحق الذي يخول للشخص أوسع السلطات على الشيء محل الحق ، ذلك أن مالك الشيء وحده في حدود القانون حق إستعماله واستغلاله والتصرف فيه ، وبالتالي نجد أن مفهوم اللغة في الشريعة والقانون الوضعي متقاربان فكلاهما يتفق على أنها إختصاص بالشيء مطلق الإنتفاع إلا لوجود مانع ، ومن مظاهر الملكية القدرة على التصرف .

**قواعد إثبات الملكية :** بدراسة قواعد الملكية في الشريعة نجد أنها تثبت بقاعدتين أساسيتين هما الحاجة والسيطرة ، فالشريعة تجعل الحاجة مبرراً للملكية وحاكماً لها ، كما أنها تستلزم القدرة على التصرف والسيطرة على الشيء ، فقد عرفها ابن تيمية بأنها القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة ، وهذا الفهم يختلف عن تعريف الملكية في القوانين الوضعية والتي لا ترى الحاجة ضرورة للملك ، وإنما تعترف القوانين الوضعية بمستويات السيطرة المختلفة كأساس للملك سواء بالإستعمال أو الإستغلال أو القدرة على التصرف ، وهذا الإختلاف يوضح الوجه الرحيم للشريعة بربط الملكية بالحاجة ، في مقابل الوجه النفعي للقانون الذي لايعترف إلا بالوضع الراهن لشاغل العين .

**حقوق الملكية :** حددت الشريعة حقوق الملكية وهي حق الإرتفاق والذي يكون للجار الذي له حق الإرتفاق خلال أرض جاره ، وحق الإستخدام والذي يتمثل في الحوائط المشتركة وتوجيه المباني وعمل الفتحات فيها فلا تكون مجالاً لكشف الجار ، بالإضافة إلى حق الآخرين كحق الملكية وحق الإستعمال فيما لا يضر الجار وحق التصرف في الملكية الخاصة ، وكذلك حق الشفعة والذي يعطي الجار حق الأسبقية في شراء بيت جاره أو أرضه إذا قرر بيعهما قبل التصرف فيهما والأولية تكون للجار الملاصق .

أماحقوق الملكية في القانون المعاصر فقد حصرها القانون في الحقوق العينية الأصلية (مجال دراستنا ) وهي حق الملكية كوضع قانوني يسيطر به المالك سيطرة قانونية على الشيء والتي يتحكم فيها ثلاث عناصر

أساسية وهي الإستعمال والإستغلال والسيطرة ، والحقوق العينية الأصلية هي حق الإرتفاق ( المستمد من الشريعة ) وهو حق يحد من منفعة عقار معين لمصلحة عقار يملكه شخص آخر ويظل هذا الوضع قائماً كحق مطل أو مرور ، وبالرغم من تشابه هذا الحق بين الشريعة والقانون الوضعي إلا أننا نلاحظ الفرق في التعامل مع منطوق هذا الحق ومفهومه فهو في الشريعة إرتفاق بمعنى الرفقة والجيرة بينما في القانون المدني كان تعريف حق الإرتفاق بأنه حق يحد من المنفعة فلم ينظر القانون الوضعي إلى أهمية هذا الحق في أهمية التواصل والترابط بين الجيران من خلال هذا الحق ، كذلك من الحقوق العينية الأصلية حق الإستعمال وفي هذا الحق يمنح المالك سلطة الإستعمال فقط دون سلطة الإستغلال والتصرف ، وبالتالي يقتصر الحق هنا على إستخدام المستفيد للشيء فيما يسد حاجته فلا يجوز له على ما يجاوز ذلك وبالتالي فهو حق مؤقت، هذا بالإضافة إلى حق الإنتفاع كأحد الحقوق العينية الأصلية والذي يسمح فيه المالك للغير بإستغلال الشيء واستعماله وبذلك يتخلى المالك عن سلطتين من سلطات الملكية ويسبقي منها سلطة التصرف ، ويبقى من الحقوق العينية حق الحكر وهو حق عيني يقوم على أرض في حاجة إلى الإصلاح أو البناء عليها ، وهو حق لايرد .

وبالتالي نجد أن الشريعة قد حصرت حقوق الملكية في مراعاة حقوق الجار والآخرين وعدم الإضرار بهم ، فكانت نوعاً من الإهتمام بخلق نوع من التواصل والترابط بين السكان والإهتمام بمراعاة حقوق البعض أكثر منها إهتمام بالملكية ومنافعها ، أما القانون الوضعي فقد حصر حقوق الملكية في مدى سيطرة المالك والآخرين على العين ومدى الإستفادة منها ، فكان الإهتمام بحق الملكية من الناحية المادية والمنفعة الناتجة عنها بغض النظر عن العلاقات الإنسانية والترابط بين الناس .

ويظهر الجدول التالي المقارن بين الملكية في الشريعة والملكية في القوانين الوضعية المعاصرة من خلال النقاط التي تم مناقشتها وهي مفهوم الملكية وقواعد إثباتها وحقوق الملكية في كل من الشريعة والقوانين الوضعية .

الملكية في القوانين الوضعية	الملكية في الشريعة	عناصر المقارنة
<p>الملكية في القانون المعاصر هي حيازة تملك الإنسان لشيء على وجه الإختصاص به ، مع قدرته على التصرف فيه والإنتفاع به عند عدم المانع الشرعي وعلى وجه يمنع الغير منه .</p> <p>يتضمن تعريف الملكية في القانون المدني على ثلاث سلطات لإثبات الملكية :-</p> <p><b>الإستعمال</b> : ويعني استخدام الشيء فيما أعد له .</p> <p><b>الإستغلال (السيطرة)</b> : ويعني الحصول على ما يدره الشيء من ثمار سواء مادية أو مدنية .</p> <p><b>التصرف</b> : أن يكون لصاحب الحق أن يتصرف فيه تصرفاً مادياً أو تصرفاً قانونياً ، فإذا توفرت السلطات الثلاث لشخص واحد ، كانت له على الشيء الملكية كاملة وغير منقوصة .</p> <p><b>حقوق عينية أصلية</b>: وهي حق الملكية ،</p> <p><b>حق الإرتفاق</b> : وهو حق يحد من منفعة عقار معين لمصلحة عقار يملكه شخص آخر ،</p> <p><b>حق الإستعمال</b> : وفي هذا الحق يمنح المالك سلطة الإستعمال فقط دون سلطة الإستغلال ،</p> <p><b>حق الإنتفاع</b> : وذلك بأن يسمح المالك للغير بإستغلال الشيء واستعماله ، <b>حق الحكر</b> : هو حق عيني يقوم على أرض في حاجة إلى الإصلاح أو البناء عليها أو دفع أجره .</p>	<p>الملكية هي القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة ( العين ) ، كما أنها اختصاص يقتضي إطلاق الإنتفاع ، ومن مظاهر الملكية هي القدرة على التصرف ، والذي يستمد من تلقاء نفسه إلا لمانع شرعي من التصرف .</p> <p>توجد قاعدتين رئيسيتين لإثبات الملكية :</p> <p><b>الحاجة</b> : حيث يرى الشرع أن الملكية تكون للحاجة فقط .</p> <p><b>السيطرة</b> : تذكر جميع تعاريف الملكية السيطرة أو حق التصرف أو المقدره على التصرف كشرط للملكية .</p> <p><b>حق الإرتفاق</b> : للجار حق الإرتفاق من خلال أرض جاره . <b>حق الإستخدام</b> : يتمثل في استخدام الحوائط المشتركة ، وتوجيه المباني أو عمل الفتحات فيها .</p> <p><b>حق الآخرين</b> : كحق الملكية وحق الإستعمال بحيث لا تضر الجار ، وحق التصرف في الملكية الخاصة .</p> <p><b>حق الشفعة</b> : حيث يعطي للجار أسبقية في شراء بيت جاره وأرضه</p>	<p><b>مفهوم الملكية</b></p> <p><b>قواعد إثبات الملكية</b></p> <p><b>حقوق الملكية</b></p>

### ٢-٣ مبدأ الإحياء ووضع اليد بين الشريعة والقوانين الوضعية

للتعرف على كل من مبدأ الإحياء في الشريعة ووضع اليد في القوانين الوضعية وعمل المقابلة بينهم للتعرف على أوجه التوافق والإختلاف بينهم فإنه سيتم مناقشة الإتجاهين من خلال عدة نقاط وهي :

تعريف كل من مبدأ الإحياء ووضع اليد وهدف كل منهم ، الأراضي المستهدفة ، شروط ملكية الأرض في كلا الإتجاهين ، الآليات المتبعة للملكية والأسباب التي تحول من كسب ملكية الأرض ، كما سيتم عمل مقارنة عن مدى أهمية إذن السلطات والحاكم لتملك الأرض ، وتحديد الجهات المسؤولة عن الأراضي البور في البيئة التقليدية والبيئة المعاصرة ، وكذلك توضيح الحد الأقصى للملكية ، ومدى التنمية العمرانية المحققة بكلا المبنيين والعوامل المنظمة لهذه التنمية .

**التعريف :** مبدأ الإحياء هو جعل الأرض الموات (الأرض البور) صالحة للإنتفاع بها بعدما كانت معطلة ، وذلك بجلب الماء لها إن كانت خالية من الماء ، أو بتجفيفها بعدما كانت مغمورة بالماء ، وغير ذلك من الأمور التي توجب الإنتفاع بها بعدما كانت غير صالحة للنفع .

أما وضع اليد فتعريفه في القوانين الوضعية بأنه التقادم المكسب للملكية ، بمعنى أن يحوز واضع اليد عقاراً أو منقولاً لمدة خمسة عشر عاماً ، وذلك بشروط معينة يكتسب بها الملكية ، ويعتبر مصطلح واضع اليد هو المرادف المخفف للإستيلاء أو الغصب ، وإن كان القانون المدني عدّه دليلاً مثبتاً للملكية شريطة أن يكون هادئاً ومستقراً لمدة خمسة عشر عاماً، وبالتالي فإن وضع اليد هو ظهور المرء على الشيء بمظهر المالك وما هو بمالك ، إلا أن أراضي الدولة مستثناة من فرصة اكتساب الملكية بالتقادم ، ولا يجوز وضع اليد عليها ، ويجوز للدولة إزالة أي تعدي عليها إدارياً ، وذلك مع ملاحظة أن وضع اليد ليس مشروطاً أن يكون على أرض بور ، إنما قد يكون على أرض زراعية أو عليها مباني .

وبالتالي فإننا نجد أن الإحياء يهتم ويعمل على التنمية والإعمار ، أما وضع اليد فهو الإستفادة من أرض ليس شرط أن تكون ملكاً لأحد ، كما أنه قد يستولي على أرض بها إمكانيات وليست بور ، وبالتالي ليس الهدف الأساسي فيه هو التنمية والإعمار .

**الهدف :** قصدت الشريعة الإسلامية بتمليك المحيي الأرض مساعدة الناس ومعونتهم لحصول الخير لعموم المسلمين، وإحياء الأرض بالزراعة والبناء، كما جعلت إعمار الأرض وتنميتها واجب ديني ، فكان الهدف الرئيسي للإحياء هو النفع للمسلمين .

أما وضع اليد فقد يكون لعدة أسباب مختلفة كبناء الأرض أو زراعتها للمعيشة والسكن ، أو الإستيلاء على الأرض وتسقيعها لزيادة قيمتها المادية ، أو الإستلاء على الأرض وتقسيمها والمناجزة بها ، وبالتالي نجد أن الهدف الرئيسي لوضع اليد هو النفع الفردي والإستفادة الشخصية وليس النفع العام .

**الأراضي المستهدفة :** كان هدف مبدأ الإحياء هو تعمير وإحياء الأراضي الموات ، وبالتالي فقد إستهدفت الأراضي البور والصحراوية والتي ليس بها أثر زراعة ولابناء لأحد وليست ملكاً لأحد ، ولم تكن من مرافق البلد كأن تكون محتطباً لأهل القرى أو مرعى دوابهم وما شابه ذلك .

أما في وضع اليد فنجد أن واضع اليد يستهدف أي أرض مهملة سواء كان لها مالكاً أو ليست ملكاً لأحد ( أملاك الدولة ) وسواء كانت من المرافق العامة أو ليست كذلك .

ويرجع ذلك إلى أن هدف الإحياء هو التنمية والإعمار ، كما أن الشريعة قد إشتطت في الإحياء أن لا تكون الأرض ملكاً لأحد ، بينما وضع اليد هدفه هو المنفعة الفردية سواء كانت للحاجة أو الإعمار أو التريح ، ولم يهتم القانون بالأرض التي تم الإستيلاء عليها إلا إذا كانت ملكاً للدولة ، فإذا كانت الأرض ملكاً لأفراد وتم الإستيلاء عليها وكانت حيازتها مستقرة فلن يردها القانون لمالكها الأصليين .

**شروط ملكية الأرض :** الشرط الأساسي لتملك الأرض بالإحياء هو تنميتها وإعمارها ، وذلك بتهيئة الأرض للزراعة أو السكن ، ويكون ذلك بالرجوع إلى العرف ( الأعراف المتعارف عليها لتهيئة الأرض للزراعة أو السكن ) .

أما وضع اليد فتوجد ثلاث شروط اساسية لتملك الأرض بوضع اليد وهي أولاً أن تكون العين قابلة للتعامل فيها ، فإذا كانت طبيعة الشيء أو الغرض الذي خصص له يأبى ذلك أو كان التعامل فيه غير مشروع، فإنه لا يصح أن يكون محلاً للملكية ، ومن الأشياء الغير قابلة للتعامل فيها لطبيعتها كالشمس والهواء و البحر، كما أن الشيء المملوك للدولة لا يصح كسبه بالتقادم ، ثانياً يجب أن يحوز الشخص العين حيازة مادية لمدة خمسة عشر عاماً مقترنة بنية التملك ، أي أنه يحوزه لحساب نفسه باعتبار أنه مالك وليس لحساب الغير ، ثالثاً أن تكون الحيازة مستمرة وهادئة وغير خافية او غامضة ، فلا تؤدي الحيازة إلى الملكية إذا كانت غير مستقرة أو متقطعة أو غير هادئة ، أي حصل عليها الشخص بالإكراه وظل محتفظاً بها تحت هذا الإكراه ، أما إذا انتهى الإكراه وبقي الحائز مستمراً في حيازته فإن الحيازة تصبح هادئة وصالحة لإنتاج آثارها ، وبالتالي فإن الشرط الرئيسي لتملك الأرض بوضع اليد هو السيطرة عليها سيطرة هادئة ومستقرة لمدة طويلة وذلك بغض النظر عن تنميتها وإعمارها .

**الآليات المتبعة لملكية الأرض :** وهي الأعمال المطلوبة للإحياء ، فهي كل ما يلزم من الأعمال للوظيفة المحيية الأرض من أجلها ، وذلك بناءً على عرف أهل المنطقة التي بها الأرض الموات ، فإن كان للسكن فيكون الإحياء بالبناء والتسقيف، وإن كانت للزراعة فبالغرس ، ويتم إتباع خطوات أولية لتنمية الأرض الموات ومنها الإحتجار وهو تعليم الأرض الموات أو الأرض المقطعة بغية البدء في إحيائها، وقد يكون التعليم بوضع علامات من الحجارة أو التراب أو غرس أخشاب أو تسوية الأرض بحائط أو ما شابه ليستدل على حدودها ، وبالتالي فإن المراد بالتحجير هو إحداث ما يدل على نية الإحياء ، وذلك على ألا تزيد مدة الإحتجار عن ثلاث سنوات وإلا فإنها تعود كما كانت موات تملك لمن يحييها ، كما أنه من المهم حفر بئر كأحد أهم آليات

إحياء الموات وسوق الماء إليها ، أو نزح المياه عن الأرض المغمورة وهنا يقوم المحيي بحبس الماء عن الأرض ووضع الحواجز التي تمنعه ، فتتكشف الأرض وتصلح للزراعة وتكون خصبة .  
 أما وضع اليد فيكون بالإستيلاء على الأرض وبناء أي شيء عليها لإثبات ملكيتها ، وذلك بغض النظر عن الهدف من وضع اليد على الأرض ، والصور المختلفة لتحديد ملكية وضع اليد هي بناء مبنى صغير أو حجرة لتأكيد وضع اليد ، تسوير قطعة الأرض بسور لتأكيد حدود ملكية وضع اليد ، الإقامة بالأرض أو وضع حارس عليها ، زراعة الأرض أو أي صورة تحقق الإنتفاع منها .

**الأسباب التي تحول من كسب ملكية الأرض :** أهم سبب يحول من كسب ملكية الأرض بالإحياء هو الإهمال ، فما ملك بالإحياء ثم ترك حتى عاد مواتاً فهو كالذي قبله سواء ، فبناءً على قول الإمام مالك أن من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، ولأن أصل هذه الأرض مباح ، فإن تركت حتى تصير مواتاً عادت إلى الإباحة ، كمن أخذ ماءً من النهر ثم رده فيه ، أما السبب الثاني فيقول بعض الفقهاء بأن ملكية الأرض تسقط بعدم الإعمار والتعطل ثلاث سنوات مستمرة ، وترجع هذه الأسباب إلى أن الهدف هو التنمية والحث على العمل .

أما وضع اليد فتوجد ثلاث أسباب تحول من كسب الملكية وهي المطالبة القضائية أي إقامة دعوى أمام القضاء للمطالبة بهذا الحق ، أو أن يقر واضع اليد بحق المالك على العين سواء كان الإقرار صريحاً أو ضمناً ، يستخلص من أي عمل يفيد معنى الإقرار ، مثل تسليم واضع اليد ثمار العين للمالك ، أو دفع الضرائب لحساب المالك ، وكذلك أن يتخلى واضع اليد عن الحيازة ، ويحصل واضع اليد على حقه أمام القضاء .

**إذن السلطات :** إختلف الفقهاء في مدى الإحتياج لإذن الحاكم لإحياء الأرض الموات ، فجمهور العلماء - باستثناء الإمام أبي حنيفة - قال بأن من أحيا مواتاً ملكه حتى وإن كان ذلك من غير إذن الإمام ، وسبب الخلاف عدة أمور منها محاولة تجنيب الناس النزاع ، الرجوع إلى حديث الرسول (ص) من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، كما أنهم نظروا إلى أنه إذا تم أخذ رأي الإمام أو موافقة الحاكم لإستغلال الأرض والإنتفاع بها يتحول الأمر ليصبح إقطاعاً من هذا الإمام إلى الفرد الراغب في إعمار هذه البيئة ، وبالتالي فإنه بالنظر إلى البيئة التقليدية نجد أن ما طبق فيها في الغالب هو رأي جمهور الإئمة مثل الشافعي وأحمد بن حنبل ، لأنهم رأوا أن أحاديث الإحياء واضحة ويجب أن لا يشترط إذن الإمام لإمتلاك الأرض المحيية .

أما وضع اليد في البيئة المعاصرة فقد كان يتيح القانون قبل عام ١٩٦٤ وضع اليد على أراضي الدولة ويكسب صاحبه صفة المالك ، وأحياناً كان المشرع يشجع ذلك ، ويرجع ذلك إلى عدم وجود ضغوط إقتصادية تحول دون السماح بهذا التوجه ، فكانت تنص المادة ٨٧٤ من القانون المدني على أن الأراضي غير المزروعة التي لا مالك لها تكون ملكاً للدولة ، وأنه لا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة ، فإذا زرع مصري أرضاً غير مزروعة أو غرسها أو بنى عليها تملك في الحال الجزء المزروع أو المغروس أو المبني ، ولكنه يفقد ملكيته بعدم الإستعمال مدة خمس سنوات متتالية خلال الخمسة عشر عاماً التالية للتمليك .

وهو هنا بذلك مطابق بشكل كبير لمبدأ الإحياء ، إلا أنه تم إلغاء هذه المادة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ الصادر بتنظيم العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة ، كما نص في المادة ٩٧٠ من ذات القانون على حظر اكتساب الأموال المملوكة للدولة بالتقادم ، كما قام المشرع بتجريم وضع اليد على أراضي الدولة بشكل يستوجب العقوبة بالحبس والغرامة والإزالة على نفقة المعتدي بمقتضى نص المادة ٢٧٤ مكرر من قانون العقوبات .

**الجهات المسؤولة عن الأراضي البور :** إنقسمت مسؤولية الأراضي البور في البيئة التقليدية إلى ثلاث أنواع : أراضي صحراوية ليس لها مالك ، وبالتالي فإنه يمكن لأي شخص تعميرها ، وأراضي تابعة لبيت مال المسلمين ، أو أراضي ملك الحاكم .

أما في البيئة المعاصرة فإنه توجد ثلاث جهات رئيسية مسؤولة عن الأراضي الصحراوية وهي وزارة الدفاع ( أراضي عسكرية ) ، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية .

**الحد الأقصى للملكية :** لم يحدد الشرع حد أقصى لإحياء الموات ، ولكن أوضح الشرع أن ملكية الأرض المحيية تكون تبعاً لمقدرة المحيي ، وأنه لا يملك مالا يحييه ، ومثال لذلك الأرض التي أقطعها الرسول (ص) لبلال بن الحارث ، أحيا بلال جزء منها ، والجزء الآخر لم يستطع إحياءه فأقطع عمر بن الخطاب لمن يستطيع إحياءه من المسلمين .

ذلك بعكس ما حدث في القوانين الوضعية والتي مضت حد أقصى لملكية الأرض سواء المزروعة أو الصحراوية ، فبناءً على المادة ١١ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ، فقد حدد القانون ملكية الأراضي الصحراوية البور بناءً على أساليب وطرق الري ، وبالنظر إلى ما قبل هذا القانون نجد أن قانون الإصلاح الزراعي لعام ١٩٥٢ قد قام بتحديد ملكية الأرض الزراعية ٢٠٠ فدان لكل فلاح ، وفي عام ١٩٥٨ حدد القانون ألا تزيد ملكية العائلة عن ٣٠٠ فدان ، وفي عام ١٩٦١ تم إصدار قانون ١٢٧ والذي حدد فيه ملكية العائلة ١٠٠ فدان شاملة الأراضي الصحراوية البور والتي كانت مستثناة من النصاب ، وفي عام ١٩٦٩ صدر قانون آخر ينص على عدم امتلاك أي فرد لأكثر من ٥٠ فدان من الأراضي الزراعية أو الصحراوية .

**التنمية العمرانية والعوامل المنظمة لها :** ساهم مبدأ الإحياء في التنمية العمرانية للمدن في البيئة التقليدية وذلك في ظل الأعراف والشريعة الإسلامية كعوامل منظمة أساسية لنمو هذه المدن تنمية عمرانية صحيحة .

أما وضع اليد فقد أدى إلى ظهور الكثير من التجمعات العمرانية إلا أنها كانت تجمعات عشوائية ظهرت في غياب القوانين والأنظمة فكانت بيئة ضعيفة تحتاج إلى الكثير من التنمية في مختلف المجالات الصحية والتعليمية والخدمات وغيرها .



