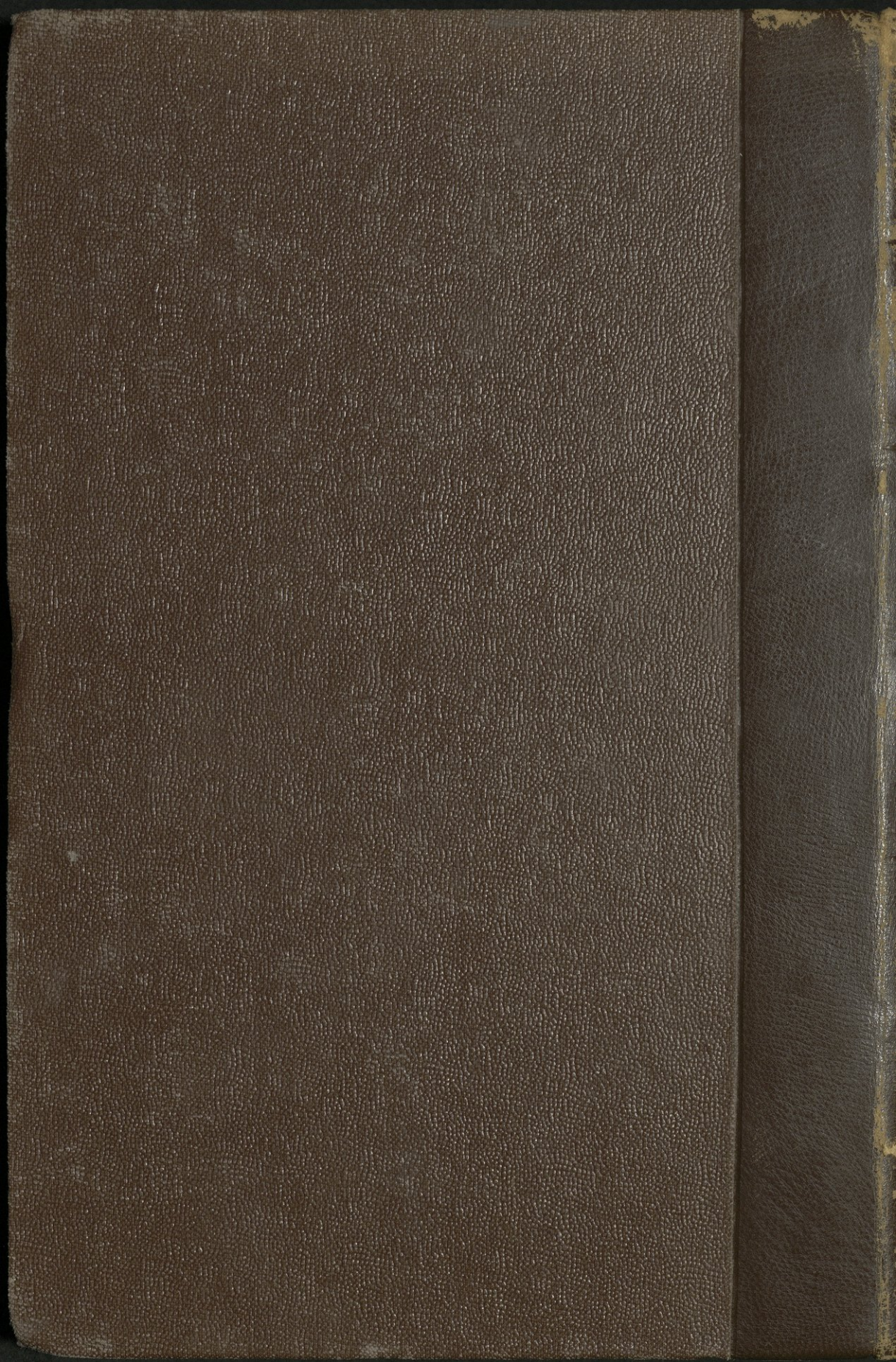
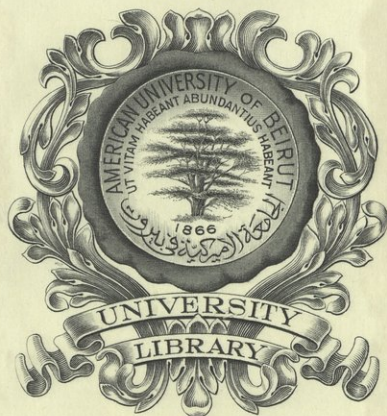
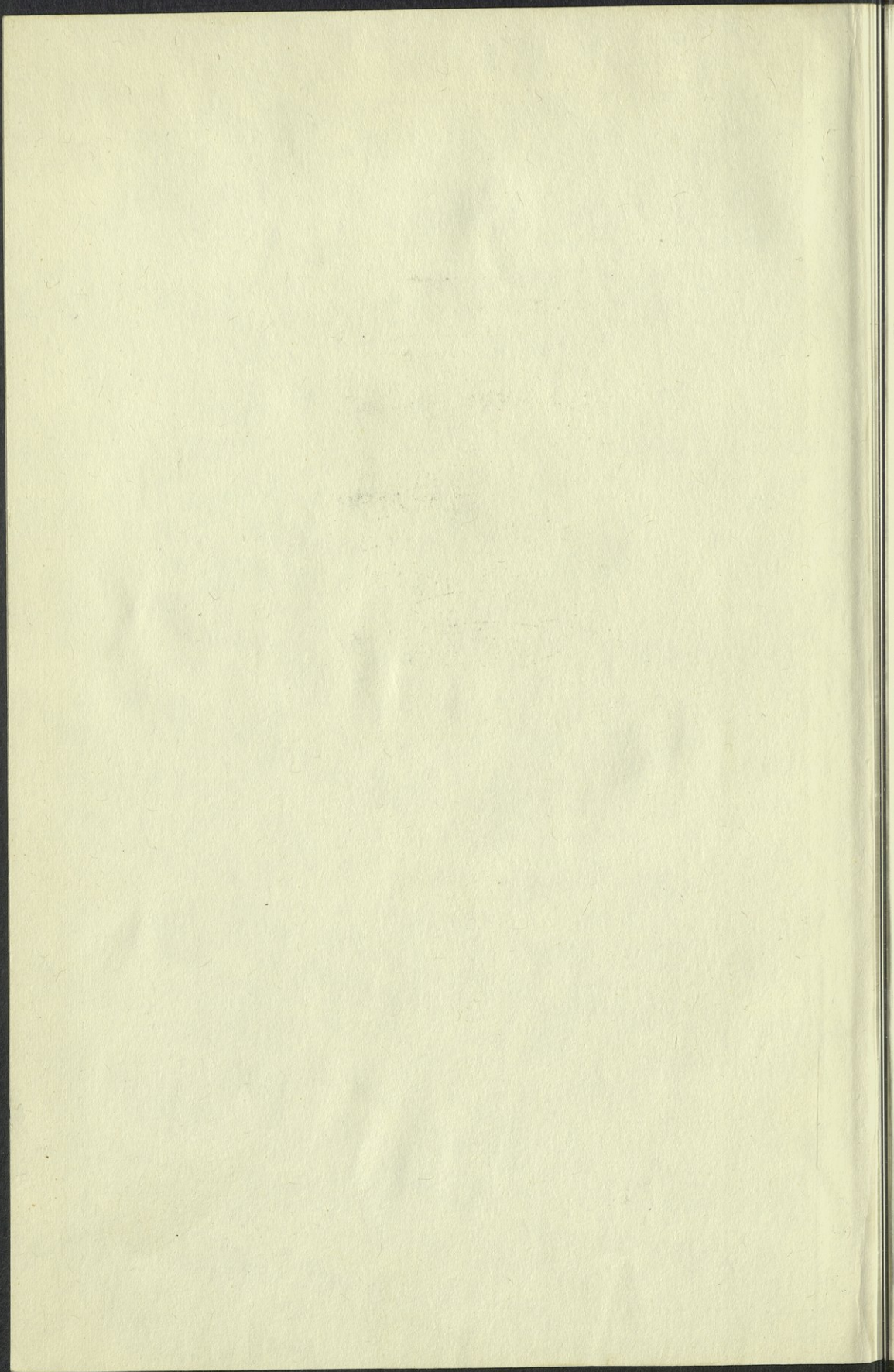
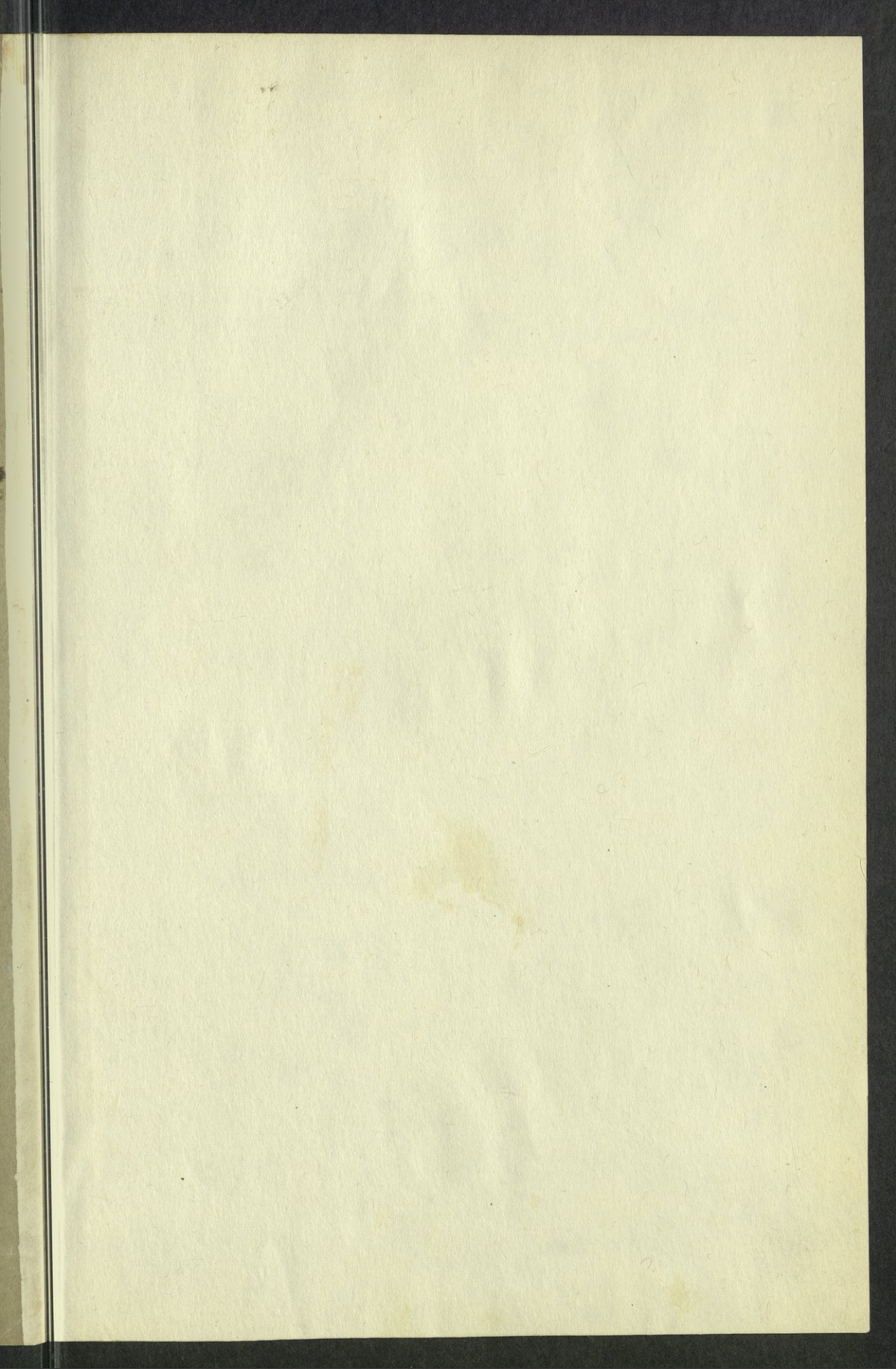




AMERICAN
UNIVERSITY OF
BEIRUT





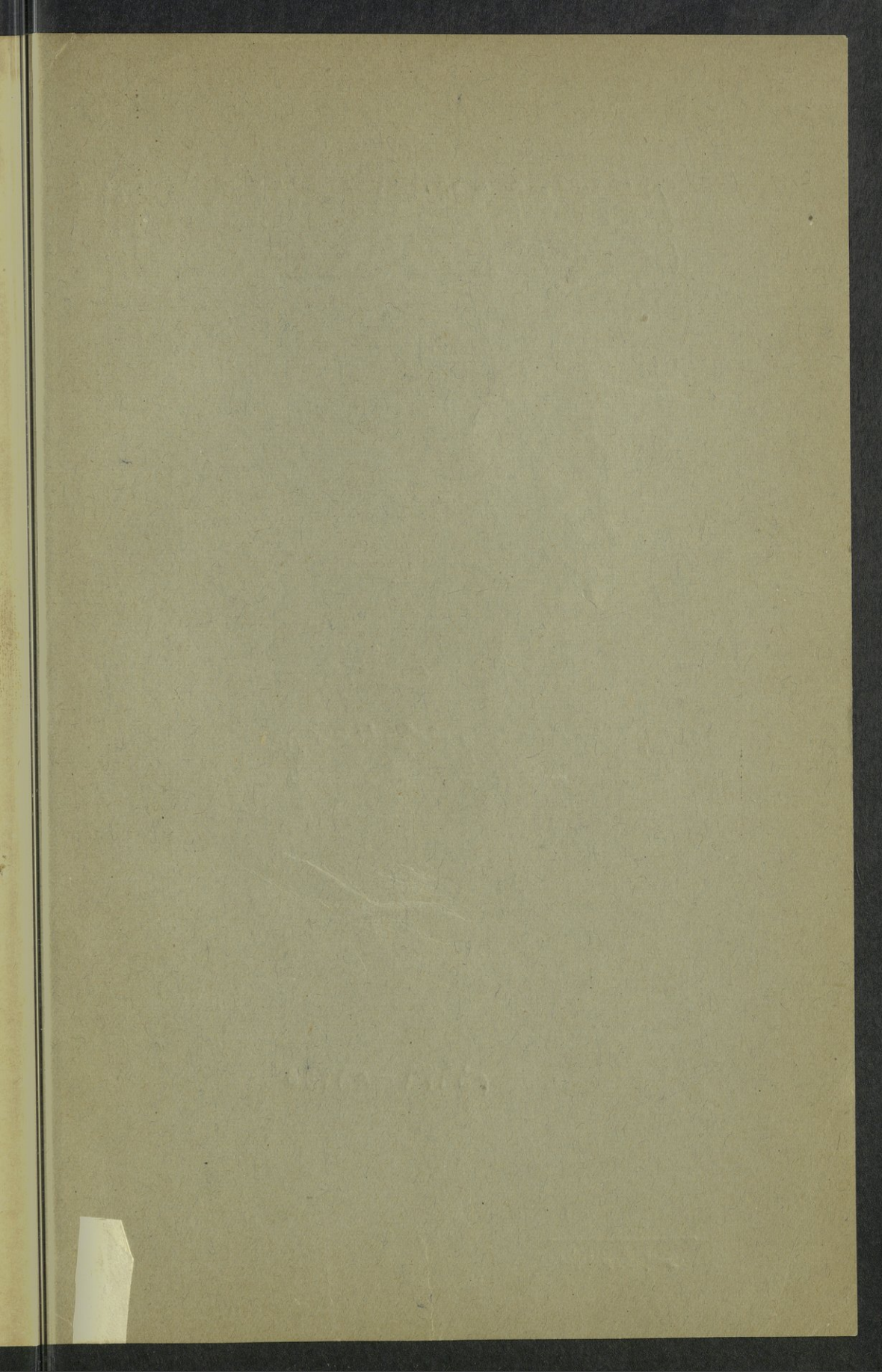


المُلْكِيَّةُ الْعَقَّارِيَّةُ فِي مِصْرَ

وَتَطَوُّرُهَا التَّارِيخِيُّ مِنْ عَهْدِ الْفَرَاغَةِ حَتَّى الْآنَ

تَأَلَّفَ
مُحَمَّدُ كَامِلُ مَرْسِي كُتُبُ

١٣٥٥ هـ - ١٩٣٦ م



الملكيّة العتقاريّة في مصر وتطورها التاريخي من عهد الفراعنة حتى الآن

تأليف
الدكتور محمد كمال مرسى بك
عميد كلية الحقوق بالجامعة المصرية



١٣٥٥ هـ - ١٩٣٦ م

التطور التاريخي للملكية العقارية في مصر

يرجع أصل الملكية في مصر الى أحكام الشريعة الاسلامية ، التي ظلت الشريعة العامة للبلاد حتى صدور مجموعات القوانين الحالية . واذا كان تطور الملكية يبدأ من عهد الفتح الاسلامي فان الرجوع الى المصادر الأولى لا مندوحة عنه أيضا اذا أريد تصوير حالة الملكية تصويرا كاملا في تلك الفترة التي بسط المسلمون فيها سلطانهم على مصر ، ولا سيما أن سياسة الفاتحين قد كفلت الإبقاء على ما كان للمصريين من حقوق .

وعلى ذلك ينبغي أن نعالج مراحل ذلك التطور في مبحثين : نواجه في أولهما تطور حق الملكية منذ العصور الأولى الى عهد الفتح الاسلامي ، مقتصرين على المبادئ العامة التي تتيح تفهم ما طرأ على الملكية من تغيير في ظل العهد اللاحق . أما المبحث الثاني فسنفرده لدراسة تطور الملكية العقارية من عهد الفتح الاسلامي الى العصر الحاضر .

المبحث الأول

تطور الملكية من العصور الأولى حتى عهد الفتح الاسلامي

(١) العصور الأولى — نظام الاقطاع

ليس ثمة أشق من تأصيل الملكية في بلد كمصر نشأ في أوغل العصور قدما ، وظهر على أولى مدينيات العالم .

يعتمد المؤرخون عهد مينا كبداية للتاريخ المصري القديم ، وقد كان مينا أول ملك عرف منذ ٥٠٠٠ سنة قبل الميلاد ، بيد أن تاريخ مصر القديم يرجع الى ماض أوغل من ذلك قدما ، اذا اعتمدنا ما قيل من وجود ملوك تقدموا مينا ، كانوا يسمون بخدمة هوروس (Shamsou - Horou) ، فالواقع أن الأساطير القديمة تصور لنا مصر بلدا يدين لحكم الآلهة وأرواح الآباء الأولين ، وتقص علينا أن عهد هؤلاء انتهى بهوروس Horus ، ويقول ديودور الصقلي ان المصريين كانوا

يعتقدون أن عهد تسلط الآلهة قد بقي خلال ١٨٠٠٠ سنة^(١).

على أن من العبث محاولة الوقوف على حالة الملكية طوال الفترة التي تقدمت
مينا ، ذلك أن الباحث لا يعثر على شيء من الوثائق التي يستدل منها على نظم
تلك الفترة ، مع ما أحرزته الدراسات القديمة من تقدم محسوس في هذا
الصدد^(٢).

كان مينا أول ملوك المصريين القدماء ، وقد تحقق لدى المؤرخين اعتلاؤه
أريكة الفراعنة . ولكن كيف وصل مينا الى حكم البلاد ، وكيف استبدل
بحكومة الآلهة حكومة خدمة هوروس ؟ وكيف كانت نظم البلاد في هذا العهد ؟
كل أولئك أمور لا يزال التاريخ بصدد حلها مغلقا مستورا ، وليس للمؤرخين في
شأنها الا ضروب من الظنون والأوهام .

وقد صور ماسبيرو ما يحتمل قيامه من النظم في ذلك العهد فقال : « يحتمل
أن يكون خدمة هوروس قد كونوا جماعات صغيرة ، بعد أن كانوا متفرقين ، فقامت
على أثر ذلك عدة دويلات لكل منها شرائعها وعباداتها . ثم أفضى التطور الى
اندماج هذه الدويلات ، بعضها ببعض ، ولم يبق سوى امارتين كبيرين : « مصر
السفلى To-mouri ، أو اقليم الشمال To-méhi ، وتشغل حوض الدلتا ، ومصر
العليا أو اقليم الجنوب To-rési ، وتبدأ من نقطة تفرع الدلتا ، وتمتد الى أولى
الشلالات . وقد انبسط سلطان الفراعنة على هذين الاقليمين ، ولكن ذلك
لم يفض الى محو آثار التقسيم القديم ، فصارت الدويلات الصغيرة مقاطعات كانت

(١) ديودور ١ ص ٤٥ .

(٢) لم تتعرض الكتب القديمة التي وصلت بنا للمشكلة التي نواجهها ، وليس فيها ما ينير
سبيل الباحث . فالتوراة وهي أولى الوثائق القديمة لا تصادف فيها معلومات تتعلق بالفترة
السابقة على الأسرة السابعة عشرة في عهد يوسف بن يعقوب . أما هيرودوت الاغريقي
(القرن الخامس قبل الميلاد) وديودور الصقلي (القرن الأول قبل الميلاد) فقد تعرضا لحالة
الملكية في بعض ما كتبه ، ولكن يظهر أنهما يتحدثان عن فترة بعيدة القدم ، تقدمت تلك
الفترة التي تتكلم فيها التوراة .

المكتبة العربية

بسم الله الرحمن الرحيم

المكتبة العربية الخيرية بسم الله الرحمن الرحيم

نواة للتقسيم الإداري الذي قام به الأغريق ، وأطلقوا عليه اسم *nomes* . وكان كل قسم من تلك الأقسام يشمل جملة مدن ، ورقة محدودة من الأرض ، وكان لكل منها نظام خاص أو تقسيم خاص ، فتوجد في القسم : (١) العاصمة *nouit* وضواحيها ، وهي مقر الإدارة الحكومية من مدنية وعسكرية ، ومقر السلطة الدينية ، (٢) أراضي الانتاج *ouou* ، وكانت تخصص لزراعة البر ، وتستمد الخصب من الفيضان ، (٣) الأراضي البور *Pah'ou* ، وكان الفيضان يخلف فيها مستنقعات عميقة لا تجف بسهولة ، وكانت تحول الى مراعي اذا تيسر ذلك ، وكان يزرع فيها اللوتس والبردي ، وترعى بها الطيور المائية ، (٤) القنوات المتفرعة عن النيل ، ويستعان بها على الزراعة والملاحة . وقد كان على رأس الإدارة المدنية والعسكرية والدينية أمراء (*hak ou haïti*) يتولون مناصبهم بطريق الوراثة ، وقد كون هؤلاء الأمراء في بعض العهود نظاما من نظم الاقطاع ، ثم استبدل بهم في عهود أخرى ولاية يعينهم الملك . وقد كان الكاهن الأعظم يتولى الشؤون الدينية ، تحت اشراف الأمير ، أو والي ، ويتلقى سلطته تارة من طريق الميراث ، وطورا من طريق الانتخاب . وكان سكان المقاطعة يؤدون الى الملك وعماله ضريبة عينية تتناسب مع الثروة العقارية ، وقد كان توزيع هذه الضريبة يقتضى اجراء تعداد واحصاءات متوالية . وكان السكان يجبرون كذلك على أداء ضرب من ضروب الخدمة العسكرية ، ويسخرون للقيام بجميع الأعمال التي تتطلبها المصلحة العامة ، سواء أكان الأمر يتعلق باصلاح معبد ، أم يتعلق بتشييد حصة ، أم يتعلق بإنشاء طريق ، أو بناء سد ، أو حفر قناة^(١) .

كانت مصر اذن مقسمة الى مقاطعات *nomes* ، يمثل الملك في كل منها وال أو حاكم ، يسأل عن ادارته أمام الملك ، وكان سكان المقاطعة يجبرون على أعمال السخرة وتقديم أنفسهم للخدمة العسكرية ، وأداء ضرائب عينية بنسبة ما يحتسبون من الثروة العقارية .

(١) ماسيرو — Histoire ancienne des peuples de l'orient, Paris, 1912,

وهنا تتساءل أكان سكان المقاطعات ملاكا للأرض التي كانوا يؤدون عنها تلك الضرائب ، أم كانوا وفقا للرأى السائد حائزين منتفعين فقط ، يزرعون الأرض التي في حيازتهم لحساب الحاكم ، وقد كان يقنع باقتضاء حصة من المحصول يؤدونها إليه ؟

يجزم ريشيو^(١) بأن الأرض كانت في مبدأ الأمر ملكا لفرعون ، فيقول : ان نظام الدولة في العصور الأولى كان نظاما اقطاعيا نصادف فيه ملكا هو ممثل الآلهة وصاحب السلطان ومالك أراضي الدولة قاطبة^(٢) . وكان الفراعنة ينوطون برعاياهم زراعة الأرض وفقا لنظام خاص ، فكان الزراع يقسمون الى طوائف ، تشمل كل طائفة فرقا ، تتكون الواحدة من خمسة أو عشرة رجال ، كل واحد منهم يقوم بعمل يعدل ما يؤديه الآخرون ، ويصيب في نظير ذلك نصيبا من المحصول . وكانت تلى الملك ارسقراطية وراثية من كبار الموظفين ، وهؤلاء هم الذين كانت تسند اليهم ولاية المقاطعات ، يباشرون فيها سلطة تكاد تعدل سلطة الملك ، الا أنها سلطة تابعة لا أصلية . فكان من واجبه العمل على زراعة كل أراضي المقاطعة والقيام برقابة طوائف العمال وإيتاء الملك في الضرائب . ويعتمد ريشيو في تأييد رأيه على نصين يشوبهما الغموض ، ولا يمكن أن يستخلص منهما احتمال امتلاك الملك لأراضي الدولة كافة .

فالنص الأول يتضمن عبارة صادرة عن الملك امنمحات Amenemhaït مؤسس الأسرة الثانية عشرة^(٣) : « لقد كفلت فلاح الأرض حتى أبو Abou^(٤) ،

(١) راجع ريشيو : « الملكية والحقوق المنتزعة منها والحيازة وانتقالها في القانون المصرى » ، باريس ١٨٩٧ ، « وموجز في القانون المصرى » ، مجلدين باريس ١٩٠٣ .

Revillout - La propriété, ses démembrements, la possession et leurs transmissions en droit égyptien, Paris, 1897; Précis de droit égyptien, 2 vol., Paris, 1903.

(٢) راجع ريشيو « موجز في القانون المصرى » ص ٤٩ .

(٣) Papyrus Sallier, II. — راجع ريشيو « الملكية والحقوق المنتزعة منها » ص ٤٩ — ماسيرو ص ١١٣ .

(٤) حد مصر الجنوبي .

وأفضت الرخاء حتى أدهو Adhou (في نهاية الدلتا) ، وأنشأت ثلاث فصائل من البر ، ولا زلت صنى نو برى Nopri (الهة الزرع) ، وقد استجاب النيل لصلواتى ، ففاض على الحقول ، وليس فى ظل ملكى من شكى السغب أو ساءت حاله ، لأن ما أشرت به أجيب ، ولم يكن فيما قلت الا ما توثقت من ورائه عرى العطف والحب . . . » .

فليس فى هذا النص ما يستفاد منه أن امنمحت كان مالكا لأرض الدولة كافة ، فهل يمكن أن يستخلص الدليل على قيام ذلك الملك من عبارة « وقد كفلت فلاح الأرض حتى آبو » ؟ وهل يفيد ذلك أنه كان مالكا للأرض حتى حدود مصر العليا ، وأنه كان يكلف رعاياه زراعتها ؟ ان العبارة غامضة ، قد تفيد ذلك ، وقد يستدل منها على أن الملك كان يفرض على رعاياه فلاح كل الأراضى تحقيقا لحسن الادارة لانماء خير البلاد وزيادة غلاتها ^(١) . ويمكن أن يستفاد منها كذلك أن الأراضى المزروعة لم تكن تمتد قبل هذا العهد الى حدود آبو ، وأن البلاد قد صارت بفضل ما أحدثه فيها من وسائل الرى صالحة للزرع حتى نهاية الحدود الجنوبية .

أما قوله « وقد أنشأت ثلاث فصائل من البر » فيمكن حمله اما على أن الملك أدخل هذه الفصائل الثلاث وادى النيل ، واما على أنه استولدها فى مزارعه ، ولا تفيد اطلاقا أن الملك كان ينفرد بملكية أرض الدولة . ولا يفيد ذلك قوله ان « النيل استجاب لصلواتى ففاض على الحقول » .

والنص الثانى الذى يستند اليه ريشو لتوجيه رأيه عبارة وردت فى لوحة دونت سنة ٤٣ من عهد امنمحت ، المقابلة لسنة ٣٥ من عهد اسرتاسن

(١) ينبغى أن يتعهد من يتولى الادارة فى بلد كمصر تقوم ثروتها على الزراعة ترقية وسائل الزرع ، وقد فطن الفراعنة الى ذلك منذ عهد بعيد ، اذ كانوا يلزمون الملاك بزراعة أراضيهـم ، حتى لا تضعف قوى الأرض — وهى مصدر الثروة الوحيد فى الاقليم — بتركها من غير زراعة .

Usurtasen 1^{er} (١)، وفي هذه اللوحة يقدم الأمير أميني Amenى والى مقاطعة مه Meh حسابا عن ادارته ، فذكر أمينى فى نهاية هذه اللوحة كيف قام بواجبه كرئيس للفرق الحربية ازاء والده وسيده الملك ، ثم ذكر ، بصدد ادارة الأعمال العامة ورقابتها ، كيف قام بأداء تلك الشئون بأمانة ، مع ما كان يعامل به العمال من رفق ولين : « لازلت أنسج على هذا المنوال منذ أن كنت أميرا لمقاطعة مه ، فكل أعمال القصر الملكى قد أسندت الى ، وهام أولاء القائمون على أموال المعابد فى مه يقدمون لى آلافا من الأبقار (٢) ، وقد أتاح لى ذلك أن أظفر ببناء الملك فى كل عام ، بسبب اللبن ، وقد نقلت ما اجتمع لدى العمال من الغلات الى قصر الملك ، ولم يبق عندى شىء منها . لقد كانت مقاطعة مه تعمل بامرتى عن بكرة أبيها بنشاط عظيم ، ولكنى لم أغضب الصغار ، ولم أسىء الى الأرامل ، ولم أضر القائمى بزراعة الأرض ، ولم أفصل حراس القطعان ، ولم أسلب المتبوع تابعيه ، ولم يكن فى ظل حكومتى من شكى الطوى حتى فى أزمنة القحط ، لأنى فلحت جميع حقول المقاطعة لغاية حدودها الجنوبية والشمالية ، فهيات بذلك اسباب العيش لأهلها الذين كانوا يعتمدون على غلاتها ، ولم يكن ثمة فقراء ، فقد كنت أعطى الأرملة كما كنت أعطى المتزوجة ، ولم أفضل العظيم على الصغير . فاذا كان فيضان النيل عظيما كان لمن غرس أن يستأثر بما يغله غرس يديه ، ولم أقتض لنفسى شيئا مما تنتج الحقول » .

يتضح من هذا النص أن الأمير أمينى Amenى يتحدث عن أراضى المقاطعة ، فيقول انه تعهد فلحها ، وانه كان يقوم باعباء العمل ، وان سكان المقاطعة عن بكرة أبيهم كانوا يعملون لحسابه . وينتهى من ذلك الى أنه كان يقوم بأود سكان ميهى Mihi ، موزعا بينهم ما تغله المقاطعة أو ما تنتجه توزيعا عادلا لا تحيز فيه .

(١) ريشو « الملكية . . . » ص ٥٢ ، لمحات عن البردى الديموطيقى فى مجلة الدراسات المصرية Revue égyptologique ص ٧ ص ٤٧ — وماسنيرو ص ١٣٦ .
(٢) « هام أولاء القائمون على أمر بيوت الآلهة فى مقاطعة مه يتقدمون بثلاث آلاف من الأبقار » — لمحات عن البردى الديموطيقى .

فهل يتسنى لنا أن نستخلص من هذا النص دليلا على امتلاك الملك ، أو الأمير الذى يمثله ، للأراضى ؟ وهل يتسنى لنا أن نستنبط من هذا النص أن أراضى المقاطعة كافة كانت ملكا للحاكم أو الوالى يقوم بزرعها السكان ، فيوزع عليهم ما تغله من الغلات ليسدوا رمقهم ، ولم يكن ثمة فى ظل حكومته من يشكو متربة أو مسغبة .

قد يفيد النص فى ابهامه ذلك . ولكن اذا سلمنا صحة ذلك الاستنباط فكيف نفسر قول الأمير « فاذا كان فيضان النيل عظيما كان لمن غرس أن يستأثر بما أغله غرس يديه ، ولم أقتض لنفسى شيئا مما تنتج الحقول » .

فهذه العبارة فى ظاهرها تناقض كل ما تقدمها . فلو فرض أن أراضى المقاطعة كافة كانت ملكا للأمير فكيف يجوز أن يستأثر الزارع بثمار ما غرس ؟ أليس فى هذه العبارة ما يستدل منه على امتلاك الزارع للأرض ؟ أفلا يمكن أن يستدل منها على أن الأمير لم يكن مالكا لجميع الحقول ، وأن السكان كانوا يمتلكون بعض البقاع ؟ قد يكون ذلك أقرب الى الاحتمال ، ولا سيما أن ترجمة مسيو ماسبيرو للنص تتحدث عن ملكية الحقول ^(١) .

وقد استدل بعض الكتاب ^(٢) بذات النص الذى ذكره ريشيو على خلوه من كل ما يمكن أن يستفاد منه امتلاك ملوك الفراعنة للأرض ، وذهب الى أن تطور حق الملكية فى مصر قد سلك نفس السبيل التى سلكها فى البلاد الأخرى ، فلم تكن الأرض فى العهد السابق على التاريخ ملكا لفرد معين ، لأن الدولة لما تكن قد دانت لحكم الفرد ، بل كانت ملكا للقبيلة أو الأسرة ، ممثلة فى شخص رئيسها . فاجتماع مختلف الأقاليم تحت سلطان واحد ، وارتقاء الفراعنة أريكة

(١) « فاذا كان الفيضان عظيما واستبشر ملاك الحقول والملاك قاطبة خيرا لم أسد عليهم الفنوات التى تروى الحقول » — راجع ماسبيرو Hist. anc. des peuples de l'Orient. ص ١٣٦ .

(٢) حسين حسن « تطور الملكية العقارية فى العصور القديمة فى مصر » ، موبيليه ١٨٩٩ .

Hussein Hassan - Evolution de la propriété foncière en Egypte dans l'antiquité, thèse, Montpellier, 1899.

البلاذ ، لم يكن من أثرها تعديل نظام الملكية ، وقد كانت ثلوية في كنف الأسرة . ويقول حسين حسن « ان فرعون مصر قد استخلف على حقوق رؤساء القبائل الروحانيين الذين تقدموه . وقد أَوْضَحْنَا فيما تقدم أن الرؤساء الأقدمين لم يكونوا ملاكا للأرض ، لأن النظام الاجتماعي في القبائل لم يكن يتيح لهم التمتع بمثل هذا الحق ^(١) » . وقد استمرت ملكية الأسرة المشتركة في ظل حكومة الفراعنة ، ولم يكن الملك مالكا للأراضي على الإطلاق ^(٢) .

وفي اعتقادنا أن كلا الرأيين لا يمكن الجزم بصحته ، لغموض النصوص وتضاربها . بيد أن رأى ريفيو هو الرأى الذى اعتمده جمهور الكتاب ، وفرعوا

(١) حسين حسن ص ٤٢ .

(٢) يرى حسين حسن أن النص ينبغي تخريجه على النحو الآتى : فى عهد امنمحت (الأسرة الثانية عشر) لم يكن الملك قد اكتسب ملكية الأراضي المصرية . ومن المؤكد أن الملك كان يملك بعض الأراضي ، ولكن الأفراد كانوا أيضا يملكون بعض الأراضي ويستأثرون بما تغل من محصولات ، وكان والى المقاطعة يترك للأفراد حرية التمتع بما يملكون « بما طبع عليه من لين الجانب وحب الخير لبلاذه » ، فإذا كان الفيضان عظيما لم يتناول مما تنتج الحقول شيئا كضريبة اضافية أو ما شابه ذلك ، وإذا كان هذا مسلما لوالى فى عهد الرخاء فاتباعه نفس المسلك كان أولى وأوجب فيما لو كان الفيضان أقل عائدة . وربما كان الوالى يلزم سكان المقاطعة زراعة الأرض بالطرق الادارية ، حتى يعم الخير ، فكان يتعهد على هذا النحو فلاح كل الأرضى . على أنه يتصور أن يكون حق الملك غير مقصور على ممتلكاته الشخصية ، بل يشمل أيضا سائر الأراضي التى لم تكن على وجه التعيين محلا ملك خاص . ويجوز أن تكون زراعة ممتلكات الملك قد وكلت الى فرق من الزراع يشرف عليها ولاية المقاطعات . ولكن أمير المقاطعة الذى تحدثنا عنه اللوحة التى أشرنا اليها ، وقد طبع على حب البر والخير ، لم يكن يترك الرعية تهلك جوعا ، فهو يقول « ليس فى ظل حكومتى من شكا مسغبة » ، لأنه كان يفلح أرض المقاطعة بأسرها . ويحتمل أن يكون الأمير قد وزع سائبة الأراضي على سكان المقاطعة ، فقاموا بزراعتها لحساب ولى الأمر ، وعاشوا على ما كان يبذل لهم من الحاصلات . فعلى هذا النحو قام الأمير بأعباء الادارة ، وعظم نشاط المقاطعة ، فأفراد الملاك كانوا يتعهدون أراضيهم ، وغيرهم من الزراع كانوا يعملون لحساب الأمير . وإذا كانت ترجمة ريفيو قد تضمنت أن المقاطعة بأسرها كانت تعمل لحساب والى المقاطعة فان ذلك لا يستفاد منه أن جميع سكان المقاطعة كانوا يعملون لحسابه ، اذ كان ملاك الأراضي يستأثرون بحاصلاتها . ويمكن أن يستفاد من عبارة النص أن الأمر الذى يتحدث بصدده الأمير كان خاصا ببعض الأعمال التى كان يسخر الأهالى لأدائها ، ويجوز من هذا الوجه تخريج النص على أنه بالنسبة لهذه الأعمال كانت المقاطعة تشط عن بكرة أبيها .

عليه أن فرعون كان في عهد الأسرة الثانية عشرة المالك لأرض مصر ، وكان يمثله في كل مقاطعة Nome وال Nomarque ، يضطلع بععب الادارة ، ويتمتع بسلطان يعدل سلطان الملك ، ولكنه يلتزم ازاءه بواجبات كثيرة من عسكرية ومالية ، فكان الوالى يتعهد فلاح الأرض ويكفل المعوزين الخ . فلم يكن المصرى الا زارعا يقوم بزراعة الأرض لحساب فرعون ، مقابل حصة من المحصول . وقد ظل مركز المصرى كذلك حتى العهود الأخيرة .

(٢) التقسيم الثنائى للملكية العقارية بين الملك والكهنة

لم يلبث نظام الملكية العقارية أن تغير تغيرا عظيما ، كما يستدل على ذلك من آيات التوراة ، وهى الوثيقة الأساسية ، بل الوثيقة الفذة التى يمكن الاستعانة بها على معرفة نظم ذلك العهد ، اذ يستفاد من آيات الكتاب المقدس أن قحطا عظيما قد حل بالعالم على عهد أحد الفراعنة ، وهو الملعب بأفوبس Aphôbis ، وقد تأثرت مصر بهذا القحط تأثرا بليغا ، فعين فرعون أحد مواليه يوسف بن يعقوب العبرى وزيرا ^(١) .

(١) وقد ورد ذكر تغلب يوسف لمنصب الوزارة عند فرعون مصر فى الكتاب المقدس ، فقد كان يوسف مفضلا لدى أبيه يعقوب ، وقد قربته اليه دون باقى اخوته ، فأوغر ذلك صدور هؤلاء ، فباعوه لقافلة من قوافل التجار أقلته الى مصر ، وقد باعه مشتربه الى بترفيه Peterphré ، أو بتفغار Putiphar ، أحد عظام قواد فرعون ، ولكن يوسف زج فى السجن ، على أثر حوادث ذكرتها التوراة ، وظل فى السجن حتى دعاه فرعون ليفسر له رؤيا شهداها ، فلما اطمان الملك اليه واستراح الى حديثه قربته اليه ونصبه أميرا على مصر .
وورد ذكر هذه القصة فى القرآن الكريم .

ونقل كثير من المؤرخين المسلمين عن ابن عبد الحكم (راجع « حسن المحاضرة » للسيوطى صفحه ٢١ ، مطبعة ادارة الوطن) ما ذكره فى كتابه « فتوح مصر وأخبارها » (مطبعة مجلس المعارف الفرنساوى ص ١٢) ، قال اشتد الجوع على أهل مصر ، فاشتروا الطعام من يوسف بالذهب حتى لم يجدوا ذهبا ، فاشتروا بالفضة حتى لم يجدوا فضة ، فاشتروا بأغنامهم حتى لم يجدوا غنما ، فلم يزل يبيعهم الطعام حتى لم يبق لهم ذهب ولا فضة ولا شاة ولا بقرة فى تلك السنين ، فأتوه فى الثالثة ، فقالوا له لم يبق لنا شىء الا أنفسنا وأهلنا وأرضنا ، فاشتري يوسف أرضهم كلها لفرعون ، ثم أعطاهم يوسف طعاما يزرعونه على أن لفرعون الخمس .

فأم المصريين وقد أمضتهم جوائح القحط أهراء الغلال التي أنشأها يوسف ، وكان يوسف يبيعهم الغلال بالمال أو قطعان الماشية ، فلما نفذ ما عندهم منها طلبوا إليه أن يبذل لهم الغلال على أن يبيعوه أنفسهم وأموالهم حتى لا يهلكوا جوعاً . وقد ورد في الكتاب المقدس أن المصريين عادوا الى يوسف في السنة التالية ، وقالوا له لسنا نكتم عنك حالنا ، انه لم يبق لدينا مال ولا ماشية ، وأنت تعلم أنا لا نملك غير ذلك الا أنفسنا وأراضيها ، فكيف تتركنا نهلك ، اننا باذلوك أنفسنا وأراضيها فابتعنا لنكون موالى للملك ، واعطنا ما نغرس به الأرض حتى لا تجذب اذا لم يوجد من يتعهدها بالزرع . وعلى هذا النحو اشترى يوسف أرض مصر كافة ، وذلك لأنه لم يبق أحد على ملكه ، فباع الجميع ما يملكونه لشدة وطأة القحط ، ووفق يوسف الى تملك فرعون كل الأراضي المصرية بمن تقل من السكان من أقصاها الى أقصاها ، ولم يستثن من ذلك الا أراضي الكهنة التي وهبها الملك لهم ، وقد أمر الملك أن تبذل لهم مقادير من الغلال ، فلم تلجئهم الحال الى بيع أراضيهم . وقد قال يوسف للناس بعد أن تم على يديه ما تقدم انكم وأراضيكم ملك لفرعون ، فسا أعطيكم ما تغرسون به الأرض ، فابذروا حقولكم حتى تحصدوا غلتها ، وأدوا الملك خمسها ، وسأدع لكم أربعة الأخماس ليتسنى لكم زرع الأرض والقيام بأسركم وأولادكم ، فقالوا له ان خلاصنا في يديك ، فاشملنا بعين رعايتك ، وسنخدم الملك جد مغتربين . ومن ذلك العهد حتى الساعة ظل المصريون يؤدون خمس ما تغل الأرض كما لو كان ذلك قد تقرر بمقتضى القانون ، ولم يستثن من ذلك الا أراضي الكهنة التي أعفيت من هذا العبء ^(١) . وعلى هذا النحو استأثر فرعون بملكية أراضي مصر ، ما عدا ما ترك منها للكهنة وأغنى من الضريبة ، وقد احتفظ من باع أرضه من الأفراد بمجازاة ما أسقطه على أن يؤدي لولى الأمر خمس المحصول .

وقد ذكر برغش باشا أنه عثر على وثائق تؤيد رواية التوراة — وهي

(١) راجع التوراة اصحاح ٤٧ آية ١٨ — ٢٦ .

الوثيقة الفذة التي يستقى منها تاريخ ذلك العهد — فيما يتعلق بالقحط^(١) ، فقد عثر في نقوش رسمها بابا Baba على حائط أحد مقابر الكاب El Kab على العبارة الآتية : « لقد كنت طيب الطوية ، لا أغضب ، تكأوني الآلهة وتمدني بأسباب التوفيق ، ويرجولي بنو وطني نعمة العافية وطول العمر ، في مدينة كاب ، فقد أنزلت العقاب بالأشرار ، وأنجبت للبلد اثنين وخمسين ولدا بين طفل ويافع . . . وحصدت شاكر الله آلاؤه ، وكنت معنيا بموسم الغراس (أو الشتاء) ، فلما حلت جأحة القحط ودامت سنين طوالا بذلت الغلال للمدينة مدة تلك النازلة » .

ويقول برغش باشا ان الفقرة الأخيرة من هذا النص ، تشير دون شك الى حادث تاريخي أصاب البلاد ، هو ذلك القحط الذي دام عدة سنين في مصر ، ولما كانت مثل هذه الجوائح نادرة الحصول ، اذ التاريخ نفسه لا يذكر منها الا حادثا فريدا هو ذلك القحط الذي دام سبع سنين على عهد يوسف ، فيستفاد من ذلك أن سنى القحط الذي أصاب مصر في حياة بابا هي نفس السنين التي يشير اليها الكتاب المقدس عند ما ذكر أن القحط دام بمصر سبع سنين على نحو دوامه في سائر أجزاء المعمور .

ففي أى عهد حل ذلك القحط الذي ألجأ المصريين الى بيع أراضيهم لفرعون ، وعن أى الفراعنة تتحدث التوراة ؟

يذكر المسيحيون أن أفوبيس Aphôbis هو ذلك الفرعون الذي حل القحط على عهده . ويقول جوليان الأفريقي Julien l'Africain ان يوسف كان وزيرا لملك يدعى أبابس Appapus . وذكر مانيتون Manéthon أفوبيس على أنه آخر ملوك الرعاة .

فهل كان أفوبيس الذي يحدثنا عنه مانيتون ذلك الفرعون الذي يذكره المسيحيون ؟ وهل كان هو نفسه أبابس الذي يشير اليه جوليان الأفريقي ؟ هل هو أحد ملوك الرعاة المسمين Apôpi^(٢) ؟

(١) Brugsch Pacha — Histoire de l'Egypte, Leipzig, 1875, p. 177

(٢) يحدثنا التاريخ عن ثلاثة ملوك لقبوا بأبوبي Apopi ، فأبوبي الأول هو أحد ملوك

نتساءل أولاً : هل كان يوسف وزيرا لأحد ملوك الرعاة ؟ لقد كان ملوك الرعاة من قبائل آسيا الرحل التي غزت مصر ونفذت اليها من طريق السويس ، وكان المصريون يسمونهم Hyksos^(١) .

