

# الأراضي الموات

اعداد أ. غيداء البلتاجي



GHAYDA BILTAJI  
INSTRUCTOR

## أولاً: تعريفها

بحسب المادة السادسة من قانون الأراضي العثماني تعرف الأراضي الموات بأنها هي المحلات الخالية البعيدة عن القرى والقصبات بدرجة لا تسمع بها من أقاصي العمران صيحة الشخص الجهير الصوت. أي هي الأراضي الخالية التي تبعد عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف (2.4 كم) تخميناً، أو مشي نصف ساعة فهي بحكم القانون ليست في تصرف أحد من الأشخاص وغير متروكة ولا مخصصة للأهالي.

اتفق جمهور الفقهاء على أنّ الارض الموات هي أرض مباحة تملك بالإحياء، أي تكون ملكاً لمن يرعاها ويعمل على فلاحتها. وهي عبارة عن مساحات مترامية لم يغط أحد فيها أية حقوق بصفة رسمية.



# الطبيعة القانونية للأراضي الموات

ثار الخلاف بين الفقهاء حول ما إذا كانت هذه الأراضي الموات ملكاً عاماً للدولة ام لا؟؟؟  
يرى جانب من الفقه أن الأراضي الموات تعتبر ملكاً عاماً للدولة، فهي تعتبر الى جانب الأراضي  
الاميرية و  
اشكالاً مختلفة من الأراضي التي تكون الدولة هي المالك النهائي لها.  
بينما يرى جانب فقهي آخر أن الأراضي الموات، كما أنها ليست ملكاً خاصاً لأحد، فذلك هي  
ليست ملكاً عاماً للدولة.  
حيث يرى هذا الجانب الفقهي أن الأراضي الموات تتشابه مع الأراضي المتروكة في أنها ليست  
بتصرف أو ملك احد رغم أن الدولة تعتبر في النهاية هي المسؤولة نظرياً عن حفظ هذه الأراضي



ففي الأراضي المتروكة هي أراضي تركت للمنفعة العامة كبناء الشوارع، في حين أنّ حفظها وصيانتها هي مسؤولية الدولة. وفي حالة الأراضي الموات تتجلى هذه المسؤولية في ضمان عدم الاستعمال غير القانوني لهذه الأراضي ، كإشعال الحرائق فيها.

## الرأي المرحج:

إن الوصف المناسب لهذه الأراضي الموات هو أنه لا مالك لها. وهذا ما ورد النص عليه صراحة في المادة (6) من قانون الأراضي العثماني، والمادة (1270) من المجلة، واللّتين وضعتا خصيصاً لبيان مفهوم الأراضي الموات. حيث جاء في الأولى عبارة: "وهي ليست في تصرف أحد". وجاء في الثانية عبارة "الأراضي التي ليست ملكاً لأحد".

ووفقاً للمادة (102) من قانون الأراضي العثماني لا يجوز اكتساب الأراضي الموات أو جزءاً منها بالتقادم.



# إحياء الأراضي الموات

بموجب قانون الأراضي العثماني يتم إحياء الأراضي الموات بإحدى طريقتين هما:

## 1- الإحياء بإذن (مجاني).

صحيح أنّ الأراضي الموات ليست في تصرف احد، وغير متروكة، ولا مخصصة لأهالي القرى والقصبات، إلا أنه يجوز بالإذن من الجهات الرسمية المختصة، إحياء الأرض الموات.

ووفقا للمادة (1051) من المجلة يكون الإحياء بمعنى الإعمار، وهو جعل الأرض صالحة للزراعة او البناء.



ويتم احياء الارض الموات بإحدى الطرق التالية: (حسب ما ورد من صور او طرق في مجلة الأحكام العدلية) :

- ❑ زرع البذور في الأرض الموات.
- ❑ غرس شتل الاشجار في الارض الموات.
- ❑ كراب الأرض الموات، أي قلب الأرض للحراث.
- ❑ سقي الأرض الموات.
- ❑ شق مجرى وجدول لسقي الأرض الموات، ولو لم يجري ويسيل الماء فيه بعد شقه.