وضع اليد في القوانين الوضعية	مبدأ الإحياء في الشريعة	عناصر المقارنة
<p>وضع اليد هو التقادم المكسب للملكية ، بمعنى أن يجوز واضع اليد عقاراً أو منقولاً لمدة خمسة عشر عاماً ، وذلك بشروط معينة يكتسب بها الملكية ، ويعتبر مصطلح واضع اليد هو المرادف المخفف للإستيلاء أو الغصب ، وإن كان القانون المدني عده دليلاً مثبتاً للملكية شريطة أن يكون هادئاً ومستقراً لمدة خمسة عشر عاماً.</p>	<p>المراد بالإحياء هو جعل الأرض الموات (الأرض البور) صالحة للإنتفاع بها بعدما كانت معطلة .</p>	<p><b>التعريف</b></p>
<p>١- بناء الأرض أو زراعتها لمعيشة والسكن . ٢- الإستيلاء على الأرض وتسقيعها لزيادة قيمتها المادية . ٣- الإستلاء على الأرض وتقسيمها والمتاجرة بها .</p>	<p>١- قصدت الشريعة الإسلامية بتمليك المحيي الأرض لمساعدة الناس ومعونتهم . ٢- حصول الخير لعموم المسلمين . ٣- إحياء الأرض بالزراعة والبناء . ٤- واجب ديني لإعمار الأرض .</p>	<p><b>الهدف</b></p>
<p>يستهدف واضع اليد على الأراضي أي أرض مهمة سواء كان لها مالكاً أو ليست ملكاً لأحد ( أملاك الدولة ) وسواء كانت من المرافق العامة أو ليست كذلك .</p>	<p>إستهدف الإحياء الأراضي البور والصحراوية والتي ليس بها أثر زراعة ولابناء لأحد وليست ملكاً لأحد ، ولم تكن من مرافق البلد .</p>	<p><b>الأراضي المستهدفة</b></p>

وضع اليد في القوانين الوضعية	مبدأ الإحياء في الشريعة	عناصر المقارنة
<p>١- أن تكون العين قابلة للتعامل فيها ، ومن الأشياء الغير قابلة للتعامل فيها لطبيعتها كالشمس والهواء و البحر ، كما أن الشيء المملوك للدولة لا يصح كسبه بالتقادم .</p> <p>2- يجب أن يحوز الشخص العين حيازة مادية لمدة خمسة عشر عاماً مقترنة بنية التملك .</p> <p>٣- أن تكون الحيازة مستمرة وهادئة وغير خافية او غامضة ، فلا تؤدي الحيازة إلى الملكية إذا كانت غير مستقرة أو متقطعة أو غير هادئة .</p>	<p>تهيئة الأرض للزراعة أو السكن ، ويكون ذلك بالرجوع إلى العرف ( المتعارف عليه ) لتهيئة الأرض للزراعة أو السكن ) .</p>	<p><b>شروط ملكية الأرض</b></p>
<p>يكون وضع اليد بالإستيلاء على الأرض وبناء أي شيء عليها لإثبات ملكيتها ، وذلك بغض النظر عن الهدف من وضع اليد على الأرض .</p> <p>والصور المختلفة لتحديد ملكية وضع اليد هي :</p> <p>١- بناء مبنى صغير أو حجرة لتأكيد وضع اليد .</p> <p>٢- تسوير قطعة الأرض بسور لتأكيد حدود ملكية وضع اليد .</p> <p>٣- الإقامة بالأرض أو وضع حارس عليها .</p> <p>٤- زراعة الأرض أو أي صورة تحقق الإنتفاع منها .</p>	<p>هي كل ما يلزم من الأعمال للوظيفة المحياة الأرض من أجلها ، وذلك بناءً على عرف أهل المنطقة التي بها الأرض الموات ، وأهم الخطوات المتبعة هي الإحتجار : وهو تعليم الأرض الموات أو الأرض المقطعة بغية البدء في إحيائها، والمراد بالتحجير هو إحداث ما يدل على نية الإحياء ، وذلك على ألا تزيد مدة الإحتجار عن ثلاث سنوات وإلا فإنها تعود كما كانت موات تملك لمن يحييها ، حفر البئر و سوق الماء إليها أونزح المياه عن الأرض المغمورة .</p>	<p><b>الآليات المتبعة لملكية الأرض</b></p>

وضع اليد في القوانين الوضعية	مبدأ الإحياء في الشريعة	عناصر المقارنة
<p>١- المطالبة القضائية ، أي إقامة دعوى أمام القضاء للمطالبة بهذا الحق .</p> <p>2- أن يقر واضع اليد بحق المالك على العين سواء كان الإقرار صريحاً أو ضمنياً .</p> <p>٣- أن يتخلى واضع اليد عن الحيضة ، ويحصل واضع اليد على حقه أمام القضاء.</p> <p>قبل عام ١٩٦٤ كان النص القانوني يتيح وضع اليد على أراضي الدولة ويكسب صاحبه صفة المالك ، وأحياناً كان المشرع يشجع ذلك ، ويرجع ذلك إلى عدم وجود ضغوط اقتصادية تحول دون السماح بهذا التوجه ، ولكنه يفقد ملكيته بعدم الإستعمال مدة خمس سنوات متتالية خلال الخمسة عشر عاماً التالية للتملك .</p> <p>إلا أنه تم إلغاء هذه المادة ، كما نص في المادة ٩٧٠ من ذات القانون على حظر اكتساب الأموال المملوكة للدولة بالتقادم ، كما أنه قام بتجريم وضع اليد على أراضي الدولة بشكل يستوجب العقوبة بالحبس والغرامة والإزالة .</p> <p>أدى وضع الأرض للمضاربات العقارية وتحولها لقيمة شرائية إلى نمو المدينة رأسياً بشكل غير متوازن ، الأمر الذي أنهك البنية الأساسية والمرافق العامة للمدينة المعاصرة .</p>	<p>الإهمال فما ملك بالإحياء ثم ترك حتى عاد مواتاً فهو كالذي قبله سواء ، فإن تركت حتى تصير مواتاً عادت إلى الإباحة ، كمن أخذ ماءً من النهر ثم رده فيه ، وقال بعض الفقهاء بأن ملكية الأرض تسقط بعدم الإعمار والتعطل ثلاث سنوات مستمرة.</p> <p>اختلف الفقهاء في مدى الإحتياج لإذن الحاكم لإحياء الأرض الموات ، فجمهور العلماء - باستثناء الإمام أبي حنيفة - قال بأن من أحيا مواتاً ملكه حتى وإن كان ذلك من غير إذن الإمام ، وسبب الخلاف عدة أمور منها محاولة تجنيب الناس النزاع والرجوع إلى حديث الرسول (ص) من أحيا أرضاً ميتة فهي له ، فإذا تم أخذ رأي الإمام أو موافقة الحاكم لإستغلال الأرض والانتفاع بها يتحول الأمر ليصبح إقطاعاً من هذا الإمام إلى الفرد الراغب في إعمار هذه البيئة .</p> <p>من خلال إحياء الموات نجد أن الأرض في المنظور الإسلامي لم يكن لها قيمة شرائية ، وبالتالي فقد نمت المدينة التقليدية بشكل أفقي ومتوازن في جميع الإتجاهات الصالحة للعمران .</p>	<p><b>الأسباب التي تحول من كسب الملكية</b></p> <p><b>إذن السلطات</b></p> <p><b>الملكية العامة للأراضي</b></p>

وضع اليد في القوانين الوضعية	مبدأ الإحياء في الشريعة	عناصر المقارنة
<p>توجد ثلاث جهات رئيسية تكون الأراضي الصحراوية مقسمة بينهم :-</p> <p>١- وزارة الدفاع ( أراضي عسكرية ).</p> <p>٢- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .</p> <p>٣- الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية .</p>	<p>١- أراضي صحراوية ليس لها مالك ، وبالتالي فإنه يمكن لأي شخص تعميمها .</p> <p>٢- أراضي تابعة لبني مال المسلمين .</p> <p>٣- أراضي ملك الحاكم .</p>	<p><b>الجهات المسؤولة عن الأراضي البور</b></p>
<p>بناءً على المادة ١١ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ ، فقد حدد القانون ملكية الأراضي الصحراوية البور بناءً على أساليب وطرق الري، وبالنظر إلى ما قبل هذا القانون نجد أن قانون الإصلاح الزراعي قام بتحديد ملكية الفرد بحد معين من فدادين الأراضي الزراعية أو الصحراوية والتي تناقصت مع الوقت حتى وصلت إلى ٥٠ فدان عام ١٩٦٩ .</p>	<p>لم يحدد الشرع حد أقصى لإحياء الموات ، ولكن أوضح الشرع أن ملكية الأرض المحيية تكون تبعاً لمقدرة المحيي ، وأنه لا يملك مالا يحييه .</p>	<p><b>الحد الأقصى للملكية</b></p>
<p>أدى وضع اليد إلى ظهور الكثير من التجمعات العمرانية إلا أنها كانت تجمعات عشوائية ظهرت في غياب القوانين والأنظمة فكانت بيئة ضعيفة تحتاج إلى الكثير من التنمية في مختلف المجالات الصحية والتعليمية والخدمات وغيرها .</p>	<p>ساهم مبدأ الإحياء في التنمية العمرانية للمدن في البيئة التقليدية وذلك في ظل الأعراف والشريعة الإسلامية كعوامل منظمة أساسية لنمو هذه المدن تنمية عمرانية صحيحة .</p>	<p><b>التنمية العمرانية والعوامل المنظمة لها</b></p>

### ٣-٣ الإحياء ووضع اليد كأساس للتنمية العمرانية

على الرغم من الإختلاف الظاهر بين مبدأ الإحياء ووضع اليد ، إلا أن كلاهما يعد أساساً لتحقيق التنمية العمرانية ، وذلك من خلال تملك الأرض وإعمارها بعدما كانت غير مستغلة أو تهيئتها للزراعة أو السكن ، كما أن كلاهما يعتمد على آليات لتأكيد حق المنتفع وذلك من خلال الإحتجار في الإحياء وتسوير الأرض في وضع اليد ، أما إذن الحاكم أو السلطات فنجد أن كلاهما يتفق في التنمية والتعمير بدون أخذ إذن السلطات ، فمبدأ الإحياء تقر له الشريعة بالتعمير والتنمية بدون إذن الإمام أو السلطات وذلك لأنه يعتمد على إحياء أرض موات لأمالك لها ، أما وضع اليد فلأنه وضع مخالف للقانون فبالتالي تتم التنمية بعيداً عن السلطات وبدون أخذ التراخيص اللازمة للبناء والتنمية .

أما الإختلافات الجوهرية بين مبدأ الإحياء ووضع اليد ، فنجد أنه يوجد شرط أساسي في الإحياء وهو أن تكون الأرض موات ليست ملكاً لأحد أو لبيت المال أو ملكية عامة ( أي لاتكون من مرافق البلد ) ، أما وضع اليد فلا يشترط أن تكون أرضاً صحراوية ولكنها قد تكون أرضاً زراعية أو مبنية ، كما قد تكون ملكاً للدولة أو لأفراد ، أو قد تكون أحد المرافق العامة ، كما نجد أن هدف الإحياء هو تعمير الأرض بالزراعة أو البناء وذلك لحدوث الخير لعموم المسلمين كما يهدف إلى الحث على العمل واستثمار الجهود في التعمير ، بينما نجد أن وضع اليد ليس له هدف رئيسي ، فقد يكون لحاجة للعمل أو السكن ، أو للإتجار بالأرض والتربح منها، وقد يكون لتسقيع الأرض وزيادة قيمتها .

ولتملك الأرض المحياة فإنه لا بد من زراعتها أو بنائها ، أما وضع اليد فلا بد من إحكام السيطرة على الأرض وحيازتها حيازة هادئة لمدة ١٥ سنة ، كما أنه من الإختلافات الأساسية بين الإحياء ووضع اليد هو فقد الملكية ، ففقد الملكية في الإحياء يكون بإهمالها أو عدم إعمارها لمدة ثلاث سنوات من الإحتجار وتركها معطلة ، أما وضع اليد ففقد ملكية الأرض يكون إما بمطالبة أحد بحقة في الأرض بدعوى قضائية أو أن يقر واضع اليد بحق المالك في الأرض أو بتخليه عن الأرض .

كما أنه من خلال مبدأ إحياء الموات نجد أن الأرض في المنظور الإسلامي لم يكن لها قيمة شرائية ، وبالتالي فقد نمت المدينة التقليدية بشكل أفقي ومتوازن في جميع الإتجاهات الصالحة للعمران وبشكل حافظ على البنية الأساسية والمرافق العامة للمدينة ، أما في البيئة المعاصرة وبسبب وضع اليد وتسقيع الأراضي البور والمتاجرة بها، وبسبب وضع الأرض للمضاربات العقارية وتحولها لقيمة شرائية مما أدى إلى نمو المدينة رأسياً بشكل غير متوازن ، الأمر الذي أنهك البنية الأساسية والمرافق العامة للمدينة المعاصرة .

وبالرغم من أن كلاً من الإحياء ووضع اليد كان عاملاً أساسياً في التنمية العمرانية للكثير من المدن ، إلا أن الإحياء ساعد على تنمية المدن في البيئة التقليدية في ظل الأعراف والشريعة الإسلامية ، بينما وضع اليد

بالرغم من أنه أدى إلى تنمية الكثير من المدن إلا أنها كانت مدن عشوائية وذلك لنموها بعيداً عن الأعراف والقيم والقوانين والأنظمة .

من المقارنة التي تمت بين الإحياء في البيئة التقليدية ووضع اليد في البيئة المعاصرة لاحظنا الجوانب المشتركة والمختلفة بين الوضعين ، وبالتالي فإنه من المهم عمل دراسة تحليلية على وضع قائم بوضع اليد لدراسته وتحليله ومعرفة مدى التشابه بين الوضعين في الواقع ، وهل يمكن تطبيق مبدأ الإحياء في البيئة المعاصرة مع وجود القواعد الحاكمة لهذا التوجه في الوقت الحاضر أم أن تطبيق مبدأ الإحياء سيؤدي إلى بيئة عشوائية مليئة بالمشاكل .

## الفصل الرابع

نمو المدينة بشكل عشوائي  
دراسة تحليلية لحالات وضع اليد  
بالمناطق العشوائية  
عزبة الوالدة وجزيرة القرصاية

## الفصل الرابع :

## نمو المدينة بشكل عشوائي

## دراسة تحليلية لحالات وضع اليد بالمناطق العشوائية

## عزبة الوالدة وجزيرة القرصاية

## تمهيد :

المدينة العشوائية هي نسيج عمراني غير مخطط وغير مرخص وغير متجانس في مناطق محرومة من المرافق العامة والخدمات الأساسية لمجموعة أراضي غير مقسمة ومباني غير مستوفية للإشترطات الصحية والهندسية من تهوية وإضاءة شمس ، كما أنها لا تطابق قوانين تنظيم المباني وتقسيم الأرض الفضاء من حيث الارتفاعات والأفنية وتوفير المرافق<sup>1</sup> .

وغالبا ما تعاني الأحياء العشوائية من عدم الاعتراف بشرعيتها ، ويظل واضعوا اليد في قلق دائم وفي خوف من تدخل السلطات العامة لأنه لا يملك أي سند قانوني ولا أي ضمان بالإستقرار ، كما أنه لا توجد في المناطق العشوائية الإحتياطات اللازمة لمواجهة الكوارث الطبيعية والحوادث الرئيسية مثل كوارث الزلزال والإنهيارات والحريق بشكل يضاعف الخسائر في الأموال والأرواح .

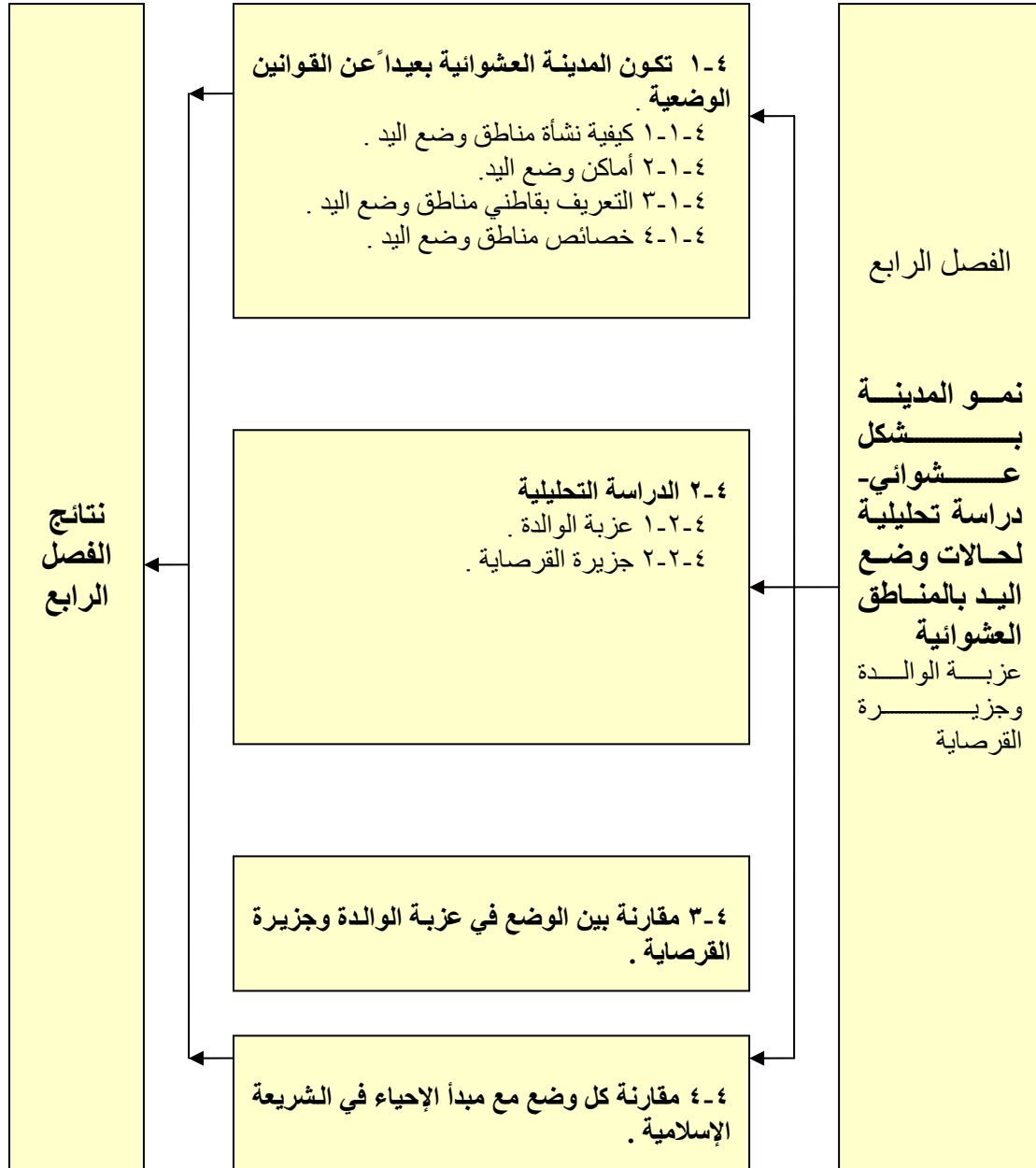
ويعتبر الإسكان العشوائي أحد الجوانب المظلمة في مشكلة الإسكان ، حيث يمثل أحد عورات المجتمع ، فنلاحظ إنتشار التدني الأخلاقي والأمراض الإجتماعية بين سكانه ، كما تشكل بعض الأسر في المناطق العشوائية بؤر توتر إجتماعي دائمة للمجتمع ، وأي قلق أو إنحراف يجد في أبناء هذه الأسر فريسة سهلة نظراً لما لديهم من إحساس كبير بعدم الرضا الذي يتحول إلى حقد على المجتمع وكرهية لأفراده .

ويبرر بعض ملاك عقارات المناطق العشوائية وأصحاب التقاسيم أن الإشترطات البنائية الواردة بقوانين تقسيم الأراضي وتنظيم المباني إشترطات قاسية وشديدة ، حيث تنص تلك الإشترطات على ترك ثلث أرض التقسيم للشوارع ، وألا يقل عرض الشوارع عن عشرة أمتار وألا تزيد نسبة إشغال المباني عن ٦٠ % من المساحة الكلية للقطعة ، وألا يزيد إرتفاع المبنى عن مرة ونصف عرض الشارع ، ويقولون أن هذه الإشترطات قاسية جداً ، ولا تسمح للمالك بالاستفادة الكاملة من قطعة الأرض التي يمتلكها ، فيقسمونها إلى قطع ذات شوارع بعرض أربع أمتار ، ويبنون على كامل قطعة الأرض ، ويرتفعون بالمباني إرتفاعات لاتتماشى مع عروض الطرق ، وعلى الجانب الآخر يقول خبراء التشريع العمراني أن هذه الإشترطات وضعت لتوفر التهوية والإضاءة النهارية والخصوصية وتوفير بنية سكنية صحية ، وأي تنازل عن الحد الأدنى لهذه الإشترطات لا يوفر المسكن الصحي الآمن والمريح ، الذي يؤدي وظيفته على الجانب الأكمل ، ويترتب على مخالفة القوانين إسكان هابط المستوى صحياً وهندسياً<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> أحمد خالد علام : تجديد الأحياء ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٧ ، ص ٤٧ .

<sup>2</sup> المرجع السابق ، ص ٤٩ .





#### ٤-١ تكون المدينة العشوائية بعيداً عن القوانين الوضعية

لكل مدينة عشوائية طريقة تكونت من خلالها مناطقها ، غير أن الطريقة الأغلب شيوعاً هي الغزو المفاجئ على الأراضي الحكومية الواقعة الأطراف الخارجية لنسيج المدينة الحضري وهو ما يعني وضع اليد على الأراضي الخلاء ، وتقسيمها بشكل بسيط من المربعات الشطرنجية بشكل مخالف لقوانين تقسيم الأراضي وتنظيم المباني وحماية الأراضي الزراعية لتأخذ كل أسرة مساحة من الأرض تسورها ( تحجير ) بعمل سياج صغير بأي مادة ثم ينقلون إليها أمتعتهم وأثاثهم .

وغالباً ما يتم ذلك في الليل تفادياً للتعرض لمقاومة القوى الرسمية أثناء النهار ، وبالتالي يفاجأ سكان المنطقة المجاورة بتجمع سكني هابط مقام على أرض كانت خالية بالأمس ليكبر وينمو بسرعة وبمعدلات عالية ، ولم يصبح أمام قوات الشرطة لكي تحقق إخلاء المنطقة إلا الخوض في معارك دموية ، ولكن لأسباب واقعية وسياسية اضطرت السلطات أن تترك الأمور على حالها وأن تتحني أمام الأمر الواقع ، وتزود هذه المناطق بالمرافق والخدمات العامة ، خاصة في فترات الضغوط السياسية<sup>١</sup> .

ويقوم السكان بتشبيد مساكنهم وفقاً لإحتياجاتهم المعيشية الضرورية بما يلائم قدرتهم المالية ، ويتوسع السكن تبعاً لنمو الأسرة بزيادة عدد أفرادها وتحسن دخلهم المادي ، كبناء غرفة أو أكثر ملاصقة للسكن ، ونتيجة لهذا لا توجد خطوط تنظيم تحترم ، وعليه تمتد المسارات عشوائياً أو تلقائياً بطريقة غير منظمة ، وأغلبها عبارة عن أزقة وحواري متواضعة لاتلح إلا للمشاة ، وتطل عليها المباني السكنية بعروض مختلفة وارتفاعات متباينة على حسب إمكانية صاحب السكن وظروفه المالية والإحتياجات الخاصة به ، ولكنها تتم عن جهل تام بالأسس التصميمية للتشييد .

#### ٤-١-١ كيفية نشأة مناطق وضع اليد

نتيجة قلة المساكن التي يتم بناؤها سنوياً لتلبية المتطلبات الكبيرة للسكن ، كما أن إنقراض عادات وتقاليد كانت سائدة سابقاً كالعائلة الممتدة جعل الطلب على السكن يفوق العرض بكثير ، وإن كان لسكان المدن إمكانية إقتناء مسكن مهما كان نوعه بطريقة أو بأخرى ، فإن القادمين الجدد ليس لهم غير اللجوء إلى أطراف المدن لإيجاد الأرض وبطريقة يسيرة نسبياً لإقامة شكل من أشكال المأوى عليها<sup>٢</sup> .