وتصور الأساطير غزوة الرعاة لمصر كارثة كبرى ، فقد نعتوا فيها بأقبح النعوت والصفات . وقد تحدث عنهم مانيتون بما يشف عن حنقه عليهم ، فقال « لقد حل بنا ملك يدعى تيمويس Timoess ، سلب الله علينا في ظل حكمه ربحا عاتية ، وأغار على البلاد على حين غفلة من أهلها أمراء من الشرق ، يرجع نسبهم الى أخط الأجناس شأنا ، ففتحوها عنوة ، واستولوا عليها دون عناء » .

وقد حكم من الهكسوس ثلاث أسر (الأسرة الخامسة عشرة والأسرة السادسة عشرة والأسرة السابعة عشرة) ، ولم يخرجهم من مصر بعد طول الكفاح الا الملك أموزيس Ahmôsis ، أحد أمراء مصر العليا ومؤسس الأسرة الثامنة عشرة .

كان يوسف على وجه التحقيق وزيرا لأحد ملوك الرعاة ، وآية ذلك أن المصريين كانوا يكونون للأسويين والاسرائيليين منهم شتأنا ظاهرا ، اذ كانوا ينعتمونهم بأسف العبارات وأقبح النعوت ، وليس من المعقول أن يستوزر أحد ملوك المصريين أحد اسرائيلي آسيا ويوسد اليه امارة مصر^(٢) .

== الرعاة في الأسرة الخامسة عشرة ، وأبوي الثاني هو أحد ملوك الرعاة في الأسرة السادسة عشرة ، وأبوي الثالث هو أحد ملوك الرعاة في الأسرة السابعة عشرة .

(١) يقول مانيتون « ان ذلك الشعب اطلق عليه اسم الهكسوس Kyksos ، أى ملوك الرعاة ، لأن كلمة Hyk في اللغة المقدسة يقصد بها ملك ، وكلمة sos معناها في العامية راع أو رعاة ، وهذا ، هو أصل كلمة الهكسوس » .

(٢) يقول فونتان Fontane « لما استقبل يوسف اخوته في قصر فرعون أراد أن يتناول الطعام معهم ، فاتحى بهم ناحية بمعزل عن العيون ، لأن المصريين كانوا يعتبرون مؤاكلة العبريين سبة ، وكان يوسف قد أخفى نسبه وظهر بمظهر المصريين ، وقد كان المصريون يكونون للاسرائيليين بغضا مهيئا ، فلما حل يعقوب وقومه أرض مصر للاقامة فيها لجأ فرعون الى اقطاعه أرضا في الدلتا بعيدة عن الأهالي في إقليم جوكن Gochen في مهبط النيل قرب وسطى بحيرات القنال » — راجع Marius Fontane — Histoire universelle, Les Egyptes, 1882, p. 237 et s

وأبلغ من ذلك أن سياسة هذا الوزير ازاء المصريين لم تخل مما يستوجب العجب ، فالواقع من الأمر أن تجريد المصريين من ملكية أراضيهم لصالح فرعون بثن بنحس ، مقادير من الغلال ، اجراء سياسى فريد فى شدوده وغرابته . وقد أسرف بعض المؤرخين فى مذاهب الريب ، فذكر أن القحط الذى تحدث عنه التوراة قد أحدثه يوسف وأعد له العدة « باحتكار الغلات احتكارا منظما كان يرجو من ورائه أن يثار لأخوته ^(١) » . واذا كان يوسف قد أبقي للسكنة ما كان فى حيازتهم من الأراضى وبذل لهم الغلال لزراعتها فتفسير ذلك أن غالبية السكنة كانوا من الأسويين ، وعلى الأخص العبريين .

كل أولئك يحمل على القول بأن يوسف كان وزيرا لأحد ملوك الرعاة ، فمن هو هذا الملك ؟ كثرة المؤرخين على أن يوسف كان وزيرا لأبوبي Apopi أحد ملوك الرعاة فى الأسرة السابعة عشرة . ورأى هذا الفريق يتفق مع ما تضمنته الوثيقة المصرية التى ذكرها برغش باشا ، والتى تؤيد رواية التوراة عن القحط ، فقد ذكر برغش باشا « أننا اذا اعتمدنا فى الحكم نخط الحروف الهيروغليفية وأسلوب زخرفة المعابد فان بابا Baba صاحب المقبرة لا بد أن يكون قد عاش فى عهد الأسرة السابعة عشرة ، وليس فى المعبد من النقوش ما يستدل منه على اسم أحد الملوك حتى يتاح للباحث تعيين هذا العهد على وجه الدقة ، بيد أن هذا النقص يكمله أمر آخر: فان اسم بابا Baba (الى جانب اسم أبانا Abana ، وهو اسم آخر لنفس هذا الشخص) يصادف فى مقبرة مجاورة لضابط يدعى أحمس Aahmes أحد معاصرى الملك أموزيس Amosis الذين قضوا صباهم فى ظل حكمه ، وقد عاش أباه (بابا — أبانا) على عهد الملك رع سكن (تا الثالث) Ra-Sekeneu (Taa III) ، وكان من ضباطه ، وبما أننا لم نصادف قبر أبى أحمس فى حين أن سائر أفراد أسرته من الأولاد والأحفاد يثبون فى قبره ، أو فى المقابر التى بناها أحد الفروع ، فمن الواضح أن قبر بابا هو بعينه قبر أبى أحمس رئيس الملاحين الذى عاش على عهد أموزيس وخلفائه حتى Thotmosis III طوتوموزيس

الثالث (١) .

يتضح مما تقدم أن الملكية العقارية قد وزعت في عهد الأسرة السابعة عشرة توزيعاً جديداً ، فاقسمها الملك والكهنة ، ولم يشركهم غيرهم فيها . ولعل في انتزاع الملوك للملكية الأرض ، وتجريد الرعية منها ، ما ينهض لدحض ما يدعيه ريشيو من أن فرعون كان في العهد المتقدم يستأثر بملكية أرض مصر قاطبة (٢) .

(٣) التقسيم الثلاثي للملكية العقارية في مصر

ظهور طائفة الحارين

عرضنا فيما تقدم لدراسة الملكية العقارية في مصر حين كانت خاصة بالملك ، إلا ما أبقى للكهنة من البقاع ، بيد أن تطوراً بليغاً طرأ على مركز الملكية في العهد اللاحق لتلك الفترة ، فقد ظهرت طائفة جديدة من الملاك ، هي طائفة الحارين . كانت الفترة التي أعقبت اخراج الرعاة من مصر فترة حافلة بالفتوح والغزوات ، وقد ترتب على ذلك أن أقطع فرعون جنوده وزملاءه في القتال الأرض مكافأة وحثاً لهم على مواصلة تلك الجهود ، فكان هذا الاقطاع سبيلاً إلى نشوء طائفة الملاك العقاريين من الحارين ، ونواة للتقسيم الثلاثي للملكية العقارية بين الملك والكهنة والمقاتلة ، ذلك التقسيم الذي أجرى على عهد رمسيس الثاني (الأسرة التاسعة عشرة) ، والذي يتحدث عنه الكتاب الاغريق (٣) .

(١) برغش باشا المرجع السابق .

(٢) يذهب ريشيو الى أن يوسف قد جدد نظام الملكية « فقد أفاد من سنى القحط فاسترد من الحائزين الذين أقطعهم الملك بعض الأراضي ما كان مجيازتهم » ، Précis du droit égyptien جزء ١ ص ٣٥ .

(٣) لقد أجرى التقسيم الثلاثي للملكية على عهد رمسيس ، ولكن الفراعنة الذين تقدموه ، وعلى الخصوص ثلاثة الفراعنة الأول في الأسرة الثامنة عشرة ، قد بنوا اقطاعات فردية للجنود على أثر غزواتهم الحربية ، نذكر منها ما بنه أحس الأول Ahmès Ier الى أحس سى أبانا Ahmès Sé-abana بعد فتح بلاد النوبة . فقد أعطاه خمسا من الموالى وخمس =

ومن الحق أن رمسيس الثانى Ramsès II أقام بمصر هذا التقسيم الثلاثى للملكية العقارية ، بعد أن كان التقسيم الثنائى قائما حتى مستهل حكمته ^(١) ، على أثر نشوء طائفة المحاربين .

وقد ذكر هيرودوت Hérodote أن سيزوستريس Sésostris ^(٢) قد قام بمسح الأراضى المصرية ، وقسمها بين السكان حصصا متعادلة ، على أن يؤدوا اليه ضريبة سنوية معينة ^(٣) .

وذكر كذلك أن فرعون والكهنة كانوا وحدهم الملاك المستأثرين بالأراضى ، ولم يكن ثمة ملاك آخرون الا مقاتلة ، فقد أعطى الواحد منهم اثنى عشر aroures ، وأعفوا من التكاليفات ، الى جانب ما كانوا يتمتعون به من المزايا

= aroures من الأرض (راجع المخطوط الخاص بأحمس سى أبانا ، فى ريشيو Précis du droit égyptien جزء ١ ص ٣٦ وما بعدها) . ويضيف النص الى ما تقدم أن رجال البحرية قد ظفروا بمثل ما ظفر به أحمس سى أبانا ، وقد أصاب هذا الأخير اقطاعات أخرى من أحمس الأول ومن تلاه (أمينوفيس الأول Ahmenophis 1er وطوطميس الأول Thoutmès 1er) ، فقد أقطع عشرة آرورات aroures من الأرض حينما رقى ضابطا ، وستين حينما صار قائدا بالبحرية . وفى عهد طوطميس الثالث Thoutmès III أحد عظماء فراعنة الأسرة الثامنة عشرة ممن اشتهروا بالغزو ونصاف هبات الذهب والأرقاء وما الى ذلك ، دون اقطاع الأرض . ويقول ريشيو انه « يحتمل أن يكون طوطميس الثالث على نحو ما ورد بمخطوط رخمارا Rekhmara قد استرد الأراضى التى أقطعها من تقدمه من الفراعنة الجند » . ويستفاد من ذلك أن الأراضى ظلت ملكيتها مقصورة على الملك والكهنة حتى فى عهد رخمارا .

(١) وقد ذكرت التوراة أن التقسيم الثنائى للملكية بين الملك والكهنة ظل قائما حتى عهد ولايته (التوراة اصحاح ٤٧ أية ٢٦) .

(٢) سيزوستريس Sésostris أو سيزوزيس Sésoosis قد اشتقت عن الأسماء التى اشتهر بها رمسيس الثانى سستورى Sestouri أو سيسورى Sessouri .

(٣) وقد ذكر هيرودوت (الكتاب الثانى الفقرة ١٠٩) أن الكهنة أخبروه أن سيزوستريس قد أجرى قسمة الأرض ، فعين لكل مصرى حصصا تعادل حصص الباقين بالافتراع ، على أن يؤتوه نصيبا من المال الذى كان يتكون من مجموعه دخله ، فاذا أكل النهر شطرا من أرض أحد الأفراد توجه الى الملك ، وبسط له حاله ، فيأمر ولى الأمر بمسح الأرض لمعرفة العجز ، ولا يقتضى من الضريبة الا بنسبة ما بقى من الأرض .

الأخرى (١) .

ويقول ديودور الصقلي Diodore de Sicile أن سيزوستريس قد قسم القطر الى ست وثلاثين مقاطعة ، نصب على كل منها واليا يقوم بالادارة وتحصيل الضرائب الملكية ، وقبل أن يبدأ رمسيس غزواته كون جيشا عظيما من الأهالى الأقوياء ، ولكي يقي هؤلاء شر العوز أسبغ عليهم الخيرات ، واختصهم بخير الأراضى المصرية ، وقسمها بينهم (٢) .

وقد عرض ديودور لنظام الملكية فى مصر فى ذلك العهد ، فلخصه فى العبارة الآتية : « لقد قسمت مصر الى عدة أقسام أو مقاطعات nomes ، يقوم بحكم كل منها وال Nomarque يوكل اليه أمر الادارة ، وكانت كل الأراضى موزعة بين ثلاث فصائل ، الأولى وتشمل أعظم نصيب من المساحة ، يمتلكها

(١) وقد ذكر هيرودوت (الكتاب الثانى الفقرة ١٦٨) أن طائفة المحاربين فى مصر انفردت بمزايا خاصة ، اذا استثنينا امتيازات الكهنة ، فقد اختص الفرد من المقاتلة باثني عشر أرورا Aroures ، مع اعفائه من الضرائب . والآرور aroure قطعة من الأرض تبلغ مساحتها مئة ذراع مصرية مربعة ، والذراع المصرى تعادل الذراع الساموسى de Samos . وقد كانت حصصهم من الأرض وقفا عليهم ، ولكنهم كانوا يتمتعون الى جانب ذلك بامتيازات أخرى .

(٢) راجع ديودور الجزء الأول ٤٤ هـ : « قبل أن يبدأ سيزوستريس حملته أراد أن يكسب عطف المصريين ، ولكي يصل الى بغيته أراد أن يستوثق من أن زملاءه فى القتال لا يترددون فى بذل أرواحهم فداء لرئيسهم ، وأن من يظل من الرجال بمصر لا يتألبون عليه ابان غيبته ، فأسبغ على رعاياه الخير الوفير ، فقدم لبعضهم الهدايا ، ووصل البعض الآخر بالأرض ، وأعفى آخرين من العقوبات ، فوفق الى الظهور أمام الناس بأروع مظاهر البر واللين ، فغفا عن المتهمين ، وأطلق سراح المدنيين الذين ازدحمت بهم السجون . وقد قسم مصر الى ست وثلاثين دائرة ، أو مقاطعة nomes على حد قول المصريين ، نصب على كل منها واليا Nomarque يقوم بتحصيل الضرائب الملكية ، ويتولى ادارة المرافق المحلية ، وقد تخير نخبة من أقوياء الرجال كون منها جيشا تتفق عظمتهم مع جلال ما كان يطمح اليه ، فاجتمع له ستمائة ألف من المشاة ، وأربعة وعشرون ألفا من الفرسان ، وسبعة وعشرون ألفا من العربات الحربية ، وتولى القيادة ، وأشرك معه رفقاء صباه ، وكلهم خبير بشئون الحرب مشرب بروح الشجاعة والاخلاص للملك ، وكان عددهم يربو على ألف وسبعائة ، وقد أعطاهم سيزوستريس خير الأراضى المصرية ليكونوا فى سعة من العيش ، وبثغرغوا مطمئنين لشئون الحرب » .

الكهنة الذين ظفروا بأوفر حظ من ثقة الشعب ، لمكانتهم الدينية وبسطة علمهم وثقافتهم ، وكان ريع تلك الأراضى ينفق على ما يقرب للآلهة من الأضاحى وعلى القائمين بأمر الدين ، لأن المصريين كانوا يعتقدون ضرورة المحافظة على الطقوس الدينية ، وضرورة اجراء هذه الطقوس دون أدنى تعديل فى أساليبها على أيدي نفس الكهنة ، فلزم أن يوفر لهؤلاء أسباب الرزق ، وهم الى جانب ذلك مشيرو الملك ونصحاءه ، الذين يعاونونه فى شئون الدولة برأيهم وما اجتمع لهم من العلم ، ولذلك أعفوا من الضرائب ، وكانوا ينزلون المنزلة التالية لمنزلة ولى الأمر من ناحية الاعتبار والامتيازات . أما الفصيصة الثانية من الأرض فكانت ملكا للملوك ، يستخدمون ما نقيته من الأموال فى الانفاق على الحرب وعلى شئون القصر ، وكان الملوك يكافئون الممتازين من الرجال من دخلهم الخاص دون أن يلجأوا الى موارد الأفراد . أما الفصيصة الثالثة من الأراضى فقد اختص بها الحاربون وجميع من يأترون بسلطان القادة العسكريين ، ولما كانت صلة المقاتلة بوطنهم قد توثقت بامتلاكهم تربته فقد ترتب على ذلك أنهم كانوا يواجهون كل أخطار الحرب فى سبيل الذود عن حياضه ، فليس من الحزم فى شىء أن يوكل الدفاع عن بيضة الوطن الى رجال لا تربطهم بالخير العام أدنى رابطة ، ولا سيما أن الحاربين وقد هيئت لهم أسباب العيش كانوا يضيفون من نسلهم الى عدد السكان ما يغنى الدولة عن الالتجاء الى المرتزقة من الأجانب . وقد كان الصغار يرون فى مركز آبائهم أكبر حافز لهم على الكلف بشئون الجندية والتنشئة الحربية ، فكانوا يكسبون من مرانهم ودربتهم ما يوفر لهم أسباب الفوز^(١) .

وتؤيد أشعار بنتااور Pentaour رواية الكتاب الاغريق (هيرودوت وديودور) ، وقد نقش رمسيس الأول تلك الأشعار على عدة معابد ، نخص بالذكر منها معبد الكرنك ، وفى هذه الأشعار ينعى الملك على جنوده تخاذلهم فى معركة دارت رحاها فى كودشو Qodshou ، بينهم وبين الحيشيين Chétas :

(١) راجع ديودور الصقلى الكتاب الأول الفقرة ٧٣ ترجمة هوفر Hoffer الى الفرنسية .

« ها هو ذا الملك يهيب بجنوده ان قلوبكم يدب فيها ديب الخور ، وقد بدأت نفسى تعاف ودادكم ، وليس بينكم الا من ظفر بنصيب طيب من أرضى ، فلو لم أحتفظ بسلطانى لكنتم فى أحط درك من البؤس ، فقد أعليت شأنكم بمالى ، وقد أقررت خلافة الولد على مال أبيه ، واذا طرأت جائحة تركت لكم شيئاً مما توفر بخدماتكم . أو لم أكن أعوضكم أكثر مما فقدتموه ، وقد كنت أحوط بحمايتى من يتقدم الى منكم بظلامة أو رجاء ، فليس بين الملوك من ير بجنوده مثل برى بكم ، فقد أسكنتكم دياركم ومدائنكم ، واليوم تحفون الى الهجوم ولما يصدر الأمر بذلك ، وقد عبت الطريق الى مدنكم حتى أجدكم على أهبة الاستعداد يوم التغير العام ، فتأملوا ما أتيت من الكبر! فلم يهب منكم أحد لمعونتى (١) » .

أما فيما يتعلق بالسكينة فقد ورد فى مخطوط أبيدوس Abydos ما تحدث به رمسيس الثانى فى مجلس الدولة الأعلى الذى عقد فى السنة الأولى فى شأن ما قام به بالنسبة للمعابد (٢) .

مما تقدم يرى أن فرعون كان يقطع طائفة السكينة وطائفة الحارين الأرض ، نظير ما كانوا يؤدونه من الخدمات (المحافظة على شئون العبادات والطقوس الدينية وتوفير العناصر المادية التى تلزم للحياة الآخرة وللقيام بشئون الجنديّة) . وقد كان لأولئك أن يتمتعوا بما بذل لهم من الاقطاعات ما داموا يؤدون ما هو مفروض عليهم من التكاليفات ، فاذا قصرُوا فى ذلك قطعت عنهم . ما هو اذن مركز الأراضى التى كانت تقطع لطوائف السكينة والحارين ؟ هل كانت تلك الأراضى ملكا للطائفة (٣) التى ينتمى اليها المقتطعون ، أو كانت

(١) Revillout — Revue Egyptologique, 3e année, 1883, No. 3, p. 102 et s.

(٢) ريشو Précis du droit égyptien الجزء الأول ص ١٩١ وما بعدها .

(٣) كانت الطوائف المصرية مختلفة كل الاختلاف عن الطوائف الهندية التى يعلم عن نظامها الشيء الكثير ، فقد كانت الطائفة الهندية تتألف من عدد محدود من الأفراد يشترط فى كل منهم شروط خاصة ، كالامتناع عن ممارسة مهن معينة ، ومواصلة حرفة الآباء ، وعدم التزوج =

ملكاً للأفراد ممن كانوا يظفرون بتلك الاقطاعات ؟

لم تكن تلك الأراضي ملكاً للطائفة ، لأن الطائفة « لم تكن هيئة منظمة تتمتع بشخصية معنوية ، بل كان نشوء الطوائف وليد المصادفة بسبب تشابه مهنة من تشملهم من الأفراد ، ولكن لم يكن للطائفة ثروة عقارية يقتسمها الأفراد وفقاً لدرجاتهم ، فلو أن الأمر كان كذلك لصادفنا في بعض ما وصل إلينا من الوثائق المتعلقة بالاقطاعات ما يفيد تمتع الطائفة في مجموعها بشيء منها ، بل كان ينبغي أن تصدر وثيقة الاقطاع الممنوح أحد أفراد الطائفة باسم الطائفة التي كان ينتمي إليها من بذلت له الأرض ، وكان ينبغي كذلك أن تنشأ علاقات بين أفراد المقتطعين من الجند والكهنة ومثلي الطوائف التي ينتسبون إليها ^(١) » .

ولم تكن الأراضي كذلك مملوكة ملكية فردية لمن بذل لهم الاقطاع . ويتضح ذلك من بعض الوثائق التي وصلت إلينا ، نذكر منها ما يلي :

شيد أمنحوتب الثالث Amenhotep III أحد فراعنة الأسرة الثامنة عشرة نصبا تذكاريا لوزيره الأول ، ووهب الكهنة بعض الأراضي ، ليقوموا في بعض الأيام بالطقوس الدينية عند هذا النصب . فتلك الأراضي التي أقطعت للكهنة لم تكن ملكاً لهم ، وإنما كانت ملحقة أو مرصدة على الغرض الذي توخاه فرعون ، ولم يكن للكهنة حق في ريعها إلا إذا كانوا قائمين بما اشترط عليهم .

ويستدل من وثيقة أخرى (محضر بتاريخ ١٤ باوفي paophi سنة ٤٦ من عهد رمسيس الثاني) لخصها ريشيو ^(٢) على أن الأراضي التي كانت ترصد على

= من غير من ينتسبون إلى الطائفة الخ . أما الطائفة المصرية فكانت تختلف عن ذلك ، فقد كانت الرابطة التي تنتظم أفراد الطائفة منحصرة في تشابه الخدمات التي كانوا يؤديونها والتي كان يقطعهم فرعون الأرض في نظيرها ، وكان رب الأسرة هو الذي يقوم بأداء التكاليف ، فإذا أرادت الأسرة الاحتفاظ بالأرض التي أقطعت لربها وجب أن يخلفه أحد أفراد الأسرة — أكبر الأولاد — في القيام بما كان يؤديه . ويظهر أن الطوائف المصرية لم تكن وقفا على لقيف من الأفراد ، فكان يتاح الانخراط في سلكها لأي فرد أجنبي عنها . راجع ريشيو المرجع المتقدم جزء ٢ ص ١٣٢ ، وحسين حسن ص ٧٠ .

(١) حسين حسن ص ٧٨ .

(٢) ريشيو المرجع السابق جزء ١ ص ١٠٢ وما يليها .

الأغراض الدينية كان انتفاعها مشاعا بين المعبد معتبرا كشخص معنوى يمثل الآلهة وبعض موظفي المعبد . ويضيف ريشيو الى ذلك أن الوثيقة يستفاد منها أن الأراضى التى كانت ترصد على المعابد كان يشغلها حائزون آخرون يتولون زراعتها ، ويستأثرون لأنفسهم بحصة من غلتها ، فكانت تلك الأراضى على هذا النحو محلا لثلاث درجات من الحقوق : حقوق المعبد ، وهى حقوق الآلهة الذين كانوا يعتبرون الملاك الأصلاء ، وحقوق الكاهن الذى كانت الأرض من نصيبه ، وكان يتناول حصة من محصولها يؤدى منها ما يستحق لخزانة المعبد ، ثم حقوق الحائز الفعلى الذى كان يتولى الزراعة ويتعهد الأرض .

كانت الأراضى اذن ملكا للغرض الخيرية *fonction pieuse* ، أو للمعبد الذى كان يتمنى اليه من يتمتعون بالاقطاع .

لم يكن الكهنة أو الجند الا منتفعين ، يرد حقهم على ريع الأراضى التى كانوا يتمتعون بحيازتها ، مقابل ما كانوا يؤدونه من الخدمات ، وكانت حقوقهم شخصية ، فلم يكن لهم حق الانتفاع بالأرض اذا لم يقوموا بأداء ما كلفوا به ، ولم يكن لورثتهم أن يخلفوه على هذه الحقوق ، الا اذا كانوا يؤدون نفس الوظائف التى كانوا يقومون بها ، وكان عليهم أن يؤدوا الى مالك الرقبة نصيبا من الريع اقرارا بحقه ازاءهم ^(١) .

وبلى المقاتلة والكهنة المنتفعين بالأرض الحائزون الذين كانوا يتولون زراعة الأرض وكانوا ملحقين بها يتبعونها ^(٢) ، وقد كان لهؤلاء حق الاستعمال *jus utendi* وحق الاستغلال *jus fruendi* ، وكان عليهم أن يؤدوا ريعها للمنتفعين من الكهنة والجند الذين كانوا يؤدون بدورهم حصة لمالك الرقبة .

(١) حسين حسن ص ٩٠ وما يليها .

(٢) ذكرنا فيما تقدم أن يوسف ، عند ما ملك فرعون أرض مصر ، ترك للمصريين حق حيازة ما كانوا يملكونه من الأراضى ، فاصبحوا ، كالمحتكرين أو الملتزمين ، ملحقين بالأرض يتبعونها على تعاقب الأجيال .

تلك كانت حال نظام الاقطاع في مصر في ظل الأسرة الثامنة عشرة والأسرات التي تلتها .

(٤) ظهور النظام الآموني (الأسرات ٢١ و ٢٢ و ٢٣)

الطابع الديني للملكية

تغير نظام الملكية العقارية ابتداء من الأسرة الحادية والعشرين ، فبعد أن كانت الأرض في ظل الأسر السابقة مملوكة للملك ولطائفتي المقاتلة والكهنة ، وكان يطبق بالنسبة لها القانون الملكي ، ظهر القانون الديني ، فنودي بالاله آمون Amon مالكا للأرض بدلا من الملك ، وذلك في مصر السفلى بعد أن وهن سلطان الفرعنة على عهد الأسرة الحادية والعشرين ، وتنازعت سلطان الملك بيوت عدة ، نخص بالذكر منها أسرة اتيوبي Ethiopie ، ويؤيدها الوطنيون ، وأسرة سايس Saïs ، ويشد أزرها الآشوريون .

فاغتصب التاج هر بور Herbor ، نبي آمون في طيبة ، وكان يظاهاه الوطنيون ، ونادى بنفسه ملكا ، نزولا على ارادة آمون نفسه ، ولكن ملكه لم يشمل كل الأقاليم ، اذ لم يكن له قبل بمناهضة بيت سايس الذي استأثر بحكومة اقليم الشمال ، وعلى ذلك تولى هر بور ملك مصر العليا ، واستقل بيت سايس بحكومة مصر السفلى .

وكان فرعون مصر السفلى متمسكا بحق الملكية وفقا للقانون الملكي القديم ، أما الكاهن الذي استقل بحكومة مصر العليا فقد أقام نظام الملك على الشريعة الدينية^(١) ، واختصاص الآلهة بشئون الدولة ، فقد كانت شئون الادارة موكولة الى الاله آمون ، فهو الذي يولى كبار الموظفين وغيرهم من الرؤساء ، وهو الذي يستشير نبيه في كافة المسائل القانونية ، وهو الذي يستأثر بملكية كل الأراضي ، يقطعها للأسرات دون الأفراد .

ويقول ريشيو انهم نبدوا في ذلك العهد المبدأ الذي كان يقضى في ظل

(١) راجع ريشيو Précis du droit égyptien جزء ١ ص ١٣٥ .

الأسرة الثانية عشرة بخلافة الفرد على ما يقطع لأحد أعضاء أسرته التي كان يقوم بتكليفاتها الادارية ، واعتنقوا مبدأ جديدا مضمونه اسناد الأرض الى الأسرة نفسها كوحدة قائمة بذاتها ، ولم يكن يباح لأفراد الأسرة أن يستأثروا بتلك الأرض على وجه التخصيص الا في حالات استثنائية يشترط فيها صدور مرسوم من آمون يبيح ، كما كان يفعل الملك في العهد السابق ، الاعفاء من القواعد القانونية التي شرعها ^(١) .

وقد كان النضال عنيفا بين ملوك الشمال وملوك الجنوب ، فكل الفريقين ينبغي الاستئثار بملك مصر جميعها ، وقد استمرت الحال على هذا المنوال حتى عهد الأسرة السابعة والعشرين عند ما جمع بساميتيك Psammétique الاقليمين تحت سلطانه ، محققا بذلك وحدة البلاد ، وقد ظل النظامان القانونيان (القانون الملكي والقانون الديني أو الآموني) قائمين على سبيل التعاصر أو التعاقب . وقد ظهرت ابان تلك التطورات ، التي تناولت كلا من هذين النظامين فيما يتعلق بالملكية العقارية ، مجموعة بوكوريس Code de Bocchoris الشهيرة ، ويطلق عليها مجموعة العقود Code des contrats التي سنتكلم فيها فيما يلي .

ويجدر بنا قبل مواجهة دراسة مجموعة بوكوريس أن ننوه باضمحلال سلطان طائفة الحاربين واختفائها شيئا فشيئا ، فقد فقد المصريون حماسهم في الاقبال على الجندية ، وفضلوا عليها المهن المدنية ، بعد أن أنهكتهم الحروب ، وولدت في نفوسهم روح الملل والسأم ، فكان الملوك يختارون الجند من المرتقة في البلاد التي دانت لسلطانهم .

وقد كان من أثر تقلص ظل طائفة الحاربين أن استرد الفراعنة ما كان في حيازتهم من الأرض التي كانوا يحتسبونها ، مقابل ما كانوا يؤدونه من الخدمات . ولكن حق الملوك ظل مقصورا على الرقبة دون المنفعة التي بقيت للحائزين .

(١) راجع ريفيو المرجع السابق ص ١٣٧ — ١٣٨ .

(٥) مجموعة بوكوريس (الأسرة السادسة والعشرين)

انشاء نظام العقود المدونة

أدخل بوكوريس Bocchoris الذى يعده ديودور الصقلى مع سيزوستريس كأعظم مشترع شهدته مصر ، اصلاحا جديدا ، فأنشأ نظام العقود المدونة Actes écrits ، وأباح للزارعين الملحقين بالأرض أن يلجأوا اليها للتصرف فى الأرض التى يتمتعون بحيازتها .

لم يكن للزراع فيما سبق الا حقا الاستعمال والاستغلال ، وكان عليهم أن يؤدوا ريع الأرض الى المتفعين بها من الكهنة والحارين ، فلم يكن لهم حق استخلاف غيرهم على الأرض التى فى حيازتهم ، وكان ينبغى أن تظل تلك الأرض فى حيازتهم ، لا تخرج منها الا بطريق الخلافة الشرعية أو الميراث .

وقد أحل بوكوريس للزارعين الملحقين بالأرض أن يتصرفوا فى الأرض التى فى حيازتهم ، وأن يعقدوا ما يشاءون من الالتزامات الشخصية .

ويقول ريشيو انه كان يوجد للملك أراض ، ولكهنة أراض ، وللجند أراض ، ولكن الحائزين لأراضى الكهنة مثلاً أبيع لهم أن يتصرفوا فيها بمقتضى عقد كتابى ، كما كان يحصل فى بلاد الآشوريين بالنسبة للأراضى المملوكة ملكا تاما ، وقد كان هذا النظام متبعا أيضا بالنسبة لأراضى المقاتلة وأراضى الملك^(١) .

ولم يكن نقل الملكية بمقتضى العقود الكتابية معروفا قبل بوكوريس ، فهو الذى أنشأ ذلك النظام^(٢) . ولكن ألم يكن ثمة عقود شفوية ناقلة للملك قبل عهد بوكوريس ، أو على الأقل مشارطات تتعلق بتبادل الانصباء بين أفراد الأسرة الواحدة ؟ من المحقق أن نقل الملكية للغير لم ينشأ طفرة واحدة ، فقد ظهر نقل الملك فى بادىء الأمر فى صورة القسمة بين أفراد الأسرة الواحدة ، ثم فى صورة تبادل الانصباء بين أفراد الأسرة ، ثم تطور بعد ذلك فاتخذ صورة بيع يحصل

(١) راجع ريشيو La propriété, ses démembrements ص ٦٤ — ٦٥ .

(٢) راجع ديودور الصقلى الكتاب الأول القسم الثانى الفقرة ٣٦ .

من أحد أفراد الأسرة الى فرد آخر منها .

وأول عقد مكتوب حصلنا عليه عقد يحمل تاريخ السنة ١٦ من عهد بوكوريس ، ويتضمن نوعا من أنواع الوصايا على سبيل الاستعقاب ، واليك نصه :
« السنة ١٦ من عهد بوكوريس (أو بوككرانف Bokenranf)

٢٦ تيبى tybi .

« تقول السيدة سيتور Sethor بنت بيتنامن Petinamen الى شاكيت Choachyte شقيق أب أرنبوكرانف Arnbokenranf : أسقط اليك آرورين وربعا من أرض بيت الاله هارشيفي Harshefi ، أى أرض منخ Menkh على سبيل الهبة والالتهاب ، أسقط اليك آرورين وربعا من أرض مثنوى حارشيفي — تلك الأرورات التى أعطها سوتن Suten لأبى — وأهبها لك لتصير لك ، وليس لى ولا لبناتى التصرف فيما أسقطت الى أى كان من دونك . شهد بذلك موتنب Montnebp بن هورميس Hormès^(١) » .

ومن المرجح أن يكون محل التصرف أرضا من أراضى نتر هوتب Neter hotep ، أى أراضى الاله . فالنص يقول « آرورين وربعا من بيت الاله حارشيفي deux aroures et quart de terre de la double maison de vie du dieu Harshefi » . وقد أعطت سيتور Sethor تلك الأرض لأخيها بعد أن تلقتها عن أبيها لتصرفها هذا المصرف ، أى أن التصرف قد وقع بين أفراد الأسرة الواحدة .

(٦) إعادة النظام الآمونى

(الأسرة الخامسة والعشرين والأسرة السادسة والعشرين)

كان بوكوريس الذى تحدثنا عن اصلاحاته من سلالة ملوك الشمال ، ولكنه استولى على مصر الوسطى ، وبسط سلطانه على اقليم طيبة . وقد طالت مدة ولايته ، ووعت عنه الأفاصيص أحسن الذكريات والآثار ، الا أن خاتمته

(١) راجع ريشيو Précis du droit égyptien جزء ١ ص ٢١٦ و ٢١٧ .

كانت من أسوأ ما حفظ التاريخ ، ذلك أن بلاد النوبة لم تكن قد دانت لسلطانه بأسرها ، فنأواه شاباكو Shabaku ، أحد أهالى تلك البلاد ، وانتصر عليه ، وأسره ، ثم أحرقه حيا .

ولم يكد شاباكو يتولى حكومة البلاد حتى أعاد القانون الدينى والنظام الآمونى ، ذلك النظام الذى كان من مقتضاه اسناد ملكية الأراضى للاله الذى كان يضطلع بأعباء الحكم ، ويفصل فى شتيت المسائل القانونية ، يمثل فى ذلك نبيه مؤتمرا بمشيئته مجريا حكمه . وقد كانت الأرض تقطع فى ذلك العهد على غرار ما كان متبعاً فى ظل الأسرة الحادية والعشرين ، لا الى الأفراد ، ولكن الى الأسر ، فكانت مكنات الاستعمال والاستغلال ثاوية فى كنف الأسرة ، وهى التى كانت تلزم ايفاء مالك الرقبة حقه من الربيع . ولكن هل كان للأسرة حق التصرف المقيّد الذى خوله بوكوريس للحائزين ؟ ويلاحظ أن شاباكو لم يرجع القانون الآمونى بكل مشخصاته ، فقد بقى من مجموعة بوكوريس آثار ظاهرة ، فظل للأسرة فى عهد الأسرة الخامسة والعشرين حق اسقاط ما كان فى حيازتها من الأراضى كما كان الحال فى عهد بوكوريس بالنسبة لأفراد الناس ، بيد أن الاسقاط لم يكن جائزا الا بين أفراد الأسرة من طريق القسمة أو المياضة ، ولم يكن من الجائز اجراؤه الاتحت رقابة كاهن آمون . وهذا انتقاض للنظام السابق^(١) .

(١) ويصح أن نورد نص العقد الآتى لبيان مبلغ التغير الذى طرأ على نظم ذلك العهد بالنسبة لما كان يطلب توفره من الشرائط والاجراءات : « السنة ١٠ فرمونتي pharmonthé ٣٠ من عهد الملك شاباكو ، هبة ايزيس Isis صنى آمون ، له الحياة والصحة والبأس .

» فى هذا اليوم قالت السيدة تفانن Tefanan بنت باخنوم Pakhnun الى شاكيت بتوا Choachyte Petuaa بن بتوامينانى Petuamenapi : أعطيك مال موتيكبرتس Montekhepertus ابن بكادجا Pkadja الذى أدى مقابله ، أسقط اليك الآورين والنصف التى استأثر بها من أرض بيت هرشيفي Harshefi على سبيل البدل اليوم . أقل اليك هذا المقابل بمقتضى هذا العقد . أعطيك هذه الأشياء أى الأرض الكائنة ببيت الاله هرشيفي . وقد تسلم بتوا بن بتوامينانى من السيدة تفانن بنت باخنوم بن بتمنت Petumont أرض موتيكبرتس الكائنة ببيت الاله =

ويقول ريشيو « ان شابا كو أبى أن يجيز للفرد حق التصرف فى الأموال المنتقلة فى الأصل الى الأسرة ، على تقيض ما فعله بوكوريس ، فقد كان نظام البيع بالمال الذى نقله المصريون عن أعدائهم الآشوريين والكلدانيين ، ذلك النظام الذى عممه من عهد الى احراقه حيا ، أمرا مشينا فى رأيه ، بل اعتبره خطيئة من الخطايا الدينية . ألم تكن الأرض ملكا للآلهة الذين خلقوها يتلقاها عنهم من يستخلفونه عليها ، فلم يكن للفرد من حق خاص فى الأرض ، اللهم الا بالنسبة لما غرس من الشجر والزرع أو ما تعهد من الماشية ، وحتى بالنسبة لهذه الأشياء فهل كان يتاح له الاستئثار بها دون ترخيص بذلك من الأمة التى ينتمى اليها ؟ فاذا حاز شيئا من الأموال فان ذلك لم يكن الا على سبيل الوكالة عن مجموع الأمة ، وهى صاحبة السلطان على الوادى الذى تركه الله لها للقيام بأودها ، على أن صفة الوكالة لم تكن من حق الفرد ، وانما كانت وفقا على الأسرة . فلزم من ذلك أن تتسم الملكية بطابع الأسرة . ولم يدر بخلد أعظم المصالحين شأننا وأشدهم تمسكا بروح الديموقراطية كهورمهيبي Horemhebi الا أن يتركوا للأسرة على وجه التأييد حيابة ما كانت تقوم بزراعته من الأرض ، فليس ثمة من العوامل ما يحمل على تخطى هذه الحدود ، فقد أقر للحائزين بحق انتفاع شرعى يباشرونه بالنسبة لمزارعهم ، والواقع أن ما ترك للأفراد من حقوق لم يكن من المستطاع تجريدهم منه ، ولكن كان من الواجب عليهم أن يعلموا أن مصدر حقوقهم هو المصدر الذى استمدت منه حقوق آبائهم ، وتفرع على ذلك أن كان للأسر دون الأفراد أن تتمتع فى ظل النظام الجديد ببعض الحقوق (١) .

= هرشيبي ومقدارها آرورين ونصف . وقد أقرت تفانن لكاهن آمون ، كاهن الملك الموفق الذى أعطاه آمون بأسه وسلطانه ، بأن ليس لها ولا لابنها أو بنتها أو أخيها أو أختها ولا لآلى كان أن يتصرف فى الحصص المتقدم ذكرها . وقد أعلم الكافة بهذا الاسقاط من الآن وعلى وجه الدوام ، كما أعلم من انتقلت اليه هذه الحصص . وليس لأحد أن يعترض على هذا المحرر ، الذى قام بتحريره كاتب هوروس المختص بالاسقاطات . راجع ريشيو المرجع السابق ص ٢٤٢ وما بعدها . ووضح من هذه الوثيقة ان الأمر يتعلق بانتقال حصص أجرى بين أفراد الأسرة . وقد كان يشترط تدخل كاهن آمون لاقرار صحة هذا العقد .

(٧) عهد أمازيس Amasis وعهد الفرس

(الأسرة السابعة والعشرين والأسرة الثامنة والعشرين)

ثار أمازيس ، أحد فراعنة الأسرة السابعة والعشرين ، على النظم الدينية^(١) ، وقد نهج في قوانينه نحواً خاصاً ينزله منزلة المتم لأعمال بوكوريس ، فقد استلهم نظم بوكوريس ، واسترشد بها لتحسين حال الزراع ، فأباح لهم حق اسقاط ما يحوزونه من الأرض ولو تم ذلك مقابل المال . ولم يقصر الاسقاط على التصرف الى أفراد الأسرة ، بل أباحه بالنسبة للغير ، فانسع نطاق ما كان للحائزين من حقوق عما كان لهم في ظل حكومة النوبيين . فبعد أن كانوا مجرد حائزين ملحقين بالأرض على وجه التأييد أصبح لهم حق التصرف في الأرض التي كانوا يحتسبونها على نحو ما كان متبعاً في عهد بوكوريس ، ولم يكن ثمة أى تدخل من جانب كاهن آمون^(٢) . وكان للزراع أن يؤجروا أرضهم . وبذلك ظهر لأول مرة عدة محركات

(١) قد اتبع أمازيس سياسة مناقضة للمبادئ الدينية رغم أنه كان خلف النوبيين . وقد كان أحد أبناء الشعب ، فتنهه آخر ملوك النوبيين ، وتزوج من أميرة نوبية أعقب منها ابناً هو بساميتيك الثالث Psammetiku III . ولكنه قام بقتل من تنهه ، واقطع من سلطان المعابد ، وعمد الى اصلاح البلاد من الوجهة الاقتصادية ، على الأخص باتباع اصلاحات بوكوريس .
(٢) واليك نص عقد من العقود التي كانت تبرم في تلك الفترة للدلالة على مبلغ ما طرأ على النظم من تغيير :

« السنة ١٦ من عهد أمازيس Amasis : يقول هوتيامن Le Choachyte Hotepamen بن بتوامن Ptuaamen للسيدة تكا من Takaamen : اسقط اليك حصتي من ميراث تاهوتبوزر Tahoteposor بدلا من أرض انخور Ankhore وبانت Paant كأرض للزراعة ، وسأقوم بالوفاء كما هو مستحق ، أى العشر الذى يتقاضاه معبد آمورن ، وسيكون لك ما أسقط دون أى تكليف . شهد بذلك بوكانيزيه Pbokanèsé ، وقام بتحريره تامنت Tanont » .

وكان على الطرف الآخر أن يقوم بتحرير عقد مقابل لهذا : « السنة ١٦ قالت السيدة تكا من هوتبامن بن بتوامن : أسقط اليك أرض انخور وبانت بدلا من حصتك من ميراث تاهوتبوزر ، وعليك أن تقوم بالوفاء بالعشر الذى أدفعه لمعبد آمون ، وسيكون لك ما أسقط اليك دون أى تكليف » . انظر ريشيو المرجع السابق ص ٤٠٩ وما بعدها .

ويرى مما تقدم أن تدخل كاهن آمون قد استبعد ، مع التزام الحائزين بدفع المستحق للمعبد .

متعلقة باستئجار الأعيان ، وهى تتضمن إيجار الحائز لأرضه لمدة سنة .

وقد ظلت المعابد محتفظة بركة الأعيان التى كان لها الحق فيها . وكانوا يكلفون كتبهم des scribes سنويا بموجب تلك الأرض للتفتيش عليها ، وتقدير قيمة حاصلاتها ، والتحرى عما اذا كان هناك اهمال من جانب الزراع ، وفى حالة الايجار كان يعين فى العقد ما اذا كان المؤجر أو المستأجر هو الذى يقوم بسداد خراج الأرض الى المعبد .

ويظهر أن أمازيس قد جرد المعابد من بعض حقوقها فى أواخر عهده ، وسلبها حصة من الخراج ، وصادر بعض ما كان لها من الأراضى . فالواقع أن المعابد فى عهد داريوس Darius لم تكن تباشر كل الحقوق التى كانت لها من قبل ، ولم تكن تستأثر بما كان لها من الأراضى ، وبما أن هذا الفرعون كان يخلص الكهنة الود^(١) ، فيستفاد من ذلك أن تجريد المعابد من حقوقها تم فى أواخر أيام أمازيس . وقد يكون فى ايراد ما قاله ريشيو عن ادارة أملاك المعابد فى عهد داريوس بعض الفائدة . ولكن قبل ايراد عبارة ريشيو يجب التنويه الى أن الفرس لم يغيروا شيئا من نظم البلاد عند ما دانت لسلطانهم ، فقد نسجوا على منوال من تقدمهم من الفراعنة ، ولم تطل مدة حكمهم ، حتى ان بعض المؤرخين (كمانيتون) يرتبونهم بين الفراعنة .

واليك ما قاله ريشيو : « استبدل بأنبياء وكتبه المعبد الذين كانوا يقومون بتقويم الأموال وفرض الضرائب التى تجب للمعابد وتقدير المحاصيل وما يستحق عليها من المكوس وبجباية ما هو مستحق ، موظف خاص لم يكن ينتسب الى الكهنة ،

(١) ويقول ديودور ، فى الفصل الذى أفرده للمشرعين : « يقال ان سادس من عني بالقوانين المصرية هو داريوس أبو زرتيس Xerxès ، وقد حرص كل الحرص على أن يكون محبا الى الرعية ، مقربا من الآلهة ، وكان يبعث أشد البغض ما اقترفه سابقه قمبيز Cambyse من استهانة بأمر معابد مصر ، تقرب الى كهنة مصر ، وتلقى عنهم اللاهوت والعلوم المقدسة ، وقد كان لثقافته الدينية وما طبع عليه من حب الخير الذى كان يمتاز به ملوك القدماء ما حمله على تأثر خطاهم ، فكان من ذلك أن بجله المصريون ، ونادوا به من دون أضرابه الها ، وهو لا يزال على قيد الحياة ، وأحاطوه بعد موته بمظاهر الفخار التى كانوا يحوطون بها قدماء الحكام » .