## يتبع (طرق/ صور إحياء الأرض الموات)

- ❑ إحاطة أطراف الأرض الموات بجدار أو بناء سور . أو إحاطة أطراف الأرض الموات بمسناة وهو ما يبنى للسيل ليرد الماء.
- ❑ فتح خنادق في الارض الموات لحفظها من ماء السيل الجارف.
- ❑ حفر بئر حتى أخرج الماء منها، فلو حفر أحد في أسفل الجبل الموات بئراً فيملك ذلك الجبل حتى أعلاه.

وتجدر الإشارة إلى أنّ الإحياء بالإذن هو مجرد إجراء إداري، ولا يعبر عن حقوق ملكية للدولة في الأراضي الموات التي شرحتها وعرفناها أنها ليست في تصرف أحد.



# طرق إحياء الأرض الموات

**ثانياً: بدون إذن من الجهات الرسمية المختصة بشرط زراعتها**  
**فعلاً ودفع المزارع بدلاً نقدياً (مثل الطابو) ويعطى له به سند.**

فالأصل أن يتم الإحياء بإذن الدولة، وكذلك حتى لو تم الإحياء دون إذن، فإنه يكون لمن أحيا أرضاً مواتة - وفقاً للمادة (103) من قانون الأراضي العثماني الحصول عليها كأرض أميرية لقاء دفع ثمن مثلها (أي قيمتها وهي موات قبل أن يتم تعميرها) والحصول على سند طابو بها.





جاء في المادة (103) من قانون الأراضي العثماني: ويمكن لصاحب الضرورة أن ينقب في مثل هذه الأراضي ويتخذ مزارع بإذن المأمور مجاناً على أن تكون رقبتها عائدة إلى بيت المال والأحكام القانونية المرعية الإجراء في حق سائر الأراضي المزروعة هي جارية تماماً في مثل هذه الأراضي أيضاً وإنما إذا كان أحد يأخذ إذناً من المأمور على أن ينقب محلاً على الوجه المحرر ثم لا ينقب به ويتركه على حاله ثلاث سنين بدون عذر صحيح يعطى لغيره **وإذا كان أحد ينقب ويتخذ مزارع** من مثل هذه الأراضي يؤخذ منه مثل الطابو ويتفوض لعهدته المحل الذي نقبة ويعطى له سند طابو



وتجدر الإشارة الى أنّ احياء الارض الموات غير المصحوب بطلب الحصول على سند بالأرض لا يؤدي الى تحويلها تلقائياً من موات الى ميري. بل يجب في هذا الإحياء أن يكون منتجاً ومستمرّاً ويؤدي إلى تغيير دائم ونهائي في نوعية الأرض التي تم تعميمها. وعليه لا يستطيع شخص الادعاء أنه قام بإحياء قطعة واسعة من الأرض لمجرد أنه زرع فيها شجرة واحدة او شجرة في كل زاوية من زواياها".

ووفقاً للمادة (103) من قانون الأراضي العثماني، فقد كان جائزاً للمحيي ان يكتسب حق التصرف في الارض، ولو أحيائها دون إذن، وذلك لقاء دفع ثمن الأرض. غير أنّ المادة (2) من قانون الأراضي الموات (الانتدابي) الباب 79 لسنة 1921 وهو قانون يقضي بتعديل التشريعات العثمانية فيما يتعلق بالأراضي الموات والساري حتى الان في فلسطين، عدلت هذا الحكم واستعاضت عنه بما يلي: "كل من نقب أرضاً مواتاً أو زرعها دون أن يحصل على موافقة مدير الأراضي لا يحق له أن يحصل على سند ملكية بشأن تلك الأراضي ويعرض نفسه فضلاً عن ذلك للمحاكمة لتجاوزه على الارض".



# الفرق بين احياء الارض الموات وبين اكتساب حق التصرف في الارض الاميرية بزراعتها (10 سنوات)

إن احياء الارض الموات يختلف عن مجرد زراعة الارض الاميرية (لمدة عشر سنوات) من أجل الحصول على الحق في التصرف بها وفقاً للمادة (78) من قانون الأراضي العثماني.