فيلجأون إلى الأراضي الزراعية والمناطق الخضراء وحتى الأراضي الفضاء المحيطة بالمدينة ، ويبدأ إحتلالهم غير الشرعي لها والإقامة بها ، وتبدأ هذه الإقامة في تجمع بسيط بعدة منازل وبصورة متفرعة ومتفرقة ومتباعدة ، لكن سرعان ما يبدأ هذا التجمع البسيط في النمو والإمتداد والتكاثر بصورة سرطانية

<sup>١</sup> أحمد خالد علام : تجديد الأحياء ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٧ ، ص ٥٠ .

<sup>٢</sup> مدحت فوزي : دور المنظمات الدولية في مشروعات الإسكان في الدول النامية ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة حلوان ، ٢٠٠٢ ، ص ٤٤ .

ليغطي مساحات كبيرة من الأراضي على حدود وأطراف المدن ، وفي بعض الحالات يتداخل مع المدن حتى يصعب إمكانية فصله عنها ، أما الأراضي العامة التابعة للدولة ، فإن ضعف المراقبة المفروضة عليها وانعدامها بالكامل في الكثير من الحالات ، تكون خير مشجع لهم للإستمرار بالسكن والبناء والتوسع ، وعند إكتشاف أمرهم تجد السلطات نفسها عاجزة على إيقافهم ومنعهم أو حتى على الأقل الحد من أحيائهم .

وكما تدل الوقائع فإن الأراضي التي لجأ إلى إحتلالها هؤلاء القادمون الجدد تكون من الأراضي التي تملكها الدولة ، وأنهم نادراً ما يتمكنون من إحتلال الأراضي التي يملكها القطاع الخاص ، وحتى وإن تمكنوا فإن إقامتهم بها تكون محدودة وقصيرة الأمد ، إذ سرعان ما يفتن مالكو الأرض لهم نتيجة المراقبة المستمرة التي يفرضونها على أراضيهم ويسعون إلى طردهم بكافة السبل وبأسرع طريقة ممكنة .

ولقد نشأت مناطق وضع اليد لعدة أسباب يمكن إيجازها فيما يلي<sup>1</sup> :-

#### • أسباب إجتماعية

**تفشي الفقر:** وهو من الأسباب وأعمها ، حيث أدى تزايد السكان وتدني الدخل للفرد إلى إفتقار المجتمعات، وانعكس ذلك على المدن ، فتفكك النسيج المجتمعي للمدينة ، ومع إنتشار الفقر تراجعت شروط سكن فئات واسعة من السكان ، فتحول السوق نحو الملكية لم يحرم فقط الكثير من إمكانية الحصول على سكن ملائم ضمن إمكانياتهم، بل ودفع البعض لتملك مساكن لا تستوفي شروط السلامة والأمن .

**الهجرة الريفية :** وهي العامل المسئول عن إنتشار مناطق وضع اليد وذلك للبحث عن فرص عمل وحياة أفضل .

**الزيادة السكانية :** نتيجة للزيادة السكانية وأزمة الإسكان ، فإن المدينة تتسع ملتزمة الأراضي الزراعية المجاورة ، وتحت الضغوط الشعبية والسياسية فإنه يتم ضم القرية إلى كردون المدينة .

**الضغوط الشعبية والسياسية :** حيث تتدخل الأجهزة الشعبية لدفع وإلغاء المحاضر والجنح التي صدرت ضد المخالفين .

#### • أسباب إقتصادية

**إتساع الفجوة بين العرض والطلب :** يرجع السبب الأساسي لغزو الأراضي الحكومية إلى عدم توافر أراضي معدة للبناء في الصحراء بسعر زهيد ، علاوة على وجود فوضى بتعدد الجهات المالكة لأراضي الدولة ، وبالتالي نتيجة ضعف الرقابة المفروضة على أراضي الدولة ، والتي تكون خير مشجع للإستمرار في التعدي عليها .

**إرتفاع أسعار الأراضي :** أحد أهم الأسباب في البناء على أراضي الدولة إرتفاع أسعار الأراضي والمضاربات العقارية وارتفاع تكاليف البناء ، حيث إنسحبت الحكومة من إنتاج الوحدات السكنية المدعمة

<sup>1</sup> لمياء شكور : الإستدامة البيئية الحضرية مع تركيز خاص على المسكن والأرض ، المؤتمر العربي الإقليمي ، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية والهيئة العامة للتخطيط العمراني ، القاهرة ، ١٥-١٨ إبريل ٢٠٠٣ ، ص ٣ .

لذوي الدخل المحدود ، وبهذا وجدت الغالبية العظمى من السكان نفسها مطرودة من وسط المدينة إلى الأطراف حيث أسعار الأراضي أرخص ، وقيام الأهالي بتوفير مساكنهم بجهودهم الذاتية .  
**إنخفاض الإستثمار في مجال الإسكان :** إجماع القطاع الخاص عن المساهمة في توفير مساكن لمحدودي الدخل ، فقد إتجه القطاع الخاص إلى إقامة المساكن ذات المستوى المتوسط أو الفاخر ، ذات الإيجار المرتفع نسبياً والذي لا يلائم هذه الفئة من السكان .

**تداخل إستعمالات الأراضي :** نشأت هذه المناطق نتيجة تداخل إستعمالات الأراضي ، مثال لذلك المصانع التي أقيمت بدون تخطيط ، فمنها ما يقع في وسط المدينة وعلى الأنهار وعلى أطراف المدينة ، ومثال لذلك مصانع الأسمنت التي أقيمت في حلوان على النهر ، والتي أدت إلى إجتذاب السكان .

#### • أسباب سياسية وتشريعية

**الإجراءات الطويلة :** يوجد الكثير من التعقيدات والإجراءات الطويلة والمعقدة لإكتساب ملكية أو التسجيل الرسمي لأراضي صحراء مملوكة للدولة ، حيث يتضمن على الأقل ٧٧ إجراء بيروقراطي في ٣١ جهة عامة وخاصة .

**التهاون في تطبيق القانون :** نتيجة لتهاون السلطات والتراخي في تطبيق القوانين ، حيث يوجد تساهل من قبل أجهزة الدولة ، ففي موسم الإنتخابات يتم تزويد المناطق المخالفة لكل القوانين – والتي حكم على الكثير منها بالإزالة – بالمرافق العامة والخدمات ، وذلك تحت الضغوط السياسية ، فيتم تزويد جميع المناطق العشوائية بالكهرباء .

**قسوة الإستراتيجيات البنائية :** حيث تنص الإستراتيجيات البنائية على ترك ثلث أرض التقسيم للشوارع والحدائق ، وألا تزيد نسبة إشغال المبنى عن ٦٠% من المساحة ، وألا يزيد إرتفاع المبنى عن مرة ونصف عرض الشارع ، وبالتالي يشعر السكان بأنها إستراتيجيات قاسية لاتسمح بالإستفادة الكاملة من قطعة الأرض ، فنجد من يريد شراء قطعة أرض يشتري من تجار الأراضي بمناطق واضعي اليد ذوي القوة ، حيث أنهم يطمئنوهم بأنه سوف يتم التصالح مع الحكومة مقابل مبالغ زهيدة عندما يكون أمر واقع ، وبالتالي يتم الإستيلاء على أراضي الدولة من قبل التجار المحترفين وتقسيمها وبيعها ، وبالتالي عدم خضوعها لإستراتيجيات البناء .

#### ٤-١-٢ أماكن وضع اليد

تنتشر مناطق وضع اليد في أماكن متفرقة بالمراكز الحضرية الكبرى سواء داخل الحدود الإدارية للمدن أو خارجها أو على أطرافها ، وتتكون هذه المناطق داخل المدينة عندما تقع في مكان غير مرغوب فيه وبعيد عن المواصلات ، أو حين تكون أرضها حكر ، أو مناطق الإيواء المؤقت وأراضي الوقف ، أو تقع على الأطراف نتيجة الهجرة .

ويتم التعدي غالباً على الأراضي ملك الدولة ، ونادراً ما يتم التعدي على أملاك خاصة ، فيمكن أن تكون الأراضي التي تم التعدي عليها من قبل وضع اليد أرض زراعية ملك الإصلاح الزراعي ، أو مناطق زراعية

متاخمة لأرض صحراوية ، أو أراضي ملك المحافظات من أراضي صحراوية أو أراضي جبلية والتي ارتبطت منذ خمسين عاماً بهذه الظاهرة (منطقة البساتين ، أسطبل عنتر ، عزبة الهجانة ، منشية ناصر ، الدويفة ) وكلها أراضي غير مخططة وغير خاضعة للتنظيم ، وهذه هي نوعيات الأراضي حول المدن والتي تكون خصبة للتعدي عليها<sup>١</sup> ، وتنقسم أماكن تواجد مناطق التعدي إلى قسمين<sup>٢</sup> :

#### • أماكن التعدي من حيث الموقع

**مناطق داخل الكتلة السكنية :** قد يكون سبب نشأة هذا التعدي وجوده في المنطقة غير المرغوبة في المدينة لعدة أسباب مثل بعدها عن المواصلات أو لسوء موقعها... إلخ ، وبالتالي نشأ به إسكان بعيد عن التخطيط والشرعية مثل منشية ناصر ، وقد يرجع إلى أن الأرض المقام عليها التعدي كانت حكر أو وقف أو مملوكة للدولة ، ويمكن تقسيم هذه المناطق إلى نوعين :

أن تكون بؤر ريفية قديمة ( الحوتية ) وتم إحاطتها بالمناطق الحضرية الحديثة ( المهندسين ) مثل عزبة أولاد علام بالدقي ، أو أن تكون في مناطق حضرية قديمة ذات أهمية خاصة مثل منطقة حكر أبو دومة بالقاهرة والتي لا تتناسب مع أهمية الموقع المطل على النيل ، وعشش عرب المحمدي بالدمرداش والتي نزلت ملكيتها وأقيم على أرضها حديقة عامة ومكتبة للطفل .

**مناطق على أطراف الكتلة العمرانية :** يرجع هذا النوع من التعدي لعدة أسباب منها :

الإمتداد العمراني الناتج من النمو السكاني والإقتصادي ، أو نتيجة لإلتقاء الريف بالحضر وتكوين جيوب حضرية ، وقد تنتج من الهجرة الداخلية من الريف إلى الحضر بحثاً عن فرص العمل ، كما قد تكون نتيجة لإتخاذ هذه التجمعات بعض الإستعمالات الغير مرغوب فيها كنشاط إقتصادي ( دباغة الجلود بعشش الجيارة ، وجمع القمامة في منشية ناصر ) .

#### • أماكن التعدي من حيث نوع الموقع<sup>٣</sup>

يمكن تصنيف أماكن تواجد مناطق واضعي اليد تبعاً لخصائص الموقع ، وهي كالتالي :

**التعدي على أراضي زراعية :** وهي المساكن التي يتم إنشاؤها على الأراضي الزراعية بعد تبويرها وتقسيمها إلى قطع صغيرة مثل عزبة وعرب الوالدة ومنطقة المنيرة الغربية بإمبابية .

**التعدي على أراضي صحراوية :** حيث يتم الحصول على الأراضي بوضع اليد عن طريق شغل الأراضي المملوكة للدولة في غياب الرقابة الحكومية عليها مثل منطقة عزبة الهجانة ، والتعدي على الأراضي الصحراوية على طريق مصر إسكندرية الصحراوي .

**التعدي على أراضي جبلية :** مثل منشية ناصر على جبل المقطم ، وعزبة خير الله واسطبل عنتر على هضبة الفسطاط وغيرها .

<sup>١</sup> فاطمة مصطفى النخيلي: تأمين الحيازة كمهج فعال في تنمية المناطق العشوائية، هندسة المطرية، جامعة حلوان، ٢٠٠٦ ، ص١٤ .

<sup>٢</sup> سيف الدين أحمد : آليات الإسكان الغير رسمي ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ١٩٩٨ ، ص ٧ .

<sup>٣</sup> أحمد خالد علام : تجديد الأحياء ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٧ ، ص ٥٥ .

**جيوب حضرية** : تنشأ عندما سرعة نمو المدينة ، وطرق النمو الحضري للقرى المجاورة ، فتظل باقية كجيوب لفترة طويلة بعد أن يتجاوزها النمو الحضري مثل منطقة تلال زينهم .

**التعدي على الأنهار والترع والمصارف** : مثل منطقة إسكان ترعة زينين .

**التعدي على أراضي زراعية متاخمة لأراضي صحراوية** : مثل طرة والمعصرة .

**التعدي على الطرق السريعة وخطوط السكك الحديدية** : مثل أرض اللواء والدويقة .

**التعدي على أراضي الوقف** : العقارات المقامة على أرض مخصصة للأعمال الخيرية والدينية مثل وقف خاتون الخيري ، ووقف مصطفى باشا حاكم اليمن بمنطقة الترجمان .

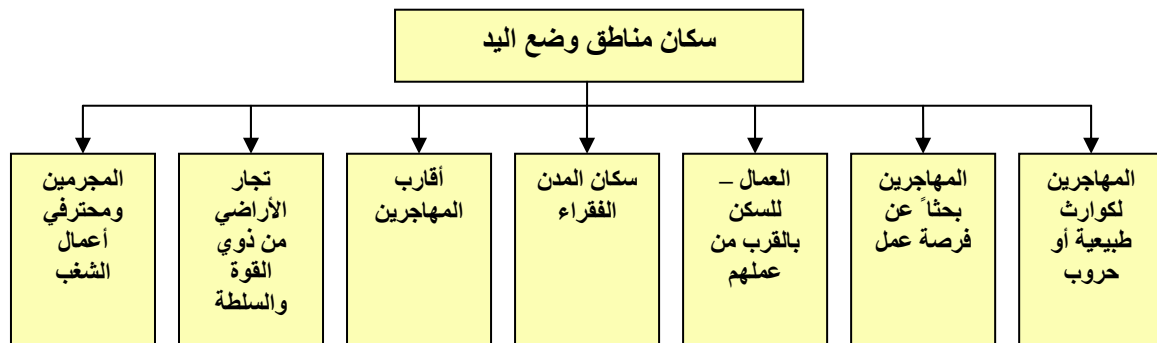
**التعدي على أراضي حكر** : يتم التعدي على أراضي الحكر مثل حكر أبو دومة ، وحكر ترعة الإسماعيلية، كما أن ٦٠ % من منطقة الحوتية حكر .

#### ٣-١-٤ التعريف بقاطني مناطق وضع اليد

بدأت هذه التجمعات في مصر منذ عام ١٩٦٠ م ، حيث يبلغ تعداد سكان مناطق وضع اليد حوالي ٣٠ % من تعداد سكان مناطق الإسكان الغير رسمية<sup>١</sup> .

وقد أظهرت العديد من الدراسات أن تلك المناطق غالباً ما تتضمن مهاجرين ، لاتتخذ هجراتهم صور وخيارات فردية عشوائية ، بل تتشكل في صورة أمواج منظمة تتحرك كجماعات إلى المنطقة المستهدفة والمملوكة للدولة أو القطاع الخاص ، ليقسمونها إلى مساحات صغيرة يقيمون فوقها مأوى باستخدام مواد بناء بسيطة ومؤقتة تستهدف الحماية العاجلة من الآثار السلبية للظروف البيئية والمناخية .

ويمكن تقسيم سكان مناطق واضعي اليد كما يلي<sup>٢</sup> :



شكل رقم (١-٤) : يوضح أنواع سكان مناطق وضع اليد - المصدر : أحمد خالد علام المصرية ، ١٩٩٧

<sup>١</sup> مدحت فوزي : دور المنظمات الدولية في مشروعات الإسكان في الدول النامية ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة حلوان ، ٢٠٠٢ ، ص ٤٤ .

<sup>٢</sup> أحمد خالد علام : تجديد الأحياء ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٧ ، ص ٩٢ .

**المهاجرين إلى المناطق الحضرية :** وهم من سكان الريف الذين هجروا أراضيهم وأهاليهم نتيجة لعدة أسباب ، فقد تكون لكوارث طبيعية أو زلازل ، أو بسبب الحروب مثل هجرة مدن القتال ( السويس – بورسعيد - ...) في حرب ١٩٦٧ .

**المهاجرين بحثاً عن فرصة عمل :** الغالبية العظمى من واضعي اليد بالعشوائيات هم من المهاجرين الذين ضاق بهم العيش في بلادهم الأصلية لقلة فرص العمل أو الإكتظاظ السكاني وزيادة أفراد الأسرة مع قلة الدخل، كما أن عدم الالتفات في بداية الإستقلال السياسي إلى تطوير الريف بصورة متوازنة مع المدينة شكل عامل طرد مباشر ، مما نتج عنه كذلك ضعف الإستثمارات في الريف وتفتت الملكية الزراعية ، وما ترتب عليها من صغر حجم المساحات المزروعة وقلة الإنتاج وبالتالي إنخفاض الدخل ، مما أدى إلى خروج السكان بحثاً عن فرص عمل أفضل بهدف زيادة الدخل وتحسين مستوى المعيشة .

**العمال الذين لم يتوفر لهم مسكن بالقرب من عملهم :** يوجد حوالي ٤٠ % من السكان لايتوفر لهم المسكن الملائم ، ففي الماضي كانت هناك جمعيات ومؤسسات تقوم بتقسيم الأرض الفضاء وتوزيعها على العمال لبناء مساكن عليها ، ويكون لهم الحق في ملكيتها فيما بعد مقابل إقتطاع جزء من مرتباتهم أو إنشاء صندوق تمويل الإسكان الشعبي ، إلا أن هذا الحل لم يصل إلى مستوى ما كان متوقعاً منه لضعف القطاع الخاص وعدم توفير دخل منظم لمحدودي الدخل .

**سكان المدن الفقراء :** وهم سكان المدن الذين يبحثون عن سكن يتلاءم مع إمكانياتهم المحدودة جداً نتيجة إرتفاع الأسعار وبالتالي عدم القدرة على السكن داخل المدينة ، فخرجوا منها واعتدوا على أراضي الدولة لإيجاد المأوى للأسرة .

**تجار الأراضي من ذوي القوة والسلطة :** هم تجار محترفي إغتصاب الأراضي ، يقوموا بوضع أيديهم على مساحات شاسعة من أراضي الدولة ويتم إختيارها بعناية ، وغالباً ما تكون قريبة من مناطق في بداية التعدي عليها ، ويتم تقسيم هذه الأراضي إلى قطع صغيرة وبيعها ، وبالتالي يحققوا مكاسب كبيرة من هذه التجارة .

**أقارب المهاجرين :** الهجرة الريفية تتم بناءً على إختيار المدينة التي بها قريب أو صديق ، أو مدينة المركز الحضري القريب ثم إلى المدن الكبرى ، لذا فإن هجرة الريفيين تتم على مراحل وتكون من قبل القادرين على العمل والذين هم من الشباب .

**المجرمين ومحترفي أعمال الشغب :** يلجأ بعض الخارجين عن القانون والمجرمين ومحترفي أعمال الشغب للإختفاء بتلك المناطق ، ويضعون أيديهم على الأرض ويفرضون سيطرتهم على الآخرين ويتاجرون بهذه الأرض حيث يجدوا أن هذه المناطق آمنة لهم وبعيدة عن أيدي الشرطة ، ويساعدهم على ذلك صعوبة تحرك سيارات وأفراد الأمن للإمساك بهم نتيجة ضيق الشوارع وصعوبة البحث عنهم ، إلا من يقطن في هذه المناطق ، ومثال لذلك عزبة الهجانة والتي يقطنها العديد من تجار المخدرات .

ومما سبق نجد أنه يمكن تقسيم سكان مناطق وضع اليد إلى طبقتين :

**طبقة فقيرة :** وهم المهاجرين إلى المدينة ويكون دخلهم دخل متدني لطبيعة عملهم ، وهناك قطاع إقتصادي غير مخطط يتركز في الأحياء الفقيرة يحتوي على أنشطة ذات مستوى صغير تعتمد على اليد العاملة، وبالتالي يخلق أكبر عدد من فرص العمل مثل نشاط الصناعات الغذائية الصغيرة والملابس والأدوات المنزلية البسيطة ، وبالتالي فإن هذا القطاع يضم الشريحة الدنيا من هذه الفئات ، ومثال لذلك الباعة الجائلون وجماعة الزبالين في منشية ناصر وأصحاب الحرف في منطقة شق الثعبان<sup>1</sup> .

**طبقة غنية :** وهم طبقة إما قامت بالإستيلاء على أراضي الدولة الصحراوية وقامت بزراعتها والبناء عليها ، أو قامت بتقسيمها إلى أراضي وبيعها بعقود صورية ، ثم قام الملاك الجدد بعمل مصالحة مع الهيئة التابعة لها الأرض ، وهي عادة طبقة لها نفوذ ، ومثال لذلك طريق مصر إسكندرية الصحراوي ، والذي يظهر فيه المنتجعات السكنية والتي كانت مقسمة إلى أراضي للإستصلاح الزراعي وتم وضع اليد عليها وتغيير إستعمالها ، ثم تم عمل مصالحة مع الهيئة العامة للتعمير والتنمية الزراعية بتقليل نسبة المباني وزيادة نسبة الأراضي المزروعة<sup>2</sup> .

#### ٤-١-٤ خصائص مناطق وضع اليد

يمكن تقسيم خصائص هذه المناطق إلى أربع خصائص<sup>3</sup> :

خصائص عمرانية ، خصائص إجتماعية ، خصائص إقتصادية ، خصائص بيئية .

**الخصائص العمرانية** لمناطق واضي اليد تعد إنعكاساً لكافة السلبيات المتعلقة بنشأتها العشوائية ، وأهم ما يميز هذه الخصائص أنها صياغة عمرانية بلا تخطيط تتضمن طرق وممرات غير ممهدة ، كما يوجد تداخل وتلاصق في عناصر الكتلة البنائية كانعكاس لغيبية الدراسات التخطيطية والبيئية، بالإضافة إلى عدم التناسق في الشكل للمباني نتيجة غياب الإشتراطات البنائية وعدم إنتظام نسيجها العمراني وشبكة الحركة والمسارات ونقص الفراغات والمناطق المفتوحة ، ذلك بجانب تداخل الإستعمالات المختلفة للأراضي وتباين المباني في ارتفاعاتها وسوء حالتها ويكاد ينعدم تشطيب الواجهات ، كما تفتقر هذه المناطق إلى الخدمات العامة وإلى المرافق الأساسية من مياه وكهرباء وصرف صحي ومواصلات وغيرها ، كما نجد أن الأراضي والمباني غير مسجلة أو مرخصة ، وإن تم لها ذلك فمن خلال وسائل غير مشروعة .

**الخصائص الإجتماعية** لهذه المناطق نجد أنها تتفق في عدة عناصر منها أن معظم سكان هذه المناطق من الأصول الريفية ، كما نلاحظ إنتشار الأمية وتتميز هذه الأحياء بالتكدس والتزاحم والكثافة السكانية العالية ، أما الحالة التعليمية والصحية فتتميز بالنقص الشديد ، كما يعاني سكان هذه المناطق من مشكلة عدم شرعية تلك المناطق وبالتالي عدم إحساسها بالأمان ، كما نلاحظ تباين نسبي في مستويات الدخل مع تدني ملحوظ في

<sup>1</sup> فاطمة مصطفى النخيلي: تأمين الحيازة كمهج فعال في تنمية المناطق العشوائية، هندسة المطرية، جامعة حلوان، ٢٠٠٦ ، ص ٩٤ .

<sup>2</sup> الهيئة العامة للتعمير والتنمية الزراعية ، وزارة الزراعة ، ٢٠٠٨-٠٦-٠١ .

<sup>3</sup> فاطمة مصطفى النخيلي : تأمين الحيازة كمهج فعال في تنمية المناطق العشوائية ، هندسة المطرية ، جامعة حلوان ، ٢٠٠٦ ، ص ٩٤ - أحمد خالد علام : تجديد الأحياء ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٧ .