عين في مدينة طيبة ، وعهد اليه شأن التقدير وما اليه ، وقد كان هذا الموظف يقوم بالجباية باسم المعبد ولحساب المعبد ، ولكنه كان يلقب بنفس اللقب الذي كان يطلق على الموظف الذي كانت توكل اليه شئون جباية الضرائب العامة والأموال المستحقة للملك .

« ويحتمل أن يكون عامل الجباية ممن كانوا في خدمة الأمراء الاقطاعيين ، ثم ألحق بعد ذلك بخدمة الملك ، بيد أن سلطان طائفة الكهنة ما لبث أن وهن بعد أن خرج من يدها ما كان لها من اختصاص قضائي ، وأسند الى أحد الموظفين الزمنيين ، ولا يستفاد من ذلك أن المعبد جرد مما كان يستأثر به من الأراضي ، ذلك أنه ظل يتقاضى ما هو مستحق له من الأموال . وقد وجد في سنة ٢٥ من عهد داريوس أن أحد كهنة المعابد المكلفين بالادارة كان يبرم أمام الكاهن الأول حق حيازة على أرض من أراضي المعبد ، ولكن منذ أن أبيح بيع الأراضي التي كان يحتبسها الخائزون في السنة ١٩ من عهد أمازيس كثرت البيوع واتسع نطاقها ، دون أن يكون للكهنة حق التدخل في اجراء مثل هذه العقود ^(١) » .

ولم يكن من أثر غزو قمبيز Cambyse الفارسي لمصر وفتح البلاد تغيير النظم التي كانت قائمة ، فأتم الفاتحون الأول اصلاحات أمازيس ، واتبعوا قوانينه ، وخذوا حذوه في ثورته على الكهنة .

بيد أن داريوس كان أعظم ملوك الفرس الفاتحين شأنًا ، وقد ذكره ديودور بين مشرعي مصر . وقد كان داريوس محببا للكهنة ^(٢) ، فقد رد عليهم بعض ما سلبهم أمازيس من الامتيازات ، فأقر لهم امتياز تحرير العقود ، ولكنه لم ينبذ كل اصلاحات أمازيس ، لا سيما فيما يتعلق بمرکز الزراع ، فقد ظل هؤلاء يتمتعون بالحقوق التي أقرها لهم المشرعون السابقون ، كحق ايجار الأرض التي يستأثرون بها أو بيعها ، وقد أباح لهم داريوس هبة الأراضي بين الزوجين ، أي التجرد من أموالهم دون مقابل عيني أو نقدي .

(١) ريشيو المرجع السابق ص ٣٦١ .

(٢) راجع ما تقدم ص ٣٠ .

وقد ظل مركز المعابد على ما كان في ظل أول ملوك الفرس ، ولم يرد عليها داريوس ما سلب منها من الأراضي ، وما انتزع من سلطانها الذي كانت تنعم به في ظل حكومة النوبيين .

(٨) آخر عهود الأسرات المصرية

(الأسرة التاسعة والعشرين والأسرة الثلاثين)

ظفرت مصر باستقلالها بعد غزو الفرس ، فكان فراعنة الأسرتين التاسعة والعشرين والثلاثين من الوطنيين . وقد استهل أول ملوك ذلك العهد نفريتي Népherites حكومته بتأليف لجنة لمراجعة قوانين مصر وببحث أصول القانون المدني ، التي أقامها بوكوريس ، والتي تعهدها من خلفه من الملوك ، لا سيما أمازيس وداريوس .

وقد أتم خلفاء نفريتي ما بدأه من الأعمال ، وبلغوا بالقانون المصري آخر مراحل تطوره ، فصار محلا لا عجب الكافة ^(١) .

وقد احتفظت الملكية بمشخصاتها التي كانت في ظل حكومة أمازيس على عهد الفرس ، وقد كانت الملكية في عهد الأسر الثامنة والعشرين والتاسعة والعشرين والثلاثين أقرب الى الملكية الفردية منها الى ملكية الأسرة ، فكان حق التصرف في الأرض للفرد لا للأسرة ، فكان له أن يؤجر الأرض ويبيعها ، وكان له كذلك أن يهبها بقيود معينة . ولكن الملكية المصرية لم يتوافر لها ، حتى في آخر مراحل تطورها ، خصائص الإطلاق والسيطرة Dominium التي كانت تميز الملكية الرومانية وفقا لتصوير قانون الألواح الاثني عشر ، فلم يستقل الحائز في مصر بسلطته على الأرض ، ذلك أنه لم يكن يجوز له هبة ما يملكه والتصرف فيه دون مقابل ، فضلا عما كان يلزمه من ايتاء مالك الرقبة ضريبة مؤبدة .

وقد ظلت المعابد متمتعة برقبة الأراضي التي كانت في حيازتها ، ولكن إدارة تلك الأراضي وجباية الضرائب المفروضة عليها لصالح نتر هوتب Neter hotep

(١) ديودور الصقلي .

لم تكن من شأن الكهنة وكتبة المعابد ، بل كانت من شأن كتبة الملك وعماله ، وبذلك كان للملك حق أشبه بحق الوصاية أو الولاية على الأراضي المقدسة المرصدة على المعابد .

(٩) عهد الاغريق

انقرضت بانتهاك الأسرة الثلاثين سلالة الملوك الوطنيين ، وكأنما كتب على مصر أن تصبح نهبة للغزاة والفتاحين ، فدانت لسلطان الاغريق ، ثم عنت لحكم الرومان ، الى أن ظفر بها العرب ، وانتهت من بعدهم الى العثمانيين .

ويظهر أن فتح الاغريق لمصر بامرة اسكندر بن فيليب المقدوني سنة ٣٣٢ قبل الميلاد لم يفض الى تغيير الأوضاع القانونية ، فقد احتفظت البلاد بشرائعها ، وأبقت على نظام الملكية العقارية ، فليس ثمة ما قد يفيد أن المقدونيين عمدوا الى تجريد المصريين مما كان لهم من الأموال ، فقد ظل لهؤلاء حيازة الأراضي ، بل ظل لهم عليها جميع ما كانوا يتمتعون به من حقوق ، بيد أنهم لم يكفوا عن ايتاء مالك الرقبة ما كان يجب له من فيء الخراج .

ويظهر أن الملك قد أصبح في عهد البطالسة مستأثرا برقبة الشق الأعظم من الأراضي المصرية على نحو لم تشهده البلاد من قبل ، فقد فقدت المعابد سلطانها على أثر مصادرة بعض الملوك أموالها بعد أن سن أماريس تلك السنة ، وتبعه فيها من تبعه ممن خلفه . إلا أن المعابد ظلت محتفظة برقبة بعض الأراضي ، على أن الملك كان ييسط على تلك الأراضي كما قدمنا ضربا من ضروب الولاية ، استتبع أن يقوم عماله بأعباء الجباية دون طائفة الكهنة ، فكانوا يتقاضون ما هو مستحق لنتر هوتب Neter hotep باسم الملك^(١) . وفي بعض وثائق ذلك العهد لا نجد إشارة الى الضرائب الواجبة الأداء لنتر هوتب ، وتحدثت عن فيء الخراج المستحق للملك رغم أنها متعلقة بالأراضي المرصدة على الأغراض المدنية .

(١) كان للشئون الدينية ميزانية خاصة . راجع ريشيو : ميزانية الشئون الدينية على عهد

بطليموس فيلادلف Ptolémée Philadelphé في Rév. égyptologique السنة ٣ ص ١٠٥ وما بعدها .

أما الأراضي التي كانت لطائفة المقاتلين فقد انتهى أمرها الى الملك . وقد ذكرنا فيما تقدم أن تلك الطائفة قد انقرضت ، فصار ولي الأمر يؤتي الجند أجورهم نقدا . ولو أن بعض الجند كان يتمتع في العهد الذي نتكلم فيه ببعض الأراضي فإن حقهم كان منصبا على الحيازة ، ولم يكن لهم ملك الرقبة على غرار ما كان يتمتع به المقاتلة الأقدمون .

يتضح من ذلك أنه لم يكن في ذلك العهد سوى طائفتين من الملاك : ولى الأمر ، وله ملك الرقبة ، وطائفة الزراع ، ولهم حيازة الأرض أو ملك المنفعة . وقد كان للزراع حق التصرف في الأرض أو الابقاء عليها لاستغلالها بأنفسهم أو لايجارها لغيرهم من الزارعين . ولكن جميع الحائزين لهذه الأراضي كانوا ملازمين بايتاء الملك ضريبة اقرارا بحقه في ملك الرقبة . وقد كان الملك يملك رقبة جميع الأراضي على وجه التقريب ، وكان يملك مساحات واسعة من الأرض رقبة ومنفعة يؤجرها أو يزرعها (من طريق السخرة الى حد ما) باشراف طائفة من موظفيه .

(١٠) عهد الرومان

الابقاء على النظم المصرية

أصبحت مصر اىالة رومانية على أثر انتصار أغسطس Auguste على أنطونيوس Antoine و كليوباتره Cléopatre في موقعة أكتيوم actium (سنة ٣٠ قبل الميلاد) ، ولكن ذلك لم يكن من شأنه المساس بالنظم المصرية ، فقد أبقي أغسطس على تقاليد البلاد الدينية والمدنية ، وأقام على رأس الادارة العامة حاكما préfet رومانيا يتولى شئون الحكم باسم الامبراطور ويستبد بجميع السلطات . ولما انقسمت الامبراطورية الرومانية ، سنة ٣٦٤ م — ٢٥٨ قبل الهجرة ، آلت مصر الى الامبراطورية الشرقية ، وظلت تابعة لها حتى فتحها العرب ^(١) .

(١) ظلت الديانة المصرية القديمة قائمة حقبة طويلة بعد ظهور المسيحية ، الى أن أصدر الامبراطور تيودوز Théodose سنة ٣٨١ م (٢٤١ قبل الهجرة) منشوره الشهير الذي بمقتضاه أصبحت المسيحية دينا رسميا لمصر ، ومن ذلك العهد صار يطلق على المصريين اسم القبط .

البيزنطية

٢٩٦٤

٢٦٤

٢٥٨

٢٥٢

٢٨١ هـ

فإذا كان من أمر المصريين بالنسبة للنظم العقارية ؟ الظاهر أن حظ المصريين من الشقوة والبأساء في ذلك العهد كان عظيما ، ذلك أن الرومان استولوا على جميع المرافق ، وضمت مصر إلى أملاك الامبراطور ^(١) ، وأثقل كاهل المصريين بضروب شتى من السخرة والتكليفات المالية .

وقد كانت الضرائب المفروضة باهظة القدر ، وكانت تتقاضى عينا وتنقل إلى روما (وإلى القسطنطينية فيما بعد) ، دون أن يبقى للأهلين شيء .

وقد حاول بعض المصريين ممن برموا بما أنزله بهم الفاتحون من تكليفات أن يفروا من قراهم ، فردوا إليها ، وزيدت تكليفاتهم .

وعمد آخرون إلى التماس حماية Patronage بعض ذوى البأس من المقرين إلى القصر أو من رجال القصر أنفسهم ، وقد أدخل هذا التقليد في مصر قرابة عهد قسطنطين Constantin ، على أثر ما استنه من نظم الرتب والامتيازات التي اختص بها الوجوه والعطاء ، ولم تن الحماية عن أن تصبح من وسائل المضاربة والسكسب ، مما ترتب عليه كثير من المعاطب والسيئات ، فقد أصبح الملاك الذين لا ذوا بحماية ذوى السلطان من رجال الدولة ، وقد حرموا من مزارعهم ، عاجزين عن أداء التكليفات المفروضة عليهم ، وانتهى بهم الأمر إلى هجر الأرض . وعمد الحمة شيئا فشيئا إلى الاستيلاء على تلك الأراضي ، دون أن يؤثروا الحكومة أية ضريبة ، بفضل ما كانوا يتمتعون به من الامتيازات . وقد كان من أثر تلك الحال أن ضج الحكام المكفون بالجباية بالشكوى ، ولذلك نجد في مجموعة تيودوز Code Théodosien قائمة بالقوانين التي سنت لعلاج هذا الموقف .

ويرجع أول قانون سن في هذا الصدد إلى سنة ٣٦٠ في عهد الامبراطور كونستانس Constance . بيد أن هذا القانون لم ينص على مجازاة الآثمين ، بل ناء بأفدح الأعباء على الأبرياء ، فقد أزم من ظل على ولائه من الفلاحين بأداء التكليفات

(١) كانت مصر أول بلاد فتحها أغسطس ، ولذلك أصبحت ولاية رومانية امبراطورية . وقد اختار أغسطس بمفرده أول حاكم ولاء عليها ، وقد ظلت ولاية امبراطورية حتى بعد أن أراد الأمبراطور أن يشرك الشيوخ le Sénat في الحكم .

التي كانت تجب على من وقفوا الى الخلاص منها . وقد حظر نظام الحماية في المستقبل ، ولكنه لم يقرر جزاء على مخالفة ذلك الحظر ، وكان من أثر ذلك أن ظل هذا النص عديم الجدوى ^(١) .

وفي سنة ٣٦٨ سن الامبراطور فالنس Valens قانونا كان دون شك خيرا مما تقدمه ، فقد نص على تعذيب من يلوذون بالحماية ، وفرض غرامة ٢٥ جنيها من الذهب على من يذلونها ، ولكن هذا القانون ينتهي بنص معيب تنطوي تحته السذاجة ، اذ يقول « وهذه الغرامة لا تأخذ بها الخزانة العامة الا نصف ما يكسبه من يقومون ببذل الحماية ^(٢) » ، ولما كان بذل الحماية يفيء على الباذل أكثر من خمسين جنيها من الذهب ، في حين أن الغرامة لم تكن تبلغ سوى ٢٥ جنيها ، فقد ترتب على ذلك أن استمر نظام الحماية ، لأن مقدار الغرامة لم يكن يستغرق ما يدره بذل الحماية من الكسب .

وقد سن أر كاديوس Arcadius بين سنة ٣٩٥ وسنة ٣٩٩ ثلاثة قوانين أكثر صرامة مما تقدمها . فأول هذه القوانين قضى بوجوب اتباع الدقة في تنفيذ قانون فالنس ^(٣) ، والثاني رفع مقدار الغرامة الى ٤٠ جنيها من الذهب ^(٤) ، والثالث قرر نظام مصادرة الأموال ، وفرض على الملاك وجوب الوفاء بما يلزمهم من التكاليفات ، ونص على أن القرية التي لا تنزل على هذه الأحكام يصير اخضاعها بالقوة ^(٥) .

ورغم كل تلك القوانين لم تستأصل شأفة معاطب نظام الحماية استئصالا تاما ، فقد صدر بعد ذلك قانون آخر ^(٦) ، ورد في ديباجته أن ثلاثة من المفتشين

(١) مجموعة تيودوز Code Théodosien الكتاب ١١ الفصل ٢٤ فقرة ١ .

(٢) » » » » » » » » (٢) .

(٣) » » » » » » » » (٣) .

(٤) » » » » » » » » (٤) .

(٥) » » » » » » » » (٥) .

(٦) » » » » » » » » (٦) .

أوفدوا الى مصر لعلاج معاطب نظام الحماية ، فراعهم فشوها ، حتى انهم رأوا أن اصلاحها قد يستتبع تمزيق البلاد شر ممزق ، فقضى القانون « بوقف التحقيقات وبأن لا يقدم للمحاكمة أمام الحاكم الا الأشخاص الذين استولوا بمقتضى الحماية على أملاك من عهد سيزار Caesarius وأتيكوس Atticus) تقابل سنة ٣٩٧ والسنتين السابقتين على صدور قانون أركاديوس .

يؤخذ من ذلك أن كل من نجح تحت ستار الحماية في سلب أحد الخازنين الشرعيين من ملكه ظل محتفظا بما غصبه ، مع التزامه بتحمل الأعباء التي كانت مفروضة على تلك الأملاك . أما ما تم بعد ذلك من وقائع الغصب فلم يقر عليها من قام بها ، وأعيد الى الخازنين الشرعيين ما اغتصب منهم ، مع التزامهم بالوفاء بما كان يجب عليهم من التكاليف ، بل وكذلك بما كان يجب على من فر من مزارعيهم . وقد تضمن هذا القانون نصا يميز ارجاع الفارين من الزراع بالقوة ^(١) .

وقد كان هذا القانون آخر القوانين التي صدرت بشأن الحماية ، اذ أن مجموعة جستنيان Code de Justinien لم تعرض لها ، ولعل في الأمر ما يحمل على الاعتقاد بأن مساوىء الحماية قد قضى عليها ، لا سيما أن الأحكام في عهد جستنيان كانوا يسألون شخصا عن جباية الضرائب ^(٢) .

وما تقدم يتضح أن النظام العقارى القديم لم يطرأ عليه تغيير ما ، فقد ظل ولى الأمر مالكا لرقة الأراضى المصرية ، يقطعها للأفراد لزراعتها ، نظير أدائهم ما يفرض عليهم من الضرائب .

وقد وزعت الأراضى بين القرى قبيل الفتح الاسلامى ، وفرض على كل قرية أداء قسط معين من الضرائب ، كان يوزع بين أهالى القرية بنسبة ما يزرعون من الأراضى . ولم يكن مقدار الضرائب يراجع الا كل أربع سنوات ،

(١) راجع رينيير L. Régnier — De l'Egypte sous la domination des Romains, Paris, 1807 .

(٢) راجع Justinien, Edict., 13 .

على أثر ما يكون قد طرأ من تغيير في مركز الحائزين^(١).
 واحتفظ العرب بذلك التقليد ، الذي كان من مقتضاه فرض ضريبة على
 القرية يراجع تقديرها كل أربع سنوات ، فقد جنحت سياسة المساهمين الى الابقاء
 على تقاليد المصريين كما سنرى في المبحث التالي^(٢).

(١) راجع المقرئ كتاب الخطط والآثار طبعة بولاق ، الفصل المعنون « ذكر ما كان
 يعمل في أراضي مصر من حفر الترع وعمارة الجسور ونحو ذلك من أجل ضبط ماء النيل
 وتصريفه في أوقاته » (١ ص ٧٤) . وقد جاء فيه : عن أبي قبيل قال زعم بعض مشايخ أهل
 مصر أن الذي كان يعمل به بمصر على عهد ملوكها أنهم كانوا يقرون القرى في أيدي أهلها
 كل قرية بكراء معلوم ، لا ينقص عنهم الا في كل أربع سنين من أجل الظمأ وتنقل اليسار ،
 فاذا مضت أربع سنين نقص ذلك وعدل تعديلا جديدا ، فيرفق بمن استحق الرفق ، ويزاد
 على من احتمل الزيادة ، ولا يحمل عليهم من ذلك ما يشق عليهم ، فاذا جى الخراج وجمع كان
 للملك من ذلك الربع خالصا بنفسه يضع به ما يريد ، والربع الثاني لجنده ومن يقوى به على
 حربه وجباية خراجهم ودفع عدوهم ، والربع الثالث في مصلحة الأرض وما تحتاج اليه من
 جسورها وحفر خلجها وبناء قناطرها والقوة للزارعين على زرعهم وعمارة أرضهم ، والربع
 الرابع يخرج منه ربع ما يصيب كل قرية من خراجها فيدفن ذلك لئلا تنزل أو جائحة بأهل
 القرية ، فكانوا على ذلك .

(٢) المقرئ المرجع السابق طبعة بولاق ، الفصل المعنون « ذكر ما عمله المسلمون عند
 فتح مصر في الخراج وما كان من أمر ذلك مع القبط » ، جزء ١ ص ٧٦ .

المبحث الثانى

من الفتح العربى الى العصر الحاضر

استولى العرب على مصر فى سنة ٦٤١ بعد الميلاد . ومن هذا الوقت سرت على الأراضى أحكام الشريعة الاسلامية ، فيما يتعلق بتقسيم الأراضى وبالضرائب والنظم المختلفة المتعلقة بها . ولتفهم التغييرات التى طرأت على النظام العقارى المصرى نأتى أولاً بأحكام الشريعة الاسلامية المنظمة للملكية ، وما كان يتبعه المسلمون عند الفتح .

الفصل الأول

المبادئ المنظمة للملكية العقارية فى الشريعة الاسلامية يتناول هذا البحث ثلاثة أقسام ، تكلم فى الأول منها فى جهاد المسلمين للدعوة للإسلام ، وفى الثانى فى مصير الأراضى فى البلاد التى فتحها المسلمون ، وفى الثالث فى بعض تقسيمات الملكية التى تقررها الشريعة الاسلامية .

(١) الجهاد^(١)

المسألة الأولى

إذا حاصر المسلمون غيرهم دعوهم الى الاسلام . فإذا أسلموا كفوا عن البراءة منهم قتالهم^(٢) ، وفرضوا عليهم العشور . وإن لم يسلموا دعوهم الى أداء الجزية إن كانوا من أهلها ، أى إذا كانوا من أهل الكتاب^(٣) ، كاليهود والنصارى^(٤) ، أو كانوا

(١) كتاب القدورى (٣٦٢ — ٤٢٨ هـ ، ٩٧٢ — ١٠٣٦ م) ، طبعة سنة

١٣١٠ .

كتاب الأحكام السلطانية لأبى الحسن على بن محمد بن حبيب البصرى البغدادى المواردى (المتوفى سنة ٩٠٦ هـ ، ١٥٤٩ م) ، مطبعة السعادة ١٩٠٩ .

مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر .

(٢) قال الله تعالى : « فان تابوا وأقاموا الصلاة وآتوا الزكاة فإخوانكم فى الدين . . » (سورة التوبة الآية ١٢) .

(٣) الكتب المقدسة التى يعتبرها المسلمون هى التوراة والزبور والانجيل .

(٤) قال الله تعالى : « قاتلوا الذين لا يؤمنون بالله ولا باليوم الآخر ولا يحرمون ما حرم =

من الجوس وعبد الأوثان من غير العرب . أما المرتدون ومشركو العرب وعبد الأوثان منهم فلا يدعون إلى الجزية ، بل أمرهم دائر بين الإسلام والسيوف . ويبين الإمام لمن يدعون إلى أداء الجزية من أهلها قدر الجزية وزمان أدائها لملا يفضى إلى المنازعة . فإن قبلوا الجزية كان لهم ما للمسلمين وعليهم ما عليهم . وحرّم قتل من لم تبلغه الدعوة قبل أن يدعى . ومن قتلهم قبل الدعوة يأتهم . وقال الشافعي يضمن الدية . وإن أبوا يقاتلهم . ويجوز للإمام صلحهم إن كان الصلح مصلحة للمسلمين ^(١) . والمال الذي يؤخذ منهم بالصلح يصرف في مصارف الجزية إن كان قبل النزول بساحتهم ، ويكون كالغنيمة ، لو بعد النزول بساحتهم ، فيخمس ، وتوزع أربعة أخماسه بين الفاتحين ^(٢) .

(٢) مصير الأراضي بعد الفتح ^(٣)

يجب التفريق بين أنواع الأراضي الآتية :

- أ — الأراضي التي استولى عليها المسلمون عنوة وقهرا .
- ب — الأراضي التي استولوا عليها صلحا .
- ج — الأراضي التي جلا عنها أهلها .
- د — الأراضي الموات .

(١) الأراضي التي ملكت عنوة وقهرا : هذه الأراضي هي ما أجلى عنها

بالسيوف . وقد اختلف الفقهاء في حكمها بعد استيلاء المسلمين عليها .

= الله ورسوله ولا يدينون دين الحق من الذين أوتوا الكتاب حتى يعطوا الجزية عن يد وهم صاغرون » (سورة التوبة الآية ٣٠) .

(١) قال الله تعالى : « وإن جنحوا للسلم فاجنح لها وتوكل على الله انه هو السميع العليم » (سورة الأنفال الآية ٦٢) .

(٢) مجمع الأنهر ١ ص ٥٨٧ وما بعدها .

(٣) راجع كتاب الأحكام السلطانية للماوردي ، ص ١٢٢ — ١٢٣ .

بداية المجتهد ونهاية المقتصد للشيخ أبي الوليد محمد بن أحمد بن أبي الوليد محمد بن أحمد بن رشد القرطبي ، مطبعة الحلبي ١٣٣٩ هـ ، الجزء الأول ، ص ٣٦٨ وما بعدها .

فذهب الشافعي الى أنها تكون غنيمة كالأموال تقسم بين الغانمين ، الا أن يطيبوا نفسا بتركها ، فتوقف على مصالح المسلمين .

وقال مالك تصير وقفا على المسلمين حين غنمت ، يصرف خراجها في مصالح المسلمين من أرزاق المقاتلة وبناء القناطر والمساجد وغير ذلك من سبيل الخير ، ولا يجوز قسمتها بين الفاتحين ، الا أن يرى الامام في وقت من الأوقات أن المصلحة تقتضي القسمة ، فله أن يقسم الأرض .

وقال أبو حنيفة الامام فيها بالخيار بين قسمتها بين الغانمين ، فتكون أرضا عشرية ، أو يعيدها الى أيدي المشركين بخراج يضربه عليها ، فتكون أرض خراج ، ويكون المشركون بها أهل ذمة ، أو يوقفها على كافة المسلمين ، وتصير هذه الأرض دار اسلام ، سواء أسكنها المسلمون أم أعيد اليها المشركون ، لملك المسلمين لها ، ولا يجوز أن يستنزل عنها للمشركين لئلا تصير دار حرب .

ويرى ابن حنبل أن الأراضي التي فتحت عنوة ولم تقسم بين الغانمين ، تصير وقفا للمسلمين ، يضرب عليها خراج معلوم يؤخذ منها كل عام يكون أجرة لها ، وتقر في أيدي أربابها ما داموا يؤدون خراجها ، وسواء أكانوا مسلمين أم من أهل الذمة ، ولا يسقط خراجها باسلام أربابها ولا بانتقالها الى مسلم ، لأنه بمنزلة أجرتها .

وقد جاء في المغني أنه لم يعلم أن شيئا مما فتح عنوة قسم بين المسلمين الا خيبر ، فان رسول الله صلى الله عليه وسلم قسم نصفها ، فصار ذلك لأهله لا خراج عليه ، وسائر ما فتح عنوة مما فتحه عمر بن الخطاب ومن بعده ، كأرض الشام والعراق ومصر وغيرها ، لم يقسم منه شيء ^(١) .

(ب) الأراضي التي ملكتها صلحا : على أن تقر في أيدي أصحابها بخراج يؤدونه عنها ، فهذا على ضربين : أحدهما على أن يصلحهم على أن ملك الأرض للمسلمين ، فتصير بهذا الصلح وقفا ، من دار الاسلام ، ولا يجوز بيعها ولا رهنها .

(١) المغني ٢ ص ٥٧٩ — راجع ما سيجيء عن فتح مصر .

ويكون الخراج أجرة لا يسقط عنهم بإسلامهم ، فيؤخذ خراجها إذا انتقلت الى غيرهم من المسلمين ، وقد صاروا بهذا الصلح أهل عهد . فان بذلوا الجزية جاز اقرارهم فيها على التأييد ، وان منعوا الجزية لم يجبروا عليها ، ولم يقروا فيها الا المدة التي يقر فيها أهل العهد ، وذلك أربعة أشهر ، ولا يجاوزون السنة . والضرب الثاني أن يصلحوا على أن الأرض لهم ، ويضرب عليها خراج يؤدونه عنها ، فذه الأَرْض ملك لأربابها ، وهذا الخراج في حكم الجزية ، متى أسلموا سقط عنهم ، ولهم بيعها وهبتها ورهنها لأنها ملك لهم . ولا تصير أرضهم دار اسلام ، وتكون دار عهد . ويقرون فيها ما أقاموا على الصلح . ولا تؤخذ جزية رقابهم لأنهم في غير دار الاسلام . وقال أبو حنيفة قد صارت دارهم بالصلح دار اسلام ، وصاروا به أهل ذمة ، تؤخذ جزية رقابهم . فان نقضوا الصلح بعد استقراره معهم فقد اختلف فيهم . فذهب الشافعي الى أنها ان ملكت أرضهم عليهم فهي على حكمها ، وان لم تملك صارت الدار حربا . وقال أبو حنيفة ان كان في دارهم مسلم ، أو كان بينهم وبين دار الحرب بلد للمسلمين ، فهي دار اسلام ، تجري على أهلها حكم البغاة . وان لم يكن بينهم مسلم ، ولا بينهم وبين دار الحرب بلد للمسلمين ، فهي دار حرب . وقال أبو يوسف ومحمد قد صارت دار حرب في الأمرين كليهما .

(ج) الأراضي التي جعلها أهلها أموالا : هذه الأراضي تصير

بالاستيلاء عليها وقفا . وقيل بل لا تصير وقفا حتى يقفها الامام ، ويكون حكمها حكم العنوة اذا وقفت ، ويضرب عليها خراج يكون أجرة لرقابها ، تؤخذ من عومل عليها من مسلم أو معاهد ، ويجمع فيها بين خراجها وأعشار زرعها وثمارها . وقال أبو حنيفة لا يجتمع العشر والخراج ، ويسقط العشر بالخراج ، وتصير هذه الأرض دار اسلام ، ولا يجوز بيع هذه الأرض ولا رهنها ، ويجوز بيع ما استحدث فيها من نخل أو شجر^(١) .

(١) من رأى أحمد بن حنبل وعمر بن عبد العزيز والزهري ويحيى الانصاري وربيعة =

(د) **الأراضي الموات** : من أحياء مواتا ملكه باذن الامام وبغير اذنه .

وقال أبو حنيفة لا يجوز احيائها الا باذن الامام ، لقول النبي عليه الصلاة والسلام ليس لأحد الا ما طابت به نفس امامه . وفي قول النبي صلى الله عليه وسلم من أحيأ أرضا مواتا فهي له دليل على أن ملك الموات معتبر بالاحياء دون اذن الامام . والموات عند الشافعي كل ما لم يكن عامرا ولا حريما لعامر فهو موات ، وان كان متصلا بعامر .

وقال أبو حنيفة الموات ما بعد من العامر ولم يبلغه الماء .
وقال أبو يوسف الموات كل أرض اذا وقف على أذناها من العامر مناد بأعلى صوته لم يسمع أقرب الناس اليها في العامر .
ويستوى في احياء الموات جيرانه والأبعد . وقال مالك جيرانه من أهل العامر أحق باحيائه من الأبعد .

وصفة الاحياء معتبرة بالعرف فيما يراد له الاحياء . فان أراد احياء الموات للسكنى كان احياءه بالبناء والتسقيف ، لأنه أول كمال العارة التي يمكن سكنها . وان أراد احياءها للزراعة والغرس اعتبر فيه ثلاثة شروط : (١) جمع التراب المحيط بها حتى يصير حاجزا بينها وبين غيرها ، (٢) سوق الماء اليها ان كانت ييبسا ، وحبسها عنها ان كانت بطأخ ، (٣) حرثها ، والحرث يجمع اثاره المعتدل وكسح المستعلى وطم المنخفض . فاذا استكملت هذه الشروط الثلاثة كمل الاحياء وملك الحجي . فان زارع عليها بعد الاحياء من قام بجرثها وزرعها كان الحجي مالكا

= والأوزاعي ومالك والثوري والشافعي وابن المبارك واسحق وأبو عبيد أن ما فتح عنوة ووقف على المسلمين ، وضرب عليه خراج معلوم ، فانه يؤدي الخراج عن رقبة الأوض ، وعليه العشر من غلتها ان كانت لمسلم ، وكذلك الحكم في كل أرض خراجية . وقال أصحاب الرأي لا عشر في الأرض الخراجية ، لقوله عليه السلام « لا يجتمع العشر والخراج في أرض مسلم » ، ولأنهما حقان سبباها متنافيان فلم يجتمعا ، اذ الخراج وجب عقوبة ، لأنه جزية للأرض ، والزكاة وجبت طهورا وشكرا . ورد الأولون بأن الحديث ضعيف ، والقول بأن سببيهما متنافيان غير صحيح ، فان الخراج أجرة الأرض والعشر زكاة الزرع . وليس الخراج عقوبة ، لأنه لو كان عقوبة لما وجب على مسلم كالجزية (المشرح الكبير ٢ ص ٥٧٥) .

للأرض ، والمشير مالكا للعمارة . فان أراد مالك الأرض بيعها جاز . وان أراد مالك العمارة بيعها فقد اختلف في جوازه . فقال أبو حنيفة ان كان له ائارة جاز له بيعها ، وان لم يكن له ائارة لم يجز . وقال مالك يجوز له بيع العمارة على الأحوال كلها ، ويجعل الأكار شريكا في الأرض بعمارته . وقال الشافعى لا يجوز له بيع العمارة بحال ، الا أن يكون له فيها أعيان قائمة كشجر أو زرع ، فيجوز له بيع الأعيان دون الاثارة ^(١) .

وستتكم فيما يلي في النفل ، والنفى ، والغنيمة ، والجزية ، والخراج .

النفل — هو ما خصه الامام لبعض الغزاة تحريضا لهم على القتال ، سمي نفلا لكونه زيادة على ما يسهم لهم من الغنيمة . والتنفل هو تخصيص بعض الغزاة بالزيادة نحو أن يقول الامام من أصاب شيئا فله ربعة أو ثلثه ^(٢) .

النفى — هو ما لم يوجف عليه المسلمون بخيل ولا ركاب ، نحو الأموال المبعوث بالرسالة الى امام المسلمين والأموال المأخوذة على موادة أهل الحرب ، ولا خمس فيه ، لأنه ليس بغنيمة .

الغنيمة — هي المأخوذ من أهل الحرب على سبيل القهر والغلبة .

والمستولى عليه لا يخلو من أحد أنواع ثلاثة : المتاع والأراضى والرقاب . أما المتاع فانه يخمس ويوزع أربعة أخماسه بين الغانمين ، ولا خيار فيه للامام . وأما الأراضى فقد تقدم حكمها ، وقد عرفنا أنه عند أبى حنيفة للامام فيها الخيار ان شاء خمسها ويقسم الباقي بين الغانمين ، وان شاء تركها في يد أهلها بالخراج ، وجعلهم ذمة ان كانوا بمحل الذمة ، بأن كانوا من أهل الكتاب أو من مشركى العجم ، ووضع الجزية على رؤوسهم ، والخراج على أراضيهم . وعند الشافعى ليس للامام أن يترك الأراضى في أيديهم بالخراج ، بل يقسمها ^(٣) .

(١) الماوردى ص ١٥٨ — ١٥٩ .

(٢) البدائع ٧ ص ١١٤ — ١١٥ .

(٣) ما تقدم ص ٤٠ .

وأما الرقاب فالامام له فيها الخيار بين أمور ثلاثة ، ان شاء قتل الأسارى منهم ، وان شاء استرقهم فخمسمهم وقسمهم ، وان شاء ترك لهم حريتهم تحت حماية المسلمين ، فيصبحون ذميين ، بشرط أن يدفعوا جعلا عن كل فرد .

W الجزية — الجزية على ضريين : جزية صلحية وهى التى توضع بالتراضى والصلح ، فتقدر بحسب ما وقع عليه الاتفاق ، وجزية عنوية يبتدىء الامام بوضعها اذا غلب الامام على الحريين ، وأقرهم على أملاكهم ^(١) .
واختلف الفقهاء فى قدر الجزية :

فذهب أبو حنيفة الى تصنيفهم ثلاثة أصناف ، فيوضع على الغنى الظاهر الغنى فى كل سنة ثمانية وأربعون درهما ، يؤخذ منه فى كل شهر أربعة دراهم ، وعلى المتوسط الحال أربعة وعشرون درهما فى كل شهر درهمان ، وعلى الفقير المعتمل اثنا عشر درهما ، فى كل شهر درهم . ومنع من اجتهاد الولاة فيها . وقال مالك لا يقدر أقلها ولا أكثرها ، وهى موكولة الى اجتهاد الولاة فى الطرفين ^(٢) .

وذهب الشافعى الى أنها مقدرة الأقل بدينار ، لا يجوز الاقتصار على أقل منه ، وغير مقدرة الأكثر ، يرجع فيه الى اجتهاد الولاة ، ويحتج برأيه فى التسوية بين جميعهم أو التفضيل بحسب أحوالهم ، فاذا اجتهد برأيه فى عقد الجزية معهم على مراعاة أولى الأمر منهم صارت لازمة لجميعهم ولأعقابهم قرنا بعد قرن ، ولا يجوز لوال بعده أن يغيره الى نقصان منه أو زيادة عليه ^(٣) .

(١) راجع بداية المجتهد ١ ص ٣٧٣ — القدورى ص ١٣٥ .

(٢) الماوردى ص ١٢٨ . وجاء فى بداية المجتهد (١ ص ٣٧٢) أن رأى مالك أن القدر الواجب هو ما فرضه عمر رضى الله عنه ، وذلك على أهل الذهب أربعة دنانير ، وعلى أهل الورق أربعون درهما ، ومع ذلك أرزاق المسلمين وضيافة ثلاثة أيام ، لا يزداد على ذلك ولا ينقص منه .

(٣) الماوردى ص ١٢٨ — ١٢٩ — القدورى ص ١٣٥ .

وقال أحمد دينار أو عدله معافر^(١) لا يزداد عليه ولا ينقص منه .

وسبب الاختلاف اختلاف الآثار في هذا الباب .

ويشترط فيمن يجب عليه الجزية ثلاثة أوصاف : الذكورة والبلوغ والحرية .

فتوضع الجزية على أهل الكتاب والمجوس وعبد الأوثان من العجم ، ولا توضع على عبد الأوثان من العرب ولا على المرتدين^(٢) . ولا جزية على امرأة ، ولا صبي ، ولا مجنون ، ولا عبد ، ولا أعمى ، ولا على الرهبان الذين لا يخاطبون الناس ، ومن أسلم وعليه جزية سقطت عنه^(٣) .

وإذا صولح على ضيافة من مر بهم من المسلمين قدرت عليهم ثلاثة أيام ، وأخذوا بها لا يزدون عليها^(٤) .

ولا تجب الجزية في السنة الواحدة ، بعد انتضاءها ، بشهور هلالية^(٥) .

ومن مات منهم فيها أخذ من تركته بقدر ما مضى منها . ومن أسلم منهم كان ما لزم من جزيته ديناً في ذمته يؤخذ بها . وأسقطها أبو حنيفة بإسلامه وموته^(٦) .

(١) المعافر ثياب بالين — راجع بداية المجتهد ١ ص ٣٧٢ .

(٢) بداية المجتهد ١ ص ٣٥٧ : اتفق عامة الفقهاء على أخذ الجزية من المجوس ، لقوله صلى الله عليه وسلم « سنوا لهم سنة أهل الكتاب » . واختلفوا فيما سوى أهل الكتاب من المشركين ، هل تقبل منهم الجزية أم لا ، فقال قوم تؤخذ الجزية من كل مشرك ، وبه قال مالك ، وقوم استثنوا من ذلك مشركي العرب . وقال الشافعي وأبو ثور وجماة لا تؤخذ الا من أهل الكتاب والمجوس .

وبداية المجتهد ١ ص ٣٧١ : اختلفوا في المجنون والمقعد والشيخ وأهل الصوامع والفقير ، هل يتبع لها ديناً متى أيسر أم لا .

(٣) القدوري ص ١٣٥ — ١٣٦ — الماوردى ص ١٢٨ .

(٤) الماوردى ص ١٢٩ .

(٥) بداية المجتهد ١ ص ٣٧٢ — ٣٧٣ .

(٦) ما يسقط الجزية بعد الوجوب أنواع : منها الاسلام ، ومنها الموت عند الحنفية ، فإن الذي إذا أسلم أو مات سقطت الجزية . وعند الشافعي لا تسقط بالموت والاسلام . ومنها مضى سنة تامة ، ودخول سنة أخرى عند أبي حنيفة . وعند محمد وأبي يوسف لا تسقط ، حتى أنه إذا مضى على الذمة سنة كاملة ودخلت سنة أخرى قبل أن يؤديها الذي تؤخذ منه للسنة المستقبلية ، ولا تؤخذ للسنة الماضية عنده ، وعندها تؤخذ لما مضى ما دام ذمياً (البدائع ٧ ص ١١٢) .

ومن بلغ من صغارهم أو أفاق من مجانينهم استقبل به حول ، ثم أخذ بالجزية .

ويؤخذ الفقير بها اذا أيسر ، وينظر بها اذا أعسر .
ولا تسقط عن شيخ ولا زمن ، وقيل تسقط عنهما وعن الفقير ^(١) .
والجزية موضوعة على الرؤوس .

✓ **الخراج** — قلنا ان الجزية موضوعة على الرؤوس . وأما الخراج فموضوع على رقاب الأرض من حقوق تؤدي عنها . وهو موقوف على اجتهاد الأئمة . ويقدر بما تحتمله الأرض .

تقسيمات الملكية

✓ يتضح مما تقدم أن فقهاء المسلمين يقسمون الأراضى الى : عشرية ، وخراجية ، وموقوفة ، ومملوكة .

ولكى تثبت في الأذهان هذه النظم المختلفة في الشريعة الاسلامية ، ولما لهذه النظم من الأهمية العظيمة فيما يختص بالنظام العقارى فى مصر ، سنفرد لدراستها الصفحات التالية ، وسنتكلم أولاً فى الأراضى العشرية والأراضى الخراجية ، وستؤدى دراستهما الى بحث نظام الضرائب .

الأراضى العشرية والأراضى الخراجية — الأولى هى التى تدفع العشور ، والثانية هى التى يجب عليها الخراج . وتشمل الأراضى العشرية :

(١) الأراضى الواقعة فى بلاد العرب ^(٢) ، سواء أملكها مسلمون أم غير مسلمين ، لأن رسول الله صلى الله عليه وسلم والخلفاء الراشدين بعده لم يأخذوا من أرض العرب خراجاً .

(١) الماوردى ص ١٣٠ .

(٢) وقد جاء فى كتاب القدورى ص ١٣٥ : أرض العرب كلها عشر ، وهى ما بين العذيب الى أقصى حجر باليمن وبمهرة الى حد مشارق الشام .

(ب) الأراضى التى أسلم أهلها طوعا .

(ج) الأراضى التى فتحت عنوة وقهرا وقسمت بين الغائمين المسلمين .

وتشمل الأراضى الخراجية الأراضى التى فتحت عنوة وقهرا وتركها الامام فى يد أربابها ، فانه يضع عليهم الجزية اذا لم يسلموا وعلى أراضيه الخراج أسلموا أو لم يسلموا ، والأراضى التى صالحهم الامام عليها ، وكذلك اذا أجلاهم ونقل اليها قوما آخرين من أهل الذمة ، لأنهم قاموا مقام الأولين .

فيجب أن يتوافر فى الأراضى الخراجية الشروط الآتية :

(١) أن تكون من الأراضى الواقعة فى غير البلاد العربية .

(٢) أن تكون من الأراضى التى فتحها المسلمون عنوة ^(١) أو صلحا .

(٣) أن تكون مملوكة لأهالى البلاد الذين لم يعتنقوا الاسلام وأقروا فى

حيازتهم لها .

أما ما أحياه المسلم من الأرض الميتة فقال أبو يوسف ان كانت من حيز أرض العشر فهى عشرية ، وان كانت من حيز أرض الخراج فهى خراجية ، وقال محمد ان أحيائها بماء العشر فهى عشرية ، وان أحيائها بماء الخراج فهى خراجية .

وماء العشر هو ماء السماء والآبار والعيون والأنهار العظام التى لا تدخل تحت الأيدى ، كسيحون وجيحون ودجلة والفرات . وماء الخراج هو ماء الأنهار الصغار التى حفرتها الأعاجم .

وأرض الموات التى أحيائها ذمى خراجية . وكذلك أرض الغنيمة التى

= وجاء فى ابن عابدين (٣ ص ٢٦١) : فى مختصر تقويم البلدان جزيرة العرب خمسة أقسام تهامة ونجد وحجاز وعروض وعين . فأما تهامة فهى الناحية الجنوبية من الحجاز ، وأما نجد فهى الناحية التى بين الحجاز والعراق ، وأما الحجاز فهو جبل يقبل من اليمن حتى يتصل بالشام ، وفيه المدينة ودمان ، وأما العروض فهو اليمامة الى البحرين .

(١) مكة فتحت عنوة ، لكنها عشرية ، لأنها من جزيرة العرب . ويشترط فى كون الأرض خراجية ألا تقسم بين المسلمين ، والا فهى عشورية كما تقدم (ابن عابدين ٣ ص ٢٦٢) .

رضعها الامام لذى كان يقاتل مع المسلمين (١).

فأثرة التفرقة بين الأراضى الخرامية والأراضى العشرية — تظهر أهمية هذه التفرقة فى جباية الضرائب . فالأراضى العشرية ، كما يتبين من تسميتها ، تدفع عشر المحصول عينا . أما الضريبة على أراضى الخراج فعلى نوعين : النوع الأول خراج المقاسمة ، وهو ضريبة نسبية تؤخذ بنسبة محصول الأرض ، فهو من هذه الوجهة يشبه ضريبة العشور ، انما يختلف عنها بأنه يزيد عليها فى المقدار ، لأن خراج المقاسمة يحدد وقت الفتح على أن لا يقل عن خمس المحصول ، ولا أن يزيد على نصفه .

والنوع الثانى خراج الوظيفة أو الموظف ، وهو ضريبة ثابتة ، تفرض على الأرض متى كانت صالحة للزراعة ، بصرف النظر عن كونها تزرع فعلا أو لا تزرع . فمن هذه الوجهة تختلف هذه الضريبة عن ضريبة العشور وعن خراج المقاسمة فى أن هاتين الضريبتين متوقفتان على المحصول ، بينما خراج الوظيفة تكليف جبرى يتبع الانتفاع بالأرض ، فهو يفرض على الأرض ، لا على المحصول . ويجبى خراج الوظيفة عينا أو نقدا ، ويستحق مرة فى كل عام . فهو من هذه الوجهة يختلف أيضا عن الضرائب الأخرى التى تتجدد بتجدد المحصول فى العام الواحد . فخراج الوظيفة لا يستحق الا مرة واحدة ، حتى ولو أنتجت الأرض محصولين فى العام الواحد (٢).

ولكن من المبادئ المقررة أن الخراج بنوعيه اذا ما تعين مقداره بعد الفتح يبقى ثابتا ، ولا يمكن تغييره فى المستقبل . الا أن هناك أحوالا يجوز فيها تخفيض الخراج ، كما لو تلف المحصول بسبب العوامل الجوية ، أو بفعل الفيضان ، وبعبارة أخرى اذا تلف المحصول لسبب خارج عن ارادة المالك ، وبالعكس اذا أعمل المالك استغلال أرضه عمدا يستحق الخراج ، وللا مبرر أن يدفعها الى غيره ،

(١) البدائع ٢ ص ٥٨ .