وعليه فإنه يجوز لكل شخص أن يحيى أرضاً مواتاً ويكتسب عليها حقوقاً، دونما الحاجة إلى فلاحتها عشر سنوات كي يكتسب حق التصرف بها. وفي هذا المعنى قررت المحكمة العليا في فلسطين في عهد الانتداب البريطاني (بصفتها محكمة استئناف في المسائل المدنية) أنه: "من أجل أن يحصل المدعي على أرض موات يجب عليه أن يثبت تعميرها، أي أنه قام



بتحويلها من أراضي غير مثمرة الى أراضي منتجة، وأما من أجل التمسك بالتقادم المكسب بخصوص الارض الاميرية فإنه يلزمه فقط أن يثبت حيازة الأرض وفلاحتها لفترة عشر سنوات، ويقصد بالفلاحة في هذا المقام تلك الفلاحة المنظمة وبالقدر المعقول بحسب طبيعة الأرض والمحاصيل التي تناسبها".



وهذا يؤكد الفروق الجوهرية التي أقامها قانون الأراضي العثماني بين الأراضي الاميرية والتي تكون رقبته ملكاً للدولة، ويكون حق التصرف بها لشخص معين، وبين الأراضي الموات التي ليست في تصرف أحد، فلا يكون للدولة الحق في رقبته أو حتى حق التصرف فيها.

ووفقاً لقانون الأراضي ذاته، تكون الأراضي الموات خالية وبعيدة عن أماكن السكن، في حين أنّ الأراضي الاميرية تشير أساساً إلى الأراضي الزراعية المواتية مباشرة لأماكن السكن.



# هل يتم تملك الأراضي الموات بالإحياء ام لا؟؟؟

إن من أحيا أرضاً مواتاً وفقاً للمادة (103) من قانون الأراضي العثماني لا يملكها، وإنما يكتسب حق التصرف بها وتكون رقبتها ملكاً للدولة أي تصبح بالتالي اميرية.

إن الأراضي الموات التي تحيي وفقاً للاصول تكتسب حكم الاراضي الاميرية. وتجري فيها معاملات الفراغ والانتقال والمحلول وغير ذلك. وسواء تم احيائها بإذن أو بدون إذن.



وهذا الحكم الذي جاء به قانون الاراضي بخصوص الاراضي الموات يخالف ما جاءت به مجلة الأحكام العدلية التي تنص على انه من أحيا أرضا موات وفقاً للأصول يملكها.

ولان نص المادة (103) من قانون الأراضي العثماني يعد نصاً خاصاً في مواجهة نص المادة (1272) من مجلة الأحكام العدلية، وبالتالي يطبق نص المادة (103) من قانون الأراضي العثماني انطلاقاً من قاعدة أن الخاص يقيد العام، وهذا يعني أن من أحيا أرضاً مواتاً لا يكتسب سوى حق التصرف بها دون رقبته كما هو حال الاراضي الاميرية. (تكون رقبة الأراضي الموات عائدة لبيت المال وحق التصرف للشخص الذي قام بإحيائها).



## هل تعتبر الأراضي الموات من قبيل املاك الدولة أم لا؟؟؟

إن المادة (2) من قانون المحافظة على اراضي وأملاك الدولة الاردني رقم (14) لسنة 1961، والساري في الضفة الغربية، تنص على أنه: " تعني أراضي وأملاك الدولة لأغراض هذا القانون جميع الاموال غير المنقولة المسجلة باسم الخزينة أصالة أو بالنيابة عن لهم منفعة فيها أو المقيدة في سجل المطولات وأية اراض وأملاك أخرى للدولة وان لم يجر تسجيلها بما في ذلك الاراضي الموات".





إنّ الواضح أنّ هذا النص يعتبر الاراضي الموات من قبيل اراضي واملاك الدولة غير انّ الواضح من ناحية أخرى أن هذا الاعتبار لاغراض هذا القانون فقط والتي تتمثل حقيقة وكما يدل على ذلك اسم القانون في المحافظة على الأراضي الموات في الدولة ومنع الاعتداء عليها. ولعل هذا يجعل من هذا القانون متفقا في غاياته وقانون الأراضي الموات الانتدابي والذي وضع ايضا بهدف المحافظة على الاراضي الموات ومنع الاعتداء عليها دون ان يغير في مفهوم الاراضي الموات الوارد في قانون الاراضي العثماني كما تقدم.