خصائص التحضر هذا بالإضافة لوجود فئات من السكان تتضمن أنماط ذات تراكيب نفسية وسيكولوجية غير متزنة قد تمتد إلى كراهية الواقع والحقد والإحساس بالظلم ، كما تتميز هذه المناطق بقلّة الوعي الاجتماعي والديني والثقافي نتيجة القصور في الخدمات وقلّة قوافل التوعية ، ونتيجة للوضع الغير القانوني للمنطقة فإنه يوجد نوع من إفتقاد الثقة بين قاطني تلك المناطق وممثلي الأجهزة الحكومية لعدم قانونية تلك المناطق من جانب ، وعدم وجود سياسة واضحة لتلك الأجهزة في التعامل مع المشكلات المرتبطة بنموها من جانب آخر <sup>1</sup> .

**الخصائص الاقتصادية** تعتبر مناطق إسكان اضعي اليد سوق عقاري له خصائص مميزة من حيث التوازن بين العرض الذي يلائم الإمكانيات ويستجيب لإحتياجات الطلب ، فالبناء على أراضي غير قانونية يلغي رسوم التسجيل والتصاريح والمرافق في المراحل الأولى للتشييد ، كما أنه المصدر الأساسي لتوفير الأيدي العاملة المنخفضة التكاليف والتي تسهم بطريق غير مباشر في خفض تكلفة الإنتاج الصناعي بالبلاد ، وتعتبر هذه المناطق مثلاً حياً لإهدار الطاقات الاقتصادية والمتمثلة في العنصر البشري ، حيث أن عزل هذه المناطق تجعل سكانها بعيدين عن أي محاولة للتطوير <sup>2</sup> .

تسهم الأوضاع الاقتصادية المتدهورة بتلك المناطق في تأكيد الجوانب السلبية لمجمل المشكلات السابقة في ظل ما يترتب عليها من متغيرات في طبيعة البنية الاجتماعية للسكان ، وما يستتبعه من آثار تدفع بعيد من الشرائح الممثلة لها في إتجاه مولد للعنف والتطرف ، فتدني مستويات المعيشة وعدم التناسب بين موارد الدخل وطبيعة الإحتياجات وغير ذلك من مشاكل تفرزها الحياة الاجتماعية لأحياء اضعي اليد ، لها أن تدفع بقطاعات الشباب القاطنة في إتجاهات سلوكية غير سوية ، وتتلخص أنماط العمل في تلك المناطق إلى ثلاث أنواع :

- أعمال ذاتية كالباعة الجائلين أو أصحاب الورش والمتاجر والمقاولين .
- أعمال عامة بأجر يومي مدفوع كعمال البناء وغيرهم .
- أعمال مؤقتة موسمية .

**الخصائص البيئية** إن المشاكل البيئية الموجودة داخل مناطق اضعي اليد تنذر بخطر شديد ، وذلك نظراً لتداعي وتدني الأحوال البيئية بها ، مسببة عدد غير محدود من الأخطار والتي تؤدي إلى إنخفاض في المستوى الصحي للسكان ، فضلاً عن ظهور نتائج سلبية ناتجة من تراكم المخلفات والنفايات وانتشار الأوبئة والحشرات وتفاقم التلوث البيئي بسبب عدم وجود صرف صحي وانتشار المجاري .

<sup>1</sup> نبيل عشري ، محمد جبر : **توظيف عمران اضعي اليد لخدمة مستهدفات التنمية بالمناطق الحضرية المحيطة** ، مؤتمر التوطن العشوائي في الدلتا المصرية ، ٢٦ أبريل ٢٠٠١ ، جامعة المنوفية ، ص ١٦٤ .

<sup>2</sup> سامي أمين عامر ، أحمد محمد رشدي : **المدخل التخطيطي الشامل لمنهجية تحديد أساليب التعامل مع أنواع الحيابة في الأنماط العمرانية المختلفة** ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيابة \ الإدارة الحضرية الجديدة محور ان لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ ، ص ٣ .

## ٢-٤ الدراسة التحليلية

نتيجة لوجود العديد من المناطق التي نمت بشكل عشوائي فقد حاولت الدولة معالجة مشاكل هذه المناطق ، فكان ذلك في بعض الأحيان بالإزالة إلا أن هذا التوجه لم ينجح ، وفي بعض المناطق كان بالتنمية ونشر الوعي بين السكان ، وفي بعض المناطق قامت الدولة بتقنين ملكيات وضع اليد فيها وتشجيع السكان على المشاركة الشعبية في التنمية الحضرية والعمرانية للمنطقة بالإضافة إلى العمل على نشر الوعي التنموي والثقافي بين السكان ، إلا أنه توجد بعض المناطق التي رفضت الدولة تقنين ملكيات وضع اليد فيها وذلك لأسباب تنموية أو سياسية في بعض الأحيان .

ولقد تم إختيار منطقتين تمت تنميتهم تنمية عشوائية بحيازة وضع اليد ، إلا أن أحد المنطقتين تم تقنين حيازات وضع اليد فيها ، والمنطقة الأخرى لم توافق الدولة على تقنين حيازات الأهالي لأراضيهم .

### هدف الدراسة التحليلية

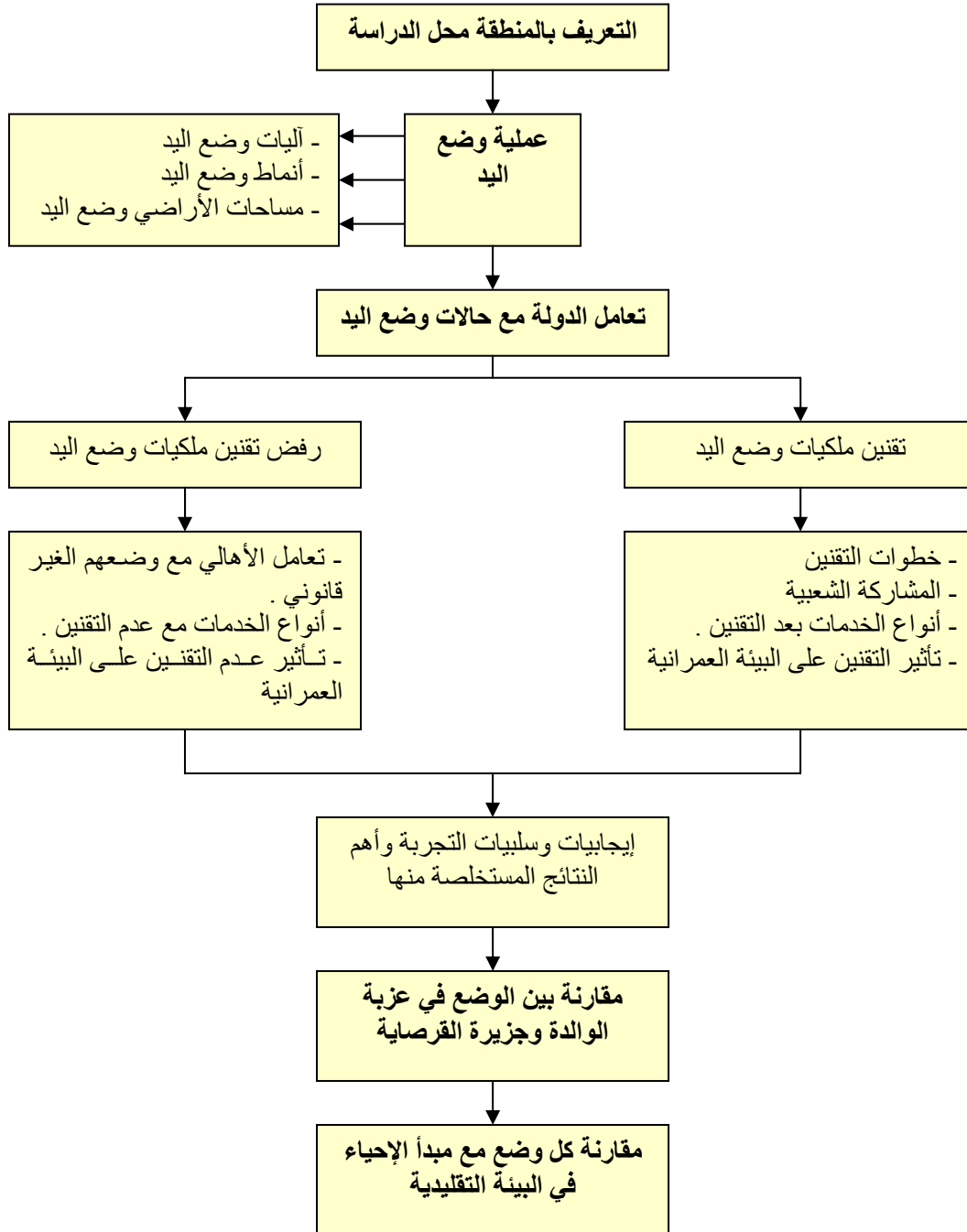
تهدف الدراسة التحليلية إلى تحليل نمط وآليات وضع اليد في بعض المناطق الغير مخططة بنطاق مدينة القاهرة ، مع تحليل منهجية تقنين ملكيات وضع اليد وتأثيرها على التنمية العمرانية بالمناطق محل الدراسة .

### إختيار حالات الدراسة

تم إختيار منطقتين يتم من خلالهم إختبار فرضيات الدراسة وتحليل نمط وآليات وضع اليد ، وقد روعي في إختيار المنطقتين أن يكون بينهما تباين من حيث تقنين ملكيات وضع اليد وعملية التنمية العمرانية ، بينما تتشابه المنطقتين من حيث ملكيات الأراضي بأن تكون حيازات وضع يد ، وهذا التشابه بين المنطقتين يساعد الدراسة على فهم انماط ممتباينة من ملكيات وضع اليد ، بينما يساعد الإختلاف على فهم تأثير تقنين وضع اليد على تنمية المناطق الغير مخططة .

### منهجية الدراسة

تعتمد الدراسة على ٤ خطوات رئيسية ، فتبدأ بالتعريف بالمنطقة ثم تحليل نمط وآليات وضع اليد ثم دراسة وتحليل الكيفية التي تعاملت بها الدولة مع ملكيات وضع اليد بتقنينها ، ثم تنتهي الدراسة بعمل مقارنة بين الحالتين من حيث التنمية العمرانية وأثر التقنين عليها .



شكل رقم (٤-٢) : يوضح منهجية دراسة وتحليل الحالات موضع الدراسة  
المصدر : الباحثة .

#### ٤-٢-١ الحالة الدراسية الأولى : عزبة الوالدة

نتيجة لتزايد عمليات التصنيع وبالتالي زيادة عدد المصانع والحاجة إلى الأيدي العاملة ، فقد أقبل الكثير من المهاجرين الوافدين من الأرياف ، وبدأوا ينتشرون في الجوانب الصحراوية المحيطة بمنطقة حلوان ، ونشأت عدة مناطق عشوائية ، والتي أدت إلى زيادة المشاكل المحلية والبيئية ، ومن هذه المناطق منطقة عزبة وعرب الوالدة بحلوان .

#### ٤-٢-١-١ التعريف بالمنطقة<sup>١</sup>

كان يطلق عليها عدة أسماء منها عزبة الصعايدة ، حيث كان يقطنها بعض أهالي الصعيد ، وذلك حتى بناء



قصر الوالدة باشا أو الخديوي إسماعيل ، فسميت هذه المنطقة بعزبة الوالدة ، وكانت تمتلك المكان ، إلا ان القصر تحول بعد ذلك إلى محطة مياه حلوان .

#### • الموقع الجغرافي

تقع عزبة الوالدة شمال غرب حلوان بحوالي ٤ كم تقريباً ، ويحدها من الجنوب

عرب الوالدة ومساكن عين حلوان بها

المصدر : [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

والمقابر ، من الشمال محطة

كهرباء جنوب القاهرة والمنطقة

العسكرية ، ومن الشرق جامعة حلوان ، ومن الغرب كورنيش النيل .

#### • مساحة المنطقة

تبلغ المساحة الإجمالية للمنطقة نحو ٨٣,٤ فدان ، ويبلغ عدد سكانها حوالي ٥٠.٠٠٠ نسمة ، وتقدر عدد الوحدات السكنية حوالي ٥٤٦٥ وحدة سكنية .

<sup>١</sup> إعتد على جمعية الرعاية المتكاملة : عزبة الوالدة بين الماضي والحاضر والمستقبل ، تقرير عن عزبة الوالدة ، البرنامج المصري الألماني للتنمية بالمشاركة في المناطق الحضرية ، ٢٠٠٥ ، كمصدر أساسي في الحالة الدراسية الأولى .

### • النمو العمراني للمنطقة

من خلال رصد مراحل التطور العمراني لمنطقة عزبة الوالدة ، وجد أن ظهور النواة الأولى لعزبة الوالدة كان خلال الفترة من قبل سنة ١٩٥٠ في شكل قرية صغيرة جنوب حلوان على جانب النيل الشرقي ، وتعد من



أقدم المناطق بحي حلوان ، وكانت الكتلة العمرانية لاتمثل حوالي ٢٥ % من إجمالي مساحة الكتلة الحالية، ومن بداية الستينات وحتى سنة ١٩٨٦ إمتدت الكتلة العمرانية في إتجاه الجنوب بمحاذاة شارع أبو بكر الصديق ، حتى بلغت نسبة الكتلة العمرانية حوالي ٨٥ % من إجمالي الكتلة العمرانية الحالية .

شكل رقم (٤-٤): خريطة توضح إتجاه النمو العمراني للمنطقة ، ويظهر فيها أن النمو العمراني باتجاه الأراضي الفضاء الأراضي الزراعية .

المصدر : [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

وفي الفترة من سنة ١٩٨٦ وحتى الان إستمر

الإمتداد العمراني في إتجاه الجنوب حتى بلغت مساحة الكتلة العمرانية المساحة الحالية .

### • خصائص المنطقة<sup>١</sup>

**الخصائص الإجتماعية :** جميع أهالي عزبة الوالدة وافدون عليها ، إلا أن أهلها الفعليين هم من أتوا إليها قبل ثورة يوليو ١٩٥٢ .

#### الخصائص العمرانية

- إستعمالات الأراضي : تشير نتائج المسح العمراني لإستعمالات الأراضي بعزبة الوالدة عام ١٩٩٨ إلى أن إجمالي مساحة الأرض المشغولة بالإستعمالات المختلفة تقدر بحوالي ٨٣,٤ فدان تقريباً ، ويغلب الإستعمال السكني على المنطقة ، حيث يمثل نحو ٤٥ % من إجمالي إستعمالات الأراضي بها ، كما يمثل الإستعمال السكني المختلط (سكني ، تجاري ، حرفي) نحو ٥,٥ % من جملة الإستعمالات ، كما ترتفع بالمنطقة نسبة الورش حيث تشغل نحو ٣٠,٥ % من جملة إستعمالات الأراضي .

<sup>١</sup> محافظة القاهرة : مشروع تطوير المناطق العشوائية بحلوان-عزبة الوالدة ، إدارة التخطيط العمراني ، ٢٠٠٦ .

- ارتفاع المباني : معظم المباني لا يزيد ارتفاعها عن ٣-٤ أدوار وهي تمثل ٥٦ % ، أما المباني التي أكثر من ٥ أدوار فهي لا تزيد عن ٠,٥ % .
- حالات المباني : تتسم المباني في هذه المنطقة بسمات مشتركة منها مساحات الوحدات ضيقة ، إتصاق المباني ببعضها ، كما أن معظم المباني لم يتم شطيبيها بشكل جيد من حيث دهان الحوائط وتغطية الأرضيات .
- شبكة الشوارع : يحيط بمنطقة عزبة الوالدة طريقين رئيسيين هما طريق سيماف وشركة النصر للسيارات في الشمال ، وشارع عزبة الوالدة العمومي من الغرب ، ويعد هذان الطريقان هما محوري الربط بين المنطقة وباقي أجزاء حلوان ، ومتفرع منهما مداخل ومخارج المنطقة .

#### • مشاكل المنطقة

- تعاني المنطقة من الكثير من المشاكل وهي كالآتي :-
- مشكلة تقنين وضع اليد ، حيث يوجد العديد من التعدييات على الأرض الزراعية وارتفاع الكثافة البنائية ( أهم مشكلة عند الأهالي ) .
- سوء حالة شبكة المياه والتلوث بمياه الصرف الصناعي .
- عدم وجود مصدر للري بعد ردم ترعة الخشاب .
- التلوث البيئي وانتشار القمامة .
- انخفاض مستوى الخدمات العامة والصحية .
- أصبحت هذه المنطقة ملجأ للخارجين عن القانون أو الهاربين من بلادهم خوفاً من الثأر .

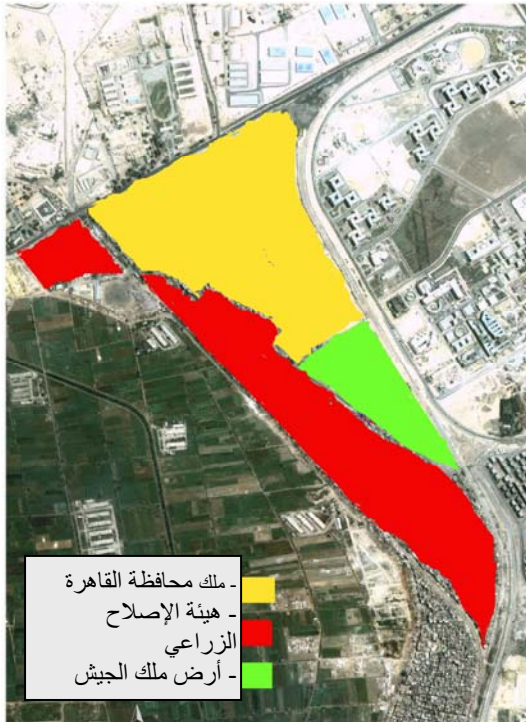
#### ٤-٢-١-٢-٤ عملية وضع اليد

كانت أراضي عزبة الوالدة ملكية ملكية فقد كانت خاصة بالوالدة باشا والدة الخديوي إسماعيل ، وبعد ثورة يوليو ١٩٥٢ آلت ملكية أراضي عزبة الوالدة إلى الإصلاح الزراعي ، ثم تجزأت بين الإصلاح الزراعي ومحافظة القاهرة ، كما يوجد جزء منها ملك الجيش ، وبالتالي فهي تمثل حالياً وضع يد على أراضي الدولة .

شكل رقم (٤-٥) : خريطة توضح تقسيم ملكيات عزبة

الوالدة (املاك الدولة)

المصدر: محافظة القاهرة - الباحثة.



#### • آليات التعدي ووضع اليد على الأراضي

كانت هذه الأراضي عبارة عن أراضي فضاء

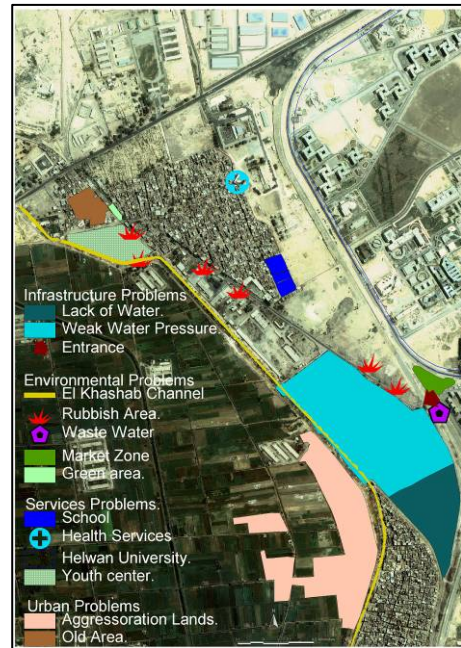
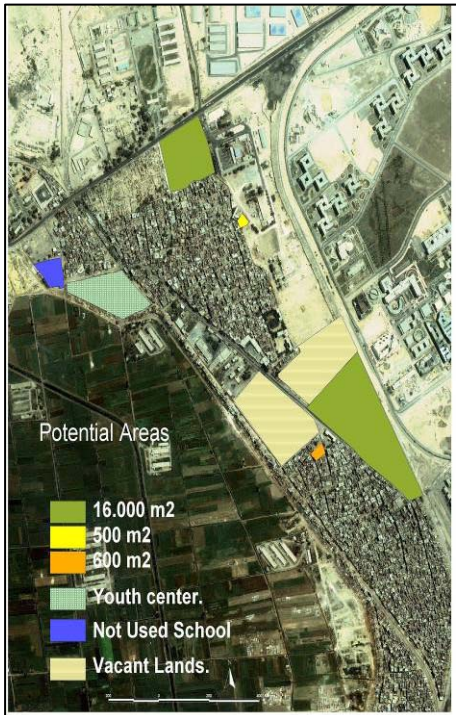
وأراضي زراعية يسكنها بعض الأهالي وعلى مسافات متباعدة فيما بين منازلهم ، إلا أنه بعد إزدياد حركة التصنيع في منطقة حلوان وضواحيها بدأ بعض الأفراد ممن لهم علاقات أسرية أو معارف من بلاد الأرياف يتوافدون فرادى على المنطقة للإلتحاق بالمصانع ، ومن ثم كان لابد لهم من البحث عن إقامة ، فبدأوا يضعون رحالهم في هذه المناطق الفضاء ، وكل منهم يختار بنفسه مكان يعيش فيه ، وعندما يشعر بالإستقرار يبدأ في نقل معيشته الأسرية إلى هذه المنطقة تاركاً موطنه الأصلي<sup>1</sup> .

وبالتالي فقد كانت نتيجة ذلك :

- قيام هؤلاء الوافدون بوضع أيديهم على جزء من الأرض دون مقابل أو قاموا بشرائها بثمن بخس من شخص آخر ، ولم تدخل الطمأنينة نفوسهم لإحساسهم بأنهم معتدين على أراضي الدولة ، لذا نجد أن عمليات البيع في الأراضي فيما بينهم تتم على عقود مكتوبة بخط اليد ، ولا يذكر فيها إطلاقاً أنه تم بيع أو شراء هذه الأرض ، بل يشار بأنه تم بيع أو شراء أنقاض ، أي ما فوق الأرض ، وهذا نوع من التهرب من المسؤولية فيما بينهم .

- قيام بعض الأهالي الذين إستوطنوا هذه المناطق من مدد طويلة بالإستيلاء على مساحات كبيرة من الأراضي الفضاء وإطلاق أسماء وهمية عليها ، مثل أراضي جمعية التنمية أو أرض نادي الشباب .

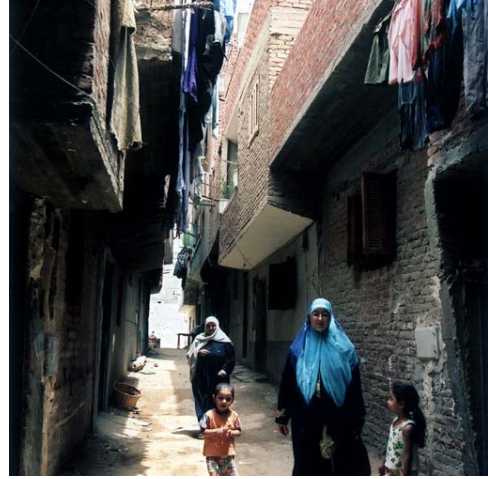
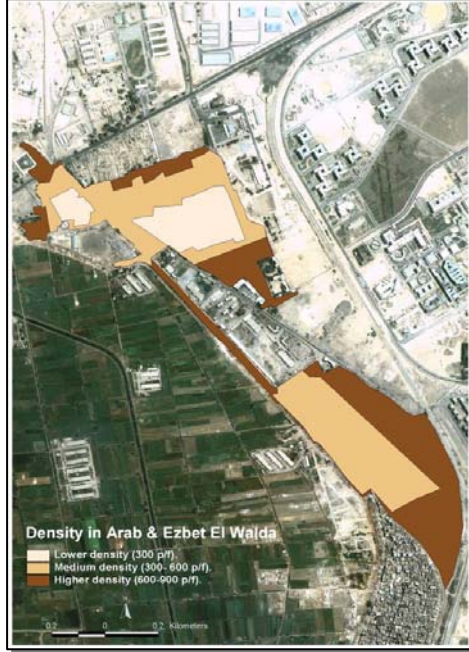
- ظهر نشاط خاص بالمقاولات البسيطة ، والتي إمتنها بعض الأفراد الذين إستوطنوا هذه المناطق من مدة طويلة ، حيث بدأوا يزاولون نشاط البناء بأسلوب غير فني للإرتزاق من الوافدين.