(٢) مجمع الأنهر ١ ص ٦١٣ .

حتى لا يضر بإيرادات بيت المال .
وهل تجوز زيادة الخراج ؟ اختلفت آراء الفقهاء . فيرى أبو يوسف أن
الخراج لا تجوز زيادته ، بينما يرى محمد عكس هذا الرأي . وعندنا أن رأى الامام
أبي يوسف أكثر انطباقا على المبادئ التى شرحناها فيما تقدم (١) .

مدى حقوق الحائزين للأراضى العشرية والخراجية — انعقد الاجماع
في صدد مدى حقوق أصحاب الأراضى العشرية ، فالجميع على أن لهم وضع اليد
التام وحرية التصرف . أما فيما يتعلق بالأراضى الخراجية التى تركت للأهالى ،
مقابل دفعهم الخراج ، فإن الأمر متنازع فيه . فالمؤلفات العربية لم تعالج الموضوع
بوضوح ودقة ، ولا نجد فيها سوى اشارات لا تشفى غليلا ، فضلا عن أنها غير
قاطعة في الموضوع .

وقد حاول بعض الكتاب من الأوروبيين تعريف حقوق الحائزين
للأراضى الخراجية ، غير أنهم وصلوا الى نتائج مختلفة ، فان بعضهم اعتمد على
حالات خاصة ، محاولا التعميم ، وبعض آخر على رأى واحد من الأئمة ، دون
أن يحسب حسابا لرأى الآخرين .

فمن بين الكتاب المستشرقين من حاول أن يثبت أن حق الملكية يكون
للإمام أو لجميع المسلمين ، لا للحائزين من الأهالى ، ومنهم من قال انه فى جميع
الأحوال ، سواء أفيما يتعلق بالأراضى الخراجية أم العشرية ، تكون الملكية
التامة للأهالى .

والواقع أن كلا من هذين الرأيين قد تطرف فيما جاء به . والحقيقة فى نظرنا

(١) ولا يزداد خراج الوظيفة على ما وضعه عمر رضى الله عنه على السواد ، أي سواد
العراق ، لكل جريب صالح للزراعة صاع من بر وشعير ودرهم ، ولجريب الرطبة خمسة دراهم ،
ولجريب الكرم أو النخل المتصل عشرة دراهم ، ولما سواه كزعفران وبستان ما تطيق ، ونصف
الخارج غاية الطاقة ، وإن لم تطق ما وظف نقص ، ولا يزداد على ما وضعه عمر رضى الله عنه ، وأن
أطاعت الأرض عند أبي يوسف ، خلافا لمحمد ، فاذا أراد الامام توظيف الخراج على الأرض
ابتداء ، وزاد على وظيفة عمر ، فعند محمد يجوز ، وعند الامام ، وهو رواية عن أبي يوسف ،
لا يجوز (مجمع الأنهر ١ ص ٦١٢) .

هى بين هذين الرأيين . فعندنا أنه لتعيين مدى الحقوق التى للحائزين ينبغى الرجوع الى وقت الفتح لتبين كيفية ترك الأراضى للأهالى ، فقد تكون تركت لهم الملكية تامة ، وقد يكون ترك لهم مجرد الانتفاع .

ولنبداً أولاً بالتدليل على خطأ الرأيين المشار اليهما :

يقول الدكتور ورمز^(١) ، وهو من أنصار رأى الأول ، ان الأراضى فى البلاد الاسلامية تصبح وقفا بمجرد جعلها خراجية . وهو يستند الى النص الآتى ، وقد ورد فى الهداية :

« اذا فتح الامام بلدة عنوة فهو بالخيار ان شاء قسمه بين المسلمين وان شاء أقر أهله عليه ووضع عليهم الجزية وعلى أراضيهم الخراج ... لأن فيه نظراً لأنهم كالأكرع العاملة للمسلمين ، العاملة بوجوه الزراعة ، والمؤن مرتفعة ... وان من عليهم بالرقاب والأراضى يدفع اليهم من المنقولات بقدر ما يتيها لهم العمل ليخرج عن حد الكراهة^(٢) » .

ويستنبط الدكتور ورمز من هذا النص أن سكان البلاد المفتوحة الذين تركت لهم الحيازة لا يكونون بعد الفتح ملاكاً ، بل هم أشبه بالزارعين أو المسخرين .

ولكننا نرى أن هذه العبارة الغامضة لا يقصد بها المعنى الذى ارتآه الدكتور ورمز . ويظهر ذلك اذا رجعنا لما ورد فى الهداية نفسها ، فقد جاء فيها ، فى كتاب العشر والخراج :

« أرض العرب كلها أرض عشر ... والسواد أرض خراج ... وأرض السواد مملوكة لأهلها يجوز بيعهم لها وتصرفهم فيها ، لأن الامام اذا فتح أرضاً عنوة وقهرها له أن يقر أهلها عليها ويضع عليها وعلى رؤسهم الخراج ، فتبقى

(١) Dr. Worms : Recherches sur la constitution de la propriété territoriale dans les pays musulmans, et subsidiairement en Algérie ; Journal Asiatique, 3e série, No. 14, 1842, p. 386 et s.

(٢) فتح القدير ٤ ، باب الغنائم وقسمتها ، ص ٣٠٣ — ٣٠٥ .

الأرض مملوكة لأهلها ، وقد قدمناه من قبل ^(١) .

فهذا النص يقرر صراحة أن الحائزين للأراضي الخراجية مالكون للأراضي التي يحوزونها . فإذا كان النص الأول قد ورد به ما يفيد أن الأهالي يزرعون لمنفعة المسلمين فما ذلك إلا لتبرير ترك الامام الأراضي في أيدي الأهالي . وفي الواقع يبدأ صاحب الهداية قوله بتقرير حق الامام في توزيع الأراضي على الجند الفاتحين . هذا هو المبدأ الأساسي ، الذي يبرره ما هو مسلم به من أن مال الأعداء يعتبر غنيمة للفاتحين تلزم قسمته بينهم . ثم بعد ذلك يقول صاحب الهداية ان للامام ترك البلاد المفتوحة للملاك الأصليين . ولكن لما كان الفتح قد أكسب الفاتحين حقاً ، اذ البلاد أصبحت غنيمة لهم ، فان النص الذي استند اليه الدكتور ورمز يرمي الى تبرير مسلك الامام ، بقوله انه لو ترك البلاد للأهالي فما ذلك إلا لمصلحة جماعة المسلمين ، اذ تحصل الجماعة على الخراج دون أن تنفق أو تعمل ، فيصبح الأهالي بذلك بمثابة زارعين لمصلحة المسلمين . فضلاً عن ذلك فان ترك الامام بعض الأموال المنقولة للسكان ليس الغرض منه سوى تمكينهم من القيام بزراعة الأراضي ودفع الخراج المطلوب منهم ، وذلك كله لمنفعة المسلمين .

ويذكر الدكتور ورمز كذلك ، نقلاً عن مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر ^(٢) ، النص الآتي : « اذا عجز من الزراعة فللامام أن يدفعها الى غيره مزراعة ويأخذ الخراج من نصيب المالك » .

ويقول الدكتور ورمز انه لا يفهم كيف يكون للامام حق نزع الأراضي من يد حائزها ، ثم اجارتها لآخر ، اذا كانت الأراضي تعتبر ملكاً لحائزها . ولكن ألا يمكن القول بأن الامام في هذه الحالة يقوم بنزع ملكية الأرض جبراً كعقوبة لعدم دفع الضريبة ^(٣) .

(١) فتح القدير ٤ ص ٣٥٨ — ٣٥٩ .

(٢) جزء ١ ص ٦١٣ .

(٣) وهذا ما ذهب اليه M. Gatteschi في مقالين منشورين باللغة الإيطالية في جازيت =

ويذكر الدكتور ورمز أخيراً نقلاً عن سيدى خليل النص الآتى : « ووقفت الأرض كمصر والشام والعراق ^(١) ». ويستنبط منه أن أراضى البلاد التى يفتحها المسلمون لا تكون ملكاً لأهالى تلك البلاد ، بل تترك لهم فى مقابل دفع الخراج . فليس للأهالى حق بيع هذه الأراضى ، ولا تؤول بطريق الميراث ، لأنها تصبح وقفاً . ويقول الدكتور ورمز « وفى الجملة يمكن القول انه ليس بالبلاد الاسلامية اليوم — ماعدا بلاد العرب والعراق العربية — ملكاً ، بل مجرد حازنين للأرض لمدى الحياة » .

على أن هذه النتيجة تستند كما يظهر الى رأى فقهاء المذهب المالكي . أما أئمة المذاهب الأخرى فعلى غير هذا الرأى كما تقدم . وإذا كان هذا الرأى له قيمته فى الجزائر حيث يسود المذهب المالكي ، فالأمر ليس كذلك فى الهند ، وخصوصاً فى مصر ، حيث المذهب الحنفي هو المتبع . ثم ان هذا الرأى يؤدى الى نتائج خطيرة ، ذلك أن الأهالى بحسب هذا الرأى لا يستطيعون التصرف فى الأراضى ، لا بالبيع ، ولا بالرهن ، ولا بالوقف ، ولكن ما هو معمول به هو عكس ذلك .

أما الرأى الثانى فمن أنصاره دى ساسى الذى عبر عن رأيه كما يلي :
يظهر بجلاء أن كل أمة — فيما عدا العرب الوثنيين — اذا رفضت اعتناق الاسلام تخضع للخراج أو الجزية ، وتحفظ بحق ملكية ما تحوزه من الأموال ، بما فى ذلك حق بيع هذه الأموال والتصرف فيها . وكذلك فى حالة فتح البلاد عنوة يستطيع الامام أن يقر المغلوبين فى حيازة أراضيتهم ، ويفرض عليهم خراجاً أوجزياً ، وذلك بدلاً من استعمال حقهم فى قسمة الغنيمة على المسلمين ^(٢) .

المحاكم Gazette des Tribunaux . وقد ترجماً للفرنسية ونشراً مع غيرها فى كتيب عنوانه Etude sur la propriété foncière en Egypte, Alexandrie, 1877.

(١) شرح الدسوقي على الشرح الكبير على مختصر خليل ، المطبعة الأزهرية ، جزء ٢ ، ص ١٨٩ .

(٢) S. De Sacy, Mémoires sur la nature et les révolutions du droit de propriété territoriale en Egypte, depuis la conquête de ce pays par les musulmans jusqu'à l'expédition des Français, 2^e mémoire, p. 14 - 15.

يلاحظ أولاً أن دى ساسى قد أخطأ حين قال ان ما يدفعه الحائزون للأراضى قد يكون الخراج وقد يكون الجزية . فالواقع أنه كانت تفرض عليهم الضريبتان معا ، الضريبة الشخصية ، وهى الجزية ، والضريبة العقارية ، وهى الخراج (١) .

ثم ان هذا رأى ، كالرأى الأول ، لا يمكن الأخذ به على إطلاقه ، ولو اتبع المذهب الحنفى دون غيره من المذاهب . ونحن نرى أنه لتعيين مدى حقوق السكان على الأراضى التى تركها لهم الفاتحون ينبغى الرجوع الى وقت الفتح ، والتفرقة بين حالة فتح البلاد صلحا ، وحالة فتحها عنوة .

فاذا فتحت البلاد صلحا يرجع الى نصوص المعاهدة أو الاتفاق الذى أبرم بين الفاتح والأهالى ، لأن الامام يستطيع دائما أن يترك للأهالى ملكية أراضيهم ، أو يمنحهم حق الانتفاع بها فقط ، وتكون الأرض وقفا فى هذه الحالة الأخيرة . أما اذا فتحت البلاد عنوة ، ولم يجعل الامام الأراضى وقفا ، بل تركها لأهلها مقابل دفع الجزية والخراج فانه يكون لأصحابها حق الملكية التامة فيها ، ويكون لهم حق التصرف فيها بكامل التصرفات (٢) .

(١) وهو ما يقرره المؤلفون من المسامين ، ومنهم القدروى الذى يستند اليه دى ساسى .
(٢) انظر Gatteschi فى الموضوع المشار اليه حيث بقول : قد استرشدت فى بحثى هذا بالمؤلفين الانجليز الذين عنوانوا بهذه المسئلة ، لمناسبة الأراضى الواقعة تحت سيطرتهم فى الهند الاسلامية ، وهؤلاء المؤلفون موثقو بهم لسببين : الأول أنه كان من مصلحة الانجليز اعتبار جميع الأراضى الخراجية مملوكة للدولة ، فاذا لم يعتبروها كذلك فلاستحالة ذلك ، والسبب الثانى أن المذهب الحنفى كما هو سائد فى الهند سائد كذلك فى جميع أنحاء الدولة العثمانية ، فاقال فى الهند يقال كذلك فى مصر . وقد نشر جون برجز John Briggs فى سنة ١٨٣٠ كتابا عنوانه "The present land tax in India, considered as a measure of finance, in order to show its effects on the government and the people of that country and on the commerce of Great Britain".

« الضرائب على الأراضى فى الهند ، ودراستها من الوجهة المالية وتأثيرها فى حكومة هذه البلاد وشعبها وفى تجارة بريطانيا العظمى » . ويأخذ مستر جون برجز صراحة بالرأى الذى =

الأراضي المملوكة والأراضي الموقوفة — الأراضي المملوكة نوعان :

عامرة وخراب . أما الأراضي المملوكة العامرة فليس لأحد أن يتصرف فيها من غير إذن صاحبها ، لأن عصمة الملك تمنع من ذلك . وكذلك الأرض الخراب التي انقطع ماؤها ومضى على ذلك سنون ، لأن الملك فيها قائم وإن طال الزمان ، حتى يجوز بيعها وهبتها واجارتها ، وتصير ميراثا إذا مات صاحبها ، إلا أنها إذا كانت خرابا فلا خراج عليها ، إذ ليس على الخراب خراج ، إلا إذا عطلها صاحبها مع التمكن من الاستغلال فعليه الخراج . وهذا إذا عرف صاحبها . فإن لم يعرف فحكمها حكم اللقطة^(١) .

الأراضي الموقوفة — بالوقف يصبح المال غير قابل للتصرف فيه على

وجه التأيد ، وذلك لمصلحة الجهة الدينية أو المنفعة العامة . أما الحائزون للأرض الموقوفة فيعتبرون منتفعين ، فهم يستطيعون الانتفاع بها ، ولكنهم لا يملكون التصرف فيها .

الفصل الثاني

تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية على مصر

تطور الملكية المقاربية لغاية الفتح العربي

فتح عمرو بن العاص مصر في خلافة عمر بن الخطاب ، وقد كانت تحت إمارة هرقل Héraclius أمبراطور القسطنطينية . وكانت حالة البلاد في منتهى البؤس بسبب الاختلافات الدينية وجور الحكم ، فلم يلق عمرو إلا مقاومة ضعيفة ، وتم له الفتح في سنة ٢٠ هجرية (٦٤١ م) .

= يقول ، بأن الأراضي خراجية لا يكفي لاعتبارها مملوكة للدولة ، وحق الدولة يقتصر على جباية الضريبة ، أما الملكية فتبقى كاملة للحائز . ويؤيد مستر برجز رأيه بالاستناد إلى نصوص كثيرة منقولة عن فقهاء المسلمين . وبعد أن أورد مسيو جاتسكي هذه النصوص قال : إن الأراضي الخراجية تعتبر بوجه عام مملوكة لمن يحوزها ، أما الدولة فليس لها عليها سوى حق جباية الضريبة أو الخراج .

(١) البدائع ٦ ص ١٩٣ .

فما هي حالة الأراضي المصرية ، وما هي القواعد التي ينبغي تطبيقها عليها ؟
قد عرفنا مما تقدم أنه لمعرفة نوع الأرض يجب البحث عما اذا كانت
من أراضي بلاد العرب أم لا ، فان كانت من بلاد العرب كانت عشرية .
وان لم تكن كذلك وجب التساؤل عما اذا كان أهلها قد اعتنقوا الاسلام وقت
الفتح ، وفي هذه الحالة تكون الأرض عشرية كذلك . أما اذا لم يدخلوا في
الاسلام فيجب البحث عما اذا كانت البلاد قد فتحت عنوة أو صلحا ، وتطبق
القواعد التي مر ذكرها بالنسبة لكل حالة .

فبالنسبة لمصر قد احتفظ المصريون — القبط — بعقيدتهم ، ولم يعتنقوا
الاسلام وقت الفتح ، واذن لا تكون أرضهم عشرية بسبب اعتناق الاسلام .
فيجب البحث عما اذا كانت مصر قد فتحها العرب عنوة أو صلحا . واذا ثبت
أنها فتحت عنوة فهل قسمت أراضيها بين المسلمين (وفي هذه الحالة تكون
عشرية) ، أم تركت لأهلها (وفي هذه الحالة تكون خراجية) . واذا تبين
أنها فتحت صلحا فما هي شروط الصلح ؟

(١) هل فتح العرب مصر عنوة أم صلحا ؟

اختلف في ذلك على رأيين : رأى يقول ان مصر فتحت صلحا ، أو ان
الاسكندرية ومدينتين أو ثلاثا فتحت عنوة ، وفتح باقي القطر صلحا ، ورأى
يقول بأن مصر أخذت جميعها بحمد السيف .

ولنذكر أولا ما قاله المؤلفون من المسلمين :

لخص القضاى في كتابه الخطط قصة فتح مصر ، فقال لما قدم عمرو بن العاص
كان أول موضع قوتل فيه الفرما قتالا شديدا نحو من شهر ، ثم فتح الله عليه .
وتقدم عمرو لا يدافع الا بالأمر الخفيف حتى أتى بلبيس ، فقاتلوه فيها نحو من
شهر . ثم مضى حتى أتى أم دنين ، وهي المقس ، فقاتلوه بها قتالا شديدا . وكتب
الى عمر يستمده ، فأمدته باثني عشر ألفا ، فوصلا اليه ارسالا يتبع بعضهم بعضا .

ثم أحاط المسلمون بالحصن . وأقام المسلمون على باب الحصن محاصرين للروم سبعة أشهر . ورأى الزبير خلافا فنصب سلما وأسندته الى الحصن ، وقال انى أهب نفسى لله عز وجل ، فمن شاء أن يتبعنى فليتبعنى ، فتبعه جماعة حتى أوفى على الحصن . ونصب غيره سلما آخر . فلما رأى المقوقس أن العرب قد ظفروا بالحصن جلس فى سفنه هو وأهل القوة ، ولحقوا بالجزيرة ، وقطعوا الجسر ، وتحصنوا هناك ، والنيل حينئذ فى مده . وسأل المقوقس فى الصلح ، فبعث اليه عمرو بعبادة بن الصامت . فصالحه المقوقس على القبط والروم ، على أن للروم الخيار فى الصلح ، الى أن يوافق كتاب ملكهم ، فان رضى تم ذلك ، وان سخط انتقض ما بينه وبين الروم ، وأما القبط فبغير خيار ^(١) .

ويصف معظم المؤرخين ^(٢) ، نقلا عن ابن عبد الحكم ^(٣) ، كيف فتحت مصر ، ويذكرون أولا كيف سار عمرو بن العاص الى مصر ، وما صادفه من المقاومة حتى وصل الى الحصن فحاصره ، فأرسل اليه المقوقس حاكم مصر يسأله عن شروطه فى وقف القتال ، فرد عليه عمرو أنه « ليس بينى وبينكم الا احدى ثلاث خصال ، اما أن دخلتم فى الاسلام فكنتم اخواننا وكان لكم مالنا ، وان أيتتم فأعطيتم الجزية عن يد وأتم صاغرون ، واما أن جاهدناكم بالصبر والقتال حتى يحكم الله بيننا وبينكم وهو خير الحاكمين » . ويصف ابن عبد الحكم بعد ذلك كيف اضطر المقوقس الى طلب الصلح من عمرو ، ولكن أصحاب عمرو

(١) عن السيوطى « حسن المحاضرة » ، مطبعة ادارة الوطن ١٢٩٩ هـ ، جزء ١ ص ٧٦ — ٧٧ .

(٢) المقرئى « كتاب المواعظ والاعتبار بذكر الخطط والآثار » المطبعة الأميرية ١٢٨٨ هـ ، فصل « ذكر حصار المسلمين للقصر وفتح مصر » .

أبو المحاسن بن تغرى بردى « النجوم الزاهرة فى ملوك مصر والقاهرة » ، مطبعة دار الكتب ، جزء ١ ص ٥ .

السيوطى « حسن المحاضرة » جزء ١ ص ٧٥ وما بعدها .

(٣) عبد الرحمن بن عبد الله بن عبد الحكم بن أعين القرشى المصرى « كتاب فتوح مصر وأخبارها » ، مطبعة مجلس المعارف الفرنساوى الخاص بالاعادات الشرقية ، ١٩١٣ م ، ص ٥١ وما بعدها .

فضلوا استمرار القتال ، فقال عمرو : قد علمتم ما عهد الى أمير المؤمنين في عهده ، فان أجابوا الى خصلة من الخصال الثلاث التي عهد الى فيها أجبتهم اليها وقبلت منهم . فاجتمعوا على عهد بينهم واصطلحوا على أن يفرض على جميع من بمصر أعلاها وأسفلها من القبط دينارين دينارين عن كل نفس ، شريفهم ووضيعهم ، ممن بلغ منهم الحلم ، ليس على الشيخ القاني ولا على الصغير الذي لم يبلغ الحلم ولا على النساء شيء ، وعلى أن للمسلمين عليهم النزل بجماعتهم حيث نزلوا ، ومن نزل عليه ضيف واحد من المسلمين أو أكثر من ذلك كانت لهم ضيافة ثلاثة أيام مفترضة عليهم ، وأن لهم أرضهم وأموالهم لا يتعرض لهم في شيء منها . فشرط ذلك كله على القبط خاصة ، وأحصوا عدد القبط يومئذ خاصة من بلغ منهم الجزية ، وفرض عليهم الدينارين ، فكان جميع من أحصى يومئذ بمصر أعلاها وأسفلها من جميع القبط أكثر من ستة آلاف ألف نفس ، فكانت فريضتهم يومئذ اثني عشر ألف ألف دينار في كل سنة . وقيل غير ذلك .

وقد خصص المقرئى فصلا لذكر ما قيل في مصر هل فتحت بصلح أو عنوة ^(١) ، وقد تقدم أنه قد اختلف في ذلك ، فقال قوم فتحت صلحا ، وقال آخرون إنما فتحت عنوة . وسنذكر فيما يلي بعض ما جاء في المقرئى مؤيدا لكل من الرأيين .

فمن يقول كان فتح مصر بصلح :

حسين بن شفى قال لما افتتح عمرو بن العاص الاسكندرية بقي من الأسارى بها ممن بلغ الخراج وأحصى يومئذ ستائة ألف سوى النساء والصبيان ، فاختلف الناس على عمرو في قسمهم ، فكان أكثر المسلمين يريد قسمها ، فقال عمرو لا أقدر على قسمها حتى أكتب الى أمير المؤمنين ، فكتب اليه يعلمه بفتحها وشأنها وأن المسلمين طلبوا قسمها ، فكتب اليه عمر رضى الله عنه لا تقسمها وذرهم يكون خراجهم فيئالا للمسلمين ، وقوة لهم على جهاد عدوهم ، فأقرها عمرو ،

وأحصى أهلها وفرض عليهم الخراج ، فكانت مصر كلها صلحا بفريضة دينارين .
دينارين ، الا أنه يلزم بقدر ما يتوسع فيه من الأرض والزرع ، الا الاسكندرية
فانهم كانوا يؤدون الخراج والجزية على قدر ما يرى من وليهم ، لأن الاسكندرية
فتحت عنوة بغير عهد ولا عقد ولم يكن لهم صلح ولا ذمة .

وقال الليث عن يزيد بن أبي حبيب ^(١) مصر كلها صلح الا الاسكندرية
فانها فتحت عنوة .

وقال يحيى بن أيوب وخالد بن حميد فتح الله أرض مصر كلها بصلح غير
الاسكندرية وثلاث قريات ظاهرت الروم على المسلمين ، سلطيس ومصيل
وبليت ، فانه كان للروم جمع فظاهروا الروم على المسلمين ، فلما ظهر عليها
المسلمون استحلوها ، وقالوا هؤلاء لنا فيء مع الاسكندرية ، فكتب عمرو بن
العاص بذلك الى عمر بن الخطاب رضى الله عنه ، فكتب اليه عمر أن يجعل
الاسكندرية وهؤلاء الثلاث ذمة للمسلمين ويضربون عليهم الخراج ،
ويكون خراجهم وما صالح عليه القبط قوة للمسلمين لا يجعلون فيئا ولا عميدا ،
ففعلوا ذلك الى اليوم .

وقال عميد الله بن أبي جعفر ^(٢) حدثني رجل ممن أدرك عمر بن العاص
قال للقبط عهد عند فلان وعهد عند فلان ، فسمى ثلاثة نفر . وفي رواية أن عهد
أهل مصر كان عند كبرائهم . وفي رواية سألت شيخا من القدماء عن فتح مصر ،
قلت له فان ناسا يذكرون أنه لم يكن لهم عهد ، فقال ما يبالي ألا يصلى من قال
انه ليس لهم عهد ، فقلت فهل كان لهم كتاب ، فقال نعم كتب ثلاثة ، كتاب
عند طلما صاحب اخنا ، وكتاب عند قزمان صاحب رشيد ، وكتاب عند يحنس
صاحب البرلس ، قلت كيف كان صلحهم ، قال دينارين على كل انسان جزية
وأرزاق المسلمين ، قلت أفتعلم ما كان من الشروط ، قال نعم ستة شروط ،

(١) توفي سنة ١٢٨ هـ .

(٢) عاش ابن أبي جعفر في النصف الأول من القرن الثاني للهجرة .

لا يخرجون من ديارهم ، ولا تنزع نساؤهم ، ولا أولادهم ، ولا كنوزهم ، ولا أراضيتهم ، ولا يزداد عليهم ^(١) .

ومن بين الذين يقولون ان مصر فتحت عنوة بلا عهد ولا عقد :
سفيان بن وهب الخولاني ^(٢) ، قال لما افتتحنا مصر بغير عهد قام الزبير بن العوام فقال : اقسما يا عمرو بن العاص ، فقال عمرو والله لا أقسمها حتى أكتب الى أمير المؤمنين ، فكتب الى عمر ، فكتب اليه عمر أقرها حتى يغزو منها جبل الحبلة ^(٣) ، وصولح الزبير على شيء أرضى به .

وكتب حيان بن شريح الى عمر بن عبد العزيز يسأله أن يجعل جزية موتى القبط على أحيائهم ، فسأل عمر عراك بن مالك ، فقال عراك ما سمعت لهم بعهد ولا عقد ، وانما أخذوا عنوة بمنزلة العبيد ، فكتب عمر الى حيان أن يجعل جزية موتى القبط على أحيائهم .

وقال يحيى بن عبد الله بن بكير خرج أبو سلمة بن عبد الرحمن يريد الاسكندرية في سفينة ، فاحتساج الى رجل يجذف ، فسخر رجلا من القبط ، فكلّم في ذلك ، فقال انما هم بمنزلة العبيد ان احتجنا اليهم .

وعن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده أن عمرو بن العاص كتب الى عمر بن الخطاب في رهبان يترهبون بمصر ، فيموت أحدهم وليس له وارث ، فكتب اليه عمر ان كان منهم له عقب فادفع ميراثه الى عقبه ، فان لم يكن له عقب فاجعل ماله في بيت مال المسلمين ، فان ولاءه للمسلمين .

وذكر أبو الحسن بن تغرى بردى في كتابه « النجوم الزاهرة في ملوك مصر والقاهرة » ^(٤) أنه اختلف في فتح مصر ، هل فتحت صلحا أم عنوة .

(١) أبو الحسن بن تغرى بردى ١ ص ١٩ .

(٢) اشترك سفيان في فتح مصر ، ومات سنة ٩١ هـ .

(٣) يريد حتى يغزو منها أولاد الأولاد (راجع أبي الحسن بن تغرى بردى ١ ص ٢٥) .

(٤) ١٩ ص .

فأكثر علماء مصر ، ومنهم عقبة بن عامر ويزيد بن أبي حبيب والليث بن سعد ، على أنها فتحت بصلح ، وقالوا ان الأمر لم يتم الا بما جرى بين عبادة بن الصامت (رسول عمرو) وبين المتوقس . وذهب الذين قالوا انها فتحت عنوة الى أن الحصن فتح عنوة ، وكان حكم جميع الأرض كذلك ، منهم عبيد الله بن المغيرة الشيباني ، ومالك بن أنس ، وعبد الله بن وهب وغيرهم . وذهب قوم الى أن بعضها فتح عنوة وبعضها فتح صلحا ، منهم عبد الله بن لهيعة ، وابن شهاب الزهري وغيرها .

وجاء في تاريخ ابن كثير أن المصريين أمضوا صلحا ، وكتب لهم عمرو كتاب أمان هذا نصه ^(١) :

« بسم الله الرحمن الرحيم ، هذا ما أعطى عمرو بن العاص أهل مصر من الأمان على أنفسهم وملتهم وأموالهم وكنائسهم وصلبهم وبرهم وبحرهم لا يدخل عليهم في شيء من ذلك ولا ينتقض ولا تساكنتهم النوبة ، وعلى أهل مصر أن يعطوا الجزية اذا اجتمعوا على هذا الصلح وانتهت زيادة نهرهم خمسين ألف ألف ، وعليهم ما جنى لصوتهم (أى لصوتهم) ، فان أبى أحد منهم أن يجيب رفع عنهم من الجزية بقدرهم ، وذمتنا ممن أبى بريئة ، وان نقص نهرهم من غايته اذا انتهى رفع عنهم بقدر ذلك ، ومن دخل في صلحهم من الروم والنوبة فله مثل ما لهم وعليه مثل ما عليهم ، ومن أبى منهم واختار الذهاب فهو آمن حتى يبلغ مأمنه أو يخرج من سلطاننا ، عليهم ما عليهم أثلاثا في كل ثلث من السنة جباية ثلث ما عليهم لهم على ما في هذا الكتاب ، عهد الله وذمة رسوله وذمة الخليفة أمير المؤمنين وذمة المؤمنين ، وعلى النوبة الذين استجابوا أن يعينوا بكذا وكذا رأسا ، وكذا وكذا فرسا ، على ألا يغزوا ولا يمتنعوا من تجارة صادرة ولا واردة » .

وشهد عليه الزبير وعبد الله ومحمد ابناه ، وكتب وردان وحضر .

ومن هذا البحث ، الذي أفصنا فيه لأهميته ، يتبين مبلغ الخلاف بين

(١) نقلا عن النجوم الزاهرة لأبني المحاسن بن تغرى بردى ، جزء ١ ص ٢٤ .

المؤلفين من المسلمين ، والآراء التي انقسموا اليها في هذا الموضوع مما يجعل حله عسيرا . فقد رأينا من النصوص الكثيرة التي ذكرناها أن كثيرا من المسلمين يعتبرون أن مصر خضعت صلحا جميعها ، أو ما عدا الاسكندرية ومدينتين أو ثلاثا أخرى . وذهب بعض آخر الى أن مصر فتحت عنوة ، ولكن الخليفة عمر تركها في يد أهلها بالجزية والخراج . ورأى آخرون أن مصر قد فتحت عنوة ، ولم تترك لأهلها ، الذين نزلوا منزلة العبيد .

ونحن نرى أمام هذا الخلاف الأخذ بما استخلصه دى ساسى Silvestre de Sacy ، اذ يظهر لنا أن رأيه أكثر احتمالا وأكثر مطابقة لرأى أغلبية المسلمين ، فهو يرى ^(١) أنه رغم اختلاف الآراء بين كتاب المسلمين يظهر أن هناك اتفاقا قد تم بين عمرو وحكومة مصر بمقتضاه احتفظ أهلها بجميع أملاكهم وحقوقهم تحت حماية المسلمين مقابل دفع جزية سنوية قدرها ديناران عن كل رجل بالغ متمتع بجميع قواه وضيافة من ينزل عليهم من المسلمين ثلاثة أيام . وإذا قام الشك في حقيقة هذا الاتفاق فإن الأمر لا بد أن يكون قد وقع وقتا للشروط المتقدمة بناء على رغبة الخليفة عمر الذى تنازل من نفسه عن المزاي التي يخولها اياه حق الفتح .

وفي كلتا الحالين تكون أراضي مصر خراجية ، لأنه اذا كانت مصر قد فتحت صلحا كما يذهب بعضهم فإن الامام لم يحتفظ في الاتفاق المبرم بينه وبين أهل البلاد بملكية الأرض للمسلمين ، بل بالعكس أقر المصريين على أراضيهم مقررا ألا تنزع منهم أراضيهم ولا مساكنهم الخ . واذا كانت البلاد قد فتحت عنوة فإن الأراضي تكون خراجية كذلك ، اذ بناء على رأى معظم من يذهب الى ذلك لم يقسم الامام الأراضي بين الفاتحين ، بل تركها للأهالى . فأهالى مصر قد تركت لهم اذن حقوقهم ، حتى لو أخذنا بالرأى الأخير ،

(١) Silvestre de Sacy - Mémoires sur la nature et les révolutions du droit de propriété territoriale en Egypte, depuis la conquête de ce pays par les musulmans jusqu'à l'expédition des Français, 1815 - 1824, 2^e . mémoire.

وكان ذلك خضوعا لرغبة الخليفة ، الذى اعتبر فتح مصر ممهدا لفتوح أخرى تليه ،
وفى الواقع يظهر أن المسلمين لم يكن فى نيتهم فى مبدأ الأمر الاستقرار فى
وادي النيل ، فقد نهى الأمير جنوده عن زراعة الأراضى ^(١) .

هذا هو الحق
الذي لا ريب فيه

ولكن ما هو مدى حق الملكية الذى ترك للمصريين مقابل دفع الخراج ؟
هل كان حق الملكية التامة أم مجرد حق انتفاع ؟ لم يمنح الفاتحون الملكية التامة
للمصريين ، فبهذه الملكية التامة لم تكن لهم قبل الفتح ، وقد ترك الفاتحون للمصريين
حقوقهم وعاداتهم التى كانت لهم وقتئذ .

وعلى ذلك أصبح العرب الفاتحون مالكيين لرغبة الأراضى مكان الرومانيين ،

(١) السيوطى ١ ص ٩٣ .

وقد أشار يعقوب أرتين باشا الى الخلاف بين المؤرخين فيما اذا كانت الديار المصرية أخذت
عنوة أو صلحا ، وقال : اذ لم يكن فى امكان المؤرخين مساعدتنا على حل هذه المسئلة وايضاها
فلم يبق علينا الا أن نستند على العادات والتقاليد علنا نقبض منها نورا يهدينا فى ظلمات هذا
المقام ، فنرى أن أئمة المذاهب الأربعة متفقون على القول بأن الديار المصرية فتحت عنوة ،
ونرى أيضا أن الخطباء يرتقون منابر الصلاة يوم الجمعة فى كل جوامع مصر متقلدين سيفا
حقيقيا أو شبه سيف من خشب ، فنستنتج من ذلك أن المسلمين فى كل الأزمان اعتبروا أن
الديار المصرية فتحت عنوة . أما فى البلاد التى استولى عليها الاسلام بغير السيف فيرتقى الخطيب
منبر الصلاة ويداه مرفوعتان مكن يصلى وفى احدهما ورقة أو نسخة من الكتاب ، دلالة على أن
تلك البلاد انضمت الى حكم الاسلام ، رغبة من أهلها فى ذلك أو بعد معاهدة صلح أو اقتناعا
بالبراهين الدينية . وأضاف أرتين باشا أن أراضى الديار المصرية كلها بدون استثناء يجب اعتبارها
خراجية ، فإرض مصر يروها النيل وهو نهر غير عربى مياهه خراجية ، والأهالى لم يعاملوا
معاملة أسرى ، لأن الخليفة عمر أعفاهم من ذلك وقبلوا أن يدفعوا الجزية التى ضربها عليهم عمرو
ابن العاص (الأحكام المرعية ص ٢٧ — ٣٨)

وقد جاء فى ابن عابدين ١ ص ٥٧٧ : يخطب الامام بسيف فى بلدة فتحت به ، كمكة ،
ليبريهم أنها فتحت بالسيف ، فاذا رجعت عن الاسلام فذلك باقى فى أيدي المسلمين يقاتلونكم حتى
ترجعوا الى الاسلام . أما البلد الذى فتح صلحا ، كالمدينة ، فإن الامام لا يتقلد السيف فى
خطبته .

راجع أيضا كتاب الفقه على المذاهب الأربعة ، قسم المساجد بوزارة الأوقاف ، الطبعة
الثالثة ، مطبعة دار الكتب ١٩٣٦ ص ٢٩٠ .

وأما الأهالي فبقى لهم حق الانتفاع بالحقوق التي كانت لهم قبل الفتح على الأراضي التي كانوا يزرعونها مقابل دفع ضريبة قدرت على أساس دينارين عن كل رجل بالغ والالتزام باضافة من ينزل عليهم من المسلمين مدة ثلاثة أيام .

وهالك ما يقوله ابن عبد الحكم عن الخراج ، وقد نقله عنه معظم الكتاب من المسلمين^(١) . « كان عمرو بن العاص لما استوثق له الأمر أقر قبضها على جباية الروم ، وكانت جبايتهم بالتعديل ، اذا عمرت القرية وكثر أهلها زيد عليهم ، وان قل أهلها وخربت نقصوا ، فيجتمع عرفاء كل قرية ورؤساؤها ، فيتناظرون في العمارة والخراب ، حتى اذا أقروا من القسم بالزيادة انصرفوا بتلك القسمة الى الكور ، ثم اجتمعوا هم ورؤساء القرى فوزعوا ذلك على احتمال القرى وسعة المزارع ، ثم ترجع كل قرية بقسمهم ، فيجمعون قسمتهم ، وخراج كل قرية وما فيها من الأرض العامرة ، فيبدون فيخرجون من الأرض فدادين لكنائسهم وحماتهم ومعدياتهم من جملة الأرض ، ثم يخرج منها عدد الضيافة للمسلمين ونزل الساطن ، فاذا فرغوا نظروا الى ما في كل قرية من الصنائع والاجراء فقسما عليهم بقدر احتمالهم ، فان كانت فيها خالية قسموا عليها بقدر احتمالها ، وقل ما كانت الا للرجل المنتاب أو المتزوج ، ثم نظروا فيما بقي من الخراج فيقسمونه بينهم على عدد الأرض ، ثم يقسمون بين من يريد الزرع منهم على قدر طاقتهم ، فان عجز أحد وشكى ضعفا عن زرع أرضه نزعوا ما عجز عنه عن الاحتمال ، وان كان منهم من يريد الزيادة أعطى ما عجز عنه أهل الضعف ، فان تشاحوا قسموا ذلك على عدتهم ، وكانت قسمتهم على قراريط الدينار أربعة وعشرين قيراطا يقسمون الأرض على ذلك . . . وجعل عليهم لـكل فدان نصف أردب قمح وويبتين من شعير . . . » .

ويظهر لنا مما تقدم ان المصريين كانوا يشتركون في الانتفاع بأراضي قراهم ، وكانت الحكومة تقسم بينهم هذه الأراضي لزراعتها بحسب احتمالهم .

(۱) السيوطي ۱ ص ۸۱ — المقریزی ۱ ص ۷۷ .

وكانت توجد غير هذه الأراضى الأراضى التى أخذها العرب من الروم ، والأراضى التى تركها أهلها ، والأراضى الخراب ، وهذه الأراضى كانت من غير شك للحاكم بحسب التفريقات التى أوردناها ، وكان للحاكم أن يعطى بعضها السكان .

وقد ضبط الخليفة عمر الأراضى التى كان مالكوها من الروم والأراضى التى كانت تختص بالحكومة الرومانية ووزعها بين النواحي . وأعطى فيما بعد الى بعض أشخاص أملاكا كانت الأرض فيها مغفاة من كل ضريبة ^(١) . وقد روى أن نفس الخليفة عمر بن الخطاب قد أقطع بعض الأراضى ^(٢) .

(١) أرتين باشا ص ٤٣ .

(٢) جاء فى السيوطى (ص ٩٠) والمقرئى (١ ص ٩٦) : قال الليث بن سعد لم يبلغنا أن عمر بن الخطاب أقطع أحدا من الناس شيئا من أرض مصر الا ابن سندر فانه أقطعه أرض منية الاصبغ ، خاز لنفسه ألف فدان ، فلم تزل له حتى مات ، فاشتراها الأصبغ بن عبد العزيز ابن مروان من ورثته ، فليس بمصر قطعة أقدم منها ولا أفضل .

وجاء فى المقرئى ١ ص ٩٧ : وقد كان خلفاء بنى أمية وخلفاء بنى العباس يقطعون الأراضى من أرض مصر النفر من خواصهم ، لا كما هو الحال اليوم ، بل يكون مال خراج مصر يصرف منه أعطية الجند وسائر الكف ويحمل ما يفضل الى بيت المال ، وما أقطع من الأراضى فانه بيد من أقطعه . وأما منذ كانت أيام السلطان صلاح الدين يوسف بن أيوب الى يومنا هذا فان أراضى مصر كلها صارت تقطع للسلطان وامرائه وأجناده .

عن الاقطاعات راجع الأحكام السلطانية للماوردى (الباب الثانى عشر فى قسمة الفى والغنمة) ص ١٦٨ وما بعدها ، وقد جاء فيه أن اقطاع السلطان مختص بما جاز فيه تصرفه ونفذت فيه أوامره ، ولا يصح فيما تعين فيه مالكة وتميز مستحقه . وهو ضربان : اقطاع تمليك ، واقطاع استغلال . فاما اقطاع التمليك فقد تكون فيه الأرض المقطعة مواتا أو عامرة . فأما الموات فعلى ضربين : أحدهما ما لم يزل مواتا على قديم الدهر ، فلم تجر فيه عمارة ولا يثبت عليه ملك ، فهذا الذى يجوز للسلطان أن يقطعه من يحييه ومن يعمره . ويكون الاقطاع على مذهب أبى حنيفة شرطا فى جواز الأحياء ، لأنه يمنع من احياء الموات الا باذن الامام . وعلى مذهب الشافعى أن الاقطاع يجعله أحق باحيائه من غيره وان لم يكن شرطا فى جوازه ، لأنه يجوز احياء الموات بغير اذن الامام . وعلى كلا المذهبين يكون المقطع أحق باحيائه من غيره . والضرب الثانى من الموات ما كان عامرا تخرب فصار مواتا عاطلا ، وذلك ضربان : أحدهما ما كان جاهليا كأرض عاد وثمود فهى كالموات الذى لم يثبت فيه عمارة ، ويجوز اقطاعه . =

وقد جاء في فتح القدير : الرسم الآن في أراضى مصر أن المأخوذ الآن بدل اجارة ، لا خراج ، ألا ترى أن الأراضى ليست مملوكة للزراع ، وهذا بعد

= والضرب الثانى ما كان اسلاميا جرى عليه ملك المسلمين ثم خرب حتى صار مواتا عاطلا ، فقد اختلف الفقهاء فى حكم احيائه على ثلاثة أقوال . فذهب الشافعى فيه الى أنه لا يملك بالأحياء ، سواء عرف أربابه أو لم يعرفوا . وقال مالك يملك بالأحياء سواء عرف أربابه أو لم يعرفوا . وقال أبو حنيفة ان عرف أربابه لم يملك بالأحياء وان لم يعرفوا ملك بالأحياء ، وان لم يميز على مذهبه أن يملك بالأحياء من غير اقطاع ، فان عرف أربابه لم يميز اقطاعه وكانوا أحق ببيعه وحيائه ، وان لم يعرفوا جاز اقطاعه ، وكان الاقطاع شرطا فى جواز احيائه . فاذا صار الموات على ما تقدم شرحه اقطاعا فن خصه الامام به وصار بالاقطاع أحق الناس به لم يستقر ملكه عليه قبل الاحياء ، فان شرع فى احيائه صار بكمال الأحياء مالكا له ، وان أمسك عن احيائه كان أحق به يدا وان لم يصير ملكا . ثم روى امساكه عن احيائه ، فان كان لعذر ظاهر لم يعترض عليه فيه وأقر فى يده الى زوال عذره . وان كان غير معذور قال أبو حنيفة لا يعارض فيه قبل مضى ثلاث سنين ، فان أحياء فيها ، والا بطل حكم اقطاعه بعدها ، احتجاجا بأن عمر رضى الله عنه جعل أجل الاقطاع ثلاث سنين . وعلى مذهب الشافعى أن تأجيله لا يلزم ، وانما المعتبر فيه القدرة على احيائه ، فاذا مضى عليه زمان يقدر على احيائه فيه قيل له اما أن تحييه فيقر فى يدك واما أن ترفع يدك عنه ليعود الى حاله قبل اقطاعه .

وأما العامر فضربان : أحدهما ما تعين ملكه ، فلا نظر للسلطان فيه ، الا ما يتعلق بتلك الأرض من حقوق بيت المال اذا كانت فى دار الاسلام سواء كانت لسلم أو ذمى . فان كانت فى دار الحرب التى لا يثبت للمسلمين عليها يد ، فأراد الامام أن يقطعها لملكها انقطع عند الظفر بها جاز . والضرب الثانى من العامر ما لم يتعين ملكه ولم يتميز مستحقوه . وهو على ثلاثة أقسام : أحدها ما اصطفاه الامام لبيت المال من فتوح البلاد ، اما بحق الخمس فيأخذه باستحقاق أهله ، وأما بأن يصطفيه باستطابة نفوس الغائبين عنه ، فهذا النوع من العامر لا يجوز اقطاع رقبته ، لأنه قد صار باصطفائه لبيت المال ملكا لجميع المسلمين ، فجرى على رقبته حكم الوقوف المؤبدة ، وصار استغلاله هو المال الموضوع فى حقوقه ، والسلطان فيه بالخيار على وجه النظر فى الإصلاح بين أن يستغله لبيت المال وبين أن يتخير له من ذوى المسكنة والعمل من يقوم بعبارة رقبته بخراج يوضع عليه مقدر بوفور الاستغلال ونقصه ، ويكون الخراج أجرة تصرف فى وجوه المصالح ، الا أن يكون مأخوذا بالخمس فيصرف الى أهل الخمس .

والقسم الثانى من العامر أرض الخراج ، فلا يجوز اقطاع رقابها تملكها ، لأنها تنقسم على ضربين ، ضرب يكون رقابها وقفا وخراجها أجرة فتملك الوقف لا يصح باقطاع ولا بيع ولا هبة ، وضرب يكون رقابها ملكا وخراجها جزية فلا يصح اقطاع مملوك تعين ملكه .