شكل رقم (٤-٦) : خريطة توضح مشاكل المنطقة  
المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة

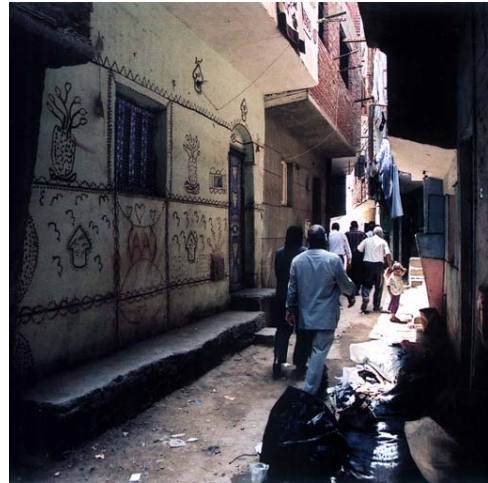
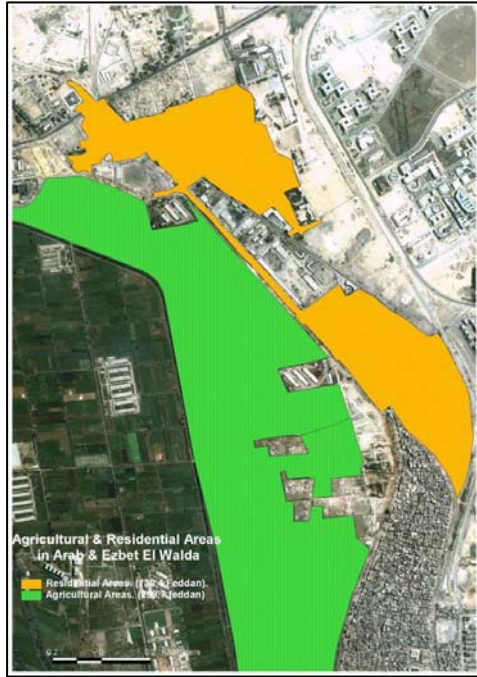
<sup>1</sup> نلاحظ هنا التشابه بين إختيار الأراضي الفضاء بين المساكن والسكن فيها وبناء المنازل عليها وبين إحياء الأراضي الموات في الماضي والتي كانت أيضاً عبارة عن مجموعة مساكن متفرقة ويتم البناء على الأراضي الفضاء بينها ولكن بمراعاة مبدأ لا ضرر ولا ضرار .

شكل رقم (٧-٤) : خريطة توضح الأراضي الفضاء  
المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة



صورة تبين ضيق الشوارع الداخلية وتلاصق  
المنازل - المصدر : الباحثة

شكل رقم (٨-٤) : خريطة توضح الكثافة السكانية في المنطقة  
حيث تزداد الكثافة على الشوارع الرئيسية وتقل إلى الداخل .  
المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة .



صورة توضح عدم إهتمام أهلي بنظافة المنطقة أو بتجميل  
البيئة المحيطة لعدم إحساسهم بالملكية - المصدر : الباحثة

شكل رقم (٩-٤) : خريطة توضح المناطق السكنية  
والأراضي الزراعية  
المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة .





صور توضح إنتشار القمامة ومياه الصرف الصحي  
المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة .



صور توضح إستمرار البناء على أراضي الدولة  
المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة .



السوق الخاص بعزبة الوالدة  
المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة

### • أنماط وضع اليد

بدراسة أساليب التعدي على هذه الأراضي ، وأسباب وضع اليد عليها ، نجد أن أنواع وضع اليد في هذه المنطقة هي كالتالي :

- وضع يد على مساحات كبيرة لتقسيمها وبيعها ، أي للتجارة والتريح منها .
- وضع اليد على مساحات صغيرة لبنائها والسكن فيها .
- وضع يد على مساحات حسب المقدرة الشرائية للفرد والذي قام بشرائها من تاجر أراضي قام بوضع يده على مساحات كبيرة .

### • مساحات الأراضي وضع اليد

تنقسم مساحات الأراضي المعتدى عليها من حيث المساحة إلى نوعين :

**النوع الأول** مساحات كبيرة من ١٠٠٠ متر مربع إلى خمسة فدادين وذلك حسب سطوة المعتدي وقدرته على حماية هذه الأراضي ، ويكون الهدف من هذه المساحة الكبيرة تقسيم الأرض لبيعها والمتاجرة بها ، حيث يتم تقسيم الأرض إلى مساحات صغيرة من ١٠٠ متر مربع إلى ٣٠٠ متر مربع ، ثم يقوم ببيعها .

**النوع الثاني** مساحات صغيرة من ١٠٠ متر مربع إلى ٣٠٠ متر مربع وذلك حسب القدرة الشرائية للفرد ، أو حسب قدرة الفرد البنائية إذا كان هو من قام بالإستيلاء مباشرةً على قطعة الأرض وقام ببنائها .

### ٤-٢-١-٣ كيفية تعامل الدولة مع حالات وضع اليد

قامت محافظة القاهرة بتقنين حيازات وضع اليد على أملاك الدولة ، والتي كانت تنصدر أهم القضايا والمشاكل من وجهة نظر الأهالي ، وذلك في إطار عملية التطوير والتنمية الشاملة التي بدأتها جمعية الرعاية المتكاملة بمشاركة محافظة القاهرة والأجهزة المعنية ، على أن يتم وضع المخطط التنموي وتنفيذه ومتابعته بمشاركة كاملة من سكان المجتمع المحلي المستهدف وأيضاً بشراكة مع مختلف الجهات الأهلية والمنظمات الدولية والقطاع الخاص .

ولقد إتجه هدف التحسين والتطوير إلى السكان ، وذلك بالشكل التالي :-

- نشر أهمية تقنين وتملك الأرض وتوعيتهم بالدور الذي يجب أن يقوم به كل مواطن لتقنين ملكيته وتأمين وجوده وأبناءه من بعده .
- تثبيت روح الإنتماء لدى سكان هذه المنطقة للمحافظة عليها وعلى كافة الخدمات التي تم توفيرها ، والتي حولت المنطقة من العشوائية إلى الحضرية من خلال جمعيات التنمية التي يتم إقامتها والتي تتولى إستكمال مسيرة التنمية بالجهود الذاتية أو الجهود الأهلية الحكومية المشتركة .
- تدريب المواطنين على أساليب التنمية الإجتماعية الحضرية .
- خلق مشروعات تدريبية وإشراك مجموعات من المواطنين في تنفيذها لتعويدهم على الإهتمام المستمر بالمنطقة التي يعيشون فيها وذلك تحت مفهوم الجهد الذاتي وتحريكاً لمشاعر الإنتماء إتجاه تلك المنطقة بعد التطوير .

### • خطوات تقنين ملكيات وضع اليد بالمنطقة<sup>1</sup>

وللقيام بتقنين الملكيات فقد تم عمل العديد من الدراسات مثل :

- دراسات وبحوث إجتماعية .
- دراسات إقتصادية .
- دراسات سكنية .
- دراسة المرافق ومشاكلها .
- دراسات تعليمية .
- دراسة حالات وضع اليد والمساحات .

ولدراسة حالات وضع اليد ومساحتها كان لابد من عمل الحصر اللازم لها ، وتم ذلك بالشكل التالي :

- معرفة متوسط المساحة التي يضع المواطن يده عليها والتي كانت تتراوح بين ١٠٠ متر مربع إلى ٣٠٠ متر مربع .

- تحديد أهم قطع الأراضي والتي تعتبر مميزة لدى المواطن والتي كانت تقع على شوارع رئيسية أو على نواصي ، فمن الشكل رقم ( ٤-٩ ) نلاحظ أن الكثافة السكانية تزداد على الشوارع الرئيسية وتقل إلى الداخل .
- تحديد عدد قطع الأراضي التي تم التعدي عليها .
- تحديد المساحات التي لم يضع أحد يده عليها .
- تحديد أسماء وعدد واضعي اليد في المنطقة المراد تطويرها .
- عمل سجلات كاملة بالحصر شاملة حالات وضع اليد والتاريخ والمساحة والموقع .

ثم تم إتباع خطوات التقنين والتي يمكن تلخيصها كما يلي :

- يتقدم المواطن واضع اليد لمقر الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة لتحرير طلب التملك ومرفقاً به مستنداته التي يحوزها مثل كشف المشتملات ، إيصال العوائد ، مقابل إنتفاع وأحياناً عقد أنقاض .
- يتم في نفس الوقت الإطلاع على الكشوف الموجودة بإفدارة المختصة ويتأكد من قيده ومن بياناته .
- للتأكد الميداني يتوجه المواطن مع المسئول عن المساحة لتأكيد المسح في وجوده ومطابقته بالخرائط المساحية والكشوف المعروضة (دائماً تكون مطابقة).
- يتم عمل رسم كروكي للقطعة .
- يقوم المواطن بسداد المبلغ المحدد وعليه يتم إخطار رسمي معتمد ومختوم بحالة المواطن بالسداد والمساحة ويفيد انه قنن وضعه .
- يتم إرسال ملف المواطن لإدارة الأملاك بالمحافظة للمراجعة واستصدار عقد التملك .

<sup>1</sup> الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة : تقرير عن تقنين حالات وضع اليد بحلوان ، ٢٠٠٤ .

ويتم تحديد سعر الأرض كالاتي<sup>١</sup> :

- يقدر سعر المتر المربع شاملاً نفقات التطوير ٣٥ جنيه ، وذلك عن ١٥٠ متر الأولى .
- في حالة زيادة المساحة عن ١٥٠ متر فإن السعر يضاعف .
- في حالة التنازل عن التقنين للأقارب يتم زيادة السعر ٢٥ % .
- في حالة التنازل لغير الأقارب المقيمين بالقاهرة يتم زيادة السعر ٥٠ % .
- في حالة التنازل لغير الأقارب المقيمين خارج القاهرة يتم زيادة السعر ١٠٠ % .
- نظام السداد إما أن يتم خصم ١٠ % من إجمالي الثمن عند الدفع الفوري كحافز للآخرين ، أو أن يتم دفع ١٥ % مقدم الثمن ، ويتم تقسيط باقي الثمن على أقساط شهرية متساوية بفائدة ٧ % لمدة ١٥ سنة .

#### • المشاركة الشعبية ومساعدات الجمعيات الأهلية

كانت عملية التقنين عامل حافز للمشاركة ، والتي كانت سبب من أسباب نجاح المشروع ، وهذا يعكس مدى ثقة الأهالي والمجتمع المدني في كافة ما يتم من أعمال بالمنطقة ، وما مدى مساهمتهم ، ونلاحظ أنه عند تقنين الحيازات تم تبرع الحائزين بالأرض للبناء للخدمات ، كما قاموا بالمساهمات والمساعدات ، ومن هذه المساعدات إنشاء عدد ٣ فرن بلدي ، التبرع بمكان لمكتب البريد وتجهيزه ، التبرع بمكان لنادي التكنولوجيا والمعلومات والمساهمة في تجهيزه ، المساهمة في تجهيز المركز الطبي ، تجهيز مركز تدريب وتأهيل الشباب الخريجين والمساهمة في توفير مستلزمات بعض المدارس .

كما قامت الجمعيات الأهلية بدور هام في نشر أهمية التقنين وتحفيز المواطنين نحو تحقيق مصلحتهم ومساعدة القائمين على التقنين وتقديم المستندات اللازمة ، كما قامت بدور الوسيط بين الأهالي والحكومة ونجحت في تحقيق إحتياجات الأهالي وتوصيل أرائهم إلى الجهات المعنية ، ومثال لهذه الجمعيات جمعية الرعاية المتكاملة والتي قامت بوضع مخطط التطوير وتنفيذه ومتابعته ، جمعية فريد خميس والتي قامت بعمل مساعدات إجتماعية ودعم للقوافل الطبية وغيرها من الجمعيات والمؤسسات الخيرية .

#### • الخدمات بعد تقنين ملكيات وضع اليد

عملت الدولة على تحسين الكثير من الخدمات في هذه المنطقة ، كما ساهم الأهالي والأفراد في تحسين هذه الخدمات وذلك لتحسين البيئة المحيطة بعد تقنين حيازاتهم ، فقد تم إزالة القمامة من الشوارع وزراعة الأشجار والنخيل لتجميل الشوارع ، كما تم دهان المباني بلون واحد لتجميلها ، وتم تطوير المركز الطبي وتجهيزه بشكل جيد ، وتطوير المدارس وتحسين حالتها وتجهيزها ، كما تم بناء مركز للشرطة في المنطقة ، وتحسين

<sup>١</sup> محافظة القاهرة : قرار محافظ القاهرة رقم ٤٥٨ لسنة ٢٠٠٠ .

شبكات المياه والصرف الصحي ، وتم رفع الإشغالات من الطرق وعمل سوق منظم ومظلل ، كذلك تم بناء مكتب للبريد ونادي للشباب .

#### • تأثير التقنين على البيئة العمرانية

كانت المنطقة قبل التقنين تعاني الكثير من المشاكل سواء كانت مشاكل بيئية مثل القمامة أو مشاكل إجتماعية بوجود العناصر الإجرامية وغياب الأمن ، ذلك بالإضافة إلى تدهور المستوى الثقافي والتعليمي والمشاكل الصحية بسبب عدم وجود الوعي الصحي وعدم توفير الخدمات الطبية وغيرها من المشاكل ، ذلك بجانب عدم إحساس الأهالي بالإستقرار والأمان لإحساسهم الدائم بخطر الطرد من مساكنهم وبالتالي لم يكن هناك أي إهتمام منهم بالبيئة المحيطة ، أما بعد تقنين ملكيات الأهالي وحيازاتهم فقد ساهم ذلك في إحساسهم بالإستقرار والرغبة في تطوير البيئة المحيطة والمساهمة في عملية التطوير والتحسين سواء كانت مساهمة مادية أو معنوية .



تشجير المنطقة - المصدر : الباحثة .



مركز الشرطة - المصدر : الباحثة .



النفق بعد التطوير - المصدر : الباحثة .



السوق الجديد مظلل - المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة



مكتبة الطفل – المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة .

الأهالي يشاركون في عملية تطوير وتنمية المنطقة

المصدر : جمعية الرعاية المتكاملة .

توضح مجموعة الصور منطقة عزبة الوالدة بعد تقنين وضع اليد وتطوير المنطقة ، فساهم الأهالي في زرع الأشجار ورسف الطرق ، كما قامت الدولة بتطوير المباني الخدمية والصحية والتعليمية .

#### ٤-٢-١-٤ إيجابيات وسلبيات تجربة تطوير عزبة الوالدة<sup>١</sup>

##### • الإيجابيات

- تم حصر كافة واضعي اليد والمساحات التي تم وضع اليد عليها مما قلل من عمليات المتاجرة بأرض الدولة فيما بينهم .
- الدعم السياسي والدور الذي قامت به هيئة المساحة وإدارات التخطيط العمراني في عمليات الحصر والتحديد ، كان له تأثير كبير في نجاح نظام التقنين .
- حققت المشاركة المجتمعية بكافة صورها بما هو مستهدف ومخطط له وفاقته المشاركة التوقعات ، خاصة المشاركة الكاملة للأهالي في كافة الأعمال .
- تم توفير مصادر دخل للدولة من خلال بيع الأراضي ، والتي يمكن إستثمارها بإنشاء شبكات المرافق وبناء الخدمات المختلفة المطلوبة داخل تلك المناطق .
- إجراءات التقنين كانت بعيدة عن الروتين ، وكان التعامل مع المواطن مباشرةً .
- السرعة في الأداء بحيث لاتستغرق خطوات التقنين أكثر من يومين .

<sup>١</sup> جمعية الرعاية المتكاملة : عزبة الوالدة بين الماضي والحاضر والمستقبل ، تقرير عن عزبة الوالدة ، البرنامج المصري الألماني للتنمية بالمشاركة في المناطق الحضرية ، ٢٠٠٥ .

### • السلبيات

- كانت التقديرات في بعض الحالات لا تتناسب مع ظروف الأهالي .
- كانت أحياناً تحدث إعتراضات من جانب الأهالي وعدم تعاونهم في تقديم المستندات اللازمة ، فكان يتم إستخدام أسلوب الترغيب والترهيب ، بمعنى أنه في حالة الرفض أو التحريض سيتم اللجوء إلى إتخاذ الإجراءات القانونية عن طريق إدارة الحجز .
- عملية التنازل لغير الأقارب المقيمين خارج القاهرة فتحت الباب للهجرة الداخلية .
- عدم التنسيق بين بعض الإدارات الفرعية والتي يتم تشتيت المواطنين بينهم .
- كثرة المستندات المطلوبة وكثرة الجهات التي يتوجه لها المواطن .

### • أهم نتائج تجربة تقنين الملكيات في عزبة الوالدة

- ساهم تقنين حيازات وضع اليد على الحد من عمليات وضع اليد واستغلال الأراضي في المتاجرة .
- ساعد تقنين الحيازات على إحساس الأفراد بالأمان والرغبة في تطوير البيئة المحيطة والإرتقاء بها .
- كان للمشاركة الشعبية الأثر الأكبر في تطوير المنطقة وذلك لإحساس الأفراد بالمسئولية .
- إستدامة هذه المشروعات نتيجة لمشاركة جميع الجهات ، وأن الجهود الأهلية يجب أن يسايرها جهد حكومي لإستكمال الخطط والسياسات ، لوقف إنتشار المناطق العشوائية .
- نجد أن الفقراء مستعدين وقادرين على إستثمار مدخراتهم المحدودة في الإسكان والمرافق الأساسية لو أنهم حصلوا على نوع من تقنين وضمان الحيازة ، أو على تأكيد بعدم إخلائهم .

#### ٤-٢-٢ الحالة الدراسية الثانية : جزيرة القرصاية

تعتبر حالة جزيرة القرصاية مختلفة تمام الاختلاف عن عزبة الوالدة ، وذلك لأن الدولة رفضت تقنين أوضاع الفلاحين على هذه الجزيرة ، وذلك لأنها تتعارض مع خطة الدولة لإستثمار هذه الجزيرة ، وبالتالي فقد تعاملت مع سكان هذه الجزيرة بشكل مختلف من حيث الإتجاه إلى تنمية الجزيرة والإرتقاء بحالتها وحالة السكان ، ولقد تم إختيار هذه الحالة لدراسة وجه آخر لكيفية تعامل الدولة مع حالات وضع اليد .

#### ٤-٢-٢-١ التعريف بالجزيرة<sup>١</sup>

جزيرة القرصاية هي إحدى الجزر النيلية الواقعة أسفل كوبري الجيزة جنوب القاهرة ، وتعد جزيرة القرصاية من أقدم الجزر الموجودة وسط نيل القاهرة ، فقد كان الأجداد ينتظرون الجفاف فيزرعون هذه الأرض ، وعندما جاءت الثورة وتم بناء السد العالي وجرى حصر الأملاك ، كان أمام الأهالي في هذه الجزيرة خيار من إثنين : إما التملك أو الإيجار من وزارة الري ، وذلك بإعتبارها المالكة للأرض ، وقد حافظ أهالي الجزيرة على دفع مقابل حق إنتفاع ، فهم يعيشون على هذه الأرض ويزرعونها .



شكل رقم (٤-١) : خريطة توضح موقع جزيرة القرصاية

المصدر : [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

#### • الموقع الجغرافي

تقع هذه الجزيرة في وسط النيل بين محافظة القاهرة ومحافظة الجيزة ، ويقع شمالها بمحاذاة حي المنيل ، ومن الجنوب تقع بمحاذاة حي المعادي .

#### • مساحة المنطقة

تبلغ مساحتها حوالي ٥٠٠ فدان ، ويقطن فيها الأهالي منذ مئات السنين ، ويعيش بها أكثر من ٢٠٠٠ أسرة ، ويبلغ عدد السكان المسجلين بالجزيرة أكثر من ٥ آلاف نسمة .

<sup>١</sup> الشبكة العربية لمعلومات حقوق الإنسان : مركز الأرض لحقوق الإنسان ، أغسطس ٢٠٠٨ .

[WWW.HRINFO.ORG/EGYPT](http://WWW.HRINFO.ORG/EGYPT)



### • النمو العمراني للجزيرة

من خلال رصد مراحل التطور العمراني لجزيرة القرصاية وجد التالي :-  
 - كان السكان يذهبون لزراعة الجزيرة أوقات الجفاف ، وذلك قبل بناء السد العالي ، وبالتالي لم يكن هناك نمو عمراني بالجزيرة ، كانت فقط أراضي زراعية .



- بعد بناء السد العالي وانخفاض مستوى الفيضان ظهرت الجزيرة واستقر الناس بها ، يعملون بالزراعة وصيد الأسماك .  
 - تعتبر الزراعة وصيد الأسماك هي المهن الرئيسية لسكان الجزيرة ، لذلك فإنه لا يوجد عمارات ومباني مرتفعة على الأراضي الزراعية ، وبالتالي فإن نسبة النمو العمراني بالجزيرة تعتبر ضعيفة ، خاصةً وأنه تم منع البناء عليها .

شكل رقم (٤-١١) : خريطة توضح إتجاه النمو العمراني بالجزيرة  
 المصدر : [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

### • خصائص الجزيرة

**الخصائص الإجتماعية :** جميع أهالي الجزيرة هم سكانها الفعليين من مئات السنين ، ماعدا مجموعة من المستثمرين سكنوا الجزيرة بهدف الإستجمام أو لعمل أنشطة سياحية .  
**الخصائص العمرانية :** معظم أراضي الجزيرة أراضي زراعية ، ماعدا نسبة قليلة من المباني السكنية والتي لايزيد إرتفاعها عن دورين إلى ثلاثة أدوار ، ولا يوجد بها مهن حرفية أو ورش .

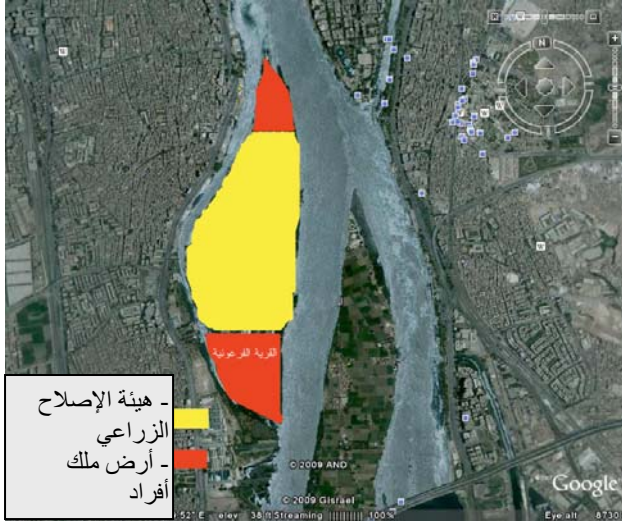
### • مشاكل الجزيرة<sup>١</sup>

كانت الجزيرة قبل الثورة مملوكة للأهالي بوضع اليد وذلك بهدف زراعتها والإقامة بها ، وبعد الثورة وحصر الأملاك تم تأجير الأراضي للأهالي من قبل وزارة الري ودفع مقابل حق الإنتفاع لزراعة الأرض والإقامة بها ، إلا أنه عام ١٩٨٣ تم إقرار قانون تنظيم وضع اليد على أملاك الدولة ، وبالتالي فقد تقدم العديد من المستثمرين بطلب للدولة لشراء الجزيرة وتحويلها إلى منتجع سياحي في قلب النيل ، وبالتالي حاولت الدولة إخلاء الجزيرة لوضعها على الخريطة السياحية ، كما تعاني الجزيرة من قلة الخدمات ، فلا يوجد بها طرق أو صرف صحي ، أما خدمات المياه والكهرباء والتليفونات فقد دخلت الجزيرة بالجهود للأهالي .

<sup>١</sup> الشبكة العربية لمعلومات حقوق الإنسان : مركز الأرض لحقوق الإنسان ، أغسطس ٢٠٠٨ .  
[WWW.HRINFO.ORG/EGYPT](http://WWW.HRINFO.ORG/EGYPT)

## ٤-٢-٢-٤ عملية وضع اليد

تعتبر الجزيرة قبل ثورة ١٩٥٣ ملكية بوضع اليد ، خاصةً أنها كانت تزرع في مواسم جفاف النيل بعد



الفيضان ، وبعد الثورة وبناء السد العالي وحصر الأملاك تم تأجير الأراضي بالجزيرة للفلاحين مقابل حق إنتفاع لزراعة الأرض والمعيشة فيها ، لذا نجد أن هيئة الإصلاح الزراعي في الستينات قد قننت وضع الفلاحين فيها بموجب عقود وحددت سعر الفدان ٣٠٠ جنيه تدفع على أقساط ، وباقي أراضي الجزيرة حالياً تملكها هيئة أملاك الدولة وبعض رجال الأعمال الذين إستطاعوا شراء عدة أفدنة من أفضل مناطق الجزيرة .

شكل رقم (٤-١٢) : خريطة توضح الجهات المالكة للأراضي بالجزيرة المصدر : [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)

إلا انه حالياً وبسبب رغبة المستثمرين في

شراء الجزيرة لإستثمارها في النشاط السياحي ،

ترفض الدولة تجديد عقود الإيجار للمزارعين وتتعامل معهم بأنهم واضي يد على أملاك الدولة .

- آليات التعدي ووضع اليد على الأراضي

لم تكن هذه الجزيرة تظهر إلا بعد إنحسار فيضان النيل وذلك قبل ثورة يوليو ١٩٥٢ وقبل بناء السد العالي ، وبالتالي فقد كان الأهالي ينتظرون إنحسار مياه النيل لزراعة أرض هذه الجزيرة ، وبالتالي فقد كان وضع اليد على الأرض بزراعتها ، وقام الأهالي بتقسيم الجزيرة إلى أحواض لإمكانية زراعتها .

- أنماط وضع اليد

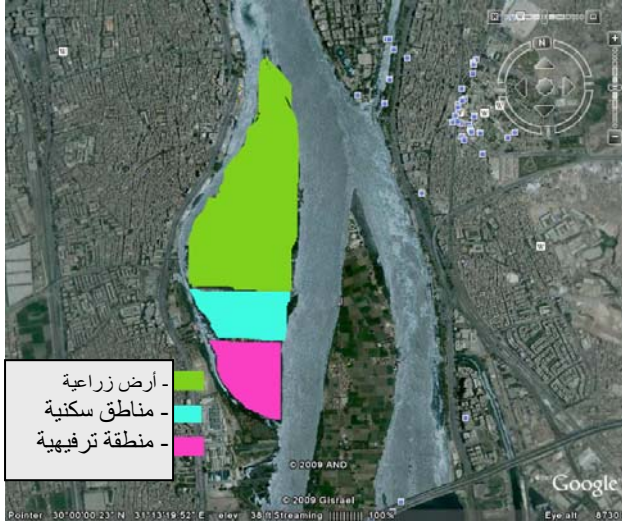
تعتبر الجزيرة ارضاً زراعية ، وبالتالي فقد كان وضع اليد عليها بهدف زراعتها للعمل وبناء مساكن صغيرة لانتزيد مساحة أرض المسكن من ٨٠ إلى ١٠٠ متر مربع ، ولم يكن الهدف من وضع اليد المتاجرة في الأرض أو تسقيعها لزيادة ثمنها .



مجموعة من الصور تظهر الشكل العمراني في الجزيرة ، كما يظهر أن الزراعة والصيد هي المهن الرئيسية في الجزيرة .  
( المصدر: الباحثة )

### • مساحات الأراضي وضع اليد

عندما قام الإصلاح الزراعي بعمل عقود تأجير الأراضي للأهالي كانت مساحات الأراضي تتراوح بين فدان إلى خمسة فدادين ولم تكن تزيد عن ذلك ، إلا انه توجد مساحات أقل من الفدان وذلك حسب مقدرة الأهالي المالية على الزراعة ودفع الإيجار لوزارة الري .



شكل رقم (٤-١٣) : خريطة توضح أنواع استخدامات الأراضي في الجزيرة المصدر : [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com) - الباحثة

### ٤-٢-٣ دور الدولة في التعامل مع ملكية وضع اليد بالجزيرة<sup>١</sup>

صدر القرار رقم ١٢٠٥١ بتوصيات من رئيس مجلس الوزراء بتاريخ ٢٤ \ ٦ \ ٢٠٠٧ لمكتب وزير الزراعة بشأن الجزيرة وبحضور الأجهزة المختصة بالدولة مثل ممثلي محافظة الجيزة وممثلين وزارة الري والزراعة وهيئة الرقابة الإدارية ، والذي يحتوي على التوصيات التالية :-

- إخطار جميع المتعاملين بعدم تأجير الأراضي الزراعية بعد ٣٠ \ ١٠ \ ٢٠٠٧ بنهاية تعاقب السنة الزراعية الحالية ، وطلب إخلاء الأرض .

- إعداد دراسة للبدائل المختلفة للتعامل مع أوضاع اليد والمنشآت التي تم إقامتها بالفعل وإقتراح أسلوب تحصيل حق الدولة عن هذه الأراضي التي تم تغيير استخدامها ، حالة الموافقة على إستمرارها بعد تصويب الأوضاع .

- أهمية توحيد جهة الولاية عن أراضي الجزيرة بالتنسيق مع أجهزة محافظة الجيزة .

وبناءً على القرارات السابقة فقد قام فلاحى الجزيرة بإرسال الشكاوي إلى محافظ الجيزة ووزارة الزراعة ووزارة الري لوقف طردهم من الجزيرة ، وكانت ردود الجهات المسئولة كما يلي :-

- أفادت محافظة الجيزة بالرد التالي : " بعرض طلبكم على السيد الدكتور محافظ الجيزة بتاريخ ٣١ \ ١٠ \ ٢٠٠٧ ، فقد أشر سيادته بالآتي : نظر ويحفظ حيث أن القرار المشار إليه هو قرار من أ.د. رئيس مجلس الوزراء ، وهو خارج إختصاصات المحافظة ، وهذا للعلم ، وبالتالي فإن ذلك يعني أن أخذ جزء من أراضي المحافظة هو خارج نطاق إختصاصها " .

<sup>١</sup> الشبكة العربية لمعلومات حقوق الإنسان : مركز الأرض لحقوق الإنسان ، أغسطس ٢٠٠٨ .

[WWW.HRINFO.ORG/EGYPT](http://WWW.HRINFO.ORG/EGYPT)

- أما وزارة الري فقد أفادت " بخصوص الشكوى المقدمة من مركز الأرض لحقوق الإنسان عن مزارعين وفلاحين جزيرة القرصاية بمحافظة الجيزة برجاء الإحاطة بأن الإجراءات التي تتم بشأن الجزيرة في إطار دراسات للنهوض بالجزيرة وذلك لوقوعها ضمن المناطق السياحية ، وأجهزة الدولة تضع في إعتبارها دائماً مصلحة المواطن في مثل هذه المشروعات ، وما زالت الدراسات جارية ولم تقرر الأوضاع النهائية للجزيرة .

- أما وزارة الزراعة فلم ترد وذلك بالرغم من إرسال العديد من شكاوي الفلاحين على مدار شهور ، وذلك بالرغم من أن نسبة كبيرة من الأرض تابعة لوزارة الزراعة .

وبلجوء الأهالي للقضاء ، قرر القضاء المصري أن يبقى الفلاحون في أراضيهم بالجزيرة ، وأن يتم تقنين أوضاعهم في الجزيرة ، وأن يتم إيقاف المشروعات الإستثمارية بالجزيرة وذلك لمصلحة الساكنين بالجزيرة ، إلا أن الدولة لم تأخذ حتى الآن خطوات فعلية لتقنين أوضاع حيازات الأهالي في هذه الجزيرة ، ولم يتم أخذ قرارات حاسمة لتطوير وتنمية الجزيرة تنمية عمرانية وبيئية وإجتماعية وتحسين خدماتها .

#### • تعامل الأهالي مع وضعهم الغير قانوني

بالرغم من عدم إتخاذ الدولة أي خطوة لتقنين حيازات وملكيات الأهالي في الجزيرة ، وعدم السعي إلى تطوير وتنمية الجزيرة وتحسين خدماتها ، إلا أن الأهالي عملوا على تطوير الجزيرة والسعي لمد الخدمات اللازمة لها من شبكات المياه والصرف الصحي بالنفقات والجهود الذاتية ، كما يسعى الأهالي لدى المسؤولين لتوفير الخدمات الطبية والتعليمية في الجزيرة .

#### • أنواع الخدمات مع عدم التقنين

لم تعمل الدولة على مد الخدمات إلى الجزيرة ولم تساعد الأهالي في سعيهم لمد الخدمات للجزيرة بالجهود الذاتية ، كما أنها لم تحاول أن تقوم بأي نوع من التنمية للمنطقة لتطويرها أو تنميتها أي نوع من التنمية العمرانية أو الإجتماعية أو الصحية .

#### • تأثير عدم التقنين على البيئة العمرانية

بالرغم من عدم سعي المسؤولين والدولة لتقنين ملكيات وحيازات وضع اليد في الجزيرة ، وبالتالي عدم مساهمة الدولة في مد الخدمات اللازمة للجزيرة ، إلا أن الأهالي حاولوا في حدود إمكانياتهم المادية تطوير الجزيرة وتوفير بعض الخدمات اللازمة لهم ، إلا أن عدم تقنين ملكياتهم أدى إلى وجود الكثير من العقبات لتطوير بينتهم العمرانية ، وبالتالي فإن البيئة العمرانية للجزيرة مازالت متدنية وتحتاج إلى تحسين وتطوير وتنمية لخدماتها .

## ٤-٢-٢-٤ نتائج تجربة جزيرة القرصاية

- بالرغم من حالة الأهالي المادية البسيطة ، إلا أنهم يسعون بشكل جاد مستمر إلى تطوير مكان معيشتهم .
- وبالرغم من حالة عدم الإستقرار بسبب إستمرار الدولة في محاولات إستعادة أراضي الجزيرة إلا أن الأهالي متمسكين بهذه الأراضي لإحتياجهم لها ، ولوجودهم بها منذ مئات السنين ( منذ عام ١٨٠٩ ) ، وبالتالي فقد رفضوا الإنتقال لمكان آخر ، وذلك لأن هذه الأراضي هي معاشهم وسكنهم .
- تستطيع الدولة تطوير الجزيرة وعمل الإستثمارات والتنمية المطلوبة بالتعاون مع الأهالي بدون طردهم من الجزيرة .

## ٤-٣ مقارنة بين الوضع في عزبة الوالدة و جزيرة القرصاية

سيتم عمل مقارنة بين الوضع في عزبة الوالدة و جزيرة القرصاية ، وستكون المقابلة بينهم من خلال خمس نقاط أساسية هي أهمية الموقع ، أنماط وضع اليد ، كيفية تعامل الدولة مع حيازات وضع اليد ، نتيجة تعامل الدولة ، والمشاركة الشعبية وكيفية تعامل الأهالي مع الوضع .

**أهمية الموقع :** تقع عزبة الوالدة شمال حلوان وشرق كورنيش النيل ، وكانت هذه المنطقة عبارة عن أراضي زراعية تابعة لهيئة الإصلاح الزراعي ، وترجع أهمية موقع عزبة الوالدة قريبا من مدينة حلوان ومن كورنيش النيل ، أما جزيرة القرصاية فهي جزيرة تقع في وسط النيل بالقرب من حي المنيل والمعادي ، ويعتبر موقعها ذو أهمية من الناحية السياحية وذلك لتمييز موقعها في النيل ولقربها من الأحياء الراقية .

**أنماط وضع اليد :** تم وضع اليد على أراضي عزبة الوالدة لعدة أغراض منها الإستيلاء على أكبر مساحات ممكنة لتقسيمها وبيعها ( المتاجرة في الأراضي ) ، كما تم الإستيلاء على مساحات صغيرة للسكن ، وكذلك تم شراء قطع الأراضي من تجار وضع اليد حسب المقدرة الشرائية إما لتسقيعها وزيادة سعرها وأما للسكن ، أما في جزيرة القرصاية فقد كان الهدف من حيازة الأراضي هو السكن وزراعة الأرض لكسب العيش والعمل فيها .

**كيفية تعامل الدولة مع حيازات وضع اليد :** سعت الدولة لتقنين حيازات وضع اليد في عزبة الوالدة وبيع الأراضي للأفراد واضعي اليد ، كما قامت الدولة بتطوير وتحسين وتنمية المنطقة ، أما جزيرة القرصاية فقد رفضت الدولة تقنين حيازات وضع اليد فيها وذلك لوجود خطط لإستثمار الجزيرة إستثمار سياحي .

**نتيجة تعامل الدولة :** بتقنين الدولة حيازات وضع اليد في عزبة الوالدة أعطى ذلك إحساس بالأمان والإستقرار والرغبة في تطوير البيئة المحيطة والمشاركة في التنمية ، أما جزير القرصاية فبالرغم من رفض الدولة التقنين وسعيها لطرد الأهالي من الجزيرة إلا أن ذلك لم يمنع محاولاتهم في الإحتفاظ بملكية الأراضي ،

ويرفض القضاء طرد الأهالي من الجزيرة وإعطائهم الحكم بتقنين ملكيتهم ، فقد أعطاهم ذلك إحساس الأمان والمسئولية والسعي على تطوير الجزيرة وتنميتها والعمل على إدخال الخدمات اللازمة .

**المشاركة الشعبية وكيفية تعامل الأهالي مع الوضع :** بتقنين الدولة حيازات الأهالي في عزبة الوالدة فقد سعى الأهالي إلى المشاركة في تطوير وتنمية البيئة المحيطة ، كما قاموا بالتبرع بقطع الأراضي لإستكمال بعض الخدمات على نفقاتهم الذاتية، أما جزيرة القرصاية فبالرغم من رفض الدولة تقنين ملكيات وحيازات الأهالي ورفضها إدخال الخدمات اللازمة للجزيرة وتنميتها ، إلا أن الأهالي لإحتياجهم للأرض فقد سعوا إلى تطوير بيئتهم المحيطة وتنمية الجزيرة ، كما حاولوا تطوير الخدمات الطبية والتعليمية بجهودهم الذاتية .

عناصر المقارنة	عزبة وعرب الوالدة	جزيرة القرصاية
الموقع وأهميته	تقع عزبة الوالدة شمال حلوان وشرق كورنيش النيل .	تقع الجزيرة في وسط النيل بالقرب من حي المنيل والمعادي ، ويعتبر موقعها ذو أهمية من الناحية السياحية لتمييز موقعها في النيل ولقربها من الأحياء الراقية .
أنماط وضع اليد	تم وضع اليد على أراضي عزبة الوالدة للإستيلاء على أكبر مساحات ممكنة لتقسيمها وبيعها أو مساحات صغيرة للسكن أو لتسقيعها وزيادة سعرها . .	كان الهدف من حيازة الأراضي هو السكن وزراعة الأرض لكسب العيش والعمل فيها .
كيفية تعامل الدولة	سعت الدولة إلى تقنين حيازات وضع اليد وبيع الأراضي للأفراد واضعي اليد ، كما قامت الدولة على تطوير وتنمية المنطقة .	رفضت الدولة تقنين حيازات وضع اليد في الجزيرة وذلك لوجود خطط لإستثمار الجزيرة إستثمار سياحي .
نتيجة تعامل الدولة	تم تقنين ملكيات وضع اليد في المنطقة مما أدى إلى إحساس الأهالي بالأمان والإستقرار والرغبة في تطوير البيئة المحيطة .	رفض الأهالي ترك الجزيرة ، لذا فقد لجأوا للقضاء والذي رفض طرد الأهالي من الجزيرة ، مما اعطاهم الإحساس بالأمان والمسئولية والسعي على تطوير الجزيرة .
المشاركة الشعبية	بتقنين حيازات وملكيات وضع اليد سعى الأهالي إلى المشاركة في تطوير وتنمية البيئة المحيطة .	بالرغم من رفض الدولة تقنين ملكيات وحيازات الأهالي ، ورفضها إدخال الخدمات اللازمة للجزيرة وتنميتها ، إلا أن الأهالي سعوا إلى تطوير بيئتهم المحيطة وتنمية الجزيرة .



#### ٤-٤ مقارنة كل وضع مع مبدأ الإحياء في الشريعة الإسلامية

أساس مبدأ الإحياء هو ملكية الأرض التي تم إحيائها والذي يعطي الأفراد الإحساس بالأمان والإستقرار والعمل على تطوير البيئة المحيطة ، كما بنظم التنمية بالإحياء الشريعة الإسلامية والأعراف البنائية والاجتماعية ، ويعتبر وضع اليد مقارب للإحياء من حيث تنمية الأراضي بدون إذن السلطات ، قد تكون هذه التنمية ببناء المساكن أو بالزراعة ، إلا أنها تنمية لأراضي ليست ملكاً للأفراد ، ويختلف وضع اليد هنا عن الإحياء أنه لا توجد قوانين أو أعراف تنظمه مما أدى إلى خلق بيئة عشوائية تسودها الفوضى .

وهنا سيتم عمل مقارنة بين الوضع في عزبة الوالدة وجزيرة القرصاية ومدى التشابه أو الإختلاف عن مبدأ الإحياء ، وذلك من خلال عد نقاط محورية هي الإحتياج كأساس للملكية أو وضع اليد ، مستويات السلطة على الأراضي في كل من عزبة الوالدة والقرصاية ، درجات إحترام حقوق الملكية في الشريعة ( حق الإرتفاق ، الإستخدام ، الشفعة ..... ) ، هدف وضع اليد ونوع التنمية التي أنتجها وضع اليد ، آليات وضع اليد للتنمية أو للسيطرة ، نتيجة تقنين الملكية أو عدمها ومدى توافق النتيجة مع مبدأ الإحياء .

**الإحتياج كأساس للملكية :** إعتبرت الشريعة الحاجة هي أساس الملكية أما القوانين الوضعية فأقرت أن أساس الملكية هو السيطرة ، وبالنظر إلى الوضع في عزبة الوالدة نجد أن الملكية كانت للسيطرة على الأراضي للمتاجرة بها كما كانت أيضاً لحاجة بعض الأهالي للسكن ولكن بإحكام السيطرة على الأرض ، أما في جزيرة القرصاية فقد كان السبب الرئيسي لوضع اليد على الأراضي وتملكها هو الحاجة لها للسكن والزراعة والعمل بها أما السيطرة على الأرض فلم يلجأ لها الأهالي وذلك لأنهم تواجدوا بها من زمن .

**مستويات السلطة :** عرف القانون المدني ثلاث سلطات أساسية لإثبات الملكية وهي الإستعمال ، السيطرة والإستغلال ، التصرف ، وفي عزبة الوالدة نجد أن الأهالي سعوا لتحقيق السلطات الثلاث وذلك من خلال إستعمال الأرض والبناء عليها والسكن فيها للسيطرة عليها ثم إتجهوا لعمل المعاملات الورقية التي حتى لو كانت شكلية لإعطاء الصيغة القانونية لوضعهم وبالتالي إمكانية التصرف في الأرض وذلك كمحاولة لجعل عملية وضع اليد قانونية وذلك بغض النظر عن مدى الإحتياج للأرض المعتدى عليها ، وفي جزيرة القرصاية إستعمل الأهالي الأرض في الزراعة والسكن ويعتبر إستخدامهم المستمر لها والعمل بها نوع من السيطرة على الأرض كما سعوا لتقنين ملكياتهم للأراضي لإمكانية التصرف فيها وبالتالي تحقيق السلطات الثلاثة لملكية الأرض وذلك لحاجتهم للأرض والتي تعتبر عملهم وسكنهم ، وبذلك فقد حققوا قواعد الشريعة لإثبات الملكية وهي الحاجة والسيطرة .

**درجات إحترام حقوق الملكية :** تعتبر حقوق الملكية في الشريعة هي الإهتمام بحقوق الآخرين والجيران ، وبالنظر إلى عزبة الوالدة نجد أن المباني لم تراعي حقوق الجار ، فالمباني متلاصقة ولاتحقق الخصوصية المطلوبة في المسكن ، كما لم يراعي الأهالي عند البناء حق الجار في المطل ، فكانت الكثير من المباني سبباً

في الضرر لمن كان له سبق البناء ، وبالتالي فلم يراعي الأهالي حقوق الملكية عند البناء كما أقرتها الشريعة ، وفي جزيرة القرصاية كانت الاهالي سابقاً يهتموا بمراعاة حقوق الجار عند البناء ، إلا أنهم في الوقت الحالي بالرغم من وقف عملية البناء على الجزيرة إلا أنه توجد الكثير من المساكن التي بنيت ولم تراعي حقوق الجار .

**الهدف من وضع اليد :** لم يكن الهدف الرئيسي لوضع اليد في عزبة الوالدة النفع العام ولكن كان الهدف نفع شخصي ، فنجد أن وضع اليد كان الهدف منه هو المتاجرة بالأراضي وتقسيمها وبيعها لمن يبحث عن أرض بسعر زهيد ، أو للتربح من الأرض من خلال تسقيعها وزيادة سعرها ، أو للسكن ، أما جزيرة القرصاية فقد كان الهدف الرئيسي من وضع اليد هو العمل في الأرض والعمل على زرعها ، والسكن فيها ، وبالتالي فقد كان وضع اليد هنا نفع شخصي كما أنه نفع عام من خلال زراعة الأرض والعمل بها .

**نوع التنمية :** لم يكن الهدف الرئيسي ومن وضع اليد هنا التنمية ولكن كان الهدف هو التربح من الأرض والمتاجرة بها ، إلا أن ذلك أدى إلى تنمية المنطقة وإعمارها بالمباني السكنية لمن قام بشراء الأراضي ، وفي جزيرة القرصاية لم يكن الهدف من وضع اليد تسقيع الأرض أو التربح منها ولكن كان الهدف هو الزراعة والسكن وبالتالي فقد كانت تنمية عمرانية حقيقية ليس الهدف منها تسقيع الأراضي وزيادة سعرها .

**آليات وضع اليد للتنمية أو للسيطرة :** في عزبة الوالدة كانت أهم آليات وضع اليد هو تحديد الأرض المعتدى عليها وتسويرها ، أو الإقامة بها حتى يتم بنائها ، أو بناء هيكل خرساني لإثبات وضع اليد حتى لو كان لا يوجد إحتياج فعلي له ، أو وضع حراسة عليها واللجوء لأعمال البلطجة لحماية الأرض حتى يتم تقسيمها وبيعها لمن يريد البناء ، وبالتالي فقد كانت آليات وضع اليد تهدف لإحكام السيطرة على الأرض أكثر منها لتنمية الأرض ، أما في جزيرة القرصاية فقد كانت آلية وضع اليد تكون بزراعة الأرض وبناء المسكن المناسب للإمكانيات المادية لوضع اليد ، وبالتالي نجد أن آليات وضع اليد كان الهدف منها التنمية والسعي للعمل أكثر منها للسيطرة .