والقسم الثالث ما مات عنه أربابه ولم يستحقه وارثه بفرض ولا تعصيب ، فينتقل الى بيت المال ميراثا لجميع المسلمين مصروفا فى مصالحهم . وقال أبو حنيفة ميراث من لا وارث له =

ما قلنا ان أراضى مصر خراجية ، كأنه لموت المالكين شيئا فشيئا من غير اخلاف وورثة ، فصارت لميت المال^(١) .

وذكر فى مجمع الأنهر شرح ملتقى الأبحر : أن أرض السواد مملوكة لأهلها يجوز بيعهم لها وتصرفهم فيها ، لأنها مملوكة لهم ولم يتعرض لكون الأرض العشرية مملوكة لأهلها لكن اذا كانت الأرض الخراجية مملوكة فكون العشرية مملوكة أولى ، هذا مشهور فى الكتب الفقهية . لكن أفتى بعض المتأخرين بأن وراءها أرضا ليست بعشرية ولا خراجية ، بل يقال لها الأرض الملكية ، واشتهرت بالأرض الأميرية ، وهى الأرض التى فتحت عنوة أو صلحا ، لكن لم تملك لأهلها ، بل أحرزت لميت المال ، ثم أوجرت باجارة فاسدة بشرط أن يزعوها ويؤدوا من حاصلها خراج مقاسمة ، واشتهر عند الناس بالعشر كما هو حكم أراضى بلدنا ، وليست ملكا لمن فى أيديهم لا يقدرّون على بيعها وشرائها وهبتها ووقفها الا بتملك السلطان ، فاذا مات واحد منهم قام ابنه مقامه ويتصرف على الوجه

= مصروف فى الفقراء خاصة صدقة عن الميت . ومصرفه عند الشافعى فى وجوه المصالح أعم ، لأنه قد كان من الأملاك الخاصة وصار بعد الانتقال الى بيت المال من الأملاك العامة . وقد اختلف أصحاب الشافعى فيما انتقل الى بيت المال من رقاب الأموال هل يصير وفقا عليه بنفس الانتقال اليه ، على وجهين ، أحدهما أنها تصير وفقا لعموم مصرفها الذى لا يختص بجهة ، فعلى هذا لا يجوز بيعها ولا اقطاعها ، والوجه الثانى لا تصير وفقا حتى يقفها الامام ، فعلى هذا يجوز له بيعها اذا رأى بيعها أصلح لميت المال ، ويكون ثمنها مصروفا فى عموم المصالح وفى ذوى الحاجات من أهل الفى وأهل الصدقات ، وأما اقطاعها على هذا الوجه فقد قيل بجوازه ، لأنه لما جاز بيعها وصرف ثمنها الى من يراه من ذوى الحاجات وأرباب المصالح جاز اقطاعها له ، ويكون تملك رقبته كتمليك ثمنها . وقيل ان اقطاعها لا يجوز وان جاز بيعها .

وأما اقطاع الاستغلال فعلى ضربين ، عشر وخراج . فأما العشر فاقطاعه لا يجوز .

(١) ٤ ص ٣٦ .

هذا ما علل به صاحب فتح القدير (كمال الدين بن الهمام) عدم أملاك أهالى مصر رقبة الأراضى التى فى حيازتهم . والتعليل الصحيح فى نظرنا هو ما أبديناه من أن ملكية الرقبة وقت فتح العرب لم تكن للمصريين ، بل كانت لحكامهم من الرومانيين ، فلم يمنح الفاتحون الملكية التامة للمصريين ، فهذه الملكية التامة لم تكن لهم قبل الفتح ، بل ترك الفاتحون المصريون حقوقهم التى كانت لهم وقتئذ .

المذكور ، والا تعد الأراضى التى فى يده الى بيت المال ، وان كان بنت أو أخ لأب وطلبها يعطى لها بأجرة بطريق الاجارة الفاسدة أيضا ، وان عطلها متصرفها ثلاث سنين أو أكثر بحسب تفاوت الأرض تنزع من يده وتعطى لآخر ، وان أراد واحد منهم الفراغ لآخر لا يقدر الا باذن السلطان أو نائبه^(١) .

وقد أشار ابن عابدين الى الأرض المملكية فقال : وهذا نوع ثالث ، يعنى لاعشرية ولا خراجية من الأراضى ، تسمى أرض المملكة وأراضى الحوز ، وهو ما مات أربابه بلا وارث وآل لبيت المال أو فتح عنوة وأبقى المسلمين الى يوم القيامة ، وحكمه على ما فى التتارخانية أنه يجوز للإمام دفعه للزارع بأحد طريقتين ، اما باقمتهم مقام الملاك فى الزراعة واعطاء الخراج ، واما باجارتها لهم بقدر الخراج ، فيكون المأخوذ فى حق الامام خراجا ، ثم ان كان دراهم فهو خراج موظف ، وان كان بعض الخارج فخراج مقاسمة ، وأما فى حق الاكرة فأجرة لا غير لا عشر ولا خراج^(٢) . . . ثم اعلم أن أراضى بيت المال المسماة بأراضى المملكة وأراضى الحوز اذا كانت فى أيدي زراعتها لا تنزع من أيديهم ما داموا يؤدون ما عليها ولا تورث عنهم اذا ماتوا ولا يصح بيعهم لها ، ولكن جرى الرسم فى الدولة العثمانية أن من مات عن ابن انتقلت لابنه مجانا والا فلبيت المال ، ولو له بنت أو أخ لأب له أخذها بالاجارة الفاسدة ، وان عطلها متصرف ثلاث سنين أو أكثر بحسب تفاوت الأرض تنزع منه وتدفع لآخر ، ولا يصح فراغ أحدهم عنها لآخر بلا اذن السلطان أو نائبه ، كما فى شرح الملتقى^(٣) .

(٢) انتقاض القبط ونزول العرب بمصر

جاء فى كتاب أمراء مصر للكندى أنه فى امرة الحر بن يوسف أمين مصر كتب عبد الله بن الحبحاب صاحب خراجها الى هشام بن عبد الملك بأن أرض

(١) مجمع الأنهر ١ ص ٦١١ .

(٢) ابن عابدين ٣ ص ٢٦٣ .

(٣) ابن عابدين ٣ ص ٢٦٣ — ٢٦٤ .

مصر تحتل الزيادة ، فزاد على كل دينار قيراطا ، فانتقض القبط ، خصوصا في الحوف الشرقى ، فبعث اليهم الحر بأهل الديوان ، فحاربوهم ، فقتل منهم بشر كثير . وكان انتقاضهم في سنة سبع ومائة بعد الهجرة . وهو أول انتقاض القبط بمصر . وتكرر انتقاضهم بعد ذلك ضد عمال الخراج ، وكان في كل مرة يقتل منهم عدد . وفي النهاية لم يقدر أحد منهم على الخروج ولا القيام على السلطان ، فلبجأوا الى الكيد بأعمال الحيلة ، وتمكنوا من وضع أيديهم في كتاب الخراج ^(١) .

ونفس عبد الله بن الحبحاب الذى طلب زيادة الخراج ، وفد على هشام بن عبد الملك في سنة ١٠٩ هـ ، فسأله أن ينقل الى مصر أحياتا من عرب قيس ، فأذن له هشام في لحاق ثلاثة آلاف منهم ، على أن لا ينزلهم بالفسطاط ، فأنزلهم ابن الحبحاب الحوف الشرقى وفرقهم فيه وأمرهم بالزرع ، ونظر الى الصدقة من العشور فصرفها اليهم ، فاشترىوا ابلا ، وكان الرجل يصيب في الشهر العشرة الدنانير وأكثر ، ثم أمرهم باشتراء الخيول ، فجعل الرجل يشتري المهر فلا يمكث الا شهرا حتى يركب ، وليس عليهم مؤونة في علف ابليهم ولا خيلهم لجودة مرعاهم ، فلما بلغ ذلك عامة قومهم تحملوا اليهم ، فوصل اليهم خمسمائة أهل بيت من البادية ، فكانوا على مثل ذلك ، ثم ازداد عددهم ^(٢) .

(٣) نظام قبالات الأراضى

بعد أن أورد المقرئى الوقائع التى تقدمت ذكر فى الفصل الموسوم « ذكر قبالات أراضى مصر بعد ما فشا الاسلام فى القبط ونزول العرب فى القرى وما كان من ذلك الى الروك الأخير الناصرى ^(٣) » كيف كانت توزع الضرائب فقال : « كان من خير أراضى مصر بعد نزول العرب بأريافها ، واستيطانهم وأهاليهم فيها ، واتخاذهم الزرع معاشا وكسبا ، واتقياد جمهور القبط الى اظهار

(١) المقرئى ١ ص ٧٩ — ٨٠ .

(٢) المقرئى ١ ص ٨٠ .

(٣) ص ٨١ وما بعدها .

الاسلام واختلاط انسابهم بأنساب المسلمين لنكاحهم المسلمات ، أن متولى خراج مصر كان يجلس في جامع عمرو بن العاص من القسطنطين في الوقت الذي تنهيا فيه قبالة الأراضي ، وقد اجتمع الناس من القرى والمدن ، فيقوم رجل ينادى على البلاد صفقات صفقات ، وكتاب الخراج بين يدي متولى الخراج يكتبون ما تنتهي اليه مبالغ السكور والصفقات على من يتقبلها من الناس ، وكانت البلاد يتقبلها متقبلوها بالأربع سنين ، لأجل الظلم والاستبحار وغير ذلك ، فاذا انقضى هذا الأمر خرج كل من كان تقبل أرضا وضمها الى ناحيته ، فيتولى زراعتها واصلاح جسورها وسائر وجوه أعمالها بنفسه وأهله ومن ينتدبه لذلك ، ويحمل ما عليه من الخراج في ابانه على أقساط ، ويحسب له من مبلغ قبائله وضمائه لتلك الأراضي ما ينقله على عمارة جسورها وسد تراعها وحفر خلجها بضاربة مقدرة في ديوان الخراج ، ويتأخر من مبلغ الخراج في كل سنة في جهات الضمان والمتقبلين يقال لما يتأخر من مال الخراج البواقي ، وكانت الولاة تشدد في طلب ذلك مرة وتسامح به مرة . فاذا مضى من الزمان ثلاثون سنة حولوا السنة وراكو البلاد كلها وعدلوها تعديلا جديدا ، فزيد فيما يحتتمل الزيادة عن غير ضمان البلاد ، ونقص فيما يحتاج الى التثقيص منها . ولم يزل ذلك يعمل في جامع عمرو بن العاص الى أن عمر أحمد بن طولون جامعه ، وصار العسكر منزلا لامراء مصر ، فنقل الديوان الى جامع أحمد بن طولون ، ثم نقل أيام العزيز بالله نزار الى دار الوزير يعقوب بن كلس ، فلما مات الوزير نقل الديوان الى القصر بالقاهرة ، واستمر به مدة الدولة الفاطمية ، ثم نقل منه بعدها .

وكان لكل انسان أن يكون ضامنا أو ملتزما ، سواء أكان من الأمراء أم الجند أم وجوه البلاد أم سكان القرى أم العرب أم القبط الخ . وكان يجب على كل منهم دفع الخراج في المواعيد المعينة . وكانت الادارات تقوم بتوزيع فيء الخراج بين الأمراء والتابعين والجند وفقا لرتبتهم ، ومقدار ما تخولهم مناصبتهم من الحقوق ، ويدفع ما بقي الى الخزانة . كان ذلك نظام جباية الخراج في عهد الأمويين والعباسيين والفاطميين ، وحتى

عهد صلاح الدين يوسف ، حيث ظهر نظام الاقطاع أو الاقطاعات في مصر ^(١).

(٤) نظام الاقطاعات

عدل صلاح الدين عن نظام ايتاء الجند أجورهم نقدا الى نظام آخر من مقتضاه اقطاع المقاتلة الأرض نظير ما يؤدونه من الخدمات الحربية . وقد أتى المقرئى على وصف نظام الاقطاع قبل عهد الملك المنصور لاجين (حوالى سنة ٦٩٦ هجرية) ، فقال : « كان الجندى اقطاعه بمفرده ، وله تبع واحد ، من عشرين ألف درهم الى ثلاثين ، وفيهم من اقطاعه خمسة عشر ألفا ، وأقلهم عشرة آلاف ، وذلك سوى الضيافة ، وبلغ خمسة آلاف درهم فى الاقطاع الثقيل . وكان الجندى يخرج الى السكان بطوالة خيل ، ويخرج مقدم الحلقة كأمر عشرة ، وتكون مضافته اذا نزل حوله ، وأكثرهم يأكل على سباطه ، ولا يمكن الأمير أن يأكل الا وجميع أجناده معه ، ويأخذ غلمان أجناده كل يوم الطعام من مطبخه ، واذا رأى نارا توقد سأل عنها فيقال ان فلانا انتهى كذا فيغضب ممن لا يأكل عنده ، ومع ذلك كانت أشكالهم بشعة وملابسهم غير خائلة ^(٢) » .

(٥) روك حسام الدين والناصر

لما أفضت السلطنة الى المنصور لاجين الملقب بحسام الدين راء البلاد فى سنة ٦٩٧ هـ ، وقد وصف ذلك المقرئى فى الفصل المعنون « ذكر الروك الأخير

(١) كان ملوك العجم أول من بدءوا نظام الاقطاع . ويقول المقرئى فى ذلك « أول من عرف أنه فرق الاقطاعات على الجند نظام الملك أبو على بن الحسن بن على بن اسحاق بن العباس الطوسى وزير البرشلان بن داود بن ميكال بن سلجوق ، ثم وزر ابنه ملكشاه بن البرشلان ، وذلك أن مملكته اتسعت فرأى أن يسلم الى كل مقطع قرية أو أكثر أو أقل على قدر اقطاعه ، لأنه رأى أن فى تسليم الأراضى الى المقطعين عمارتها لاعتناء مقطعيها بأمرها ، بخلاف ما اذا شمل جميع أعمال المملكة ديوان واحد ، فان الحرق يتسع ويدخل الخل فى البلاد ، ففعل نظام الملك ذلك ، وعمرت به البلاد وكثرت الغلات ، واقتدى بفعله من جاء بعده من الملوك من أعوام بضع وثمانين وأربعائة الى يومنا هذا (ص ٩٥) .

(٢) المقرئى ١ ص ٨٧ — ٨٨ .

الناصرى^(١)» ، فقال « ان أرض مصر كانت أربعة وعشرين قيراطا ، فيختص السلطان منها بأربعة قرايط ، ويختص الأجناد بعشرة قرايط ، ويختص الأمراء بعشرة قرايط . وكان الأمراء يأخذون كثيرا من اقطاعات الأجناد ، فلا يصل الى الأجناد منها شيء ، ويصير ذلك الاقطاع في دواوين الأمراء ويحتسب بها قطاع الطريق وتثور بها الفتن ويقوم بها الهوشات ويمنع منها الحقوق والمقررات الديوانية وتصير مأكلة لأعوان الأمراء ومستخدميههم ومضرة على أهل البلاد التي تتجاوزها ، فأبطل السلطان ذلك ، ورد تلك الاقطاعات على أربابها ، وأخرجها بأسرها من دواوين الأمراء ، وأول ما بدأ به ديوان الأمير سيف الدين منكوتر نائب السلطنة ، فأخرج منه ما كان فيه من هذه الاقطاعات ، وكان يتحصل له منها مائة ألف أردب غلة في كل سنة ، واقتدى به جميع الأمراء ، وأخرجوا ما في اقطاعاتهم من ذلك ، فبطلت الحميات ، وجعل السلطان في هذا الروك للأمراء والأجناد أحد عشر قيراطا ، وأفرد تسعة قرايط ليعخدم بها عسكريا ويقطعهم إياها ، ثم رتب أوراقا بتكفية الأمراء والأجناد بعشرة قرايط ، ووفر قيراطا لزيادة من عساه يطلب زيادة اقله متحصل اقطاعه ، وأفرد لخاص السلطان عدة أعمال جلييلة ، وأفرد للنائب منكوتر لتفرقة المثالات في تابعيته ، فتنكرت قلوب الأمراء حتى كان من المنصور لاجين ونائبه منكوتر ما كان .

الروك الناصرى — اعتلى الحكم الملك الناصر محمد بن قلاوون للمرة الثالثة . وقد راك البلاد في سنة ٧١٥ هـ ، فبعد أن مسحت أراضي القطر ، وروجعت المكلفات القديمة ، وفحصت حاصلات الأراضي ، كتبت مثالات سلطانية للأمراء والأجناد . وقد وزعت الأربعة والعشرون قيراطا التي كانت تتكون منها أرض البلاد على النحو الآتي : عشرة قرايط للسلطان وحاشيته ، وأربعة عشر قيراطا للأمراء والأجناد^(٢) .

(١) ص ٨٧ وما بعدها .

(٢) المقرئى ١ ص ٨٨ وما بعدها .

وقد أبطل كثيرا من المكوس التي كانت تثقل كاهل المصريين^(١) .
ولم يتغير روك الناصر في عهود من خلفه من السلاطين ، ولكن تعديلات
جمة قد أدخلت على نظام الاقطاع ، من ذلك جواز تبادل الاقطاعات أو اسقاطها
لآخر مقابل عوض نقدي ، وربما كان سبب اجازة ذلك ما كان يدفع للخزانة
من ضريبة عن تلك التصرفات .
وأبلغ من هذا أن الاقطاعات صارت تتوارث ، وعلى الأخص في عهد
المالِك الشراكسة ، بعد أن تساحت الدولة في الوسائل التي أدت الى ذلك ،
كالاتفاق .

(٦) فتح العثمانيين لمصر

لم يغير العثمانيون شيئا من النظم التي كانت متبعة قبل حكمهم . فعند الفتح
العثماني كانت الأراضي جميعها تقريرا في أيدي الفريق الحارب من الأمة ، ولم يكن
الأهالي الا حائزين ، لهم الانتفاع فقط ، يزرعون الأرض من أجل الحاكم المنوط
به الدفاع عن البلاد . فلما غزا السلطان سليم مصر في سنة ١٥١٧ (٨٢٣ هجرية)

(١) ظل الخراج حقبة طويلة من الزمن الضريبة الوحيدة المفروضة على المصريين . ولم
يفرض مال غير الخراج الا في سنة ٢٥٠ هجرية ، عند ما فرض أحمد بن محمد بن مدبر والي الخراج
تكاليف جديدة ، فقد احتكر للدولة بيع النطرون بعد أن كان الاتجار به مباحا للأفراد ، وفرض
على السكّال الذي ترعاه الماشية مالا سماه المرامي ، وقرر على السمك مالا سماه المصايد ، الى غير
ذلك . فانقسم حينئذ مال مصر الى خراجي وهلالى . فالهلالى هو التكاليف المستحدثة . وسميت
كذلك لأنها كانت تجبي في فترات معينة تتمشى مع التقويم الهلالى . وكان الهلالى يعرف في زمن
ابن مدبر وما بعده بالرافق والمعاون . ولما ولي الأمير أبو العباس أحمد بن طولون امارة مصر ،
وأضاف اليه أمير المؤمنين العتمد على الله الخراج والغور الشاميه ، أبطل المرافق والمعاون وكتب
باسقاطها في جميع أمماله ، وكانت تبلغ بمصر خاصة مائة ألف دينار في كل سنة . ثم أعيدت
الأموال الهلالية في أثناء الدولة الفاطمية عند ما ضعفت ، وصارت تعرف بالمكوس . فلما
استبد السلطان الناصر صلاح الدين أبو المظفر يوسف بن أيوب بملك مصر أمر باسقاط مكوس
مصر والقاهرة . ولكن ابنه السلطان الملك العزيز عثمان أعاد المكوس وزاد في شناعتها
(راجع المفريزى في كل ذلك جزء ١ ص ١٠٣ وما بعدها) .

واستولى عليها جعل لنفسه الحق الذى ادعاه لأنفسهم السلاطين الشراكسة من قبله ، فنزع من الممالك الأراضى التى كانت فى أيديهم ووزعها بين جنوده والممالك الذين والوه ، تاركا لهم حق الانتفاع . وقد أعطى بعض الأراضى ملكية تامة ، أى رقبة ومنفعة ، وكانت تسمى هذه الأراضى « رزقة » .

(٧) نظام الالتزامات

كان للسلاطين فى مبدأ الأمر سلطة عظيمة فى مصر ، ولكن لم تلبث هذه السلطة أن ضعفت ، وازداد نفوذ الممالك ، وتوصل أحدهم ، الذى لقب نفسه بشيخ البلد ، الى حكم البلاد فعلا ، ولم يستطع الباشا الموفد من القسطنطينية لحكم البلاد جباية الأموال من الأهالى لارسالها الى السلطان ، فقد سلبت القسطنطينية البلاد من حاصلاتها وذهبها ، وأضعفتها الحروب الداخلية المستمرة بين الممالك ، وانعدم الأمن ، ووقفت حركة التجارة مع الشرق الأقصى ، اذ اتخذت طريق رأس الرجا الصالح ، فاختلفت جميع الأنظمة ، وعلى الأخص ما كان منها متعلقا بالملكية العقارية ، اذ هبطت قيمة الأرض ، وأهمت الأعمال العمومية اهمالا كليا ، وتركت الأراضى من غير زراعة ، وعمت الفوضى ، وسام الحاكمون الشعب خسفا . ولعجز الحكومة عن تحصيل الضرائب التجأت الى نظام الالتزام . وقد وصف هذا النظام آرتين باشا ^(١) بالوصف الآتى :

« كان الشخص يلتزم ضريبة ناحية أو أكثر ، عن سنة أو أزيد ، ويعجل خراج سنة ، وكان الالتزام يقدر اما بمزايدة واما باتفاق على الثمن بين الملتزم من جهة والريزنامة بالنيابة عن الحكومة من جهة أخرى ، حتى اذا تم الأمر أعطت الريزنامة للملتزم تقسيطا ، أى عقد تلزيم ، وهذا ان سمح بذلك شيخ البلد ، أى كبير أمراء مصر من الممالك .

« فاذا دفع الملتزم الضريبة وأعطى التصرف حاول بما فى جهده الحصول على المال الذى عجله للخرينة ، وعلى فوائده التى كان يقرر سعرها هو بنفسه كما

(١) فى كتابه « الأحكام المرعية فى شأن الأراضى المصرية » ص ٤٥ — ٤٦ .

يريد ، لعدم وجود ما يقيده بعدم تجاوز سعر معلوم . . .
« وكانت الحكومة تجعل لمساعدة الملتزم على القيام بما عليه من الواجبات ،
كأيواء المسافرين وصيانة الجوامع والمدارس والحمامات والقيام بقسم من نفقاتها ،
أراضى غير التى التزمها معفاة من كل ضريبة ، يحرقها فلاحو الناحية سخرة لنفع
الملتزم ، وهى المعروفة « بالأواشى » .

« وما كانت الالتزامات تنتقل بالارث . على أنه كان يجوز للملتزم اذا كان
له أولاد أو ممالك بيض تسمح لهم أسنانهم بالقيام مقامه ، وكان جدد التزامه
فى المواعيد المقررة ، أن يقيم ابنه محله فى الالتزام ، بشرط أن يستمر الابن أو
المملوك على وفاء الضريبة السنوية كالمضى » .

فلم يكن الفلاح الا منتفعا بالنسبة للأراضى التى يجوزها ، وكان له أن
يستغلها ، وأن يأخذ منها الغلة المعينة له ، ولكن لم يكن له حق التصرف فيها . بيد
أنه كان له أن ينقل حقوقه الى ورثته ، بل كان له أن يبيعها اذا حصل على
ترخيص بذلك من الملتزم .

(٨) اصلاحات محمد على باشا الزراعية

بعد ما خلع محمد على باشا المالك صادر جميع الأراضى . وقد اتبع فى مبدأ
الأمر ماجرى عليه المالك ، ولكن لم يلبث أن أدخل على نظام الأراضى جملة
اصلاحات ، ووزعها توزيعا عادلا . فى سنة ١٨١٣ أمر بعمل مساحة عامة لكل
أرض مصر ، وقسم القطر المصرى الى مديريات ومراكز أو أقسام ونواح ،
والأراضى المزروعة أو القابلة للزراعة ربطت زماما للنواحى ، ووزعت بين أهاليها
للانتفاع بها ، وتقرر عليها الخراج أو المال على حسب درجاتها ، وبلغ نصيب كل
فلاح من ثلاثة الى خمسة فدادين^(١) . وهذه هى الأراضى المعروفة بالأراضى
« الخراجية » .

(١) كتاب يعقوب أرتين باشا « الأحكام المرعية فى شأن الأراضى المصرية » ص ٤٧ .

واستبعدت من المساحة الأراضى البور أو غير المزروعة التى سميت «أبعاد» أو «أبعادية» ، ومنحت كبار الموظفين وأعيان البلاد لىكى يزرعوها ، فيزيدوا بذلك ثروة القطر .

وكان نظام قيام الملتزمين بجباية الأموال معمولاً به قبل ولاية محمد على باشا كما تقدم . فأبطل محمد على باشا نظام الالتزام . ولأجل أن يعوض على الملتزمين خسارة رأس المال الذى دفع منهم للحكومة ، مقابل أخذ حق الالتزام ، ترك لهم حق الانتفاع بأطيان الأواشى ، مع إعفائها من المال مدة حياتهم ، ورتب لهم مرتباً سنوياً يسمى « فائضاً » .

وقد أعطى محمد على باشا أيضاً مشايخ البلد أو رؤساء النواحي بعض الأراضى ، وأعفاها من كل ضريبة ، مقابل ما يؤدونه من الخدمات المتنوعة للحكومة ، لتساعدهم على القيام بالمصاريف التى يستدعيها استقبال موظفى الحكومة فى أثناء مرورهم بنواحيهم . وهذه الأراضى عرفت باسم « مسموح المسطبة » أو « مسموح المشايخ » .

وكان يوجد فى ذلك الوقت أيضاً نوع من الأراضى يقال له « أرض رزقة » ، منحها السلاطين السابقون بعض الناس ، وتركوا لهم فيها حق الملكية التامة . ولتعميم الزراعة فى جميع القطر المصرى أصدر محمد على باشا فى شعبان سنة ١٢٤٥ هـ « قانون الفلاحة » الذى نظم شؤون الفلاحة وأمن الفلاحين والمزارعين على أطيانهم ومواشيهم^(١) .

(٩) تطور الملكية العقارية بعد حكم محمد على^(٢)

سنستعرض فيما يلى أنواع الأراضى التى كانت موجودة فى مدة محمد على

(١) راجع مقال عزيز خانكى بك « الملكية العقارية فى مصر » فى مجلة القانون والاقتصاد ٦ ص ٦٥٢ — ٦٥٣ .

(٢) راجع مقال عزيز خانكى بك ص ٦٥١ — ٦٨٠ .

باشا ، وتكلم فيها واحدة واحدة ، ونذكر التغييرات التي طرأت على نظامها حتى وقتنا الحاضر ، لنرى كيف تحولت من كونها مملوكة لولى الأمر الى ملكية مطلقة مقصورة على حائزيها .

(١) الأراضى الرزقة

قلنا ان السلاطين السابقين كانوا ينعمون على بعض الناس بأراض تكون لهم ملكيتها التامة ، ويتصرفون فيها كيف شاءوا ، وسميت هذه الأراضى بأراضى « الرزقة » ، وكانت مغفاة من الضرائب .

وقد ترك محمد على باشا هذه الأطنان لأصحابها . ولكنه ألزمهم بدفع الضرائب عليها ^(١) ، وحرهم من حق وقفها ، وفي الوقت نفسه رتب لهم مرتبا يسمى « فائضا » ، يستولون عليه مدة حياتهم .

ولما صدرت اللائحة السعيدية فى ٢٤ ذى الحجة ١٢٨٤ (٥ أغسطس سنة ١٨٥٨) نزع من مالكي هذه الأراضى ملكية الرقبة ، اذ جاء فى المادة ٢٥ ^(٢) منها : « . . . ومن حيث ان الحكومة ضربت عليها الخراج ، ورتبت عوض ذلك لأربابها فائضا فى الرزنامة ، وصاروا يستولون الفائض من مدة مديدة ، فبذلك صارت الأطنان المذكورة خراجية ، ولا يعتبر فيها الوقف ، بل تكون أطنانا خراجية ميرية كسائر الأطنان الخراجية ، كما هو من مقتضيات أصول الشريعة . والجهة المربوط عليها الرزقة لم يكن لها الا الفائض الذى رتبته الحكومة ، ولم يبق لها حق فى الأرض شرعا ، وكل من كان تحت يده شىء من أطنان الأراضى المذكورة ، سواء كانت من جهة الوقف أو خلافه ، ويدفع عليها الخراج لجانب الميرى ، فتقيد له أثر منفعة كسائر الأراضى الخراجية . . . »

« وأما الأطنان التى تسمى أبعاديات وكانت من دون خراج ، وأعطيت

(١) راجع مصر الابتدائية ٢٧ فبراير ١٩٣٠ (دائرة القضاة ابراهيم جلال ومختار نور وحسن عبد الوهاب) المحاماة ١١ رقم ٣٧٨ ص ٧٣٤ .

(٢) راجع هذه اللائحة بديل هذا الكتاب .

رزقة انعاما بلا مال الى من أعطيت اليهم ، وصارت بيد أربابها وأصاحوها وزرعوها حسب الأوامر والتعاسيط الديوانية ، فليست من هذا القبيل ، بل هى مملوكة لأربابها ، يتصرفون فيها بالبيع والوقف والهبة وغير ذلك من التصرفات الشرعية السائغة للملاك فى أملاكهم .

ولما صدر قانون الأراضى فى سنة ١٨٧٥ (٧ شعبان سنة ١٢٩٢) لم يأت فيه ذكر الأراضى الرزقة ، وذلك لأن هذه الأراضى قد أدرجت فى الأراضى الخراجية .

وقد أجاز الأمر العالى الرقيم ٢٦ يونيه سنة ١٨٩٤ استبدال تقود بمرتبات فائض الرزقة المقيدة بالرزنامة ^(١) .

(ب) الأراضى الأوسى الملتزمين

الأراضى الأوسى هى التى كانت للملتزمين ، قبل عهد محمد على باشا ، وتركها لهم ينتفعون بها مدة حياتهم ، مع اعفائها من المال ، ورتب لهم مرتبا سنويا يسمى « فائضا » كما تقدم ^(٢) . أما مقدار هذا الفائض فكان يوازى قيمة ربح

(١) وهذا هو نص الأمر العالى المذكور :

المادة الأولى — قد ترخص لناظر المسالية بأن يستبدل بنقود المرتبات المقيدة بالرزنامة تحت اسم فائض الرزقة التى تنتقل بعد وفاة مستحقها الى ورثتهم .

المادة الثانية — يكون استبدال المرتبات المذكورة على واقع عشرة أضعاف قيمتها السنوية .

المادة الثالثة — الاستبدال هو اختيارى ، سواء كان بالنسبة للحكومة أو لأصحاب المرتبات السالف ذكرها . ويترتب على استبدال هذه المرتبات سقوط الحق فيها ، سواء كان بالنسبة لمن كانت مرتبة اليهم أو بالنسبة لورثتهم أو غيرهم من ذوى الشأن .

المادة الرابعة — مرتبات فائض الرزقة المجمولة وفقا لا تدخل فى هذا الاستبدال .

(٢) راجع مصر الابتدائية ٢٧ فبراير ١٩٣٠ (دائرة القضاة ابراهيم جلال ومختار نور وحسن عبد الوهاب) المحاماة ١١ رقم ٣٧٨ ص ٧٣٤ .

ويقول يعقوب ارتين باشا انه لما أصدر محمد على باشا أمره بعدم تلزيم النواحي ألغت الحكومة كل الالتزامات التى كانت أعطيت قبل صدور الأمر المذكور ، وقبل معظم الملتزمين عن طيب =

الالتزام بحسب اقرار نفس الملتزم ^(١) .

ولم يكن الانتفاع بالأراضي الأوسى ينتقل الى الورثة ، بل كانت الأرض تؤول الى الحكومة بعد وفاة المنتفعين ، وينقطع الفأض ، فأراد بعض المنتفعين التحايل على نقلها الى ورثتهم ، فوقفوها .

وقد صدر الأمر العالى رقم ١ فى ١٣ رمضان سنة ١٢٧١ (٣٠ مايو سنة ١٨٥٥) قاضيا بأن كل من يتوفى من أرباب الأوسى ، وتكون له ذرية ، تنقيد بأسمائهم ، فان لم يترك ذرية تصير أوسيتهم تبع بيت المال ^(٢) .

== خاطر أن يتنازلوا عن كامل الحقوق التى كانت قد صارت حقا مكتسبا لهم من التزاماتهم وعن المبلغ الأصلى الذى كانوا دفعوه للتصرف فى التزاماتهم ، فمكافأة لهم وتعويضا ، أبقت الحكومة أواسيهم بين أيديهم يستغلونها مدى الحياة بدون أن يدفعوا عنها ضريبة ما ، ورتبت لهم ما عدا ذلك فائظا فى الروزنامة ، ولم تسمح الأوسى ضمن الأراضي التى أجرت مساحتها الحكومة وقتئذ . أما الملتزمون فى الوجه القبلى فكان أكثرهم من أمراء المالك الكبار ذوى الصولة ، غرضوا التنازل عن التزاماتهم ، وأكروها الحكومة على معاملتهم بالقوة والقسوة ، فغلبوا وقتل معظمهم ، وحاول بعض الذين سلموا الحصول على العفو بالخضوع ، فأبى الحكومة العفو عنهم . ثم ضبطت الحكومة الأراضي التى كان العصاة واضعين أيديهم عليها بصفة أثر منفعة ، وادخلت ضمن المساحة أواسيهم والأوسى التى كانت لبعض الملتزمين فى الوجه البحرى الذين لم ينقادوا بادىء بدء لأمر محمد على باشا ، وكان عدد هؤلاء قليلا ، فسحت أواسيهم وصارت أسوة بقية الأراضي الخراجية (الأحكام المرعية فى شأن الأراضي المصرية ص ٤٩) .

(١) ولكن حدث أنه لما اعترم محمد على باشا ابطال الالتزامات طلب من الملتزمين أن يقدموا له بيانا بالأرباح الصافية التى تعود عليهم من التزاماتهم ، فظن الملتزمون أنه يريد زيادة الضريبة التى قرر عليهم دفعها ، فذكروا أربابا بخسة ، فالقلب قصدهم عليهم ، اذ رتب لهم الفائظ باعتبار الأرباح التى ذكروها (الأحكام المرعية ص ٥٠) .

(٢) وهذا هو نص الأمر العالى المذكور : انه من ترادف تقديم الأعراضات النينا من بعض أرباب الأوسى المقيمة بديوان الرزنامة بالتمس ايقافها قد سنج لحاظنا أن الحامل لهم على ذلك هو ما علموه من أن الأصول الجارية بديوان الرزنامة اجراء انحلال الأوسى عند وفاة صاحبها وحرمان ذريته من الانتفاع بها ، ومن حيث ان سريان الانتفاع بالأوسى المذكورة الى ذرية من يتوفى من أصحابها قد سمحت به ارادتنا لأجل أن يزول من فكرهم الهوس بتلك الغائلة ، ويعيشوا هم وذريتهم بكمال الرفاهية فى ظل مكارمنا ، فقد أصدرنا أمرا هذا اليكم لتعلموا ذلك وتعملوا به ، بأن الأوسية التى يتوفى صاحبها أو صاحبها ولا يكون لهم ذرية =

وجاء في المادة ١٥ من لأئحة الأطيان السعيدية (٥ أغسطس ١٨٥٨) :
 من حيث ان أطيان الأواسى على مقتضى أصول الشريعة هى فى حال الأصل
 أطيان خراجية ميرية ، وكانت أعطيت الى الملتزمين نظير جباية الخراج وتأديته
 لبيت المال ، واذا مات الملتزم تعود أطيان الأوسية المذكورة الى جهة بيت المال .
 وكان جاريا العمل على هذا المنوال كمقتضيات أصول الشريعة . وبعد ذلك
 اقتضت الارادة السنية بأن الأوسية التى يتوفى صاحبها ، ويكون له ذرية من
 الذكور أو الاناث ، لا يجرى عليها الانحلال ، بل تنقيد بأسماء من يعقبه من
 الذرية ، ولا تنحل الا عند انقراض نسلهم . وأما من يتوفى من أصحاب الأواسى
 ولا يكون له ذرية فى التى تنحل . وصدر بذلك الأمر العالى للرزنامة فى ١٣
 رمضان سنة ١٢٧١ فمرة ١ . فعلى مقتضى ذلك كل من يتوفى من أرباب
 الأواسى ، سواء كانوا ذكورا أو اناثا ، ولم توجد لهم ذرية من الذكور أو الاناث ،
 يصير انحلال أوسيتهم الى جهة بيت المال . وأما الأطيان الأواسى التى توفيت
 أربابها وانحلت سابقا وصارت بيد مزارعين فهذه تبقى تحت أيديهم . . . وتصير
 أثرا لهم ، ويصير الاجراء فى حقها بموجب البنود التى فى حق الأطيان الخراجية .
 ونص الأمر العالى الصادر فى ٢ شعبان سنة ١٢٧٥ (٧ مارس سنة
 ١٨٥٩) على أن توريث الأواسى يكون باعتبار الطبقات من الذرية .

ولما صدرت لأئحة المقابلة فى ٣٠ اغسطس سنة ١٨٧١ (١٣ جمادى
 الآخرة ١٢٨٨) سمح لأرباب الأواسى ، بمقتضى المادة ٩ ، بدفع المقابلة عنها ،
 ومن يؤدى منهم المقابلة على أطيانه يعطى الرخصة اللازمة بالتصرف فيها بالبيع
 والهبة والوصاية والوقف ونحوها من سائر التصرفات المصرح بها لأرباب
 الأبعاديات العشورية ، ولكن « من حيث ان أطيان الأبعاد العشورية ، لم يكن
 مرتبا لها فوائض بالرزنامة ، كالمرتب لأرباب الأواسى ، فلاجل مساواة الأواسى

= من الذكور أو الاناث هى التى يجرى عليها الانحلال حكم الأصول الجارية بطرفكم ، وأما
 التى يكون لصاحبها أو لصاحبها ذرية فلا تنحل ، بل تنقيد باسم من يعقبهم من الذرية ، ولا
 تنحل الا عند انقراض نسلهم .

بالأبعاد العشورية بكل أوجه المساواة بدون استثناء يصير قطع الفوائض المقيدة بالرزنامة لأرباب الأوسى مقابل حياتهم تملكها والتصرف فيها على وجه ما ذكر^(١) .

ولما صدر الأمر العالى الرقم ٦ يناير سنة ١٨٨٠ وقانون التصفية المؤرخ ١٧ ابريل سنة ١٨٨٠ ألغيا النصوص المتعلقة بالأمر المالية فى لأئحة المقابلة ، وأبقيا حقوق الملكية التامة التى اكتسبها من دفع المقابلة من أرباب الأراضى . ولقد أضافت المادة ٥ من الأمر العالى الصادر فى ٦ يناير سنة ١٨٨٠ أن دفع جزء من المقابلة يكفى للاستحواذ على حقوق الملكية التامة فى الأطنان المذكورة ، ولا يكون لواضعى اليد على الأطنان الأوسية الذين صاروا مالكيها لها حق فى قبض المرتب لهم فى الرزنامة^(٢) .

وصرحت الأوامر العالية الصادرة فى ٤ مارس سنة ١٨٨٩ و ١٦ يونيه سنة ١٨٩٠ و ٥ ابريل سنة ١٨٩١ و ٢٩ يناير سنة ١٨٩٤^(٣) لوزير المالية بأن

(١) راجع الأمر العالى الصادر فى ٨ ربيع الأول سنة ١٢٩٢ — ١٤ ابريل سنة ١٨٧٥ (ألغى) :

يجوز لأرباب الأطنان الأوسى الموقوفة دفع المقابلة عنها ، وزيادة على ذلك يستمر دفع ما لتلك الأوسى من الفوائض السابق ابقائها مع أطنان الأوسية وصارت من ملحقاتها فى الوقف . وراجع قرار المجلس الخصوصى فى ٨ ربيع آخر سنة ١٢٩٢ — ١٤ مايو سنة ١٨٧٥ (ألغى) :

من تعهد من أرباب الأوسى غير الموقوفة بدفع المقابلة على جملة سنوات بدون تجاوز المدة المحددة للتسديد فما يتسدد منه سنويا يستقطع بنسبته من الفوائض المرتبة له بالرزنامة ، حتى انه عند تمام التسديد تكون الفوائض صار قطعها بأكملها .

(٢) بند ٥ من الأمر العالى الصادر فى ٦ يناير سنة ١٨٨٠ :

جميع أحكام لأئحة المقابلة المتعلقة بجعل حقوق ملكية الأطنان للذين دفعوا عنها المقابلة تبقى مرعية الاجراء والعمل . ودفع جزء من المقابلة يكفى للاستحواذ على حقوق الملكية التامة فى الأطنان المذكورة ، فلا يكون لواضعى اليد على أطنان أوسية الذين يصيرون مالكيها لها بموجب هذا البند الحق فى قبض المرتب المقيد لهم على ذلك فى الرزنامة مدة حياتهم .

(٣) أمر عال فى ٤ مارس سنة ١٨٨٩ :

المادة ١ — قد تصرح لناظر المالية أن يستبدل بنقود المرتبات التى تكون أقل من خمسة جنيهات مصرية شهريا المقيدة فى الرزنامة باسم (فائض التزام) التى من شروطها الانتقال الى الذرية ولم يكن تحت يد أربابها أطنان أوسى .

يستبدل تقودا بالمرتبات المقيدة بالروزنامة باسم فائض التزام^(١) .

- == المادة ٢ — قيمة الاستبدال تكون باعتبار عشرة أضعاف المرتب السنوى .
- المادة ٣ — فوائض الالتزام التى تحت يد أصحابها أطيان أواسى ، ولهم حق التمتع بمنفعتها تحت شروط رجوعها للحكومة بعد انقراض الذرية ، تستبدل بنقود باعتبار قيمة الفائض السنوى ثمانية أضعاف وثلاث ، وعند ذلك تصير الأطيان الملحقه هذه الفوائض ملكا مطلقا للمنتفعين .
- المادة ٤ — يكون الاستبدال اختياريا بالنسبة للحكومة ولأرباب المرتبات . أما بعد حصوله لا يبقى لأرباب المرتبات التى تستبدل ولا لورثتهم أو غيرهم من ذوى الحقوق أدنى حق فى المرتبات المذكورة .
- المادة ٥ — لا يدخل فى هذا الاستبدال ما يكون موقوفا من فوائض الالتزام المذكورة ، سواء كان ملحقا به أطيان أو لم يكن ملحقا به .

أمر عال فى ١٦ يونيه سنة ١٨٩٠ :

المادة ١ — كافة المرتبات المقيدة فى الروزنامة باسم فائض التزام (ما عدا ما يكون منها وقفا) التى لا يزيد مقدارها عن مائة مليم فى الشهر تستبدل بنقود باعتبار عشرة أضعاف المرتب السنوى . أما فوائض الالتزام التى تحت يد أصحابها أطيان أواسى مشترط فيها رجوعها للحكومة بعد انقراض ذريتهم فتستبدل بنقود باعتبار ثمانية أضعاف وثلاث ضعف قيمتها السنوية ، وتصير الأطيان المعطاة حين ترتيب هذه الفوائض ملكا مطلقا للمنتفعين .

المادة ٢ — بعد حصول الاستبدال بالكيفية السالفة الذكر لا يعود لأرباب المرتبات التى استبدلت ولا لورثتهم ولا لغيرهم من ذوى الحقوق أدنى حق فيها .

أمر عال فى ٥ أبريل سنة ١٨٩١ .

المادة ١ — كافة أحكام أمرنا الرقم ١٦ يونيه سنة ١٨٩٠ تسرى على المرتبات المقيدة بعنوان (فائض التزام) التى تكون أقل من ثلاثمائة مليم فى الشهر .

أمر عال فى ٢٩ يناير سنة ١٨٩٤ :

المادة ١ — تسرى أحكام الأمر العالى الصادر فى ٤ مارس ١٨٨٩ على مرتبات فائض الالتزام التى قيمتها خمسة جنيهات أو أكثر فى الشهر .

(١) راجع استئناف مخطط ٨ يناير ١٨٨٥ المجموعة الرسمية المختلطة ١٠ ص ٣٤ :
أطيان الأواسى التى دفع عنها أربابها كامل المقابلة أو جزءا منها واقطع صرف فائض الالتزام المقيد فى الروزنامة قد زالت صفة الأوسية منها ، وصارت كالأطيان العشورية . وعلى ذلك يجوز لأربابها التصرف فيها بجميع الأوجه الشرعية .

واستئناف مخطط ١٣ أبريل ١٨٩٣ (٤ ص ٢٠٠) : من حيث انه من المشهور أن الأطيان الأواسى عند ما ألغيت قد صار تخصيصها على من تؤول اليهم فيما بعد من أرباب =

(ج) الأُطيان الأبعادية المعروفة بالعشورى

الأُطيان الأبعادية هي الأراضي البور أو غير المزروعة التي منحها محمد على باشا أعيان البلاد لأصلاحها بزراعتها ، ولم يكن يجوز لهم التصرف فيها بأى وجه ، وإنما يجوز التوارث فيها ، وكانت تعطى بها تقاسيط من الرزنامة موضحا بها القيد المتقدم . وقد جاء بخصوصها فى تقرير للرحوم بطرس غالى باشا مقدم الى قومسيون تعديل الضرائب :

« فى سنة ١٢٢٨ هجرية (سنة ١٨١٣ ميلادية) عملت مساحة عمومية عن الأراضي ، وصار تقسيمها على درجات ، والأطيان المزروعة أو التي كانت قابلة للزراعة لكل بلد ربطت زمائلا لها ، وتكلف على مزارعيها ، وتقررت عليها الأموال باعتبار درجاتها ، أما الأراضي البور الغير صالح فصار تنزيلها من الزمام ، وسميت بأبعد ، ولما كان بمقتضى الشريعة الاسلامية يسوغ لولى الأمر تملك رقبة الأُطيان المذكورة لمن يشاء ، بل يجوز له فى مصلحة القطر وازدياد ثروته ووفرة أهاليه تملك رقبة الأراضي المعمور ورفع الخراج عنها ، وقد كان اعطاء الرزق مبنيا على ذلك ، فالرحوم محمد على باشا ، بناء على نص الشريعة ، وبقصد اصلاح الأراضي المستبعدات ، وازدياد ثروة القطر ، قد أعطى منها جملة أطيان للذوات والوجوه الذين تسمح لهم حالة ميسرتهم باصلاح الأُطيان المذكورة ، لا وبل أعطى جملة منها لبعض أشخاص وقبلوها جبرا عنهم . وبخلاف الأراضي المستبعدات كانت تعطى الحكومة أطيانا من المعمور الخراجي ^(١) ، وكافة الأُطيان التي ينعم بها ، سواء كانت من المستبعدات أو من المعمور ، كانت تبقى ملكا للنعم عليهم بها رزقة بلا مال ، على شرط عدم التصرف فيها لا ببيع ولا خلافة ،

= المنفعة ، وقد صار توريدها باطلاع مشايخ وعمد الجهة بسجلات مؤشر عليها من القاضى ومن مندوب الحكومة ، فصار ما هو وارد بتلك السجلات كافيا بالطبع لثبوت الملكية ، ويقوم مقام الحجج الشرعية الصحيحة .