**نتيجة تقنين الملكية أو عدمها ومدى توافق النتيجة مع مبدأ الإحياء :** في حالة عزبة الوالدة عندما تم تقنين حيازات وملكيات وضع اليد ، أعطى ذلك إحساس بالأمان والإستقرار للأهالي مما أدى إلى عملهم على تنمية وتطوير المنطقة والخروج بها من العشوائية وبالتالي أصبحت تنظمها القوانين ، مما أدى إلى خلق بيئة عمرانية صحية ومنتزعة ، أما في حالة جزيرة القرصاية فبالرغم من رفض الدولة تقنين ملكيات وحيازات الأهالي وسعيها لطرد الأهالي من الجزيرة ، إلا أنه برفض القضاء طرد الأهالي أعطاهم ذلك الإحساس بملكية الأرض والأمان والإستقرار ، مما جعلهم يعملوا على تطوير الجزيرة وتنميتها لخلق بيئة عمرانية صحية ومنتزعة .

## نتائج الفصل الرابع

حققت التجربة الأولى ( عزبة الوالدة ) الفرضية ، أما التجربة الثانية ( جزيرة القرصاية ) فتحتاج إلى دراسة وتحليل أمثلة أخرى للتأكيد على الإحتياج كمبدأ أساسي في التقنين .

يعتبر تقنين ملكية الأراضي بوضع اليد أول العناصر المكونة لحقوق السكن ، والتي ينبغي على كل الدول أن تتخذ التدابير الفورية التي تهدف إلى منح التأمين اللازم للحيازة ، وتعمل على وضع سياسات وتشريعات ، وأن توفر الحلول القانونية الفعالة لضمان الحماية ضد الإخلاء القسري أو غيره من التهديدات ، فلن تعمل سياسات الإيواء بشكل جيد دون سياسة تزويد الأراضي طويلة الأمد متضمنة تأمين الحيازة .

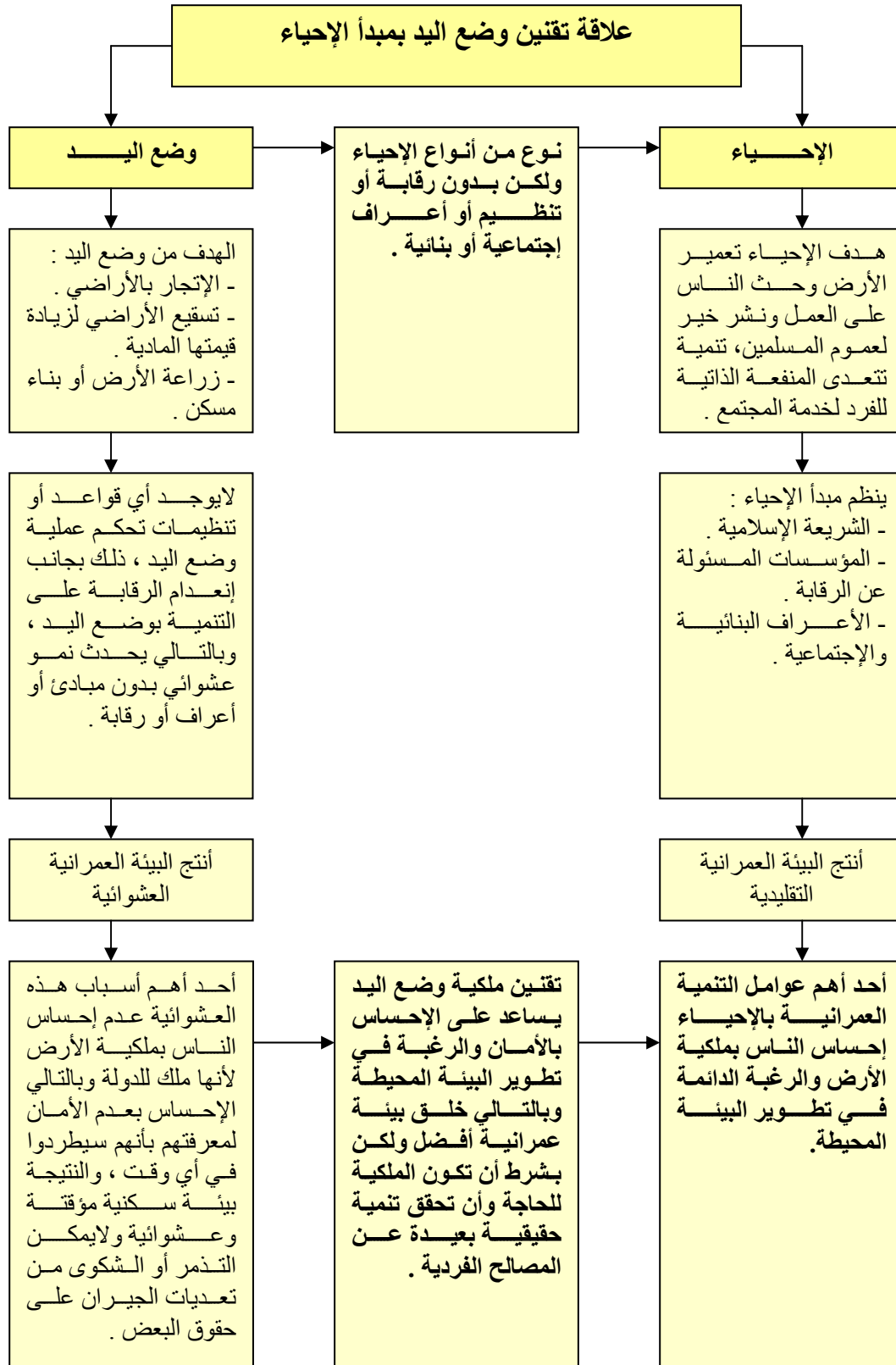
يعتبر تأمين الحيازة هدفاً رئيسياً لضمان التنمية الشاملة للمناطق الغير رسمية ، ويعتبر هدفاً رئيسياً لتحسين أوضاع عيش وعمل فقراء المدن والريف ، وبالتحديد الإرتقاء بأوضاعهم السكنية ومستواهم الخدمي ، فتشجيع فرص الحصول على الملكية من مفاتيح الإستدامة .

إستخدام أسلوب ومنهج تقنين ملكية وضع اليد وإعطائه صفة الشرعية مع الأخذ في الإعتبار وسائل لمنع المضاربات وارتفاع أسعار الأراضي ، وجعل تقنين الملكية هو جزء من برنامج متكامل للإرتقاء بالمناطق العشوائية المتدهورة .

كلما أدى وضع اليد إلى تنمية حقيقية بعيدة عن المصلحة المادية للفرد كلما إقترب من مفهوم الإحياء وهو الإعمار والتنمية .

الإحتياج هو أساس تقنين ملكية وضع اليد.

يعطي تقنين ملكيات وضع اليد الإحساس بالأمان ملكية الأرض ، مما يعطي الإحساس بالمسؤولية إتجاه البيئة المحيطة ويحفز على العمل على تطويرها والرغبة في تحسينها والمحافظة عليها ، وهو ما كان يهدف إليه مبدأ الإحياء ، والذي رأته الشريعة أنه يعمل على تحفيز الأفراد على العمل وتطوير بيئتهم المحيطة وذلك نتيجة لإحساسهم بالمسؤولية إتجاه ملكياتهم والرغبة في المحافظة عليها وتحسينها للأفضل لخلق بيئة عمرانية صحية ومرتزة تساعد على الإحساس بالأمان والرغبة في العمل والإنتاج ، و يوضح الشكل رقم (٢٨) علاقة تقنين ملكيات وضع اليد بمبدأ الإحياء ، والذي يظهر من أن تقنين ملكيات وضع اليد يحفز الناس على العمل والتطوير نتيجة لشعور الناس بالأمان والإستقرار وهو ما كان يهدف إليه مبدأ الإحياء .



شكل رقم (٤-١٤) : يوضح الشكل علاقة تقنين ملكيات وضع اليد بمبدأ الإحياء ، والذي يظهر من أن تقنين ملكيات وضع اليد يحفز

الناس على العمل والتطوير نتيجة لشعور الناس بالأمان والإستقرار وهو ما كان يهدف إليه مبدأ الإحياء ،

## الفصل الخامس

### النتائج والتوصيات

## الفصل الخامس : النتائج والتوصيات

### أولاً : مراجعة فرضيات الدراسة

سيتم مراجعة فرضيات البحث والتي تم عرضها في مقدمة البحث ومناقشة كل فرضية من خلال ما تم عرضه في فصول البحث المقدم ومن خلال الدراسة التطبيقية ونتائجها .

#### الفرضية الأولى :-

- أحد أسباب قصور سياسات التنمية العمرانية هو أسلوب تملك الأرض .

تناولت الدراسة في الفصل الثاني كيفية تعامل الدولة مع الأراضي الصحراوية ، وكيف أنها منعت التعامل مع هذه الأراضي إلا من خلال الدولة ، ونتيجة لضعف رقابة الدولة على هذه الأراضي فقد إتجه الأفراد والأهالي لوضع يدهم عليها والسكن فيها أو المتاجرة بها لحل مشاكلهم ، مما يوضح قصور سياسة الدولة للتنمية العمرانية من خلال عدم تخطيطها للتعامل الصحيح مع أراضي الدولة ، كما أظهرت الدراسة التحليلية أن مناطق وضع اليد في عزبة الوالدة وجزيرة القرصاية قد حققت قدراً محدوداً من التنمية نتيجة عدم تقنين ملكيات وضع اليد ، ولكن بتقنين ملكيات وضع اليد في عزبة الوالدة فقد أدى ذلك إلى سعي الأهالي لتطوير وتنمية المنطقة والمشاركة في عملية التنمية والتطوير بالجهود الذاتية والمشاركة المادية .

#### الفرضية الثانية :-

- كلما أحدث وضع اليد تنمية حقيقية ( تنمية تتعدى المصلحة المادية للفرد ) كلما إقترب من مفهوم

#### الإحياء.

بمراجعة الفصل الأول ونتائج الدراسة التحليلية في الفصل الرابع نجد أنه يمكن رصد أوجه التشابه بين مبدأ إحياء الموات في الشريعة الإسلامية وبين أسلوب التملك بوضع اليد في البيئات المعاصرة الغير مخططة ، وبمراجع الفصل الثالث نجد أنه أثبت هذا التشابه الذي يمكن رسده في آليات كل منهما وهدفهما ، فقد كان هدف الشريعة الإسلامية بتمليك المحيي الأرض مساعدة الناس ومعاونتهم لحصول الخير لعموم المسلمين ، وإحياء الأرض بالزراعة والبناء ، وفي وضع اليد قد يكون لعدة أسباب مختلفة منها بناء الأرض أو زراعتها للمعيشة والسكن وهو ما يساعد على التنمية والتعمير ، وبالنسبة للآليات فهي الأعمال المطلوبة للإحياء ، فهي كل ما يلزم من الأعمال للوظيفة المحيية الأرض من أجلها وذلك بالزراعة أو البناء ... ، ويتم إتباع خطوات أولية لتنمية الأرض الموات ومنها الإحتجار وقد يكون بوضع علامات من الحجارة أو التراب أو غرس أخشاب أو تسوية الأرض بحائط أو ما شابه ليستدل على حدودها ، أو بحفر بئر وسوق الماء إلي الأرض ، أو نزع المياه عن الأرض المغمورة وذلك لزراعتها ، وفي وضع اليد يتم الإستيلاء على الأرض وبناء أي شيء عليها لإثبات ملكيتها ، والصور المختلفة لتحديد ملكية وضع اليد هي بناء مبنى صغير أو حجرة لتأكيد وضع اليد ، تسوير قطعة الأرض بسور لتأكيد حدود ملكية وضع اليد ، الإقامة بالأرض أو وضع حارس عليها ، زراعة الأرض أو أي صورة تحقق الإنتفاع منها .

## الفرضية الثالثة :-

- تقنين ملكية وضع اليد هو الصورة المعاصرة لمبدأ الإحياء ، ويعمل على تحسين البيئة العمرانية المحيطة ، كما يساعد على تحفيز أفراد المجتمع على المشاركة الفعالة في تحسين البيئة المحيطة .

تناولت الدراسة في الفصل الثالث معنى التقنين وأهميته في حل أوضاع حيازات وضع اليد بعيداً عن طرد الأهالي من الأرض ، كما تناولت الدراسة في الفصل الرابع في الدراسة التحليلية الأولى أنه بتقنين ملكيات وحيازات وضع اليد أدى ذلك إلى إحساس الأهالي بالأمان والإستقرار ، مما حفزهم على المشاركة في تطوير بيئتهم العمرانية والمساهمة في عملية تنمية المنطقة ، فالتملك بوضع اليد يمكن أن يلعب دوراً هاماً في التنمية العمرانية إذا تمت مقارنته مع مبدأ الإحياء ، ومن خلال الدراسة التحليلية أمكن إستنباط عدد من المحددات التي يمكن من خلالها مقارنة مفهومي الإحياء ووضع اليد وهي :

- أن يتعدى وضع اليد النفع الذاتي للأفراد والمستثمرين ويكون هادفاً لنفع المجتمع ككل وتنميته .
- ترتبط الملكية فيه بمقدار ما يحققه من تنمية وليس بمقدار السيطرة على الأرض .
- يتم من خلال تقنين للملكيات وتحت رعاية من الدولة وليس في غيابها التام بما يضمن توفير المستلزمات الأساسية للتنمية .

## ثانياً : نتائج الدراسة

- إستمدت البيئة التقليدية مبادئ عمرانها من أحكام الشريعة ، ولم يؤدي ذلك إلى تراكم فوضوي للقرارات ونمو عشوائي لها ، فهي وإن بدت لنا ظاهرياً مدناً غير منظمه أو غير مرتبة ، فإنها في الوقت نفسه تعتبر الأكثر إستقراراً والأكثر توازناً عن غيرها من المدن الأخرى ، فبالرغم من الحرية المطلقة التي أولتها الشريعة للممارسات البنائية ، إلا أنها حافظت على الموازنة بين الحقوق سواء الفردية أو الجماعية وعملت على عدم إهدارها ، وتسهيل عملية إعمار الأرض والتي أمرنا الله تعالى بها ، وذلك من خلال مبدأ الإحياء ومبدأ إنتفاء الضرر المنظم له ، والذي شكل البيئة التقليدية ، ليتحقق لنا معماراً متجانساً ومتوافقاً مع أعراف المجتمع السائدة ، وذلك بجانب تعظيم الدور الإيجابي للمشاركة الشعبية ، وبالتالي فإن المدينة التقليدية مدينة مخططة إنسانياً في المقام الأول قبل أن يكون التخطيط هندسي ، فلا أثر لشبوع أي فوضى بها، وأي رؤية قاصرة لنا عن فهمها تعتبر إسقاطات نستوحىها نحن من واقعنا لنفرضها على واقع مجتمعات أخرى لاشأن لها بمقاييسنا ورؤانا المعاصرة .

- لعبت الأعراف المحلية في البيئة التقليدية دوراً كبيراً في حركة العمران وفي معرفة وصياغة وتأصيل القيم الحضارية للمدينة ، وعكست الصورة الذهنية لها ليس من الجانب العمراني فحسب ولكنها إمتدت لتشمل الجوانب الإجتماعية والإقتصادية والثقافية من عادات وتقاليد .

- أوضح الدين الإسلامي حب الناس للملكية والتي عرفت بأنها القدرة على التصرف ابتداءً إلا لمانع ، وبالتالي نجد أن الملكية تأتي بعدة طرق :

- الملكية الخاصة
- الإحياء
- الإقطاع

- المراد بالإحياء أنه جعل الأرض صالحة للإنتفاع بها بعد ما كانت معطلة ، وذلك بجلب الماء لها إن كانت خالية من الماء ، أو بتجفيفها بعد ما كانت مغمورة بالماء ، وغير ذلك من الأمور التي توجب الإنتفاع بها بعد ما كانت غير صالحة للنفع ، ولقد قصدت الشريعة الإسلامية من تملك المحيي للأرض ، مساعدة الناس ومعونتهم والرفق بهم .

- والإقطاع هو ما يقطعه الإمام أو الحاكم من الأراضي العامة التي لم يملكها أحد لينتفع بها في زرع أو غرس أو بناء - بقدر استطاعته - كتشجيع منه للأفراد على إعمارها ، فيجوز للحاكم العادل أن يقطع بعض الأفراد من الأراضي الميتة أو ما تملكه الدولة - من بيت المال - في منطقة ما ليعمرها ما دامت هناك مصلحة .

- حكم تطوير العملية العمرانية والبنائية في البيئة التقليدية نظام الحسبة ، والتي هدفت السلطة التشريعية من خلاله إلى تنظيم الحياة التجارية والعمرانية والسيطرة على أبنية المدينة وأسواقها من خلال المراقبة المستمرة ، حتى أصبح نظام الحسبة إطاراً رقابياً متخصصاً ومتكاملاً يستوعب الأمور كافة بهدف إقرار الحقوق ، وإنصاف الناس ومنع الضرر المقصود والإساءة المتعمدة وحماية المدينة من كل أشكال العبث والفوضى .

- لدراسة الملكية في القانون المدني فإنه من المهم التعرف على الحقوق العينية والتي تتكون من حق الملكية، حق الإنتفاع ، حق الإستعمال ، حق الحكر ، وحق الإرتفاق ، أما بالنسبة للملكية فهي وضع قانوني يسيطر به المالك على الشيء ، وبالتالي فالملكية هي تملك الحق ، أما العناصر الثلاثة الأساسية في حق الملكية فهي التصرف والسيطرة والإستخدام.

تظهر في وقتنا الحالي عبارة وضع اليد والتي تعني الإستلاء أو الغصب ، أما تعريفها في القانون المدني فهو إكتساب الملكية بالتقادم ، بمعنى أن يحوز واضع اليد عقاراً أو منقولاً لمدة ١٥ سنة وذلك بشروط معينة يكتسب بها الملكية أهمها أن تكون الحيازة هادئة ومستقرة لمدة ١٥ سنة ، إلا أن ذلك القانون لايسري على أملاك الدولة ، فالأراضي المملوكة للدولة لايمكن إكتساب ملكيتها بالتقادم ، أي أن وضع اليد عليها لا يؤدي إلى ملكيتها .



- أصدرت الدولة العديد من القوانين والقرارات التي تجرم وضع اليد على أملاك الدولة ، وتمنع التعامل مع هذه الأراضي بدون الرجوع إلى الجهات المسؤولة عن الأراضي المملوكة للدولة ، إلا أن الأفراد يلجأوا لوضع اليد على أملاك الدولة إما لحل مشكلة سكنهم ومعيشتهم ، وإما للتجارة والكسب غير الشرعي من خلال تقسيم وبيع هذه الأراضي .

- عدم وجود القيم والمبادئ الإسلامية والأعراف في مساكن الطبقات الشعبية كان السبب في ظهورها بصورتها العشوائية ، حيث يمثل الإسكان العشوائي أحد الجوانب المظلمة في مشكلة الإسكان ، ليعتبر أحد مشاكل المجتمع ، حيث ينتشر بين سكانه التدني الأخلاقي والأمراض الإجتماعية ، كما تشكل بعض الأسر في المناطق العشوائية بؤر توتر إجتماعي دائمة للمجتمع ، ورغم حداثة إنشاء هذه المستوطنات العشوائية ، إلا أنها لم تنجح في خلق مجتمع متوازن ، ورغم حرية الأفراد في تطبيق نظام الإحياء ، إلا أنها لم تأخذ بمبدأ إنقضاء الضرر ، ولم تنقيد بحياسة الضرر ، حيث أن كل فرد يفعل ما يريد بشكل مطلق دون أي ضوابط أو رابط ودون أي رقابة ، لذا فقد فقد الأفراد حق الاعتراض والشكوى لأفعال الجيران المضرة ، وبالتالي فقد عمت الفوضى .

- إن تقنين الملكية هو إعطاء صفة الشرعية للمناطق غير الرسمية ، أي إتباع القوانين والإجراءات والقواعد التي تحكم تقنين الملكية لتحويلها من ملكية عشوائية إلى ملكية قانونية ، ويعتبر تقنين ملكية الأراضي لحائزها في مناطق وضع اليد المدخل الأساسي لضمان نجاح عملية التنمية الشاملة المستدامة في تلك المناطق ، حيث يساعد تقنين ملكيات واضعي اليد على تحفيز السكان على المشاركة في مشروعات الإرتقاء وبناء عامل الثقة والتفاهم بينهم وبين السلطات المحلية وبالتالي توفير العديد من الخدمات والمرافق العامة .

- كلما أدى وضع اليد إلى تنمية حقيقية بعيدة عن المصلحة المادية للفرد كلما إقترب من مفهوم الإحياء وهو الإعمار والتنمية .

- حققت التجربة الأولى ( عزبة الوالدة ) الفرضية ، أما التجربة الثانية ( جزيرة القرصاية ) فتحتاج إلى دراسة وتحليل أمثلة أخرى للتأكيد على الإحتياج كمبدأ أساسي في التقنين .

### - هل يمكن تطبيق مبدأ الإحياء في البيئة العمرانية المعاصرة ؟

تختلف الملامح العامة لكل مدينة باختلاف موضع وطبيعة الأرض والكثافة السكانية وشكل البناء وطريقة الإنشاء ومدى توافر المرافق والخدمات ، إلا أنه لوحظ أن إرتقاء كل منطقة يرجع إلى عاملين أساسيين هما :-

١- زيادة المشاركة الشعبية للسكان ، الأمر الذي عبرت عنه الشريعة الإسلامية بتركيز المسؤولية للأفراد ، وقد قال أحد خبراء هيئة الأمم المتحدة أن هؤلاء السكان يعرفون الحلول التي تناسبهم أفضل منه شخصياً .

٢- درجة مشروعية المناطق السكنية والتي إعتدتها الشريعة من خلال مبدأ الإحياء والأعراف بعيداً عن أي معاملات نقدية أو تدوينات ورقية .

ولقد أفرزت لنا سياسة وضع الأراضي للمضاربة العقارية وتحديد سعر شرائي لها ظهور نمطين معاكسين في الإتجاه :-

- الأول تم بتخطيط من الهيئات الحاكمة وهو الإسكان المخطط .

- الثاني إسكان قروي بكل المقاييس تم بوضع اليد ، وفي غفلة من الأنظمة الحاكمة ، ولم يكتسب شرعية إلا بعد أن إستقر وبات يهدد الأمن القومي للبلد وهو الإسكان العشوائي ، ولظروف سياسية أجبرت السلطات إلى الإعتراف به رغم المشاكل التي يثيرها بين حين وآخر .

ويرجع رفض المخططين المعاصرين تطبيق نظام الإحياء في العمران المعاصر وإعطاء المسؤولية لجميع مستوياتها من ملكية وسيطرة واستخدام للفرق المستوطنة كما أجازتها الشريعة إلى قلقهم من أن ذلك سيولد المزيد من العشوائية ، وذلك بدليل المدن العشوائية القبيحة القائمة الآن ، والتي بالرغم من حداثة إنشائها إلا أنها لم تنجح في خلق مجتمع متوازن حيث يتصرف سكانها بحريتهم في استخدام الأراضي وما إلى ذلك ، إلا أن المخططين المعاصرين قد أغفلوا أن هذه المستوطنات العشوائية قد طبقت فعلاً نظام الإحياء ، إلا أنها لم تأخذ بمبدأ إنتفاء الضرر ( لاضرر ولاضرار ) ولم تنقذ بحيازة الضرر حيث أن كل فرد يفعل ما يريد بشكل مطلق دون أي ضوابط أو رابط ودون أية رقابة ، وذلك لإنتفاء شرعية ملكيته للأرض المقام عليها مبناه وشعوره الدائم بأنه إغتصبها ، ويقينه أنه من البداية قد إخترق الأنظمة وخالف اللوائح والقوانين .

إلا أنه بتقنين ملكيات وضع اليد على أساس الحاجة فإن ذلك يعطي الإحساس بالأمان لملكية الأرض ، مما يعطي الإحساس بالمسؤولية إتجاه البيئة المحيطة ويحفز على العمل على تطويرها والرغبة في تحسينها والمحافظة عليها ، وهو ما كان يهدف إليه مبدأ الإحياء ، والذي رأت فيه الشريعة أنه يعمل على تحفيز الأفراد على العمل وتطوير بيئتهم المحيطة وذلك نتيجة لإحساسهم بالمسؤولية إتجاه ملكياتهم والرغبة في المحافظة عليها وتحسينها للأفضل لخلق بيئة عمرانية صحية ومتزنة تساعد على الإحساس بالأمان والرغبة في العمل والإنتاج .

## ثالثاً : التوصيات

## • توصيات عامة :-

- من خلال الدراسة النظرية والميدانية يمكن إيجاز التوصيات فيما يلي :-
- أن تبادر الدولة ( الحكومة لمصرية ) بتحديد قاطع لحدود ( كردون ) القاهرة الكبرى وذلك من خلال إطار تخطيطي وقانوني واضح .
- أن تقوم الدولة بعمل مراقبة وتأمين للمناطق المؤجل تطويرها وتقنين أوضاعها وذلك للحد من توسعاتها.
- ألا يقتصر سماح الدولة للتنمية على المستثمرين الكبار ، وأن تسمح الدولة للأفراد بتنمية مناطق معينة خارج كردون المدن وإحياء تلك المناطق مع وضع الضوابط اللازمة لعدم تحويل هذا الأمر إلى ربح فردي ( تسقيع الأراضي ) .
- أن يكون معيار الحاجة وليس فقط درجة السيطرة هي أساس الملكية أو تقنين وضع اليد .
- أن يكون معيار التنمية الحقيقية أساس تقنين وضع اليد بدلاً عن معيار النفع الفردي لأفراد محدودة .
- أن تقوم الدولة بتقسيم الأراضي وبيعها للأفراد بأسعار زهيدة ويشارك الأفراد في عملية التنمية العمرانية لها تحت رقابة مستمرة من الدولة .
- أن تقوم الدولة بحملات توعية للناس بأهمية الحفاظ على البيئة العمرانية وبأهمية العمل على تنميتها وتطويرها .
- أن توقف الدولة بيع الأراضي في المزادات لأن ذلك أدى لإرتفاع أسعار الأراضي وبالتالي زيادة أسعار السكن وبالتالي إتجاه الناس للإستيلاء على أراضي الدولة لحاجتهم للسكن ، أو لطمع بعض الأفراد في الإستفادة من زيادة الأسعار بتسقيع الأراضي والمتاجرة بها .
- أن تضع الدولة خطة واضحة لتقنين وتطوير المناطق العشوائية وذلك بتملك هذه الحيازات بأسعار يتم دفعها على المدى الطويل في مقابل المشاركة الشعبية في عملية التطوير، ومنع إستمرار عمليات التعدي على أراضي الدولة في هذه المناطق .
- تقوم الدولة بعمل جهاز مركزي لعمل حصر شامل لملكيات الدولة ويعمل على مراقبتها وحمايتها من التعدي ، مع إيجاد القنوات التي تسمح بالمشاركة الشعبية في منع التعديات والنمو العشوائي .
- مشاركة الأفراد للدولة في إتخاذ القرار والتنفيذ الخاص بمساكنهم يعتبر بداية لخلق مجتمعات إنسانية أفضل من المساكن التي تقوم الدولة ببنائها لمحدودي الدخل والتي لاتراعي الجوانب الإجتماعية والإنسانية ، ويكون هدفها الأول هو البناء بأرخص التكاليف ، فبمشاركة الأفراد في عملية البناء فإن ذلك سيؤدي إلى بناء مساكن ملائمة من الناحية الإجتماعية والإنسانية ، وفي نفس الوقت قللت التكاليف التي تقوم الدولة بوضعها في مساكن سيئة .
- من المهم إعتبار الفقراء قوة نشيطة دافعة يمكنها أن تساهم في إيجاد حل لمشاكل الإسكان الخاصة بهم ، ومن المتوقع أن يتطوع الفقراء في استثمار طاقاتهم ومواردهم في تحسين الأماكن التي يعيشون فيها والخدمات

الأساسية طالما أنهم لا يعيشون تحت تهديد الإخراج القسري من أماكنهم ، وحصلوا على نوع ما من تأمين الحيازة .

● **توصيات بدراسات مستقبلية :-**

- مقارنة مفاهيم الشريعة في مجال التنمية العمرانية مثل الأعراف والإقطاع والحسبة بالمفاهيم المعاصرة لضمان إستدامة التنمية العمرانية المعاصرة .
- دراسة أنماط وضع اليد في بيئات متباينة مثلاً على الطرق السريعة مثل طريق مصر إسكندرية الصحراوي ، طريق الإسماعيلية ....، وكذلك في مناطق التنمية مثل الساحل الشمالي ، البحر الأحمر، جنوب الوادي ، وتحليل دورها في إحداث تنمية مجتمعية تتعدى الأفراد والمستثمرين .

## المراجع العامة

## أولاً : المراجع العربية

- ١- أحمد خالد علام : تجديد الأحياء ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ، ١٩٩٧ .
- ٢- أحمد سلامة : الملكية الخاصة في القانون المصري ، مطبعة النهضة العربية ، ١٩٦٨ .
- ٣- أشرف كمال : وسائل الإمداد بالأراضي اللازمة للمستوطنات الشعبية بمدن العالم الثالث ، وزارة الإسكان والمرافق والتجمعات العمرانية ، دورة تطوير المناطق العمرانية من خلال تقنين الملكيات ومشاركة القطاع الخاص ، ٢٦ أبريل ٢٠٠٤ .
- ٤- أنور العمروسي : القانون المدني ، القاهرة .
- ٥- أنور العمروسي : شرح قانون الإصلاح الزراعي ، القاهرة ١٩٦٣ .
- ٦- ابن بسام : نهاية الرتبة في طلب الحسبة ، تحقيق حسام الدين السامرائي ، بغداد ، ١٩٦٨ .
- ٧- ابن خلدون : المقدمة ، تحقيق د.حامد أحمد طاهر ، دار الفجر للتراث ، القاهرة ، ٢٠٠٤ .
- ٨- ابن الرامي : الإعلان بأحكام البنين ، دراسة اثرية معمارية ، د. محمد عبد الستار ، دار المعرفة الجامعية ، الإسكندرية ، ١٤٠٩ هـ .
- ٩- ابن منظور : لسان العرب المحيط ، الجزء الأول ، تحقيق يوسف خياط ونديم مرعشلي ، دار لسان العرب للنشر ، بيروت .
- ١٠- أبو الحسن على بن محمد الماوردي : الأحكام السلطانية والولايات الدينية ، تحقيق عماد زكي البارودي ، المكتبة التوفيقية .
- ١١- أبو يعلى بن محمد الحنبلي : الأحكام السلطانية ، مطبعة الحلبي ، القاهرة ، ١٩٥٩ .
- ١٢- الإمام أبي الحسن البلاذري : فتوح البلدان ، تعليق رضوان محمد رضوان ، دار الكتب العلمية ، بيروت ، ١٣٩٨ هـ .
- ١٣- أبي زكريا محيي الدين بن شرف النووي : المجموع شرح المهذب ، الجزء ١٥ ، دار الفكر ، القاهرة .
- ١٤- البدر اوي : الحقوق العينية الأصلية ، القاهرة ، ١٩٦٨ .
- ١٥- جمعية الرعاية المتكاملة : عزبة الوالدة بين الماضي والحاضر والمستقبل ، تقرير عن عزبة الوالدة ، البرنامج المصري الألماني للتنمية بالمشاركة في المناطق الحضرية ، ٢٠٠٥ .
- ١٦- جميل عبد القادر أكبر : عمارة الأرض في الإسلام ، مؤسسة الرسالة ناشرون ، بيروت ، ١٩٩٥ .
- ١٧- الإمام الحافظ أبي عبيد القاسم بن سلام : كتاب الأموال ، تحقيق محمد خليل هراس ، دار الفكر للطباعة والنشر ، ١٩٧٤ .
- ١٨- حامد مصطفى : الملكية العقارية في العراق مع مقارنة بالقانون المدني العربي المصري والسوري ، المطبعة العالمية ، القاهرة ، ١٩٦٦ .
- ١٩- حمدي عبد الرحمن أحمد ، خالد حمدي عبد الحمن : مقدمة القانون المدني - الحقوق والمراكز القانونية ، الجزء الأول ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، ٢٠٠٤ .
- ٢٠- خالد عزب : تخطيط وعمارة المدن الإسلامية ، مركز البحوث والدراسات بوزارة الأوقاف ، قطر .
- ٢١- خالد عزب : فقه العمارة الإسلامية ، دار الكتب للنشر والتوزيع ، القاهرة .

- ٢٢- خالد محمد مصطفى : تخطيط وعمارة المدن الإسلامية ، سلسلة كتاب الأمة ، مركز البحوث والدراسات ، وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية ، قطر ، ١٤١٨ هـ .
- ٢٣- زكي الدين شعبان : أحكام الوصية والميراث والوقف في الشريعة الإسلامية ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، ١٤٠٤ هـ .
- ٢٤- سامي أمين عامر ، أحمد محمد رشدي : خصائص الحيابة كأحد المحددات الرئيسية في صياغة بدائل السياسات لتطوير المناطق العشوائية ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيابة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .
- ٢٥- سامي أمين عامر ، أحمد محمد رشدي : المدخل التخطيطي الشامل لمنهجية تحديد أساليب التعامل مع أنواع الحيابة في الأنماط العمرانية المختلفة ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيابة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .
- ٢٦- سامي أمين عامر ، فيصل عبد المقصود عبد السلام : المدخل التخطيطي الشامل لمنهجية تحديد أساليب التعامل مع أنواع الحيابة في الأنماط العمرانية المختلفة ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيابة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .
- ٢٧- السمهودي : وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى ، الجزء الأول ، تحقيق محمد محي الدين عبد الحميد ، دار إحياء التراث ، بيروت ، ١٩٧١ .
- ٢٨- سهام مصطفى أبو زيد : الحسبة في مصر الإسلامية ، الهيئة المصرية العامة للكتاب ، القاهرة ، ١٩٨٦ .
- ٢٩- سيف الدين أحمد : آليات الإسكان الغير رسمي ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ١٩٩٨ .
- ٣٠- صادق أحمد صادق ، منال أبو العلا : دور الحفاظ على الحيازات الخاصة وحمايتها في بناء الترابط بين أفراد المجتمع ومشاركتهم الإيجابية في عمليات تطويرهم وصيانتها ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيابة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .
- ٣١- صالح بن علي الهذلول : المدينة العربية الإسلامية ، مكتبة الملك فهد الوطنية ، السعودية ، ١٩٩٤ .
- ٣٢- طارق الشيخ : الإدارة المحلية وآليات توفير الأراضي لذوي الدخل المحدود بمصر- مدخل إلى التطوير ورفع الكفاءة ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيابة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .
- ٣٣- عبد الباقي إبراهيم : المنظور الإسلامي للنظرية المعمارية ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، القاهرة ، ١٩٨٦ .
- ٣٤- عبد الباقي إبراهيم : المنهج الإسلامي للتصميم المعماري والحضري ، الحلقة الدراسية الرابعة ، منظمة العواصم والمدن الإسلامية ، الرباط ، المملكة المغربية ، ١٩٩١ .

- ٣٥- عبد السلام داوود العبادي : الملكية في الشريعة الإسلامية – طبيعتها ووظيفتها وقيودها ، الجزء الأول ، مكتبة الأقصى ، عمان ، ١٣٩٤ هـ .
- ٣٦- عبد المنعم فرج الصدة : حق الملكية ، مطبعة مصطفى الحلبي ، مصر ، ١٩٦٤ .
- ٣٧- عبد الناصر العطار : إثبات الملكية بالحيازة وبالوصية ، مطبعة السعادة ، القاهرة ، ١٩٧٨ .
- ٣٨- عبد الواحد بن محمد التميمي الأمدي : جواهر الكلام في الحكم والحكام ، دار العلوم للتحقيق والطباعة والنشر ، ١٩٩٤ .
- ٣٩- عمرو محسن ، أشرف عبد المحسن : الحيازة في المنظور الإسلامي ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيازة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة ، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .
- ٤٠- فاطمة مصطفى النخيلي: تأمين الحيازة كمهج فعال في تنمية المناطق العشوائية ، هندسة المطرية ، جامعة حلوان، ٢٠٠٦ .
- ٤١- لمياء شكور : الإستدامة البيئية الحضرية مع تركيز خاص على المسكن والأرض ، المؤتمر العربي الإقليمي ، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية والهيئة العامة للتخطيط العمراني ، القاهرة ، ١٥-١٨ إبريل ٢٠٠٣ .
- ٤٢- الإمام محمد بن إدريس الشافعي : كتاب الأم ، دار المعرفة ، ١٩٩٠ .
- ٤٣- الأستاذ الشيخ محمد أبو زهرة (أستاذ الشريعة الإسلامية في كلية الحقوق بجامعة القاهرة ) : الإقتصاد الإسلامي ، مجلة رسالة الإسلام ، العدد ٤٢ .
- ٤٤- محمد إمام : التخطيط وإدارة التنمية للمجتمعات العمرانية البدوية الجديدة ، رسالة ماجستير في التخطيط الإقليمي والعمراني ، كلية التخطيط العمراني ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٠ .
- ٤٥- محمد أمين بن عمر (ابن عابدين): رد المحتار على الدر المختار، الجزء السادس، كتاب إحياء الموات، دار الكتب العلمية، ١٩٩٢ .
- ٤٦- محمد سيد عبد التواب : قوانين تنظيم الملكية العقارية ، عالم الكتب ، القاهرة ، ١٩٥٨ .
- ٤٧- محمد عبد الحفيظ الحولي : من التأمين العرفي إلى التأمين الرسمي للحيازات مع دراسة حالة واضعي اليد بالمناطق العشوائية ، المؤتمر العربي الإقليمي (تأمين الحيازة \ الإدارة الحضرية الجديدة محوران لتحقيق عدالة إجتماعية في المدينة، القاهرة ، ٢١-٢٤ إبريل ٢٠٠١ .
- ٤٨- محمد عبد الستار عثمان : شوارع المدينة الإسلامية ، مقالة من مجلة العصور ، العدد الرابع ، دار المريخ ، ١٩٨٧ .
- ٤٩- محمد عبد الستار عثمان : المدينة الإسلامية ، سلسلة عالم المعرفة ، مطابع السياسة ، الكويت ، ١٩٩٤ .
- ٥٠- محمد عمر الحاجي : الخصخصة في ميزان الشريعة ، مجلة المستثمرون ، مارس ٢٠٠٨ .
- ٥١- الإمام محمد الغزالي : الإسلام و المناهج الإشتراكية ، نهضة مصر للطباعة و النشر و التوزيع ، ١٩٩٧ .



- ٥٢- الشيخ محمد مختار الشنقيطي : محاضرة شرح زاد المستتقع ، باب إحياء الموات ، الشبكة الإسلامية ٢٠٠٨ .
- ٥٣- محمد المنجي : الحيازة- دراسة تأصيلية للحيازة من الناحيتين المدنية والجنائية ، دار منشأة المعارف، الإسكندرية ، ١٩٨٥ .
- ٥٤- مدحت فوزي : دور المنظمات الدولية في مشروعات الإسكان في الدول النامية ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة حلوان، ٢٠٠٢ .
- ٥٥- مصطفى أحمد الزرقا : المدخل الفقهي العام ، الجزء الثالث ، دار الفكر ، ١٩٦٧ .
- ٥٦- مصطفى كامل منيب : القانون المدني المصري – الحقوق المتفرعة من حق الملكية ، دار الفكر العربي، القاهرة .
- ٥٧- مصطفى محمد الجمال ( أستاذ القانون المدني ) : نظام الملكية ، دار منشأة المعارف ، الإسكندرية .
- ٥٨- مصطفى مدبولي : تطور السياسات القومية للإسكان في مصر ، دورة تدريبية بمركز بحوث الإسكان ، معهد التدريب والدراسات الحضرية ، القاهرة ، ٢٦ إبريل - ٦ مايو ٢٠٠٤ .
- ٥٩- مصطفى مدبولي : تطوير مفهوم وسياسات الإرتقاء بالإسكان العشوائي بمصر ، مركز بحوث الإسكان والبناء بمصر بالتعاون مع معهد التدريب والدراسات الحضرية بهولندا ، دورة آليات وتقنيات الإرتقاء بالمناطق العشوائية للخبراء العراقيين ، عمان ، الأردن ، ١١-١٨ ديسمبر ٢٠٠٤ .
- ٦٠- مناع مرار خليفة : المزارعة والمساقاة في الشريعة الإسلامية ، الجزء الثالث ، دار رسالة للطباعة ، بغداد ، ١٣٩٥ هـ .
- ٦١- نبيل عشري ، محمد جبر : **توظيف** عمران واضعي اليد لخدمة مستهدفات التنمية بالمناطق الحضرية المحيطة ، مؤتمر التوطن العشوائي في الدلتا المصرية ، ٢٦ أبريل ٢٠٠١ ، جامعة المنوفية .
- ٦٢- هشام محمد طاهر : إسلامية العمارة ، رسالة ماجستير ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٥ .
- ٦٣- يحيى بن آدم القرشي : كتاب الخراج ، تصحيح أحمد محمد شاكر ، دار المعرفة ، بيروت .
- ٦٤- يحيى الوزيري : العمارة الإسلامية والبيئة ، سلسلة عالم المعرفة ، مطابع السياسة ، الكويت ، ٢٠٠٤ .

### ثانياً : المراجع الأجنبية

- 1- UN-HABITAT: **GUIDE TO IMPROVING TARGET II**, Improving The 100 Million Slumdwellers, United Nations Statistics Lives Of Division, 2003.
- 2- UNITED NATIONS CENTER FOR HUMEN SETTELMENTS (HABITAT): **CITIES IN GLOBALIZING WORLD**, Global Rreport On Human Settlement, 2001, Earth Scan Publication LTD

### ثالثاً : الهيئات والجمعيات

- ١- المركز الوطني لتخطيط إستخدامات أراضي الدولة ، ٢٠٠٨ .
- ٢- الوكالة الألمانية للتعاون الفني : جمعية الرعاية المتكاملة ، ٢٠٠٨ .
- ٣- وزارة الزراعة :الهيئة العامة للتعمير والتنمية الزراعية ، ٢٠٠٨ .
- ٤- محافظة القاهرة : مشروع تطوير المناطق العشوائية بحلوان ، إدارة التخطيط العمراني ، ٢٠٠٨ .
- ٥- مركز الأرض لحقوق الإنسان ، ٢٠٠٨ .

### رابعاً : المواقع الإلكترونية .

- 1- [www.islamweb.net](http://www.islamweb.net)
- 2- [www.aljaafaria.com](http://www.aljaafaria.com)
- 3- [www.unhabitat.org.eg](http://www.unhabitat.org.eg)
- 4- [www.ncpslu.gov.eg](http://www.ncpslu.gov.eg)
- 5- [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com)
- 6- [www.hrinfo.org/egypt](http://www.hrinfo.org/egypt)

**URBAN DEVELOPMENT WITHIN THE  
CONCEPTUAL REVEALING OF  
ENVIRONMENTAL TRADITIONS AND THE  
ILLEGAL LAND OCCUPATION IN THE  
PRESENT ERA**

**Presented by  
Eng. Amira Atef Zaki**

**Research studies presented to the Faculty of Architecture  
Cairo University  
As part of Cairo University's requirements Obtaining Masters degree**

**Supervised by**

**Dr. Rowaida Reda Kamel**

**Prof. of architecture & habitat  
Faculty of Architectural  
Engineering Cairo – University**

**Dr. Raghad Mofeed Ibrahim**

**Assistant Prof.  
Faculty of Architectural  
Engineering Cairo \_ University**

**Faculty of Engineering  
Cairo University  
Giza – Arab Republic of Egypt  
2009**

**URBAN DEVELOPMENT WITHIN THE  
CONCEPTUAL REVEALING OF  
ENVIRONMENTAL TRADITIONS AND THE  
ILLEGAL LAND OCCUPATION IN THE  
PRESENT ERA**

**Presented by  
Eng. Amira Atef Zaki**

**Research studies presented to the Faculty of Architecture  
Cairo University  
As part of Cairo University's requirements Obtaining Masters degree**

**To be approved by the board of examiners:**

Prof. Dr. Rouwaida Reda Kamel (Main Supervisor)

Assistant Prof. Dr. Raghad Mofeed Moh. Ibrahim

Prof. Dr. Hussein Sabry Alshanawny (External board)

Assistant Prof. Dr. Hisham Amr Bahgat (Internal board)

**Faculty of Engineering  
Cairo University  
Giza – Arab Republic of Egypt  
2009**

**URBAN DEVELOPMENT WITHIN THE  
CONCEPTUAL REVEALING OF  
ENVIRONMENTAL TRADITIONS AND THE  
ILLEGAL LAND OCCUPATION IN THE  
PRESENT ERA**

**Presented by  
Eng. Amira Atef Zaki**

**Research studies presented to the Faculty of Architecture  
Cairo University  
As part of Cairo University's requirements Obtaining Masters degree**

**Faculty of Engineering  
Cairo University  
Giza – Arab Republic of Egypt  
2009**

## Abstract

Urban And Architectural communal development has always been an international focal proposition in general, and in the Islamic Arabic communities in specific. Many verses from the Quran exhorted the assured connection between Islam and Community Developments. Though, the desired (shar'a) interaction have been prohibited in most fields allocating its un-necessity, assuming that architecture is far apart from politics, economics and all other life indulged sciences.

However, detailed studies show that the Islamic ethics, morals and (fiqhi) rules had a deep impact on the Islamic city's urbanism and architecture that was enormously used by Muslims as the main focal reference and guide lines in architecture and urban development.

On the other hand, the country is in a tremendous need for such developmental expansions specially that the (shar3) exhorted it, desert development faces birocratic decisions and obstacles so prohibited acts had been done by the citizens by means of occupation which led to illegal building. In conclusion, the ultimate reason for traditional cities urban development was the revival where the illegal land occupation led to unorganized habitats.

The interest of the research is to shed light upon certain Islamic principles in relation to the contemporary ones regarding the issue of development.

The aim is to highlight the urban development within the conceptual revealing of environmental traditions and the illegal occupation in the present era identifying their similarities and differences so as to minimize the illegal land occupation and rehabilitate it to obtain a balanced urban development.

The research runs three lines of inquiries:

- The theoretical analytical (first and second chapters).
- The comparative analytical phase (third chapter).
- The investigation (fourth chapter).

The introduction of the research:

- Out lines the research problem.
- The hypothesis.
- The aims.
- The methodology.
- The content of research.

The first chapter contains a digested study, terminologies meanings for land purchase from the (Shari'a)'s point of view. Also, indulging the un-desertification concept as a mastering reason for land purchase. As well as, the prime responsibilities of the responsible institutes causing the traditional environment urban development.

The second chapter highlights backing off the Islamic urban development ethics and morals implementing new strategies and principles against the urban revival, illegal land occupation's impact on the present urban development and the impression of the governmental strategies in vanishing the unorganized habitats to finalize the theoretical analytical phase followed by the comparative and illegal land occupation phases.

The comparative analytical chapter, compares the principally ruled legal land purchase to the illegal land occupation and the generated urban development out of each, it focus on three main aspects: the ownership, the revivalist approach ..., and the influence of the two concepts on urban development.

The fourth chapter investigates two illegal land occupation cases. One noting the governmental actions diminishing the unorganized habitats and another where the government decreased the illegal land occupation. Analyzing each separately showing the importance of decreasing and developing the unorganized habitats concluding and proving the suggested principles in the research.

Finally, the research outlines its main outcomes and discusses its hypothesis; it also highlights the differences between the illegal land occupation and the environmental revival esthetically & morally developing the urban surrounding. And that the presence of equilibrated settlements will generate the desired lacked security and developing the contextual surroundings levels.