(١) هذه هي الأراضي المعطاة بقصد انشاء بساتين أو غرس أشجار الخ .

انما يجوز التوارث فيها ، وبهذه الوسطة كانت تلك الأطيان تعتبر وقفا على المنعم عليه وعلى ورثته فقط بدون جواز انتقالها لآخر ، وكانت تعطى بها تقاسيـط من الروزنامة موضحا بها هذا القيد (١) .

« وفي سنة ١٢٥٨ (سنة ١٨٤٢) لما رأى المرحوم محمد علي باشا أنه نظرا لكون الاعطاء المقيد بالشرط البادى ذكره غير موافق للشريعة الاسلامية ، ويترب عليه عدم الوصول للغاية المقصودة ، وهى اصلاح الأطيان لو طرأ على أربابها عسار أو عدم مقدرة على زراعتها ، قد أصدر أمرا فى ٥ محرم صرح فيه لأرباب الأطيان المذكورة بالتصرف فيها بكافة أنواع التصرفات الشرعية من بيع وهبة ونحو ذلك ، وتنبه على الروزمانة بابطال شرط عدم التصرف فيها من التقاسيـط ، واعطاء تقاسيـط خلافها مندرجا بها هذا التصريح . والأمر المشار اليه هو الأساس المتبع للآن فى تحرير التقاسيـط بالروزنامة .

« أما الجفالك فاتها كالأبعاديات مرتبطة بحكم الأمر الصادر فى سنة ١٢٥٨ (سنة ١٨٤٢ م) الثنى عنه ، والفرق بينهما هو أن اسم جفلك لا يطلق الا على مقدار جسيم من الأطيان ، وما كانت تعطى الجفالك الا للعائلة الخديوية ، انما فى عهد المرحوم عباس باشا أعطى منها بعض كبار الذوات .

« ولغاية سنة ١٢٧١ (سنة ١٨٥٤) لم يكن مربوطا شىء على أطيان الأبعاديات والجفالك السالف ذكرها . وفى ٧ محرم سنة ١٢٧١ صدر أمر من المرحوم سعيد باشا بالزام أرباب الأطيان المذكورة بتوريد عشور محصولاتها صنفا (ولذلك أطلق عليها اسم أطيان عشورية) ، والأسباب التى صار الارتكان عليها فى الأمر المشار اليه هى أن القناطر والجسور والترع التى عملت وستعمل

(١) راجع ذكره ٢٧ شوال ١٢٥٢ (١٨٣٦) باعطاء حق المنفعة فى أراضي الأبعاديات للمنعم عليهم بها وتوريثها لذريتهم ، وعند عدم وجود ذرية تؤول لعتاقهم خلاف الغلام والجارية السود ، وبعد الاقتراض تكون وقفا للحرمين الشريفين (أراضي معفية من المال) . وقد صار الغاء مفعوله فيما يتعلق بالتملك . راجع الأمر الصادر بتاريخ ٥ محرم ١٢٥٨ (١٨٤٢) بتأييد التصريح للمنعم عليهم بأطيان رزقة بلا مال بالتصرف فيها بجميع أنواع التصرفات الشرعية .

بمعرفة الحكومة بمصاريف من طرفها لم تكن فائدتها قاصرة فقط على الأطنان الخراجية ، بل ان عموم الأطنان منتفعة منها .

« وقد صدر أمر عال في ٩ يناير سنة ١٨٥٥ من مقتضاه أن الأورمانات والجنائن يدفع عليها العشور تقديمية بحسب الفية التي تتقدر فيما بعد » ^(١) .

(١) راجع أيضا « الأحكام المرعية » ص ٥١ وما بعدها .

وفيا يلي الأوامر الصادرة بخصوص الأطنان الأعبادية :

أمر عال في ١١ ذى الحجة سنة ١٢٨٢ — ٢٧ ابريل سنة ١٨٦٦ :

الأعباديات التي تعطى أنعاما أو التي تباع من طرف الميرى يلزم فرزها في وقت تحديدها ويتوضح بقوائم التحديد عن الفرز الذي يصير بحسب ما ينظر من معاينتها لأجل تقدير ما يربط عليها ، وإذا كان يوجد حال التحديد والفرز أطنان بور لا تستحق تقدير شيء عليها يتوضح عنها بقوائم التحديد أيضا ، وترسل القوائم للمالية ليتصرح للرزنامة باخراج التقسيط بدون انتظار لربط عشور البور .

الأطنان البور الواردة بتقاسيط أرباب الأعباديات وغير مربوط عليها العشور وجارى فرزها سنويا وربط العشور على كل ما يستصلح منها هذه اذا كانت تستمر على الطريقة المذكورة يمضى عليها أوقات وأزمنة بدون أن يهتم أصحابها في اصلاحها ، مع أن المسارعة والاهتمام في اصلاح تلك الأطنان يترتب عليه زيادة عمارية وارتفاع ، فلأجل ذلك استصوب تقدير وربط ميعاد ثلاث سنوات من ابتداء سنة ١٨٧٦ افرنكي لاصلاحها بدون أن يجرى عليها الفرز السنوى ، ومن ابتداء السنة الرابعة التي هي سنة ١٨٧٩ افرنكي يجرى ربط وتحصيل عشورها من ملاكها الموضوع أيديهم عليها باعتبار فيات الحيضان الموجودة فيها ولو لم يكن صار اصلاحها .

لائحة المقابلة (٣٠ أغسطس سنة ١٨٧١) :

بند ١٠ — الأطنان المربوطة على أشخاص بالعشور ولم يوجد بها تقاسيط تحت أيديهم والتي أعطيت الى بعض مستخدمى الحكومة لتعيشهم منها ولم يعط لهم بها تقاسيط ديوانية ولا رخصة بالتصرف فيها هي متى رغب واضعو اليد عليها دفع المقابلة عنها يجابون لذلك ، وبعد دفع ما يستحق عليها من المقابلة بالكامل يتحرر بها التقاسيط الديوانية لتصير ملكا لهم ويتصرفوا فيها بكامل الأنواع المصرح بها لأرباب الأعباديات التي بتقاسيط ديوانية .

بند ١١ — أطنان المستبعدات الواردة في تقاسيط أرباب الأعباديات وغير مربوط عليها العشور حيث الجارى فيها أن كل ما استصلح منها يربط عليه العشور بحسب درجته فهذه والأطنان المعطاة بمواعيد على مقتضى قرارات مجلس شورى النواب على أنها تربط بالعشور اذا أراد أربابها مساعدتهم على ربطها عليهم من الآن بدرجة الدون ودفع =

(٥) مسموح المصطبة ومسموح المشايخ

هذه هي الأراضي التي منحتها مشايخ البلاد والعمد ، مقابل الخدمات التي

= ما يستحق عليها من المقابلة على اعتبار هذه الدرجة فيساعدون على ذلك ويتحرر لهم بها تقاسيط ديوانية بعد دفع كامل المقابلة التي تستحق عليها .

بند ١٢ — الأتبان التي توجد زيادة بالنواحي ولم يكن مربوطا عليها مال ولا عشور لعدم المعلوماتية بها ويكون بعضها منزرعا أو يصلح للزراعة أو يكون تمام اصلاحه محتاجا لبعض عمليات فاذا كان أهالى الناحية الموجود بها ذلك ومشايخها ومزارعوها أرباب الأثرية دفعوا كامل مقابلة أطيانهم الأصلية ثم يريدون أخذ الزيادة المذكورة بكيفية أن الصالح منها للزراعة يربط عليهم بحسب ضربة حوضه والمحتاج لتصيلحات يطلبون أخذه بفية الأتبان العشورية الدون ويدفعون على ذلك المقابلة بقدر مربوط ست سنوات فبعد أن يدلوا على تلك الزيادة في محلاتها يساعدون على إعطائها لهم وتربط عليهم بالعشور أو المال ولا يتحرر لهم تقاسيط بالعشوري منها وحجج بالخارجي إلا بعد تسديد كامل المقابلة المستحقة عليهم كما في البنود السابقة أما البلاد التي يوجد فيها أشخاص دفعوا المقابلة وآخرون لم يدفعوا فهذه ان كان فيها زيادة تعطى بالشرائط التي ذكرت لمن يطلبونها ممن دفعوا المقابلة سواء كانت في ذات غيطانهم أو مجاورة لهم أو غيره .

بند ١٣ — الجفالك والأبعاديات التي لم يدفع أربابها ما يستحق عليها من المقابلة هذه اذا وجد في أطيانها زيادة ورغب المشايخ والمزارعون بالناحية الكائن فيها ذلك أخذ تلك الزيادة بكيفية أن المنزرع والصالح منها للزراعة يربط عليهم بفية عشور حوضه عال كان أو أوسط أو دونا وغير المنزرع يربط عليهم بفية الأتبان الدون ويعطى لهم تقاسيط بذلك ، فاذا كان الطالبون دفعوا أو تعهدوا بدفع المقابلة عن أطيانهم الأصلية في ذات المحاضر التي تتحرر عن طلب الزيادة المذكورة يساعدون على تنفيذ طلبهم ، وبعد تأدية كامل المقابلة المستحقة على الأتبان الزيادة التي يطلبونها بهذه الكيفية يعطى لهم التقاسيط اللازمة بها مستوفية الترخيصات المصرح بها في البنود المحررة قبله .

بند ١٤ — الجفالك المعطى بها تقاسيط ديوانية لأربابها ويوجد فيها زيادة ناتجة عن مستبعدات استصلحت أو غير ذلك مما يدخل في كمية الوارد بالتقسيت وليس مربوطا عليها عشور ، هذه اذا طلب أربابها أخذها بنوع الملكية بكيفية أن المنزرع منها يربط عليهم بحسب فية عشور حوضه وغير الصالح للزراعة ومحتاج لتصيلح بفية العشور الدون ويكونون دفعوا أو سيدفعون المقابلة على أطيانهم طبقا لبند ١٢ يجابون لذلك وبعد تسديد قيمة المقابلة المستحقة عليها يعاملون حسب القاعدة التي يعاملون بها في حق باقى الأتبان جفالكهم وأخذون تقاسيط ديوانية تثبت لهم التملك والترخيصات الممنوحة لهم .

كانوا يقومون بتأديتها للحكومة ، وكان لهم أن يشاركوا عليها أو أن يؤجروها ،

= بند ١٥ — اذا لم يرغب أرباب الجفالك أخذ الأطيان الزيادة والمستبعدات الموجودة بجفالكهم بالكيفية الموضحة قبله ، وظهرت الرغبة من أهالي أو مشايخ أو مزارعي الناحية لأخذ تلك الزيادة والمعاملة فيها كالموضح في بند ١٤ ، فبعد الاستئناق بدفع المقابلة منهم على أطيانهم الأصلية ، تعطى لهم ، أما تحرير التقاسيط اللازمة بأسماء من يأخذونها يكون بعد دفع كامل المقابلة المستحقة عليها وحيث يوجد بلاد جفالك وأهاليها لم يكن لهم أطيان أثرية فيها ، فهذه اذا كان يوجد لديها زيادة والجفالك لا يرغب أخذها ، فرحة بأهاليه تعطى لهم تلك الزيادة بترخيصاتها اذا رغبوا أخذها بدفع المقابلة المحكى عنها .

بند ١٦ — الأطيان الزيادة المعبر عنها في بند ١٢ وبند ١٣ وبند ١٤ وبند ١٥ اذا رغب أخذها أشخاص من غير أهالي ومشايخ ومزارعي النواحي الكائنة بها فلا يقبل منهم ذلك ، بل تبقى تلك الزيادة على ذمة الميرى يتصرف فيها حسب الأصول الجارية في مثلها .

بند ١٧ — لا يجوز للمشايخ والأهالي والمزارعين المطالبة بأخذ الزيادة التي توجد في بلادهم الا في مدة الست سنوات المحددة لتسديد كامل المقابلة بحيث انه بعد انقضاء تلك المدة فن يطلب أخذ شيء من ذلك لا يجاب لطلبه ولو كان دفع المقابلة عن أطيانه الأصلية .

أمر عال في ١٤ ربيع آخر سنة ١٢٨٩ — ٢١ يونيو سنة ١٨٧٢ (ألغى) :

أطيان المستبعدات هي بمائة الزيادات غير المعلومة المنصوص عنها بقرار الاصلاحات بيند ١٢ ويتحدد ميعاد ستة شهور فقط لمن يريد الأخذ منها حسب القرار اعتبارا من تاريخ النشر . قرار من المجلس الخصوصي في ٨ جمادى الآخرة سنة ١٢٨٩ — ١٣ أغسطس سنة ١٨٧٢ (ألغى) : أطيان المستبعدات التي بالبنادر لا يعطى منها لمن يطلب الأخذ ولو مع رغبة دفع المقابلة عنها .

قرار من المجلس الخصوصي في ٧ رجب سنة ١٢٨٩ — ١٠ سبتمبر سنة ١٨٧٢ (ألغى) : أطيان الزيادات المعلومة وغير المعلومة لا يتحرر تقاسيط بالعشوري منها وحجج بالخارجي الا اذا كان من أعطيت له يسدد كامل المقابلة التي عليها وعلى أطيانه الكائنة بالبلدة المعطى له منها .

أمر عال في ١٠ صفر سنة ١٢٩٠ — ٩ ابريل سنة ١٨٧٣ (ألغى) :

يجوز الاعطاء من الأطيان الزيادات غير المعلومة والمستبعدات المثبتة بالتواريخ للمجوز لهم أخذها ، متى كانوا تعهدوا بدفع المقابلة على أطيانهم الأصلية ، ويتحدد لذلك ميعاد ستة شهور ، مع اعطاء ميعاد أيضا مثل هذا لأرباب الأبعاد الواردة التقاسيط وغير مربوط عليها عشور في قبول طلب من يريد منهم ربطها عليه بدرجة الدون الثاني ، بشرط أن يمضي ميعاد الستة شهور المذكورة لا يقبل أدنى طلب بهذا الخصوص من أحد بل تكون الأطيان للميرى .

ولكنهم كانوا يزرعونها ، كما كان يفعل الملتزمون ، بطريق السخرة ، بواسطة فلاحى ناحيتهم ^(١) ، ولذلك أصدر سعيد باشا أمره العالى فى ٥ ذى القعدة ١٢٧٤ (١٨٥٨) باعطاء منفعة هذه الأراضى واضعى اليد عليها من الفلاحين ، وقيدت أراضى خراجية بأسمائهم .

(هـ) الأراضى الخراجية

هذه الأراضى وزعت كما قلنا على الأهالى فى سنة ١٨١٣ ، ولم تكن لهم فيها الا المنفعة ، وكان عليهم دفع الخراج أو الضريبة ، ولم يكن لهم حق التصرف ، ولم يكن يجرى فيها الميراث .

وأعطت اللائحة الصادرة فى ٢٣ ذى الحجة سنة ١٢٦٣ (١٨٤٦) واضع اليد على الأراضى الخراجية حق جعلها غاروقة ، أو التنازل عنها لشخص آخر بموجب حجة أو أمام شهود . ولم تنص هذه اللائحة على مدة تقادم ، لأنه بمقتضاها أُجيز للذى يعود الى بلده بعد أن يكون نزح عنها مدة حق استرجاع أرضه ، ولو كان زرعها شخص آخر مدة غيابه ، أما وضع عليه بعض الشروط ، ويجوز نزح الأرض من واضع اليد عليها اذا كان غير قادر على دفع خراجها ، غير أنه يمكنه أن يسترجعها يوم يدفع ما عليها من متأخر الخراج .

ونصت اللائحة الصادرة فى ٨ جمادى الأولى سنة ١٢٧١ (١٨٥٤) على أجل مدته ١٥ سنة لسقوط الحق بمرور الزمن فى الدعاوى والمطالبات المختصة بالأرض ، وألزم شيخ البلد بأن يعطى النازح الذى يرجع الى بلده مقدارا كافيا من الأرض لمعيشته . وقضت بوجوب اجراء كل تنازل عن يد المديرية بموجب حجة شرعية . ومنحت ورثة المتوفى أن كانوا ذكورا أن يستولوا على الأرض التى تركها مورثهم . أما الورثة الأنثى فاذا طلبن جزءا من الأرض التى تركها المتوفى واثبتن لزوم هذه الأرض لمعيشتهن فيجبن الى ذلك ، بشرط أن يقدمن ضامنا

(١) راجع الأمر العالى الصادر بتاريخ ٢٤ المحرم سنة ١٢٧٤ (١٨٥٧) بتمويل الأتبان مسموح المشايخ والمصاطب بأعلى ضريبة الناحية الموجودة تلك الأتبان بها .

يضمن وفاء خراج هذه الأرض . ولكن اذا صار لمن سبيل آخر للتعيش غير غلة هذه الأرض فتؤخذ الأرض منهم .

ومنحت اللائحة السعيدية الصادرة في ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧٤ (٥ اغسطس سنة ١٨٥٨) ^(١) حائزى الأراضى الخراجية بعض الحقوق ، فنصت على الآتى :

(١) اذا مات شخص من أربابها فليت المال أن يوجهها لمن شاء ، ولكن متى كان للميت ورثة شرعيون ، فمراعاة لتعيشهم وعدم حرمانهم من انتفاعهم يكونون أحق وأولى من الغير ، سواء كانوا ذكورا أو أناثا ، ويكون أخذهم لها بنسبة تقسيم الميراث الشرعى ، بشرط أن يكونوا مقتدرين على زراعتها وتأدية خراجها ولو بواسطة الوكلاء أو الأوصياء الذين يصير تنصيبهم عليهم بمعرفة القاضى عن يد الحكومة (بند ١) .

(٢) بما أن الأراضى المذكورة لا تملك للمزارعين فيها ، بل ليس لهم فيها الا حق الانتفاع بها ماداموا يتعهدونها بالزراعة ، فاذا تركها المزارعون اختيارا ، مدة تبلغ ثلاث سنوات ، سقط حقهم فيها ، وذلك بحسب أصول الشريعة . ومع كون الحكم الشرعى قضى بتحديد الثلاث السنوات ، لكن بطريق العرف ، لما تلاحظ من واقعات أحوال الأهالى ، جوز علاوة سنتين آخرين على ذلك الميعاد لتكون المدة خمس سنوات . فمن كانت تحت يده أطيان خراجية ، ذكرها كان أو أنثى ، وواضع يده عليها خمس سنوات فأكثر ، وقائم بتأدية ما عليها من الخراج لجهة الميرى ، فلا تنزع من يده ، ولا تسمع فيها دعوى ضده بوجه من الوجوه (بند ٥) ^(٢) .

(٣) يجوز رهن هذه الأطيان بالغاروقة من صاحب الأثر الى من يريد ،

(١) راجع هذه اللائحة فيما يلى .

(٢) راجع دشنا ٢١ فبراير ١٨٩٣ الحقوق ٨ ص ٥٨ — استئناف ١٨ يونيه ١٨٩٥ لحقوق ١٠ ص ٢٦٨ .

بشرط أن يكون ذلك باطلاع المديرية (راجع بند ٨) .

(٤) يجوز لصاحب الأثر أن يؤجر لمن يريد بمعرفته ، انما يكون عقد الايجار عن سنة واحدة الى ثلاث سنين فقط ، ويجوز تجديدها ، ولأجل ضبط واعتماد تحرير شروط الايجارات ينبغي ألا يصير عقد الايجار أو المشاركة الا بموجب سند ديوانى يصير تحريره بواسطة المديرية (بند ٩) .

(٥) يجوز للمزارعين فى الأطنان الخراجية أن يسقطوا حقوقهم ويفرغونها لغيرهم ، بموجب حجب شرعية من محكمة الجهة أو النواب المأذونين بسماع الدعاوى الشرعية وكتابة الحجب ، ويكون ذلك بعد الاستئذان من المديرية وصدر الاذن منها بتحرير الحجة ، ويشترط فى الحجة على الفرغ له أو المبيع له أن يكون ممثلا الى القوانين واللوائح التى تصدر من الحكومة ، ويكون ملزما بسداد الأموال (بند ١٠) (١) .

(٦) يكون لمن يغرس أشجارا أو يحفر سواقي أو ينشئ أبنية فى أراضي الخراجية أو لورثته بعده حصول التصرف فيها بجميع التصرفات الشرعية من بيع وهبة وغير ذلك (بند ١٢) .

وبمقتضى الأمر الكريم الرقم ٢٢ شعبان سنة ١٢٨٢ (١٠ يناير سنة ١٨٦٦) ، فى عهد اسماعيل باشا ، أذن بالوصية فى الأطنان الخراجية ، ولكن لا يجوز وقفها ، لأن وقف الأطنان الخراجية يتعلق بالارادة الخديوية .

وقررت لألحة المقابلة (٣٠ أغسطس سنة ١٨٧١) أن من يريد دفع المقابلة (خراج ست سنوات مقدما) على أطيانه ، ويطلب استخراج حجة شرعية أو الشرح على حجته التى تكون بيده ، يثبت له الحق فى الهبة والتوارث والوصاية

(١) راجع استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر ١٩١٤ (٢٧ ص ٨١) : وفقا للبند التاسع (العاشر) من لائحة الأطنان السعيدية المتبعة فى سنة ١٨٧٣ ما كان يمكن التصرف فى الأراضي الخراجية تصرفا صحيحا الا بمقتضى حجة شرعية ، فالبيع الذى من هذا القبيل يقتضى عقد عرفى كان باطلا ، عدا ما للشترى من حق تملك الثمرة بمضى خمس سنوات من وضع اليد اذا كان قد زرعها .

والاسقاط ^(١) .

وفي سنة ١٨٧٦ صدرت المجموعة المختاطة ، وقررت فيها الأحكام المتقدمة كالآتي :

المادة ٢١ : الأموال الخراجية هي التي في ملك الميرى وأسقط حق منفعتها للناس بالشروط والأحوال المقررة في اللوائح .

(١) لائحة المقابلة (٣٠ أغسطس سنة ١٨٧١) :

بند ٦ : من حيث ان الجارى في الأيطان الخراجية والحالة هذه هو الترخيص لأربابها بالهبة والتوارث واسقاط المنفعة والوصاية بمقتضى الأوامر واللوائح ، فالآن من يريد دفع المقابلة على أطيانه ، ويطلب استخراج حجة شرعية مجددا أو الشرح على حجة التي تكون بيده بما يفيد حصول دفع المقابلة على أطيانه ، لأجل امتيازها على ما سواها من الأيطان غير المدفوع عنها مقابلة وثبوت الترخيصات السانف ذكرها من الهبة والتوارث والاسقاط والوصاية ، فتحصل له المساعدة على ذلك بعد معلومية تأدية المقابلة .

وقد ألغيت أحكام قانون المقابلة بمقتضى الأمر العالى الصادر بتاريخ ٦ يناير سنة ١٨٨٠ والبند ٨٧ من قانون التصفية ، ما عدا المعمول منها بموجب البند الخامس من الأمر العالى المشار اليه .

دكريتو الغاء المقابلة (٦ يناير سنة ١٨٨٠) :

بند ٥ : جميع أحكام القانون المذكور التعلق بجعل حقوق ملكية الأيطان للذين دفعوا عنها المقابلة تبقى مرعية الاجراء والعمل ، ودفع جزء من المقابلة يكفى للاستحواذ على حقوق الملكية التامة .

قانون التصفية (١٧ يونيه ١٨٨٠) :

بند ٨٧ : لائحة المقابلة المنسوخة بمقتضى الدكريتو الصادر في ٦ يناير سنة ١٨٨٠ تبقى ملغاة بوجه قطعى بالقيود المبينة في البند الخامس من الدكريتو المذكور .

راجع شبين الكوم الابتدائية ٢٤ ديسمبر ١٩٣٠ (دائرة القضاة مترى مخائيل بك وصادق العجيزى ومحمد صادق سعد) المحاماة ١١ رقم ٢٧٤ ص ٥٣٥ مجموعة ناصر ٤٦٤٧ : حق واضعى اليد على الأراضى الخراجية كان مقصورا على الانتفاع بها ، ولم يكن هذا الحق قابلا للتصرف أو محالا للتوارث ، ولم يتقرر حق ملكية الأراضى الخراجية الا بمقتضى قانون المقابلة الصادر في ١٣ جمادى الآخر سنة ١٢٨٨ هـ الموافق ٣٠ أغسطس سنة ١٨٧١ م ، فالكشف المستخرج من دفتر التوارث سنة ١٢٧٥ هجرية لا يعتبر دليلا على الملكية .

راجع حيثيات الحكم ، فقد لحص الحكم تاريخ الملكية العقارية .

المادة ٣٥ : يجوز أن يكون حق الانتفاع مؤبدا متى قرره الحكومة على الأراضى الخراجية طبقا للوائح .

المادة ٣٦ : وفي هذه الحالة يجوز اسقاطه كله أو بعضه أو رهنه .

المادة ٤٨ : اذا لم يقيم المنتفع بأرض خراجية بدفع الخراج فيجوز حرمانه من الانتفاع بها بشرط مراعاة حقوق الدائنين المرتهنين .

المادة ٤٩ : عدم القيام بسداد أموال الأراضى المملوكة الرقبة للميرى يترتب عليه فقط أن يباع بالطريق الجبرى جزء من حق الانتفاع بالأرض بقدر ما يكفى لسداد تلك الأموال .

المادة ٥٠ فقرة ٢ : ومن له حق الانتفاع فى أراض خراجية أو أبعادية يسقط حقه فى الانتفاع اذا ترك الأرض بدون زراعة مدة خمس سنوات . ويشهر حق الانتفاع فى المزاد بالتطبيق للوائح .

المادة ١٠٥ : يكتسب حق الانتفاع فى الأراضى الخراجية بوضع اليد مدة خمس سنوات بشرط أن يكون واضع اليد قائما بزراعتها .

ونرى من المفيد أن نأتى هنا بالخلاصة التى وصف بها أرتين باشا حالة الملكية كما كانت فى سنة ١٨٨٣ :

« وخلاصة القول ان الأتيطان جار معاملة أربابها اليوم بالصفة الميينة بعد . من امتلك أرضا عشرية أو خراجية ، أى أبعادية أو أوسية أو أرضا خراجية مهما كان نوع خراجها ، وكانت تلك الأرض دفعت عنها المقابلة بتمامها أو بعضها ، أو أرضا من ضمن أملاك الميرى الحرة الجارى مبيعها من سنة ١٨٨٠ ، فهو مالك لعين تلك الأرض مهما كانت جنسيته ومهما كان دينه ، ولا فرق بين هذه الأتيطان وبين الأتيطان التى تدفع للميرى عشر ثمرها ، الا فيما خص الايقاف ، فان الأراضى التى تدفع خراجا لا يجوز ايقافها الا بتصريح من الخديوى ، اذ أن ايقافها متعلق بارادته السنية ، كما جاء ذلك فى البند السادس من لأئحة المقابلة ، وفى الأمر العالى الرقيم ٢٢ شعبان ١٢٨٣ (١٨٦٦) . أما الأتيطان التى لم تدفع

عنها المقابلة فلا تزال تسرى عليها أحكام الأوامر العالية الصادرة في ٥ المحرم سنة ١٢٥٨ (١٨٤٢) ، و ١٨ رمضان سنة ١٢٧٣ (١٨٥٦) ، و ٢ شعبان ١٢٧٦ (١٨٥٩) ، أى أن الأبعاديات التى فى أيدى أربابها حجج وتقاسيط بها تبقى مملوكة لهم ، وأن الأواشى والفوائض المرتبة فى الروزنامة تنقل للميرى عند انقراض النرية من الذكور والأناث ، والأراضى المذكورة هى قليلة جدا . أما الأطينان الخراجية على وجه العموم فحيث انه ليس لواضع اليد عليها أن يملك عينها ولا أن يوقفها فالمملوك منها انما هو المنفعة فقط ، أما العين فهى مملوكة للحكومة ، أى للخديوى ، كما ثبت ذلك اثباتا نافيا للريب والشك عدم الزام الحكومة باعطاء بديل ما لمن نزعته منه أرضه للمنافع العمومية . . وخلاصة القول ان هذه الأطينان تسرى عليها أحكام اللائحة السعيدية التى ظهرت سنة ١٨٧٥ بعد تنقيحها وتحويرها ، وأحكام اللوائح والأوامر التى تلتها لغاية تاريخ صدور لائحة المقابلة ، التى لم تستفد هذه الأطينان شيئا مما ورد فيها من الامتيازات ، لعدم قيام أربابها بما فرضته هذه اللائحة عليهم من الواجبات ، اذ أن تلك اللائحة لم تكن فى الحقيقة الا عبارة عن عقد مشاركة تعهد الملك فيه بالتنازل لرعيته عن قسم من حقوقه وامتيازاته فى مقابلة قيامهم بما فرضه عليهم » (١) .

فلم يبق بعد ذلك الا القليل حتى تصبح للملكية الصفة المطلقة التى لها اليوم عندنا ، والتى لها فى القوانين الأوروبية . وقد صارت لها هذه الصفة بمقتضى القوانين التى صدرت بعد ذلك :

ففى ٢٨ اكتوبر سنة ١٨٨٣ صدرت المجموعة الأهلية ، التى سنت على نسق المجموعة المختلطة ، وجاء فيها أكثر أحكامها ، ولكنها لم تأت بأحكام المواد المتقدمة ، وانما جاء فى المادة ٦ منها « تسمى ملكا العقارات التى يكون للناس فيها حق الملك التام ، وتعتبر فى حكم الملك الأطينان الخراجية التى دفعت عنها المقابلة اتباعا للمنصوص بلائحة المقابلة وبالأمر العالى الصادر بتاريخ ٦ يناير سنة ١٨٨٠ » .

(١) يعقوب ارتين باشا « الأحكام المرعية فى شأن الأراضى المصرية » ص ٦٦ — ٦٧ .

وفي ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ صدر أمر عال بالنسبة للقضاء الأهلى فقط ،
هذا نصه :

« بعد الاطلاع على المادة الخامسة من أمرنا الصادر فى ٦ يناير سنة ١٨٨٠
بالغاء المقابلة :

بند ١ — اعتبارا من هذا التاريخ يكون لأرباب الأتبان الخراجية التى
لم تدفع عنها المقابلة حقوق الملكية التامة فى أطيانهم أسوة أرباب الأتبان التى
دفعت عنها المقابلة بتمامها أو جزء منها .

بند ٢ — تلغى جميع الأوامر والقوانين السابقة المخالفة لأحكام هذا
الأمر » .

فابتداء من هذا التاريخ لم يبق فرق بين الأراضى المملوكة والأراضى
الخراجية . ولذلك صدر الأمر العالى الرقم ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٦ ^(١) (٢٦ ربيع
الأول سنة ١٣١٤) بتعديل المادة السادسة من المجموعة المدنية الأهلية ، وقد
جاء فيه :

« بعد الاطلاع على المادة السادسة من القانون المتبع لدى المحاكم الأهلية
المصدق عليه بالأمر العالى الصادر فى ٢٦ ذى الحجة سنة ١٣٠٠ (٢٨ أكتوبر
سنة ١٨٨٣) .

و بعد الاطلاع على المادة الخامسة من الأمر العالى الصادر فى ٦ يناير سنة
١٨٨٠ بالغاء قانون المقابلة ، المصرح فيها بأن تبقى جميع أحكام القانون المذكور
المتعلقة بجعل حقوق ملكية الأتبان للذين دفعوا عنها المقابلة مرعية الاجراء
والعمل ، وبأن دفع جزء من المقابلة ينحول حقوق الملكية التامة فى الأتبان
المذكورة .

« و بعد الاطلاع على الأمر العالى الصادر فى ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ الذى

(١) هذا الأمر قد ألقى الأمر العالى الرقم ٢٢ شعبان سنة ١٢٨٢ (١٠ يناير
١٨٦٦) ، وجاء بدلا عنه .

جعل لأرباب الأطنان الخراجية التي لم تدفع عنها المقابلة حقوق الملكية التامة في أطنانهم أسوة بأرباب الأطنان التي دفعت عنها المقابلة بتمامها أو جزء منها . . .

« المادة الأولى — عدلت المادة السادسة من القانون المدني الأهلى بالكيفية الآتية :

« يسمى ملكا العقارات التي يكون للناس فيها حق الملك التام ، بما في ذلك الأطنان الخراجية » .

هذا بالنسبة للقضاء الأهلى . ويمكن التساؤل هل أصبحت المادة ٥٥٣ الخاصة بالغاروقة ملغاة ، بما أنه لا يجوز الا لأصحاب الأطنان الخراجية دون غيرهم عقد مشارطتها ؟ وقد تكلمنا في ذلك في كتابنا « التأمينات الشخصية والعينية »^(١) ، وقلنا ان عقد الغاروقة أصبح غير مستعمل لابطال صفة موضوعه ، وانه اذا أنشئ عقد في صورة الغاروقة وجب اعتباره رهنا عاديا خاضعا لقواعد رهن الحيازة .

أما بالنسبة للمجموعة المختلطة فان موادها لم تعدل ، اذ أن الأمرين العالمين الرقيمين ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ و ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٦ خاصان بالقضاء الأهلى ، وعلى ذلك ، بحسب نصوص القانون المختلط ، تكون الأراضى خراجية بالنسبة لمن لم يقوموا بدفع المقابلة ، ولكن المحاكم المختلطة قضت في أحكامها بمعنى المادة ٦ أهلى المعدلة ، واعتبرت جميع الأطنان ملكا لأربابها مطلقا ، لا فرق بين الأطنان الخراجية ، سواء أدفعت عنها المقابلة أم لم تدفع ، وبين الأطنان العشورية من حيث الحقوق المتعلقة بالملكية^(٢) .

(١) نبذة ٢٣١ .

(٢) راجع استئناف مختلط أول مايو ١٨٩١ : بناء على الأمر العالى الصادر في ١٥ ابريل ١٨٩١ صار لا يجوز حرمان أرباب الأطنان الخراجية غير المدفوع عنها مقابلة من الانتفاع بها في حالة عدم قيامهم بدفع خراجها ، وذلك في الأحوال المنصوص عليها بالمادة ٤٨ من المجموعة المدنية المختلطة ، ولا سقوط حقهم في الانتفاع بها بمجرد تركها مدة خمس سنوات .

راجع أيضا ١٩ ابريل ١٩٠٨ (٢٠ ص ١٦٨) .

Today

الملكية العقارية في الوقت الحاضر

سنتكلم أولاً في أنواع العقارات الموجودة الآن . ثم نبحث المركز القانوني للأجانب فيما يختص بالملكية العقارية .

أنواع العقارات الموجودة الآن ١٩٢٦

يجب التفريق بين الأنواع الآتية :

- (أ) العقارات التي للدولة .
- (ب) الأراضي المباحة .
- (ج) العقارات المملوكة .
- (د) العقارات الموقوفة .

(١) عقارات الدولة^(١)

هذه العقارات نوعان : العقارات الداخلة في ملك الدولة العام ، وهذه لا يجوز

= كتاب الأحكام الصادرة من محكمة الاستئناف المختلطة في المواد العقارية لشكور بك :
بناء على لأئحة المقابلة وعلى الأمر العالي الرقم ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ صارت جميع الأطنان ملك أربابها ملكاً مطلقاً ، ولا فرق بين الأطنان الخراجية والأطنان العشورية من حيث الحقوق المتعلقة بالملكية سوى الشرط الذي أوجبه البند السادس من لأئحة المقابلة على أرباب الأطنان الخراجية ، وهو استصدار الأمر من الحكومة بالايقاف ، وهذا القيد انما هو من أحسن القيود التي يستحق عليها الشارع المصري مزيد الثناء .

استئناف أهلي ٥ يولييه ١٨٩٥ الحقوق ١٠ ص ٢٩٧ : لما كانت الأراضي الخراجية في الديار المصرية ملك الحكومة في الأصل ، وليس لواضعي اليد عليها الا حق الانتفاع بها فقط ، كان للحكومة أخذها من حائزها متى شاءت من غير مقابل ، بشرط أن يكون ذلك لأجل استعمالها في المنفعة العمومية كالطرق والترع ونحوها . ومن أخذ من أطيانه الخراجية جزء لأجل المنفعة العمومية ، ولم يعط مقابلاً عليه ، كان له عدلاً أن يستعيد أو يستعيز مقدار ذلك الجزء المأخوذ مما يكون زائداً عن حاجة المنفعة العمومية في جواره .

(يقتضى أن يفهم هذا المبدأ في الأطنان التي لم تدفع عنها المقابلة لحد قانون ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ ، لأنه من ذلك التاريخ فصاعداً صارت الأطنان الخراجية كلها ملك حائزها ، دفعت عنها المقابلة أو لم تدفع ، وعاد لا يتسنى أخذها الا بمقابل أسوة بالأراضي العشورية) .

(١) راجع كتابنا « الملكية والحقوق العينية » ١ نبذة ١٠٠ — ١٤٤ .

التصرف فيها ولا حجزها ولا امتلاكها بالتقادم ، والعقارات الداخلة في ملك الدولة الخاص ، وهذه يجوز لها بيعها والتصرف فيها بجميع التصرفات ، كما يجوز امتلاكها بمضى المدة ، وقد جاء القانون في المادتين ٩ و ١٠ من المجموعة المدنية الأهلية (المادة ٢٥ والمادة ٢٦ من المجموعة المدنية المختلطة) ببيان للأموال العامة . وقد جاء في الفقرة الأخيرة من المادة ٩ : « وعلى وجه العموم كافة الأموال الميرية المنقولة أو الثابتة المخصصة لمنفعة عمومية بالفعل أو بمقتضى قانون أو أمر » ، ويؤخذ منه أن القانون لم يذكر الأموال العامة بطريق الحصر ^(١) .
ومن الفقرة المذكورة يتبين أيضا فيصل التفرقة بين الأموال العامة والأموال الخاصة التي للدولة ^(٢) .

ولنزع الملكية للمنافع العامة قانون خاص هو القانون رقم ٥ الصادر في ٢٤ ابريل سنة ١٩٠٧ بالنسبة للمحاكم الأهلية ، وبالنسبة للقضاء المختلط القانون رقم ٢٧ الصادر في ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ ، وهذان القانونان مطابقان بعضهما لبعض . وقد عدلا بالمرسوم بقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٣١ . وصدر مرسوم بقانون رقم ٩٤ في ١٨ يونيه سنة ١٩٣١ بشأن نزع ملكية المناطق ^(٣) . وسنأتي بنص هذه القوانين فيما بعد .

الأراضي المباحة

عرفت المادة ٨ / ٢٣ و ٢٤ الأموال المباحة بالتعريف الآتي : « الأموال المباحة هي التي لا مالك لها ، ويجوز أن تكون ملكا لأول واضع يد عليها . ولا يجوز وضع اليد على الأراضي التي من هذا القبيل الا باذن الحكومة على حسب

(١) راجع أيضا الفقرة الثامنة من المادة ٩ التي جاء فيها « وعلى وجه العموم كافة العقارات المعدة لمصلحة عمومية » ، والفقرة الأخيرة من المادة ١٠ التي جاء فيها « وعلى وجه العموم كافة ما تقتضيه حقوق الارتفاق التي تستلزمها ملكية الأملاك الميرية المذكورة أو توجبها القوانين والأوامر الصادرة لمنفعة عمومية » .

(٢) راجع كتابنا « الملكية والحقوق العينية » ١ نبذة ١٣٠ .

(٣) راجع كتابنا « الأموال » نبذة ٩٣٧ وما بعدها .

الشروط المقررة في اللوائح المتعلقة بذلك^(١) .

ويرى من هذا النص أن الحكومة معتبرة قانونا أنها مالكة للأراضي التي لا مالك لها ، ولهذا لا بد لوضع اليد عليها من اذنها^(٢) .

والأراضي المملوكة شرعا للحكومة بمقتضى المادة هي الأراضي الحرة غير المزروعة ، وعلى الخصوص الأراضي الرملية المجاورة لشاطئ البحر^(٣) .

وقد جاء أيضا في المادة ٨٠/٥٧ :

“En ce qui concerne les terres non cultivées, et qui sont de plein droit la propriété de l'Etat, la prise de possession ne peut avoir lieu qu'avec l'autorisation de l'Etat et moyennant la constitution d'une *abadié* conformément aux règlements.

Toutefois, celui qui a cultivé ou planté un terrain de cette nature, ou qui a bâti dessus, devient plein propriétaire de la partie cultivée, plantée ou construite, mais pendant les quinze premières années, il perd sa propriété par le non-usage pendant cinq années”.

« أما الأراضي الغير المزروعة

المملوكة شرعا للميرى فلا يجوز وضع اليد عليها الا باذن الحكومة ، ويكون أخذها بصفة أعبادية ، تطبيقا للوائح .

انما كل من زرع أرضا من الأراضي

المذكورة أو بنى عليها أو غرس فيها

غراسا يصير مالكا لتلك الأرض

ملكاً تاماً ، لكنه يسقط حقه فيها

بعدم استعماله لها مدة خمس سنوات

في ظرف الخمس عشرة سنة التالية

لأول وضع يده عليها^(٤) » .

(١) تطابق الفقرة الأولى من المادة ٨ من المجموعة الأهلية المادة ٢٣ من المجموعة المختلطة ، وتطابق الفقرة الثانية منها المادة ٢٤ مختلط ، بعد استبدال لفظ « انما » بحرف الواو الذى فى أولها .

(٢) وقد جاء فى منشور للجنة المراقبة أن الأصل أن الحكومة مالكة لجميع الأراضي التي لا يمكن أحد أن يثبت ملكيته لها . وعلى ذلك فمن أخذ أحجاراً من أحد المحاجر ، سواء أ كانت مستخرجة أم استخرجها هو بنفسه ، يعتبر سارقاً للملك الحكومة (٧مراقبة ١٨٩٨) .

(٣) استئناف مختلط أول يونيه ١٩٢٠ (٣٢ ص ٣٣٨) . راجع أيضاً استئناف مختلط ١٣ ديسمبر ١٩٠٠ (١٣ ص ٥٢) ، ٢١ مارس ١٨٩٥ (٧ ص ٣٢١) .

(٤) تطابق المادة ٨٠ مختلط المادة ٥٧ أهلى بعد اضافة كلمة « المحلية » بعد كلمة « اللوائح » .

واذا حدث نزاع بشأن الاراضى غير المزروعة المملوكة شرعا للحكومة فانه يكون على من يدعى ملكيتها أن يثبت — حتى لو كان مدعى عليه فى الدعوى — أنه هو أو من تلقى الحق عنه قد وضع يده على هذه الأراضى المتنازع فيها وضعا قانونيا باحدى الطرق المذكورة فى القانون ، كأن يثبت أنه قد زرعها أو غرس فيها أو بنى عليها ، وليس على الحكومة أن تثبت شيئا ، بما أن سندها ثابت بطبيعة الأرض وبمقتضى القانون (١) .

طرق امتلاك الاراضى غير المزروعة — يجوز امتلاك الأراضى غير المزروعة على حسب القانون المصرى ، بثلاثة طرق ، وهى :

(١) وضع اليد .

(٢) الزرع أو الغرس أو البناء .

(٣) مضى المدة .

(١) **وضع اليد** — يجوز امتلاك الأراضى غير المزروعة بوضع اليد عليها . ولكن فى هذه الحالة لا بد من اذن الحكومة (٢) . وقد نصت المادة

(١) استئناف مختلط ١٠ أبريل ١٨٩٥ (٩ ص ١١٣) الاسكندرية الابتدائية ١٠ ديسمبر ١٩٢٣ جازيت ٢٠ — ٣٣ — ٣٢ — بـسـطـورـوس على المادة ٨٠ نبذة ٣ .
واذا كان النزاع خاصا بأرض لا تدخل ضمن الأراضى البور فإنه لا يسوغ للحكومة التى تطالب بالأرض أن تقلب عبء الاثبات بالادعاء بأن الأراضى كانت كلها فى بادئ الأمر مملوكة للحاكم ، بل عليها ، كما على كل مدع ، أن تقدم ما يثبت مدعاها (استئناف مختلط ٢١ يناير ١٩١٩ (٣١ ص ١٣٣) .

وقد حكم بأن الحكومة مثلها مثل أى شخص آخر فيما تدعيه . فاذا ادعت أن أرضا موضوعا عليها اليد من الغير هى ملك لها فعليها أن تثبت ملكيتها لهذه الأرض . وليس لها أن تسأل المدعى عليه عن مستندات ملكيته ، بما أنه واضع اليد . أما ما ذهب اليه الأئمة من أن الديار المصرية إنما فتحها الاسلام بالسيف ، وكل بلاد تفتح بحمد السيف تكون أراضيها خراجية ، أى ملكا للحكومة ، فهذا لا يكون فى الأراضى العامرة . بل فى الأراضى الموات الغير الموضوع عليها اليد من أحد (استئناف مصر ١٦ ديسمبر ١٩١٣ ، دائرة حسن جلال بك ومينا ابراهيم بك ومستر ماك يارنت ، الشرائع ١ رقم ٤٤٣ ص ٢٨٣) مجموعة ناصر ١٠٩٤ .

(٢) استئناف مختلط ٥ ديسمبر ١٩٠١ (١٤ ص ٣٨) ، ١٠ ديسمبر ١٩٢٩ جازيت ٢٠ — ٣٣ — ٣٢ .

٥٧ / ٨٠ على أن أخذها يكون بصفة أعبادية ، تطبيقا للوائح . وعلى ذلك يجب لتفسير هذه المادة الرجوع الى القوانين والأوامر الصادرة قبل القانون المدني وبعده ، وعلى الخصوص الأمر الصادر في ١٩ ذى القعدة سنة ١٣٠١ — ٩ سبتمبر سنة ١٨٨٤^(١) ، الذى جعل امتلاك الأراضى البائرة المملوكة للدولة موقوفا على اجراءات معينة^(٢) .

وطريقة الامتلاك هذه ليست استيلاء بالمعنى الحقيقى ، لأن الاستيلاء الحقيقى يكون بالنسبة للأموال التى لا مالك لها ، أما الأموال التى تتكلم فيها هنا فمعتبرة أنها ملك الدولة ، ولذلك اشترط القانون زيادة على وضع اليد شروطا أخرى ذكرها فى بند ٩ من الأمر العالى المتقدم ذكره ، والذى نصه :
« يصير درج قطعة الأرض على حسب حالتها فى احدى الثلاث درجات المذكورة (اذ رتبها الأمر العالى فى ثلاث درجات^(٣)) ، ويجرى تملكها للطالب

(١) راجع الأمر العالى الصادر فى ٥ نوفمبر سنة ١٨٨٤ ، وقد جاء فيه :
المادة ١ — لا تقبل طلبات بأخذ أراضى من بعد تاريخ نشر هذا الأمر .
المادة ٢ — الطلبات السابق تقديمها يجرى ما يلزم نحوها طبقا لأحكام أمرنا المؤرخ ٩ سبتمبر سنة ١٨٨٤ .

(٢) العطارين ١٠ فبراير ١٩١٨ (الفاضى عبد الفتاح السيد) الشرائع ٥ رقم ٦٦ ص ٣٠٣ . وقد جاء فى هذا الحكم أنه ليس كل من يضع يده على أرض بأثرة الحكومة يمتلكها حالا ، وانما لا بد للامتلاك من أحد أمرين ، اما أن يضع يده عليها المدة الطويلة وفقا للمادة ٧٦ مدنى بالشروط الواردة فيها ، واما أن ينال اذنا من الحكومة بوضع اليد ، ثم يضع يده ويستفيع بالشروط والقيود المبينة بالمادة ٥٧ مدنى .

(٣) وهذه هى نصوص الأمر العالى التى تشير الى الدرجات المذكورة :
بند ١ — تقسم أراضى الميرى الغير مزروعة الى ثلاث درجات :
أولا — الأراضى الغير مزروعة التى لا يترتب على استغلالها صعوبات ولا مصاريف جسيمة .

ثانيا — الأراضى المألحة والأراضى المستنقعة التى يستغرق اعدادها للزراعة مصاريف باهظة .

ثالثا — الأراضى المعروفة بالبرارى التى يترتب على استغلالها مصاريف كلية فضلا عن التكاليف الناشئة من انشاء المصارف والجسور وغير ذلك .

بند ٢ — لا يدخل فى الثلاث درجات المذكورة قبل أراضى الجزائر أو شاطئ =

بمعرفة مندوب من المديرية ، وتعطى له حجة مشتملة على الشروط المعطاة تلك الأطيان بموجبها بعد تصديق مجلس النظار .
ويؤخذ من هذه المادة أنه يجب ، لكي تعتبر الأرض مملوكة نهائيا ، توافر الشروط الآتية :

= النبل أو شواطئ الترع ، ولا الأراضي الحرة الناتجة من زيادة المساحة وليس عليها أموال مقررة ، ولا كافة الأراضي الداخلة ضمن زمام البلاد أو الأراضي المخصصة للتصفيه ولا جميع تلؤل السباخ المنتفعة منها أهلى البلاد منفعة عامة ما دامت الأتربة المنتفع بها للسباخ باقية فيها .

بند ٣ — تعطى أراضى الدرجة الأولى بدون تقرير أموال عليها لمدة معينة تحدد بمعرفة مندوب من مصلحة التاربع بناء على أمر من رئيس مجلس النظار . ويرفق مع المندوب المذكور عمد من أهل الخبرة .

ومدة الاعفاء لا تتجاوز فى كافة الأحوال ثلاث سنوات .

وبعد اقتضاء هذا الميعاد تربط على هذه الأراضي ، سواء كان مزروعا كلها أو بعضها ، الضريبة الملائمة لحالتها حسب تقدير قومسيون يؤلف من عمد ومن مندوب من التاربع تحت رئاسة المدير بعد أن يصديق مجلس الوزراء على التقدير المذكور .

(راجع الأمر العالى الصادر فى ١٧ يناير ١٨٨٨ والأمر العالى الصادر فى أول مارس سنة ١٨٩٤) .

بند ٤ — تعطى أراضى الدرجة الثانية بدون تقرير أموال عليها لمدة يصير تحديدها أيضا بعد المعاينة ، بشرط ألا تتجاوز ست سنوات .

وبعد اقتضاء هذه المدة تربط الأموال عليها بالطريقة المتوه عليها فى شأن أطيان الدرجة الأولى فى البند الثالث .

بند ٥ — تعطى أراضى الدرجة الثالثة بدون تقرير أموال عليها لمدة لا تتجاوز عشر سنوات . وبعد اقتضاء هذه المدة تربط الأموال عليها حسب للدون فى البند الثالث .

بند ٦ — على الأشخاص المعطى لهم من هذه الأراضي أن ينقادوا لكافة القوانين واللوائح التى قررتها الحكومة والتى ستقررهما بشأن الأراضي المذكورة .

بند ٧ — يجب على كل من يرغب استغلال أرض خالية غير مزروعة بالشروط السالف ذكرها أن يقدم طليا بالكتابة الى رئاسة مجلس النظار مبينا فيه اسم الحوض السكائنة به تلك الأرض والمقدار الذى يرغب زرعه بحيث يقدم الطاب السابق فالسابق ، فان تساوى طلبان فى ن واحد قدم الأقرب من جهة الأطيان ، فان تساويا فى القرب أو البعد يقرع بينهما . أما الأطيان المتوطن فيها عربان فتعطى لهم بالأولوية متى طلبوها .

الأطيان التى من الدرجة الأولى حيث انها لا تحتاج لشقات كثيرة فى تصليحها وعلى هذا يلزم تيزئتها لتعميم الانتفاع بها ، فلا يعطى منها لواحد زيادة عن ألف وخمسمائة فدان .

- أولاً — تسليم الأرض بمعرفة مندوب من المديرية ^(١) .
ثانياً — تصديق مجلس الوزراء .
ثالثاً — تحرير حجة مشتملة على شروط الاعطاء .
وعند عدم توافر هذه الشروط يكون للحكومة أن تسحب التصريح في أي وقت كان .
على أن شرط تحرير الحجة محل خلاف .
فمن رأى بعض الأحكام وجوب توافره ^(٢) .

(١) راجع استئناف مختلط ٣٠ أبريل ١٨٩١ (٣ ص ٣٢٧) . وقد جاء في هذا الحكم أن صاحب الطلب الذي يكون قد وضع يده على الأرض ، بعد دفع الرسم المعتاد واجراء عملية المسح ، يصح اعتباره بحسب ظروف الأحوال واضعا يده بحسن نية وذا حق فيما زاد في قيمة الأرض بحسب أقوال أهل الخبرة .

ومسح الأرض وتحديد يدها كما هو الحال بالنسبة للأراضي الخارجة عن الزمام ليست الا اجراءات أولية الغرض منها وقف الادارة على المعلومات المنصوص عليها في المادة الثامنة من الأمر العالي قبل البت في الطلب (استئناف مختلط ٢٧ مارس ١٩٠٧ (١٩ ص ١٨٥) . وهذا هو نص المادة الثامنة من الأمر العالي : ينه رئيس مجلس الوزراء على مدير التاريخ بتعيين مندوب من قبله لمساحة الأرض المطلوبة وتحديد يدها بمحدود من حجر واعلان الكيفية لمجلس الوزراء .

وقد حكم بأن الطالب أو من يحلون محله لا يحق لهم التمسك بقرار مجلس الوزراء الذي هو عمل داخلي للحكومة ، ما دام أن هذا القرار لم تعقبه الاجراءات اللازمة من حيث التسليم بمعرفة مندوب المديرية ، وعلى الخصوص تحرير الحجة المشتملة على شروط الاعطاء (استئناف مختلط ١٩ فبراير ١٩٠٨ (٢٠ ص ٩٧) . راجع أيضا ٢٨ فبراير ١٩١٢ (٢٥ ص ٤٠) ، ٩ يونيو ١٩١٣ (٢٥ ص ٤٢٤) ، ٦ مايو ١٩١٤ (٢٦ ص ٣٧٣) ، ١٤ ديسمبر ١٩١٥ (٢٨ ص ٥٦) — الاسكندرية الابتدائية المختلطة ٣ أبريل ١٩١٧ جازيت ٧ — ١٠٥ — ٣٠٨ .

(٢) استئناف مختلط ١٩ فبراير ١٩٠٨ (٢٠ ص ٩٧) ، ٢٨ نوفمبر ١٩١٢ (٢٥ ص ٤٠) ، ٦ مايو ١٩١٤ (٢٦ ص ٣٧٣) .

العطارين ١٤ مارس ١٩١٨ (القاضي عبد الفتاح السيد) الشرائع ٥ رقم ٨٦ ص ٣٨٠ . وقد قضى بأنه اذا لم تحرر الحجة لا تنتقل ملكية الأرض من الحكومة ولو سلمتها بالفعل لمن طلبها .

ورأى بعض آخر أن تحرير الحجة ليس بشرط لازم لنقل الملكية ، بل انه بمثابة سند لها (١) .

ويلاحظ أن الأمر العالى الرقيم ١٧ المحرم سنة ١٢٨٤ (٢١ مايو ١٨٦٧) ، الذى أباح للربان الانتفاع بزراعة بعض الأراضى البور الميرية على مياه الأمطار فى زمن الشتاء واستغلالها لمنافعهم الشخصية ، قد حرم عليهم التصرف فى تلك الأراضى بالبيع أو الرهن أو التنازل عن حق انتفاعهم الشخصى لغيرهم ، الا اذا كانوا قد امتلكوا تلك الأراضى بمقتضى حجج رسمية (٢) .

= وحكم بأن الأمر بتسليم الحجة المعطى من المديرية والذى لم ينفذ لا يكتفى لاعتبار ملكية الأرض مكتسبة نهائيا (الاسكندرية الابتدائية المختلطة ٣ ابريل ١٩١٧ (جازيت ٧ — ١٠٥ — ٣٠٨) .

(١) راجع مصر الابتدائية ٢٩ أغسطس ١٩٠٣ (دائرة مصطفى فهمى بك وعلى زكى بك والقاضى حافظ عبد النبي) الحقوق ١٨ ص ٢٦٩ : من المبادئ العامة أن كل تعاقد يتم بإيجاب وقبول من المتعاقدين ، وأنه ليس بشرط اثبات الايجاب والقبول بعقد لجعله صحيحا . فالأطيان البائرة التى أعطتها الحكومة مجانا للأهالى بقصد تعميرها بمقتضى الأمر العالى الرقيم ٩ سبتمبر ١٨٨٤ اذا طلب أحد الناس قدرا منها ، وأقر مجلس النظار اجابة طلبه ، وتسلم ما طلبه ، لم يعد للحكومة حق نزاع ذلك منه ، والعدول عن ذلك الاعطاء ، بحجة أنه لم تتحرر حجة بما أعطاه ، لأن اعطاء الحجة ليس بشرط لازم للملكيته ، ما دام قد قبل مجلس النظار طلبه ووضع هو يده ، اذ قد تم بذلك الايجاب والقبول بحسب الأصول الأساسية ، كما أن الأمر العالى لم يجعل الحجة شرطا لنقل الملكية .

(٢) استئناف ٣ ديسمبر ١٩١٨ (دائرة عبد العزيز كحيل باشا ومستر كالوينى وعبد الرحمن رضا بك) المجموعة ٢٠ رقم ٨٧ ص ١١١ ، وقد أيد حكم الاسكندرية الابتدائية ١٥ يونيه ١٩١٨ (دائرة ديمترى مقار بك ومحمد درويش بك وعبد الرحمن ابراهيم بك) الحقوق ٣٥ ص ٧٦ المجموعة ٢٠ ص ١١٢ . وقد جاء فى حكم الاسكندرية :

« وحيث ان الحكومة المصرية ، لغرض تعيش الربان المقيمين بمربوط لى مركزوا فى مركزهم خوفا من تجولاتهم فى أنحاء القطر والعبث بسكانه الآمنين أصدرت أمرا عاليا فى سنة ١٢٨٤ ، وألحقته بارادة سنية فى سنة ١٢٩٢ ، منحتهم فيه الانتفاع المؤقت والحق فى زراعة القطع القليلة من مجموع مساحتها التى يتيسر زرعها على مياه الأمطار فى زمن الشتاء ، وصرحت لهم بجنى ما ينتج من هذه الزراعة المؤقتة والانتفاع بها وصرفه فى حاجاتهم الشخصية ، انما حرم الأمر العالى المشار اليه على الربان المزارعين لتلك المساحات القليلة البيع والشراء =

(٢) الزرع أو الغرس أو البناء — إذا زرع شخص الأرض

البور ، أو غرس فيها ، أو بنى عليها ، يصير مالكا لها . إنما يشترط لبقائه مالكا ألا ينقطع وضع يده مدة خمس سنوات في ظرف الخمس عشرة سنة التالية لأول

== والرهن والامتلاك والتنازل عن حق انتفاعهم الشخصى لغيرهم الا بمقتضى حجج رسمية بتخليصهم اياها . وحيث ان نصوص الأمر العالى السالف ذكره لا زال مقعوها ساريا ومعمولا به اذ لم يصدر من الحكومة المالكة شرعا للأراضى البور الموجودة في كافة القطر أمر يدل على بطلان أو الغاء هاته النصوص الواردة بالأمر العالى السالف ذكره ، ولم يأت القانون المدنى بما يناقضها ، بل بالعكس أقرها واعتمدها ، اذ نص في المادة ٥٧ مدنى ما نصه ان الأراضى الغير المتزرعة والمملوكة شرعا للحكومة لا يجوز وضع اليد عليها الا باذن من الحكومة ، وكذا سارت على هذا النسق الدوائر القضائية من أهلية ومختلطة ، كما هو ظاهر من صور الأحكام المقدمة في قضايا رفعت من وعلى عربان مربوط (راجع الحكم الصادر من الاستئناف المختلط في ٩ مارس سنة ١٩١٢ والحكم الصادر من المحاكم الأهلية في ١٧ ابريل سنة ١٩١٧) .

وجاء في حكم الاستئناف أن القول بأن الأمر العالى الصادر في ١٧ المحرم سنة ١٢٨٤ الذى بمقتضاه لا يملك العربان الأراضى البور التى يزرعونها على الأمطار ، وإنما زراعتهم لها هي بطريق التسامح لتعيشهم ، قد ألغى بالأمر العالى الصادر في ٢٧ مارس سنة ١٨٩٤ غير صحيح ، اذ أن ذلك الأمر الأخير مختص بالأراضى المعطاة للعربان ولم تدفع عنها المقابلة ، ومعلوم أن هذه الأراضى لم تعط للعربان ولم يترتب عليها أموال للحكومة وأن المقابلة هي مبلغ يدفعه من كان في يده أطيان خراجية مقرر عليها أموال من قبل ، أما ما جاء في « النوتة » الواردة في آخر صحيفة ١٣٤ من كتاب القوانين العقارية في الديار المصرية طبعة ثانية فلا يمكن الأخذ به ، لأنه لم يكن من عمل المشرع ، بل من عمل جامع القوانين المذكورة .

راجع بنى سوف ١٣ سبتمبر ١٨٩١ (دائرة رئيس المحكمة يحيى ابراهيم والقاضى نعمان عمران ونائب القاضى ابراهيم حفظى) الحقوق ٦ ص ٢٥٢ .

راجع كذلك الاسكندرية الابتدائية ٢٣ مايو ١٩٢٣ (دائرة اسماعيل الحكيم بك ومستر اشلى باول والقاضى زكى خير الأبوتيجى) . المجموعة ٢٥ رقم ٥٩ ص ١٠٣ المحاماة ٥ رقم ٣٧٤ ص ٤٣٥ مجموعة ناصر ٤٦٥٠ .

الاسكندرية الابتدائية ٢٠ مارس ١٩٢٤ (دائرة حسن زكى بك والقاضى أحمد الصاوى والقاضى سامى الباراقى) المجموعة ٢٩ رقم ٨٤ ص ١٩٦ مجموعة ناصر ٤٦٥١ .

استئناف ٣٠ ابريل ١٩٢٩ (دائرة زكى برزى بك وعبد الباقي زكى الفشيرى بك وعلى عبد الرازق بك) المحاماة ٩ رقم ٥٣٧ ص ٩٩٣ مجموعة ناصر ٤٦٥٢ .

وضع يده عليها .

وقد اختلف فيما اذا كان وضع اليد باحدى الطرق المذكورة ، أى بالزرع أو الغرس أو البناء ، يحتاج الى اذن الحكومة ، كما فى الحالة الأولى .
فن رأى بعض الشراح والأحكام — وهو رأى الذى نرجحه — أنه لا حاجة هنا الى اذن الحكومة ^(١) .

ومن رأى بعض آخر ضرورة الحصول على اذن الحكومة ^(٢) .
وقد استند رأى الأول على ما يأتى :

(١) لا محل للاستناد على الأمر العالى الصادر بتاريخ ٩ سبتمبر سنة

(١) أسوان ٢٩ ديسمبر ١٩٠٩ (القاضى يوسف مينا) المجموعة ١١ رقم ٥٤ ص ١٥٢ .

أسيوط الابتدائية ١٢ يونيه ١٩١٨ (دائرة محمد رشيد بك والقاضى أحمد محمد خشبة والقاضى جندى عبد الملك) المجموعة ١٩ رقم ١١٧ ص ١٧٠ الشرائع ٦ رقم ٨ ص ٥٣ الحقوق ٣٤ ص ٨٢ .

طنطا الابتدائية ٨ يناير ١٩١٨ (دائرة القضاة مراد سيد أحمد وحسن رفعت ومحمد حامد) المجموعة ١٩ رقم ٥٦ ص ٨٠ الشرائع ٦ رقم ٧ ص ٤٨ الحقوق ٣٣ ص ٢٨٩ .
العياط ٢ نوفمبر ١٩٢١ (القاضى أحمد نشأت) المحاماة ٣ رقم ١٧ ص ٢٢٧ .
الاسكندرية الابتدائية ٢٠ مارس ١٩٢٤ (دائرة حسن زكى بك والقاضى أحمد الصاوى والقاضى سامى الباراقى) المجموعة ٢٩ رقم ٨٤ ص ١٩٦ مجموعة ناصر ٤٦٥٤ .

(٢) استئناف ٢ مايو ١٩٠٦ (دائرة سعد زغلول بك وحنا نصر الله بك ومستر ساتو) الحقوق ٢٣ ص ٢٢ .

استئناف ٢ يونيه ١٩١٥ (دائرة محمد توفيق رفعت بك وعبد الحميد رضا بك ومستر برسيغال) المجموعة ١٧ رقم ٢٧ ص ٤١ الحقوق ٢٢ ص ٦٨ الشرائع ٢ رقم ٣٣٠ ص ٣٠٥ مجموعة ناصر ١١١٦ .

استئناف ٢٢ نوفمبر ١٩١٦ (دائرة محمد محرز باشا وأحمد ذو الفقار باشا وأحمد راغب بدر بك) المجموعة ١٨ رقم ٥٤ ص ٩٥ الشرائع ٢ رقم ٣٣ ص ٣٠٥ الحقوق ٣٣ ص ٩ .

استئناف مختلط ٤ يونيه ١٨٩٦ (٨ ص ٣١٦) ، ٥ ديسمبر ١٩٠١ (١٤ ص ٣٨) .
الاسكندرية الابتدائية المختلطة ١٠ ديسمبر ١٩٢٩ جازيت ٢٠ — ٣٣ — ٣٢ .

١٨٨٤ لتقرير وجوب الحصول على اذن من الحكومة لامتلاك مثل هذه الأراضي وفقا للفقرة الثانية من المادة ٥٧ ، اذ أن الأمر العالى لم يتعرض لما هو مدون بالفقرة المذكورة ، فلم يبلغ حكمها لاصراحة ولا دلالة^(١) .

(٢) ان من التعسف أن يقال ان الشارع قصد بعبارة « انما كل من زرع » ألح من زرع أو غرس أو بنى ممن أذنوا من الحكومة بوضع يدهم وأخذوا بصفة أبعادية ، اذ أن التعبير عن هذا القصد بالصورة التى جاء عليها النص تعبير ركيك يجب أن تنزه عنه النصوص القانونية ، ثم انه لا معنى لتقرير شرط به تصير الأرض المأخوذة بصفة أبعادية ملكا تاما الا اذا كان حق أصحاب الأبعاد حقا آخر غير الملك التام ، على أن اللوائح الخصوصية السابقة على القانون المدنى والتى يشير اليها النص قاضية بأن الأبعاد ملك تام لأصحابها^(٢) .

(٣) أن الحالتين المنوه عنهما بالمادة ٥٧ وضعتا فى النص الفرنسى فى فقرتين منفصلتين بعضهما عن بعض انفصالا تاما ، وان عبارة « انما » التى جاءت بالنص العربى و T outefois التى جاءت بالنص الفرنسى تفيد انفصال ما قبلها عما بعدها . والذى يستنبط اذن من أسلوب المادة ٥٧ أن الملكية بطريق الغرس أو الزرع أو البناء ليست متوقفة على شرط الاذن ، بل تكتسب حالا ، الا أنه اذا لم تستعمل الأرض مدة خمس سنوات فى ظرف الخمس عشرة سنة التالية لوضع يده تزول الملكية .

والحكمة فى وضع الفقرة الثانية من المادة المذكورة هو تشجيع الأهالى على استغلال الأراضي البور حتى تزيد بذلك الأراضي التى تدفع الضريبة ، وبالتالى ايراد الحكومة الثابت ، الأمر الذى كان موضع عناية الشارع من أوائل القرن التاسع عشر^(٣) .

(١) الاسكندرية الابتدائية ٢٠ مارس ١٩٢٤ المجموعة ٢٩ رقم ٨٤ ص ١٩٦ .

(٢) أسوان الجزئية ٢٩ ديسمبر ١٩٠٩ المجموعة ١١ رقم ٥٤ ص ١٥٢ .

(٣) طنطا الابتدائية ٨ يناير ١٩١٨ المجموعة ١٩ رقم ٥٦ ص ٨٠ .

(٤) لاخطر على الحكومة ولا خوف على أراضيها من العمل بالمبدأ القائل بعدم لزوم الاذن في الحالة المنوه عنها في الفقرة الثانية من المادة ٥٧ ، فان هذا المبدأ لا ينطبق بطبيعة الحال الا على الأراضي الموات التي لا منفعة منها ولا قيمة لها ومن صالح الحكومة اصلاحها ، لما يترتب على ذلك من اتساع نطاق الزراعة ، ونمو ثروة البلاد ، وازدياد عمرائها ، ومن الفائدة التي تعود على الحكومة من تحصيل الضرائب عليها . والشارع قد رمى في الواقع الى هذا الغرض من الاصلاح وانماء الثروة العمومية ، وأثبت ذلك في مقدمة الأمر العالي الصادر في ٩ سبتمبر سنة ١٨٨٤ ، وقرر اعطاء تلك الأراضي للأهالي مجاناً ، وقضى أصلاً بوجود الاذن الذي لا يكون بالضرورة الا بعد التحقق من قدرة الطالب على القيام بالاصلاح المطلوب . الا أنه متى وجد شخص قائم بالفعل على أرض من تلك الأراضي الموات بالزرع أو البناء أو الغراس ، وتبين أنه استمر على تعهدها بهذا الشكل مدة من الزمن كافية لاصلاحها ، فقد تحقق الغرض الذي قصده الشارع ، ومن الظلم أن تؤخذ الأرض من تحت يده بعد ما كابده من المشقة ، وصرف عليها من المصاريف ، وهو ما أراد الشارع تلافيه بالاستثناء الذي قرره في الفقرة الثانية^(١) .

(١) أسيوط الابتدائية ١٢ يونيه ١٩١٨ . (دائرة محمد رشيد بك والقاضي أحمد محمد خشبة والقاضي جندی عبد الملك) المجموعة ١٩ رقم ١١٧ ص ١٧٠ . وقد رد هذا الحكم على حجة الرأي الآخر القائلة (بأنه لما كان اعطاء الحكومة لأرض الأبعدية لا يخول المعطى له سوى حق الانتفاع دون التصرف في الرقبة فتأويل المادة على النحو السابق يترتب عليه وجوب الاستثناء من الحكومة على مرید أخذ الأرض بصفة ابعادية وجعل من يحاول اكتساب الملكية التامة لهذه الأرض بالزرع أو البناء أو الغرس في حل من هذا الواجب) ، رد بقوله : وحيث انه مع التسليم جدلاً بأن أخذ الأرض بصفة أبعادية لا يخول الآخذ سوى حق الانتفاع دون التصرف في الرقبة ، مع أن أرباب الأبعاد لهم عليها حق الرقبة ، كما سيبين بعد ، فليس في تقييد هذا الأخذ بالاستثناء ما يعترض به على اعفاء الشارع مرید التملك بالزرع أو الغرس من هذا الاستثناء ، لأنه لا محل لهذا الاعتراض الا اذا كان الشارع قد أعفى مرید التملك من كل قيد أو شرط . أما وقد قيد الشارع الملكية بشروط ، وحددها بحدود ، وفرض من هذه الشروط ما رأى فيه احياء الأرض واستثمارها وضمان القيام على اصلاحها ، فليس هناك محل للاعتراض .

يراجع الحكم فيما يختص بالأبعادية .

واستند الرأي الثانى على ما يأتى :

(١) انه وان كان من فائدة الحكومة اصلاح الأتبان غير الصالحة للزراعة الا أنه اذا امتلك الأهالى الأتبان من غير اذن منها تصبح بذلك أطيانها عرضة للضياع ، اذ من يمكنه وضع يده خفية على جزء منها وزرعه لا يتأتى للحكومة منعه من اغتصاب ذلك الجزء (١) .

(٢) لا يعقل أن يكون اذن الحكومة شرطا فى اكتساب حق الانتفاع الذى هو جزء من أجزاء الملكية ، ولا يكون شرطا فى اكتساب الملكية كلها ، لأن اللوائح السابقة على القانون المدنى والأوامر العالية الصادرة بعده تنافى ذلك . فالمادة ١١ من اللائحة السعيدية تفيد أن الملك بالغرس أو البناء أو الزرع يكون لصاحب الأثر ، أى لصاحب حق الانتفاع . والأمر العالى الصادر بتاريخ ٩ سبتمبر سنة ١٨٨٤ يفيد أن امتلاك أرض الحكومة الخارجة عن الزمام موقوف على اجراءات مخصوصة أخصها تصديق مجلس النظار (٢) .

والفرق بين الحالة التى تنص عليها الفقرة الأولى من المادة ٥٧ والحالة التى تنص عليها الفقرة الثانية حسب الرأي الثانى ، هو أن الفقرة الأولى تفيد أنه بعد تصريح الحكومة بوضع اليد لها أن تسحب هذا التصريح فى أى وقت كان ، ولكن الفقرة الثانية منها تفيد أنه اذا زرع الشخص أو غرس الخ بعد هذا التصريح فلا حق للحكومة فى أن تسحب تصريحها أو تقطع مدة وضع اليد المكسبة للملكية ، وأن من بنى أو زرع لا يفقد ملكيته الا اذا ترك الأرض مدة خمس سنين فى ظرف الخمس عشرة سنة الأولى (٣) .

على أن المستولى على الأرض بالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٥٧ لا يملكها الا اذا زرعها أو غرس فيها أو بنى عليها بالفعل . وقبل

(١) استئناف ٢ يونيه ١٩١٥ المجموعة ١٧ رقم ٢٧ ص ٤١ .

(٢) استئناف ٢ يونيه ١٩١٥ المجموعة ١٧ رقم ٢٧ ص ٤١ واستئناف ٢ يونيه ١٩٠٦ الحقوق ٢٣ ص ٢٢ .

(٣) استئناف ٢ يونيه ١٩١٥ المجموعة ١٧ رقم ٢٧ ص ٤١ .

ذلك يكون للحكومة الحق في أن تتعرض له وتمنعه من الامتلاك بهذه الطريقة ،
 أى من الزرع أو الغرس أو البناء ، لأنها رغم وضع اليد على الأراضى المذكورة
 لا تزال معتبرة مالكة . لكن اذا ما تم البناء أو الغراس فليس لها أن تعترض ،
 بل تفقد ملكيتها ، ويصبح واضع اليد مالكا ، لأن وضع اليد في هذه الحالة
 ليس امتلاكا بمضى المدة يمكنها أن تقطع مدته ، ما دامت الخمس عشرة سنة لم تتم ،
 بل الذى يقطع المدة هو فقط عدم الاستعمال مدة خمس سنوات خلال الخمس
 عشرة سنة الأولى ^(١) ، أى أن الامتلاك هنا معلق على شرط فاسخ ^(٢) ، وهو
 عدم الاستعمال مدة خمس سنوات في بحر الخمس عشرة سنة الأولى . واذا تحقق
 الشرط ، أى اذا انقطع وضع اليد مدة خمس سنوات ، فانه يجب اعتبار واضع
 اليد ، بالنسبة للزرع والغراس والمباني ، التى يكون أحدثها ، كالباني حسن النية ،
 لا كالباني سئ النية ، لأنه انما بنى أو غرس أو زرع بناء على حق خوله القانون من
 يريد الامتلاك بوضع اليد .

واذا ما حصل البتناء أو الزرع أو الغرس فلواضع اليد حق التصرف كما
 يشاء في ملكه الجديد ، فله أن يؤجره أو يرهنه أو يهبه أو يبيعه ، من غير
 أن يكون للحكومة الحق في الاعتراض عليه ، ولكن كل هذه الأعمال خاضعة
 للشرط المتقدم ، وهو ألا ينقطع وضع يده مدة خمس سنوات خلال الخمس عشرة
 سنة الأولى ^(٣) .

مرة الخمس السنوات — لم يذكر القانون ما اذا كانت مدة الخمس

(١) دى هلتس نبذة ٢٧ و ٢٨ و ٢٩ .

وقد حكم بأنه اذا ادعت الحكومة ملكيتها لأرض لم تزرع انشئ عليها بناء من منذ
 خمس عشرة سنة فعليا أن تثبت عدم استعمال البناء مدة خمس سنوات (الاسكندرية الابتدائية
 المختلطة ٢٤ فبراير ١٩٢٠ جازيت ١٠ — ١٣٨ — ١٨٠ — بسطوروس على المادة ٨٠
 نبذة ٢٢) .

(٢) طنطا الابتدائية ٨ يناير ١٩١٨ المتقدم .

(٣) دى هلتس ٢٨ .

السنوات المذكورة تحسب باعتبارها متوالية ، أو باعتبار مجموعها ان كانت متقطعة ، فقد يقال ان القانون لم يشترط أن تكون متوالية ، بل قصد مجموعها ، ويساعد على هذا التأويل فكرة أن الغرض من الامتلاك بهذه الطريقة هو التشجيع على احياء الأراضى البائرة ، كما يصح أن يقال ان الشارع قصد أن تكون مدة عدم الاستعمال متتابعة ، لأن عدم الاستعمال لمدة طويلة يدل على نية الترك ، بخلاف عدم الاستعمال لمدة قصيرة ، ونحن نفضل هذا الاستنباط .

مرة الخمس عشرة سنة — يصبح الزارع أو الغارس أو الباني مالكا للأرض ، كما قلنا ، بمجرد زراعتها أو الغرس فيها أو البناء عليها ، ولكن بما أن الملكية من الحقوق المؤبدة التى لا يؤثر فيها الترك وعدم الاستعمال ، وبما أن الغرض من الامتلاك بهذه الطريقة هو ، كما تقدم ، احياء الأراضى البائرة ، قد اضطر الشارع الى تعيين الوقت الذى يضيع فى خلاله عدم الاستعمال مدة خمس سنوات حق الملكية ، فقدره بخمس عشرة سنة من تاريخ وضع اليد .

ومدة الخمس عشرة سنة تحسب من وقت احدات الغراس أو الزرع أو البناء ، لا من وقت وضع اليد المجرد عن هذه الأعمال ، لأن وضع اليد المجرد لا ينقل الملكية الا اذا كان مصحوبا باذن الحكومة ، كما قدمنا .

ولم يشترط القانون فى المادة ٥٧ / ٨٠ أن يظل الغارس أو الزارع أو الباني واضعا يده طول المدة ، بل اشترط فقط ألا يترك استعمال حقه مدة خمس سنوات فى خلال الخمس عشرة سنة التالية لأول وضع يده عليها .

ونرى أن نشير هنا الى خطأ وقع فيه دى هلتس ، اذ قرر عند شرحه الاستيلاء^(١) ، أن البناء لا يدخل فى حكم الغراس والزرع من حيث سقوط الحق بعدم الاستعمال ، وذكر أنه يستند فى ذلك على صريح نص القانون ، وبالفعل أورد نص الجزء الأخير من المادة ٥٧ / ٨٠ كالآتى :

... mais en ce qui concerne la partie plantée ou cultivée et

(١) نبذة ٢٦ و ٣٠ .

pendant les quinze premières années il perdra sa propriété par le non-usage pendant cinq années.

وترجمته : « لكنه فيما يختص بقطعة الأرض المغروسة أو المزروعة يسقط حقه فيها بعدم استعماله لها مدة خمس سنوات في ظرف الخمس عشرة سنة التالية لأول وضع يده عليها » . وعبارة « فيما يختص بقطعة الأرض المغروسة أو المزروعة » ليست موجودة في نص المادة ٥٧ / ٨٠ ، وقد أضافها دى هلتس خطأ . وقد وقع في نفس الخطأ الأستاذ ذهني بك ، حيث جاء في كتابه « الأموال » ^(١) . ما جاء في كتاب دى هلتس .

(٣) **مضى المرة** — الأراضي غير المزروعة معتبرة جزءا من أملاك الدولة الخاصة ، لا العامة ، إذ أنها ليست مخصصة لمنفعة عمومية بالفعل أو بمقتضى قانون أو أمر (المادة ٩ مدنى) . فعلى ذلك يمكن امتلاكها بوضع اليد عليها المدة القانونية ، تطبيقا للقواعد العامة (المادة ٧٦ / ١٠٢) ^(٢) . ولا حاجة لإذن مجلس الوزراء ^(٣) .

(١) نبذة ٧٨ .

(٢) استئناف مختلط ٥ ديسمبر ١٩٠١ (١٤ ص ٣٨) .

الطارين الجزئية (القاضى عبد الفتاح السيد) الشرائع ٥ رقم ٦٦ ص ٣٠٣ . استئناف ١٢ مايو ١٩١٠ (دائرة محمد صدق بك ومسترويل ومسترايموس) المجموعة ١٢ رقم ٢٠ ص ٤٠ مجموعة ناصر ١١٠٨ . وقد جاء فيه : وحيث انه مع التسليم بأن الأرض موضوع النزاع كانت مملوكة فى الأصل للحكومة ، فانه لا مانع يمنع الأفراد من تملك أطيان الحكومة بوضع اليد المدة الطويلة ، ما دام أنها ليست من المنافع العمومية . وحيث ان المادة ٥٧ مدنى التى تقتضى بعدم جواز وضع اليد على الأرض غير المزروعة المملوكة شرعا للميرى الا باذن الحكومة فان القصد منها منع تطبيق أحكام الامتلاك بوضع اليد فوراً الذى هو موضوع الفصل الرابع من الباب الخامس الذى توجد فيه المادة المذكورة ، ولا يوجد فى تلك المادة ما يمس أحكام التملك بوضع اليد المدة الطويلة .

(٣) راجع استئناف مصر ١٩ ديسمبر ١٩٢٦ (دائرة متولى غنيم بك ومحمد ليب عطية بك ومحمود غالب بك) المجموعة ٢٨ رقم ٥٧ ص ٩٢ . وقد جاء فى هذا الحكم أن النزاع الذى أثاره طرفا الخصومة فى الدعوى قد انحصر فى أن مصلحة الأملاك تقتضى من =

العقارات المملوكة

عرفتها المادة ٢٠/٦ و ٢١ من المجموعة المدنية بأنها التى يكون للناس فيها حق الملك التام ، بما فى ذلك الأطين الخراجية .

والجزء الأخير من التعريف أضيف الى المادة ٦ من المجموعة الأهلية ، كما رأينا ، بمقتضى الأمر العالى الصادر فى ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٦ ، بعد أن أصبح لأصحاب الأطين الخراجية حق الملك التام فى الأطين الحائزين لها . وانه وان كان هذا التعديل لم يحصل بالنسبة لنصوص المجموعة المختلطة فان المحاكم المختلطة لم تتردد فى اعتبار الأراضى الخراجية كالأراضى المملوكة ^(١) .

العقارات الموقوفة

عرفت المادة ٢٢/٧ من المجموعة المدنية الأموال الموقوفة بقولها « الأموال الموقوفة هى المرصدة على جهة بر لا تنقطع ، ويصح أن تكون منفعتها لأشخاص بشروط معلومة حسب المقرر باللوائح فى شأن ذلك » . وعرفها قدرى باشا فى المادة الأولى من كتابه « قانون العدل والانصاف » بقوله « الوقف هو حبس العين عن تملكها لأحد من العباد والتصدق بالمنفعة على الفقراء ولو فى الجملة أو على وجه من وجوه البر » .

= خصوصها لصحة امتلاكهم بمضى المدة الطويلة أن يكونوا قد حصلوا على اذن صريح من مجلس الوزراء تطبيقا لقانون سنة ١٨٨٤ ، وأن وضع يدهم بغير هذا الاذن لا يؤدى مطلقا الى الامتلاك بوضع اليد ، لأن يدهم فى تلك الحالة ليست الا يد أصل وانتظار مقرون بالاعتراف بملكية الحكومة . وبما أن هذا رأى ليس عليه اجماع ، وترى المحكمة طرحه ، والأخذ بالرأى الذى يعارضه ، وهو الذى يذهب الى أن وضع اليد المدة الطويلة بشروطها العادية التى نص عليها القانون المدنى يؤدى الى الامتلاك ، سواء أ كان ما وضعت اليد عليه ملكا للأفراد أم ملكا للحكومة . وأهم حجة يؤيد بها هذا رأى أن الاذن الذى تريد الحكومة اقتضاءه يتعارض فى الواقع مع الرغبة القائمة فى نفس الممتلك بوضع اليد فى أن يظهر مالكها طوال المدة التى يتطلبها القانون .

(١) راجع ما تقدم ذكره عند الكلام فى الأراضى الخراجية .

فالوقف نوعان : وقف خيرى ، ووقف أهلى . والأول ما كان من مبدأ الأمر لجهة بر لا تنقطع . والثانى هو الذى تكون منفعته أولاً لأشخاص معينين . على أنه لا بد فى كل وقف أن يكون مرجعه جهة بر لا تنقطع .

وهذه الأموال تشبه الأموال المخصصة للمنفعة العامة من جهة كونها لا يجوز التصرف فيها ، وتشبه الملك الخاص من جهة جواز تملكها بمضى المدة ، وجواز حجزها وبيعها ، لمن كان له حق عينى عليها من قبل وقفها . ولذلك يطلق عليها « الأموال ذات الشبهين » (١) .

ولا يجوز لأحد أن يقف ماله اضراً بمدائنيه ، وإن وقف كان الوقف باطلاً (مدنى ٧٦/٥٣) .

المركز القانونى للأجانب فيما يختص بالملكية العقارية فى مصر

فى الدولة العثمانية — لم يكن لغاية القرن الماضى مأذونا للأجانب امتلاك الأموال العقارية فى الدولة العثمانية (٢) ، ولم يخول لهم هذا الحق الا فى سنة ١٨٦٧ بشرط أن يكونوا خاضعين لجميع القوانين التى تنظم الملكية العقارية .

وكان منشأ ذلك أن الخط المايونى الذى أصدره السلطان فى سنة ١٨٥٦ تضمن النص الآتى : بما أن القوانين التى تنظم البيع والشراء والتصرف فى الملكيات العقارية عامة الانطباق على جميع رعايا الدولة فإنه يجوز أن يؤذن للأجانب بامتلاك العقارات فى ولايات بشرط خضوعهم للقوانين واللوائح وسدادهم

(١) فتحي زغول باشا ص ٥٠ .

(٢) غير أنه كان للأجنبي من الوسائل ما يتجنب به هذا الحظر ، فالأجنبي الذى كان يشتري عقارا كان يقدمه بسجلات المساحة باسم شخص مستعار متمتع بالجنسية العثمانية ، أو كان يقيده باسمه متصفا بأنه من الرعايا العثمانيين ، ولم يكن يترتب على ذلك أى ضرر به ، إذ أن هذا العمل لم يكن من نتيجته حرمانه من جنسيته الأجنبية . وكان بعض الأجانب المتزوجين من عثمانيات يقيدون عقاراتهم باسم زوجاتهم على اعتبار أنهن من الرعايا العثمانيين . راجع :

N. Chiha, Traité de la propriété immobilière en droit ottoman, Le Caire, 1906,

p. 500.

نفس الضرائب المفروضة على الوطنيين ، وذلك كله بعد ابرام اتفاقات مع الدول الأجنبية .

ويقول بيليسيمه دى روزاس^(١) : « ان الاصلاح الموعود لم ينفذ فور الوقت ، وأرجأ الباب العالى لغاية سنة ١٨٦٧ تنفيذ الوعد الذى تضمنه الخطط الهمايونى الصادر فى سنة ١٨٥٦ ، وذلك أن الحكومة حاولت بمهارة فائقة استغلال هذه المنحة المقدمة للأجانب ، والتي هى فى الواقع صورية أكثر منها حقيقية ، للتخلص من الامتيازات ، فان جلسات مؤتمر باريس بدأت فى شهر مارس سنة ١٨٥٦ ، وكان الطرف مناسباً والوقت مواتياً ، وفى جلسة ٢٥ مارس طلب على باشا المفوض الأول للحكومة العثمانية رسمياً من المؤتمر الغاء الامتيازات . ومعلوم ماتم فى أمر هذا الاقتراح ، فانه رغم معاضدة الكونت كاقور le Comte de Cavour له لم يقبل ، واقتصر الأمر على تبادل رأى ، وتفرق المفوضون من غير أن يتبوا فى الموضوع . غير أن الباب العالى أصر على رأيه . ولما ألحت الدول الأوروبية على الباب العالى فى تنفيذ العهود التى قطعها السلطان فى الخطط الهمايونى ، وذلك بمنح الأجانب حق الملكية العقارية ، وجهه على باشا بتاريخ ٣ اكتوبر سنة ١٨٦٢ مذكرة للمفوضيات أوضح فيها بشكل قاطع أنه يستحيل منح حق الملكية على أرض الدولة لسكان لا يخضعون لسلطانه ولا تسرى عليهم قوانينه . فأجابت الدول على تبليغ على باشا بمذكرة مشتركة فى سنة ١٨٦٣ قرروا فيها أن منح حق الملكية العقارية للأجانب غير متناقض مع نظام الامتيازات ، ومن الممكن اجراؤه دون الانتقاص من حقوق السلطة المحلية ، وأبدت الدول علاوة على ذلك استعدادها للتفاهم مع الحكومة العثمانية فى هذا الصدد . وكان ذلك فتحاً لباب المفاوضات .»

فاشترط الباب العالى اخضاع الأجانب لجميع اللوائح والقوانين المتعلقة بالملكية العقارية ، شأنهم فى ذلك شأن الوطنيين ، فقبلت الدول هذا الشرط ،

G. Pélessié du Rausas — Le régime des Capitulations dans l'Empire Otto- (١)
man, p. 445 - 446.

وصدر قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٠ يونيه سنة ١٨٦٧) مخولا الأجانب حق التمتع بالملكية العقارية في جميع أنحاء الدولة العلية ما عدا الحجاز .
غير أن الصعوبة لم تذلل تماما ، لأن قانون سنة ١٨٦٧ علق تنفيذ أحكامه على شرط أن تتوصل الدول الى حل المسائل المختلفة التي عرضها الباب العالى عليها ، فقد جاء في المادة ٥ من قانون سنة ١٨٦٧ : كل شخص من رعايا الدول الأجنبية له التمتع بفوائد هذه القانوننامه متى وافقت الدولة التابع هو اليها على الاتفاقات المعروض عنها من الدولة العلية فيما يختص بحقوق الامتلاك .

فطلب الباب العالى الى الدول أن تبين الى أى مدى يتسنى تطبيق الاجراءات الادارية والقضائية العثمانية على شخص الأجنبي ومنقولاته ، على الأقل في الحالة التي يتعذر فيها تطبيق الامتيازات لبعد القنصل ، وهي حالة ستصبح أكثر شيوعا ، كما أنه طلب الى الدول تعريف المسكن domicile ، بحيث لا تنتفع الملكية العقارية من قاعدة الحصانة inviolabilité التي تقررها الامتيازات للسكن دون غيره ^(١) .

وكانت فرنسا أول دولة تم الاتفاق بينها وبين الباب العالى . وقد صدر بروتوكول الاستانة المؤرخ ٩ يونيه سنة ١٨٦٨ بناء على ذلك . وقد رضيت باقي الدول به .

وهذه هي نصوص قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤ ، و بروتوكول الاستانة ^(٢) :

قانون صادر في ٧ صفر سنة ١٢٨٤ — ١٠ يونيه سنة ١٨٦٧

باعطاء الأجانب حق ملكية العقارات بالممالك العثمانية

بند ١ — قد رخص للأجانب بأن يتمتعوا بحقوق ملكية العقارات في داخل المدن وخارجها بكافة أراضي الممالك العثمانية ما عدا اقليم الحجاز أسوة رعايا الدولة وبدون شرط آخر ، وعليهم الانقياد للقوانين واللوائح الجارية في حق الرعايا

(١) دى روزاس ص ٤٤٧ .

(٢) نقلا عن مجموعة القوانين العقارية في الديار المصرية ، المنشورة بمعرفة مراقبة الأموال المقررة ، المطبعة الأميرية ، ١٩٠١ ص ١٣ وما بعدها .

العثمانيين أنفسهم كما سيذكر بعد ، أما من كان في الأصل من تبعة الدولة العلية ثم بدل تابعيته فهو مستثنى من هذه القاعدة ، ويجرى في حقه أحكام قانون مخصوص .
بند ٢ — انه بمقتضى أحكام البند الأول صارت الأجانب ذوو العقارات بداخل البلاد وخارجها معتبرة كأسوة تبعة الدولة العلية في كافة ما يتعلق بعقاراتهم . واعتبارهم بهذه الصفة يترتب عليه :

(أولاً) ملازمتهم باتباع الاجراء على مقتضى كافة القوانين ولوائح الضبط والربط والبلدية الجارية الآن أو التي ستجرى في المستقبل في حق التصرف بالأموال العقارية وانتقالها وبيعها ورهنها .

(ثانياً) ايفاءهم جميع التكليفات والأموال بأى وجه وأى عنوان كان مربوطة أو ممكنار بطا على العقارات الداخلة أو الخارجة عن دائرة المدن .

(ثالثاً) جعلهم مباشرة تحت سلطة اختصاص المجالس المدنية العثمانية في كافة المسائل الخاصة بملكية العقارات ، وفي كافة قضايا الحقوق العينية سواء كانوا بصفة مدعين أو مدعى عليهم حتى ولو كان الخصمان كلاهما من رعايا الدول الأجنبية ، وكل ذلك بالصفة والشروط والأوجه الجارية في حق أصحاب الأملاك الذين من تبعة الدولة العثمانية بدون أن يكون لتابعيتهم المتصفين بها دخل في ذلك ، وإنما يجب مراعاة الامتيازات المتعلقة بذات شخصهم وبمنقولاتهم وفقاً للمعاهدات .

بند ٣ — اذا أفلس أجنبي من ذوى العقارات فيجب على وكلاء نفليسته أن يعرضوا لجهة حكومة الدولة العلية ولجالسها المدنية بطاب بيع ما يمتلكه المفلس من العقارات الجائز شرعاً وفاء الديون التي على المالك منها وبالمثل يكون الاجراء بهذه الكيفية عند ما يصدر حكم من مجالس الدول الأجنبية لأجنبي ضد أجنبي آخر من أرباب العقارات . ولأجل تنفيذ الحكم على عقارات المدين يجب على المحكوم له أن يعرض لجهة الاختصاص من حكومة الدولة العلية للحصول على بيع ما يجوز بيعه من العقارات في نظير الديون التي على المالك بحيث لا ينفذ الحكم المذكور بمعرفة محاكم الدولة العلية وجهاتها الا بعد أن يتضح لها حقيقة أن العقارات

المطلوب بيعها هي من النوع الجائز عليه البيع لسداد الدين .

بند ٤ — يسوغ للأجنبي أن يتصرف بالهبة والوصاية فيما له من العقارات متى كان جائزا التصرف فيها شرعا بهذا الوجه ، أما العقارات التي لم يكن تصرف فيها أو لم تجوز له الشريعة التصرف فيها بالهبة أو الوصاية فيكون الفصل في توريثها بالتطبيق للقانون العثماني .

بند ٥ — كل شخص من رعايا الدول الأجنبية له التمتع بفوائد هذه القانوننامه متى وافقت الدولة التابع هو إليها على الاتفاقات المعروض عنها من الدولة العلية فيما يختص بحقوق التملك .

بروتوكول (اتفاق دولي)

«ان القانون الممنوح به للأجانب حق ملكية العقارات لا يمس الامتيازات المصدق عليها بالمعاهدات ، بل تستمر مرعية الاجراء في حق ذات أشخاص ومنقولات الأجانب الذين صاروا من أرباب العقارات .

« ولما كان حق التملك هذا يترتب عليه ازدياد عدد الأجانب وتوطنهم بأراضي الممالك السلطانية فحكومة الدولة العلية ترى من الواجب عليها أن تتبصر وأن تمنع الصعوبات التي تنشأ من اجراء العمل بمقتضى هذا القانون في بعض الجهات ، وهذا هو الداعي لعمل الاتفاقات الآتي بيانها :

« حيث انه لا يجوز التعدي على محل اقامة أى شخص مقيم بأراضي الدولة العثمانية ، ولا يمكن لأحد ما الدخول فيه بدون رضا صاحبه الا اذا كان بموجب أوامر صادرة من جهة الاختصاص وبحضور أحد القضاة أو المأمورين المرخص لهم بذلك ، فبالمثل لا يجوز التعدي على محل اقامة من كان من رعايا الدول الأجنبية طبقا للمعاهدات ، ولا يمكن لأعوان الضبط والربط الدخول فيه بدون حضور القنصل أو مندوب القنصل التابع اليه ذلك الأجنبي ^(١) .

(١) مستخرج من منشور صادر من جناب السيو يوربيه سفير دولة فرنسا بالأستانة فيما يختص بحق الملكية المعطى للأجانب بتاريخ ١٧ أغسطس سنة ١٨٦٨ :

« المراد بمحل الإقامة منزل السكن ومشمولانه ، أى المطبخ والاسطبل وأمثالهما والأحواش والجنانين والحلات المتصلة بها المحاطة بأسوار ، ما عدا جميع الباقي من أجزاء الملك فانه لا يعد محل إقامة .

« لا يمكن لرجال الضبط والربط الدخول بمحل إقامة أحد الأجانب بالجهات التى تبعد عن محل إقامة القنصل أقل من تسع ساعات بدون حضور القنصل كما سبق القول آنفا ، ومن جهة القنصل فانه ينبغي عليه أن يعطى المساعدة حالا لجهات الحكومة المحلية بحيث لا يمضى أكثر من ست ساعات من وقت إخطاره لحد وقت قيامه أو قيام مندوبه لكيلا يحصل مطلقا عطل فى حركة اجراءات الحكومة مدة أكثر من أربع وعشرين ساعة .

« أما فى الجهات التى تبعد تسع ساعات أو أكثر من تسع ساعات مشيا عن محل إقامة وكيل القنصل فيسوغ لأعوان الضبط والربط الدخول بمحل إقامة الأجنبي بدون حضور وكيل القنصل بناء على طلب الحكومة المحلية وبحضور ثلاثة من أعضاء مجلس اختيارية الناحية ، انما يكون ذلك فقط فى الأحوال الضرورية وبقصد البحث أو التحقيق عن واقعة قتل أو الشروع فى قتل أو

= « ان الفقرة الثالثة مضمونها عدم التعدى على محل الإقامة ومكرر فيها عدم امكان رجال الضبط والربط الدخول فيه بدون حضور القنصل أو مندوب من قبل القنصل التابع اليه الأجنبي .

« ولما كان من المهم الايضاح عن تعريف محل الإقامة فقد جاءت الفقرة الرابعة بتعريف واضح البيان حسب المرغوب ولا كان يصح حقيقة التسليم بأن مقدارا واسعا من الأراضي بمجرد كونه ملكا لأجنبي يعد كمحل إقامة غير مأذون للمأوى الحكومة العلية الحضور اليه أو الدخول فيه وطلب الحصول على أكثر من ذلك يعد من قبيل الزعم بأن كل أرض يملكها أجنبي حق لها الامتياز بمعاملتها حسب قانون الدولة التابع لها المالك ، وكان يعد ذلك تناقضا فى الطلب ، لأنه من الطلبات المستحيلة ، اذ أن الباب العالى لا يسمح مطلقا بجعل الأملاك العقارية بالممالك العثمانية خاضعة لأحكام الدول الأجنبية .

« الفقرة الخامسة تأيد فيها ثانيا عدم جواز التعدى على محل الإقامة ، وفقط توضح بها أنه ينبغي على القنصل فى حالة ما اذا طلب منه اجراء الكشف على محل أن يعطى المساعدة حالا لجهات الحكومة المحلية لكيلا يحصل عطل فى سير اجراءات المحاكم » .

حريق أو سرقة بواسطة استعمال السلاح أو كسر باب ونحوه أو سرقة ليلا في منزل مسكون أو عصيان مع وجود أسلحة أو تشغيل تقود زائفة ، وذلك سواء كانت الجناية وقعت من أحد رعايا دولة أجنبية أم من أحد رعايا الدولة العلية أم حدثت في محل سكن الأجنبي أو خارجا عن المحل المذكور وفي أى محل كان .

« لا تسرى هذه الأحكام الا على أجزاء الملك المعتبرة محل إقامة حسب الكيفية السابق تعريفه بها ، وما كان خارجا عن محل الإقامة فيكون اجراء أمور الضبط والربط به بلا شرط ولا قيد ، وانما اذا كان أحد الأفراد متهما بجناية أو جنحة ويجرى ضبطه ، وكان المتهم من رعايا دولة أجنبية ، فيراعى نحوه الامتيازات المتعلقة بذات شخصه .

« يجب على الموظف أو المأمور المكلف باجراء الكشف على المحل في الظروف الاستثنائية المبينة أعلاه وعلى أعضاء مجلس الاختيارية الذين يستصحبهم معه أن يحرروا محضرا عن الكشف الذى يعمل ، وأن يبلغوه حالا للجهة الاعلى التابعة اليها ، وهى ترسله بمعرفتها فورا الى وكيل القنصل الأقرب اليها» .

في مصر — أما في مصر فقد كان مركز الأجانب فيما يتعلق بالملكية العقارية خيرا منه في تركيا ، اذ بينما الأجانب في سائر أجزاء الدولة العثمانية لم يكونوا يستطيعون قبل قانون سنة ١٨٦٧ امتلاك الأراضى ، فانهم في مصر كانوا يستطيعون ذلك منذ بداية القرن التاسع عشر . ذلك أن محمد على باشا ، رغبة منه في تشجيع الأجانب على الهجرة الى مصر ، كان قد سمح لهم بامتلاك الأراضى رغم نصوص المعاهدات . وأنعم على كثير منهم ببعض الأبعديات ، أى الأراضى غير المزروعة ، ملكية تامة ، بنفس الشروط التى كان ينعم بها على الأهالى ، واعفاها من الضريبة .

ثم أصدر سعيد باشا الأمر العالى المؤرخ ١٥ جمادى الأولى سنة ١٢٧٥ (١٨٥٨) ببيع الأراضى الخراجية التى تركها واضعو اليد عليها ، وسمح للأجانب بشرائها أسوة بالوطنيين . على أن هذا الشراء كان من مقتضاه امتلاك الأتبان

بموجب تقسيط من الرزنامة ، كالأبعديات التي كان ينعم بها مجاناً^(١) .

وبموجب الأمر العالى الصادر فى ١٩ ربيع الآخر ١٢٧٧ (٤ نوفمبر ١٨٦٠)
رخص للأوروبيين بإنشاء وابورات خليج القطن فى الأراضى التى يجوزون منفعتها
من الأهالى ، إنما تكون تلك الوابورات خارجة عن بناء مساكن النواحي ،
وبشرط معاملتهم أسوة الأهالى رعايا الحكومة .

وعلى ذلك يكون الأجانب قد حصلوا على حق امتلاك الأراضى فى مصر
قبل صدور قانون ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٨٦٧) . فيعد هذا القانون أنه أقر الحالة
القائمة^(٢) .

بيد أنه فى الواقع لم يوجد فى مصر كثير من القيود الواردة فى قانون ٧ صفر ،
من ذلك أنه بناء على هذا القانون يراد بمحل الإقامة منزل السكن وتوابعه ،
أى الأجزاء المشتركة والأحواش والحدائق والحل المتصلة بها المحاطة بأسوار ، بينما
أنه فى مصر يشمل كل مكان يقوم فيه الأجنبى بأعمال تجارته أو صناعته أو
مهنته . » وفيما يتعلق بالاختصاص القضائى قد صرحت المحاكم القنصلية

(١) الأحكام المرعية ليعقوب أرئين باشا ص ٦٠ .

(٢) راجع استئناف مختلط ٣ إبريل ١٨٩٠ (٢ ص ١٨١) ، ٤ يونيو ١٨٩١

(٣ ص ٣٦٥) ، ٢٩ نوفمبر ١٨٩٤ (٧ ص ٢٥) .

وقد حكم بأن الأجانب خاضعون أسوة بالوطنيين لدفع الضرائب الوقفية أو المثوبة المضافة
على الضريبة العقارية المنصوص عليها فى القانون الصادر فى ١٣ سبتمبر ١٩٠٩ ، وذلك تطبيقاً
للنانون العثمانى الصادر فى ٧ صفر سنة ١٢٨٤ ، الذى بمقتضاه قد رخص للأجانب بأن يتمتعوا
بمحموق ملكية العقارات أسوة برعايا الدولة ، وعلى الأخص بشرط إيفاء جميع التكاليف
والأموال المربوطة أو التى تربط مستقبلاً على العقارات الداخلة فى دائرة المدن أو الخارجة عنها
بأى شكل وبأى عنوان كانت — وأن قاعدة المساواة بين الأجانب والوطنيين إزاء
الضريبة العقارية المقررة بهذا القانون تبقى قائمة بالرغم من اختلاف الضرائب باختلاف
المديريات ، فان هذا الاختلاف ليس الا نتيجة لحاجات كل دائرة وللإستقلال المركزى لكل
مديرية فيما يتعلق بتقرير الضريبة — وأن المساواة بالنسبة للضريبة العقارية متوافرة ما دام
جميع ملاك كل دائرة خاضعين لنفس الضريبة الواحدة (استئناف مختلط ٢١ مارس ١٩١٢
(٢٤ ص ٢١٣) .

قبل سنة ١٨٦٧ باختصاصها في مواد الملكية العقارية أسوة بما قرره من اختصاصها في الدعاوى المدنية الأخرى التي يكون رعاياها أطرافا فيها . وعند انشاء المحاكم المختلطة في سنة ١٨٧٦ جعلت جميع المنازعات في المواد العقارية الناشئة بين أجانب ووطنين أو بين أجانب مختلفي الجنسية أو بين أجانب متحدى الجنسية من اختصاص هذه المحاكم الدولية^(١) . والقيود الواردة بخصوص الملاك الأجانب المقيمين على مسافة من القنصلية تزيد على تسع ساعات لا يعمل بها في مصر . وجرت عادة الحكومة المصرية على أن تعرض على الدول جميع القوانين الجديدة التي تمس الملاك قبل تطبيقها على الأجانب . على أن المحاكم المختلطة قد قضت^(٢) بأن جميع اللوائح المحلية المتعلقة بالملكية تطبق على الأجانب^(٣) .

وقد صدر الأمر العالي في ٣١ يناير سنة ١٨٨٩ (٢٩ جمادى الأولى سنة ١٣٠٦) بشأن تطبيق لوائح الضبط المختصة بالأهالي والأجانب . ونص على ما يأتي :

(١) راجع لأئحة ترتيب المحاكم المختلطة :

المادة ٩ : تختص هذه المحاكم دون غيرها بالحكم في كافة الدعاوى الواقعة في المواد المدنية والتجارية بين الأهالي والأجانب أو بين الأجانب المختلفي التبعية ما عدا ما يتعلق بالأحوال الشخصية ، وتحكم أيضا في كافة دعاوى الحقوق العينية المتعلقة بالعقار الواقعة بين المتداعين أي كانوا ولو من تبعة دولة واحدة .

وقد عدلت المادة ٩ بالأمر العالي الصادر في ٢٦ مارس سنة ١٩٠٠ كالآتي :

تختص هذه المحاكم دون غيرها بالحكم في الدعاوى المدنية والتجارية الواقعة بين الأهالي والأجانب أو بين الأجانب المختلفي التبعية ما عدا ما يتعلق بالأحوال الشخصية . — وأما في مسائل الحقوق العينية (العقارية) فلا تكون مختصة إلا بنظر الدعاوى الواقعة بين الأهالي والأجانب أو بين الأجانب التابعين لدولة واحدة أو لدول مختلفة . — ولا تكون المحاكم المذكورة مختصة بنظر ما يقع من الدعاوى بين المجلس البلدى بالاسكندرية والأهالي (راجع مدنى مختلط ٥) .

المادة ١٣ : مجرد رهن عقار لمنفعة أحد الأجانب يوجب اختصاص هذه المحاكم بالنظر في صحة الرهن وفيما يترتب عليه حتى في بيعه جبرا وتوزيع ثمنه أي كان واضع اليد والمالك (راجع مدنى مختلط ٩) .

(٢) راجع استئناف مختلط ٢٥ فبراير ١٨٨٧ (١٨٨٧ ص ١١٦) .

(٣) J. H. Scott — The law affecting foreigners in Egypt, p. 137.

بعد موافقة الدول (١) :

مادة ١ — ابتداء من أول فبراير سنة ١٨٨٩ تحكم الحاكم المختلطة المصرية بمقتضى ما يكون متبعاً الآن أو ما تصدره فيما بعد حكومتنا من الأوامر الخاصة بالأصول المتعلقة بالأراضي والجسور والترع وحفظ الآثار القديمة والتنظيم والاجراآت الصحية والضبط والربط في المحلات العمومية كالفنادق (اللوكاندات) والقهوى والمنازل المفروشة المعدة للابحار والحمير ومحلات المومسات وغير ذلك ودخول الأسلحة والمواد القابلة للانفجار أو الخطرة وبيعها وحملها وعوائد الصيد ولأحذية العربات وغيرها من وسائل النقل والضبط والربط في المين والملاحة والكبرى والتسول ودوران الانسان على هوى نفسه والتجول للبيع وغيره والمحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة وعلى وجه العموم جميع اللوائح الدائمة والعامة المختصة بالضبط والربط والأمن العمومى (٢) .

مادة ٢ — الأوامر التى تصدر فى هذه المواد يصير نشرها بعد قرار من الجمعية العمومية بمحكمة الاستئناف التى تقتصر على التحقق من الأمور الآتية وهى :

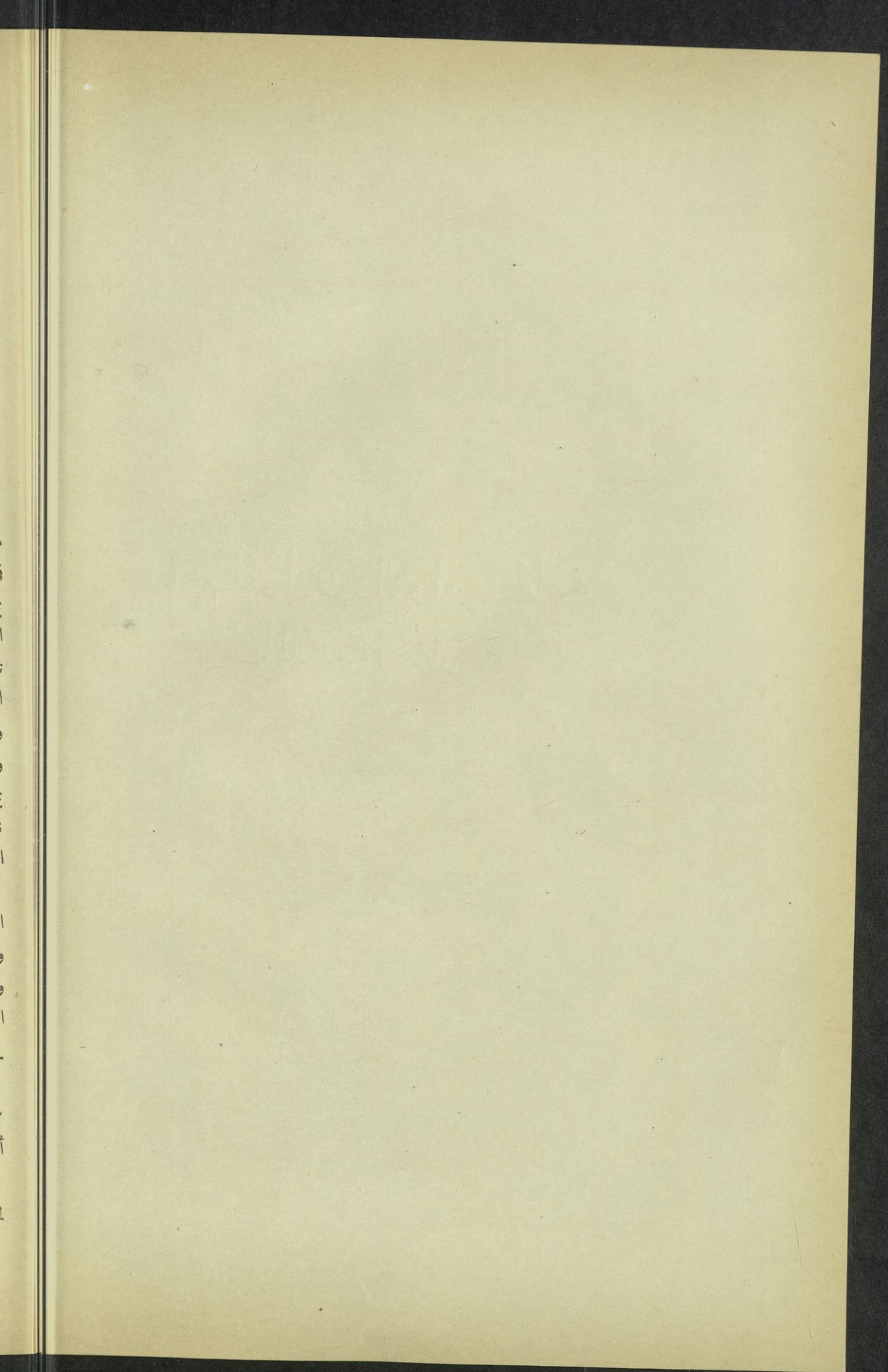
(أولاً) أن القوانين واللوائح المقدمة للنظر فيها هى عمومية وتسرى على جميع سكان القطر بدون استثناء .
(ثانياً) لا تشتمل على حكم مخالف لنص المعاهدات والاتفاقات وأن أحكامها لا تشتمل على عقوبات أشد من عقوبات المخالفة (٣) .

(١) ألمانيا والنمسا والمجر والبلجيكا والممالك المتحدة بأمريكا وفرنسا وبريطانيا العظمى واليونان وإيطاليا والفلانك والبرتغال والروسيا وأسوج ونروج .

(٢) لوائح الضبط المتعلقة بملكية العقار تسرى على الأجانب بمقتضى القانون الهايونى الصادر فى ٧ صفر سنة ١٢٨٤ (١٠ يونيه سنة ١٨٦٧) — تراجع الأحكام السابق الاشارة اليها تعليقا على هذا القانون .

(٣) اذا حصل شك فى تفسير النص العربى لأى قانون فمن المفيد الرجوع الى النص الفرنسى والاستعانة به على فهم المعنى المقصود وبالأخص فى حالة تطبيق القوانين واللوائح المصدق عايتها من محكمة الاستئناف المختلطة طبقاً للأمر العالى الصادر فى ٣١ يناير سنة ١٨٨٩ (قرار لجنة المراقبة القضائية ٢٠ ديسمبر ١٩٠٨ المجموعة ١٠ رقم ١٠٤ ص ٢٤٨) .

أهم القوانين والأوامر الخاصة
بالملكية العقارية



اللائحة السعيدية

لائحة الأطيان التي صدرت بأمر عال في ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧٤

(٥ أغسطس سنة ١٨٥٨) ^(١) وعرفت باللائحة السعيدية

نسبة الى المرحوم محمد سعيد باشا

الذي صدرت في أيام حكومته

أمر عال صادر في ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧٤ مرة ١٤٥ لنظارة الداخلية

لما تنوعت اشكالات وتدايعات قضايا الأطيان أمرنا بأن ينظر في ذلك وتعمل لائحة مستوفية للشروط حاوية ما يلزم اجراؤه والتطبيق عليه بقطع النظر عن اللوائح السابق صدورها في خصوص الأطيان بل تكون قائمة بذاتها مشتملة على الأحكام اللازم اتباعها وقد عملت بمجلس الأحكام ثم نظرت بالمجلس الخصوصي ثم بالمعية وبعدها بالخصوصي أيضا حتى وردت هذه اللائحة المحتوية على مقدمة وثمانية وعشرين بنداً وخاتمة وبما أن جل مقصودنا إنما هو تنظيم تلك اللائحة والاقتداء بموجيها في بت الأحكام وعدم الاستشكال فيها وقد نظرت اللائحة المذكورة ثلاث دفعات آخرها بالمجلس الأخير العمومي وانتهت على الوجه الذي أوضحتم وبمناسبة ما سبقت به الإشارة في أوامرنا من التأكيد في دقة النظر ضرورة صار التأمل والتفكير كما يجب حتى انه لم يكن شيء من الملاحظات الا ورد على البال وأعطي عنه الحكم بما يناسبه فبناء على ذلك قد وافق لدينا اجراء موجب ما فيها وأصدرنا أمرنا هذا اليكم ليصير نشرها الى الجهات باتباعها واجراء مقتضياتها والقضايا الموقوفة يجرى تطبيق أحكامها على حسب البنود الواردة فيها كما تعلقتم به ارادتنا .

(المقدمة) بما أنه صدرت الارادة السنية لمجلس الأحكام بترتيب لائحة لفصل مشاكل الأطيان بحيث بايجادها يلغى ما يكون سبق نشره فيما يتعلق بذلك من الأوامر واللوائح والمشورات ويصير الاتباع والعمل بموجب هذه وقد كان المجلس أجرى اعمال اللائحة المرقومة وبعد أن عرضت للأعتاب السنية وأعدت بقصد رؤيتها أيضا بالمجلس الخصوصي وقد نظرت وبعد اثبات ما لزم علاوته ومحو ما لزم محوه بها وعرضها صار استنباط لائحة منها بمعرفة المعية مع

(١) هذه اللائحة حصل تعديلها بلائحة أخرى صدر عليها أمر عال في ٧ شعبان سنة ١٢٩٢ . وقد درج فيما يلي نصوص اللائحة الأصلية وكل ما أدخل بها من المحو والاثبات بمقتضى أحكام اللائحة الثانية .

ولو أن كثيرا من نصوص هذه اللائحة قد بطل العمل به الا أننا رأينا أن نأتي بها كاملة لما لها من الشأن العظيم من الوجهة التاريخية ، اذ هي في الواقع أساس النظام العقارى في مصر .

ما تلاحظ علاوته عليها ومحوه منها بحضور من استحضر بالمعية من حضرات مديري بحرى وصدرت الارادة السنية للداخلية رقم غاية شوال سنة ١٢٧٤ تشير بمنطوقها السامى عن حصول رؤية ذلك بالداخلية بحضور اثنين من مديري الوجه القبلى وآخرين من مديري الوجه البحرى واذا لاح شئ بخلاف الوارد باللائحة التى عملت بالمعية تصير المكلمة عنه بما يقتضى حتى يستقر الأمر على ما يرى استحسانه فبمقتضى الارادة السنية المشار اليها قد حضر من حضر من حضرات المديرين وبحضور حضرات أرباب المجلس الخصوصى صارت تلاوة ما ذكر وجرت المداولة فيما لزم استحسان محوه أو اثبانه على حسب ما تراهى واستقر عليه الحال وقد عملت عنه هذه اللائحة كما هو آت ذكره أدناه .

البند الأول — بما أنه من المقرر فى أصول الشريعة أن الأراضى الخراجية الميرية لا يجرى فيها الميراث بحيث لو مات شخص من أربابها عن ورثة لا تعطى لأحد من ورثته بطريق الميراث بل لبيت المال أن يوجهها لمن شاء لكن متى كان لهيت ورثة شرعيون فمراعاة التمشيم وعدم حرمانهم من انتفاعهم يكون أحق وأولى من الغير فبناء على هذا يقتضى أن الأطيان التى يتوفى أربابها عنها يصير توجيهها الى ورثتهم الشرعيين ذكورا كانوا أو أنانا بحيث يكون أخذهم لذلك بنسبة تقسيم الميراث الشرعى فيما يتركه المتوفى لكن بشرط أن يكونوا مقتدرين على زراعتها وتأدية خراجها ولو بواسطة الوكلاء أو الأوصياء الذين يصير تنصيبهم عليهم بمعرفة القاضى عن يد الحكومة وأما من يتوفى ولم يترك ورثة ذرية ولا أقارب فما يتركه من الطين يصير محلولاً لجهة بيت المال ويجرى العمل فيه كما يأتى ايضاحه بالبند الثالث .

البند الثانى — من أجل أنه قد يوجد بالنواحى أشخاص من ذوى العائلات فن يتوفى منهم ويترك أولادا أو أقارب وجميعهم مقيمون فى عيشة واحدة ومجرون زراعة الأطيان سوية والقيام بتكليف الأطيان أرشدهم فثل هؤلاء ما دام زمام الطين يكون قلما واحدا على جملة نفوس العائلة والتكليف على شخص واحد منهم بدون بيان حصة كل شخص على حدها فلاجل بيان حقوقهم تعمل لهم قائمة تقسيم بمعرفة كبير العائلة بالأسماء والمقادير التى تخص كلا منهم ذكورا كانوا أو أنانا ويكون ذلك بحضورهم جميعا وبحضور مشايخ الناحية أيضا وبعد رؤية تلك القائمة بالحكمة الشرعية واقرارهم بصحة ما فيها وتحرير الاشهاد الشرعى عليها بذلك بعد الاعتراف وتسجيلها بالحكمة الشرعية والمديرية أيضا والشرح عليها من المديرية بالاعتماد تحفظ تحت يد الأرشد المكلف عليه الطين^(١) ولا يعتبر فى ذلك مدة وضع يد الأرشد على الطين وتكليفه باسمه فى هذا الباب عن المدة التى مضت سواء كانت المدة كثيرة أو قليلة بل يكون اعتبار مدة وضع اليد فى هذا الباب هو على ما يجرى تقسيمه من الآن .

« ومن يريد الانفصال من العائلة يكون فرزه باستحقاقه فقط أما الفرز لا يكون الا »

« بعذر واضح بعد التحقيق وثبوت العذر لأجل عدم تشتت العائلة وعدم انحلال عمارية »

(١) صدر أمر عال فى ٩ يوليه سنة ١٨٨١ بالغاء تكليف الأطيان على اسم أرشد العائلة .

« الحل خشية من تفرق باقي العائلة وخراب البيت » (١) .

أما إذا كان بحسب الأجل المحتوم تحصل وفاة الأرشد المكلف عليه الطين أو أحد العائلة فحصة التوفى المخصصة له في الطين يجرى فيها مقتضى البند الأول وباقي الحصص تكون باقية لأربابها يجرى زراعتها بواسطة أرشدهم الذى يقدمونه لذلك بحسب رضاهم لأجل عمارية العائلة بدون تفرق اذا ما دامت العائلة يوجد فيها الأرشد الذى يقوم بفرائض الزراعة وفتح البيت لا يحصل تفرقهم ولا خراب البيت ما دام جميع العائلة متراضين بذلك وأما اذا تأخر الأرشد عن أعمال القسمة للعائلة فالعائلة ملزومون بالتشكى في حقه وبحصول التشكى من أحد العائلة يترتب الجزاء على ذلك الأرشد واذا لم يحصل تشكى من العائلة وصارت الكيفية معلومة للمديرية بواسطة حصول التشكى من غيرهم فع اجراء البحث بالدقة من المديرية يترتب الجزاء كالقانون على الأرشد وعلى العائلة البالغين الراشدين في مقابلة سكوتهم على تأخر الأرشد عما ذكر وأما الغير الراشدين شرعا منهم فلا يترتب عليهم جزاء وبعد ترتيب الجزاء السالف ذكره يصير أعمال القسمة فاذا مات الأرشد قبل القسمة فيترتب من العائلة من يلقى بدله للأرشدية برضا الجميع وباطلاع المديرية وبوقته تجرى القسمة كما ذكر وهذا بخلاف ما اذا كان الأرشد أو خلفه من العائلة اكتسب طينا من جهة أخرى ويريد اخراجه عن القسمة فهذا لا يدخل في القسمة بل انه بعد التحقيق والتبوت متى انضج أنه خارج عن الاكتساب الروكى فلا يدخل في القسمة بل يكون خاصا به .

تنبيه — التكليف يكون على الأكبر بمقتضى قرار النواب الصادر في سنة ١٢٨٥ .

بند محذوف (٢) — الأراضى التى يصير انحلالها لجهة بيت المال بحسب المدون بالبند الأول يصير توجيهها بمعرفة المديرية لمن يرغب فيها انما أهالى البلدة يكونون أحق من غيرهم كما اذا كان ناس من أهالى البلدة لم تكن لهم أطيان أو أطيانهم قليلة عن كفايتهم فهم يكونون مقدمين عن خلافهم والا فأهل النواحي المجاورة أحق من الغير وعلى كل حال فلا يجوز الاعطاء الا بعد تحصيل مبلغ أربعة وعشرين غرشا عن كل فدان عوائد رسم السند الذى يعطى من المديرية بالانتقال ويلزم أن تكون السندات مطبوعة على موجب رسم الطبع الذى يعمل بمعرفة الحكومة واذا لم يوجد من يعطى له على هذه الكيفية فتعطى لمن يرغب في زراعتها فقط بالمال المقرر مؤقتا لحين ظهور من يرغب أخذها مع ملاحظة الأولوية ويعتبر في ذلك تحديد مدة خمس سنوات أعنى أنه في بحر هذه المدة ان ظهر من يريد أخذها بالرسم

(١) العبارة المؤشر عليها بأقواس حذفت من هذا البند بالكلية لأن قرار مجلس شورى النواب الصادر في سنة ١٢٨٥ قضى بعدم الفرز .

(٢) هذا البند كان الثالث وحذف ، لأن الأراضى التى تؤول لبيت المال وتعطى بالرسم صدر عنها أمران : أحدها في سنة ١٢٧٨ ، والثاني في سنة ١٢٩١ بما يجب اتباعه في شأنها .

المعين والذي تكون تحت يده لا يرغب في أخذها بالرسم المذكور فتعطي لمن يريد الأخذ انما تصوير الملاحظة للأولوية وأما اذا رغب فيها من هي تحت يده مع دفع الرسم فهو يكون أولى بابقاء منفعتها له وأما من بعد مضي الخمس سنوات وعدم وجود من يرغب فتبقى مع من هي تحت يده أثرا له من غير رسم فأما الميرى اذا أراد أخذها في بحر تلك المدة ولو مع ظهور من يرغب أخذها بالرسم فله الأخذ وكذلك اذا لزم للأشغال الموضحة بالبند العاشر فله الأخذ أيضا بالتطبيق على البند المذكور انما من حيث ان الأراضى الميريه لا يجوز تعطيلها فحينئذ يقتضى أن بوفاة أى شخص اذا كان غير موجود من يكون أحق بأخذ طينه بطريق الأولوية أو ليس يمكن حضوره في مدة يسيرة قبل فوات وقت الزراعة فتعطي لمن يكون موجودا من المستحقين بعده .

البند الثالث (١) — انه موجود في الحكومة المصرية نساء حرييات من الأهالى بأيديهن أطيان ومكلفة عليهن بحسب الجارى وهن قائمات بتأدية الخراج فكذا مثل هؤلاء يجرى في حقهن حكم هذه اللائحة .

البند الرابع (٢) — من حيث ان الأراضى الميريه الخراجية لا تملك للمزارعين فيها بل ليس لهم فيها الا حق الانتفاع بها فقط ما داموا يتعهدونها بالزراعة فاذا تركوها اختيارا مدة تبلغ ثلاث سنوات سقط حقهم فيها وذلك بحسب أصول الشريعة الفراء ومع كون الحكم الشرعى قضى بتحديد الثلاث سنوات لكن بطريق العرف لما تلاحظ من واقعات أحوال الأهالى جوز علاوة سنتين أخريين على ذاك الميعاد لتكون المدة خمس سنوات وبمقتضى ذلك يلزم أن كل من كانت تحت يده أطيان من الأراضى الميريه الخراجية ذكرا كان أو أنثى ومكلفة عليه وواضع يده عليها خمس سنوات فأكثر وقائم بما عليها من الخراج لجهة الميرى فلا تنزع من يده ولا تسمع فيها دعوى ولا قول من أحد بوجه من الوجوه ولا طريقة من الطرق حيث كانت الأرض خراجية ميريه تطبيقا على الأصول الشرعية وذلك ما عدا الأطيان التى بالغاروقة والايجار والشركة وأما تلك فسيأتى توضيح حكمها بالبند الآتية بعده . ومن كون جملة قضايا موجودة باليد تتعلق بتداعى الأطيان وموقوفة بدواوين الحكومة انتظارا لنهوه هذه اللائحة فهذه متى كان وضع اليد على الطين يبلغ مدة خمس سنوات قبل حصول التداعى فيمضى حكمه على موجب هذه اللائحة وأما مدة وضع اليد التى حصلت على الطين في مدة المرافعة والتحقيق التى لم يكن انقطع فيها الحكم فلا يعتبر احتسابها من مدة الخمس سنوات المحددة (٣) .

البند الخامس (٤) — ان مطلق الأطيان التى انقطع النزاع فيها على مقتضى اللوائح

(١) هذا البند كان ترتيبه في اللائحة الأصلية الرابع .

(٢) هذا البند كان الخامس .

(٣) من وضع يده على أطيان خراجية مدة خمس سنوات وكلفها باسمه ودفع ما عليها من الأموال في المدة المرقومة صارت الأطيان المنوّه عنها استحقاقا له فلا تسمع بشأنها الدعوى عن ذلك (راجع البند الرابع من اللائحة السعيدية) . — استئناف أهلى ٤ يناير سنة ١٨٩٤ القضا ١٨٩٤ ص ٥٣ .

(٤) هذا البند كان السادس .

السابقة أو بمقتضى أوامر أو بعمل رابطة فيها لقطع النزاع ما بين واضع اليد والمنازع بشروط معلومة وفصل الحكم فيها بما تم عليه الحال أو على مقتضى قانون الشرع المنيف بموجب سند شرعى لا يصير سماع قول فيها من أحد بل يصير الاجراء فيها على حسب ما تم عليه الحال بوقتها سواء كانت من الأطيان الخراجية أو كانت رزقة ولا يلزم فيها تجديد دعوى بالثانى على مقتضى هذه اللائحة وأما القضايا التى فى اليد ولم يتقدم فيها حكم وهى الآن فى بحر التحقيق من غير قطع حكم فيها بما ذكر فىكون الاجراء فيها على نمط هذه اللائحة .

البند السادس (١) — « من حيث انه قد يوجد أشخاص متسحبون تركوا أطيانهم وبعد مدة يخضرون يطالبون بها فبئلاء يقتضى أن الشخص المتسحب اذا ترك أطيانه ينظر فى المدة التى تركها فيها فان كانت تبلغ مقدار خمس سنوات فأكثر وهى مع واضع اليد فلا تعطى للمتسحب بل تصير حق واضع اليد بمقتضى البند الخامس وهذا فيما مضى وأما من الآن فصاعدا اذا تسحب أحد وعائلته من الناحية فالمشايع ملزومون أن يعرضوا عنه بوقته واذا كان وقت تسحبه أو ان زراعة الأطيان أثرته تعطى بالرسم لمن يرغب فيها به أو مؤقتا اذا لم يوجد من يرغب أخذها بالرسم كما هو مذكور بالبند الثالث وذلك ملاحظة لعدم تعطيل الأراضى من الزراعة واضرار بيت المال واذا كان تسحبه ليس فى أوان الزراعة فيصير انتظاره لأوان الزراعة كذا اذا كان أحد من الأهالى ترك بلده وهو فى أشغال خصوصية متعلقة به بجهة أخرى وبداعى اشتغاله مكث مدة وأقام بدله من يقوم مقامه من ذوى الاقتدار على القيام بشعائر زراعته وأداء الأموال والمطالب فثل هذا لا يعد من المتسحين ولا يعامل بما يعاملون به أما اذا حصل عجز من المقيم بأشغاله عن أداء أشغال الزراعة ووفاء أموالها ومطالبها فمن حيث هو يعلم محل إقامة صاحب الأصل فتصير المخاطبة بمعرفة الحكومة عن احضاره ويتحدد له ميعاد بمناسبة محل اقامته فان حضر أو عين بمعرفته من يقوم بالوفاء فيها والا فالمديرية تتصرف فى الطين بالرسم المقرر لمن يرغب أو مؤقتا اذا لم يوجد من يرغب لأخذه بالرسم كما سلف عنه الذكر بالبند الثالث أما يكون ذلك من بعد تحقق محاولة صاحب الطين بمعرفة المديرية ومضى الميعاد الذى يتحدد له وأما اذا كان شخص غائبا أو تسحب من غير عائلته قبل صدور هذه اللائحة وصار وضع يد الغير على أطيانه بسبب عدم التفاته الى زراعتها وعدم تعيين من ينوب عنه بها وبلغت مدة تركه فيها خمس سنوات حين صدور هذه اللائحة فلا تسمع له دعوى فى تطلبه للأطيان بل ان الطين يكون حق واضع اليد بمقتضى الموضع بالبند الخامس وأما اذا لم تبلغ هذه المدة وكان المتسحب له أولاد أو أقارب ويقدر انهم على زراعتها ويطلبونها فتعطى لهم » (٢) .

اذا كان أحد المشايخ أو الأهالى أو خلفهم كائنا من كان له أطيان أثرية وبسبب جناية منه حكم عليه بجزاء فيه ابعاد وتوجه الى محل جزائه بحسب جنحته بمعرفة المديرية تعطى أطيانه لمن يقوم بها من أولاده أو أقاربه لأجل زراعتها وتأدية أموالها ومطالبها حين انقضاء مدة

(١) هذا البند كان السابع .

(٢) العبارة التى بين هاتين العلامتين « » حذفت كلها من نص البند الأصيل لأن أطيان

المتسحين صدر عنها أمر عال فى ٢٥ رجب سنة ١٢٨٠ .

مجازاته وبعودته تسلم له أطيانه كما كان ولا تعتبر في ذلك مدة مجازاته سواء كانت كثيرة أو قليلة أما اذا مات المجنوح بمحل المجازاة فالأطيان التي تتخلف عنه يجرى فيها مقتضى البند الأول .

البند السابع (١) — من كون أن الأطيان الميرية الخراجية ولو أنها بحسب أصول الشريعة المطهرة لم يكن لأحد فيها توارث ولا رهن لكن بالنظر لمرعاة العمارية والتبذل واستحصال التعيش وحسن التوطن قد تصرح بالبند الأول تحويل انتفاع أطيان من يموت الى ورثته الشرعيين ذكورا وأنثا كما أنه قد تجوز بالبند العاشر لأصحاب الأثر حصول افراغ انتفاع الأطيان أثرتهم لمن يريدون ، فبالطبيق على ذلك يتجوز في رهن الأطيان بالغاروقة من الآن فصاعدا من صاحب الأثر الى من يريد بشرط أن يكون ذلك باطلاع المديرية ويكون التكليف باسم الذي أخذ الأطيان بالغاروقة بشرط أن يذكر في التكليف أن ذلك أثر فلان وأما عن الماضي الذي صار اجراؤه من الرهنية فالذى مضى عليه مدة خمس عشرة سنة وكان الطين موضوعا عليه يد المرتهنين فلا تسمع فيه دعوى أما اذا لم تكن مضت عليه المدة المذكورة وكان اعطاء الطين بالرهنية بدون اطلاع الحكومة فهذا يصير تجديد سندات ديوانية له بالرهن باطلاع المديرية ويتحدد لاستكمال تجديد تلك السندات ميعاد سنة كاملة من وقت صدور هذه اللائحة لكل من رهن أطيانا من السابق وباقية الى الآن مرهونة لاجل اعتماد المعاملة بموجبها واذا كان بعد هذا الميعاد أحد يدعى أنه رهن أطيانا ويريد أداء رهنيتها وحاصل توقف من المرتهن في تسليمها اليه ولم يكن بيده سند ديوانى باطلاع المديرية فلا تقبل له دعوى واذا كان أصحاب الأطيان يؤدون ما عليها من الغاروقة للمرهون عنده الطين فليهم أن يأخذوا أطيانهم من بعد اثبات رهنيتها واذا كان الراهن توفى وله ورثة كالوضح عنهم بالبند الأول فليهم أن يؤدوا الرهنية ويأخذوا الطين من المرتهن وذلك أيضا من بعد الاثبات وأما اذا كان الراهن توفى عن بيت المال فتبقى الأطيان تحت يد واضع اليد أثرية ولا يؤخذ منه رسم وأما المرتهن الذى يكون واضعا يده على أطيان مرهونة وفيما بعد توفى عن بيت المال فمن حيث ان ما دفعه المرتهن المذكور الى الراهن صار حق بيت المال فحينئذ اذا كان الراهن مقتدرا على أداء قيمة ما أخذه فيؤخذ منه الى بيت المال وترد الأطيان اليه وان كان غير مقتدر لا هو ولا أقاربه وموجود من يرغب لأخذ تلك الأطيان بقيمة الرهنية فيجرى رهنها عنده وبعد أن الرهن من صاحب الأطيان لهذا المرتهن ومطلوب بيت المال يؤخذ منه وعند اقتدار صاحب الأطيان يؤدى الرهنية للمرتهن المذكور ويأخذ أطيانه واذا لم يوجد من يرغب وصاحب الأطيان أو أقاربه يرغبون في تخصيص قيمة الرهنية عليهم ويأخذون الأطيان فلا مانع من تخصيصها عليه أو على أقاربه الذين يرغبون فيها بالسند والضمانة بميعاد مستقرب بحسب ما يتلاحظ لمدير الجهة واذا كانوا لم يرغبوا في ذلك أو لم يكونوا مقتدرين على أداء قيمة

الرهنية ولم يوجد راغب لارتهاها كما ذكر فمن حيث ان هذا يعد تعطيلا للخراج وهو لا يجوز فحينئذ تكون الأطيان محلولة لبيت المال بوجهها لمن يشاء بالرسم المقرر خلاف صاحب الأطيان وعائلته .

البند الثامن (١) — من حيث ان صاحب الأثر له أثرية منفعة الزراعة في الأطيان كما ذكر فيما سلف وجار اعطاء الأطيان بالايجار من صاحب الأثر فله أن يؤجر لمن يريد بمعرفته انما يكون عقد الايجار من الآن فصاعدا عن سنة واحدة الى ثلاث سنوات فقط وبعد مضي المدة المذكورة اذا أراد المؤجر بتوافقه مع المستأجر ابقاء الطين تحت زراعته مدة ثانية فبحسب تراضيهما معا لا مانع من اجراء تجديد عقد الايجار عن مدة أخرى من سنة الى ثلاث سنوات حسب ما ذكر بدون أن يجبر المؤجر أو المستأجر على ابقاء أو أخذ الأطيان بعد انتهاء مواعيدها بحيث اذا كان المؤجر بعد مضي مدة الايجار يريد أن يستولى على أطيانه أو يؤجرها لغير المستأجر الأول عن سنة أو سنتين أو ثلاث كما ذكر فلا يمنع من ذلك ما دامت الأطيان أثرية وله حق المنفعة فيها ولأجل ضبط واعتماد تحرير شروط الايجارات ينبغي من الآن فصاعدا أن لا يصير عقد التأجير أو المشاركة الا بموجب سند ديوانى يصير تحريره بواسطة المديرية « أو بواسطة نظار الأقسام بحضور نواب الجهات المرتبة من الديوان » « لأجل عدم المشقة على الأهالى فى الايجارات أو الشركات فى الأشياء الجزئية التى بينهم » « وبين بعض بحيث ان الترخيص لنظار الأقسام خاصة فى ذلك لا يكون الا عن الذى من » « فدان واحد لغاية عشرة أفدنة للاسم الواحد المستأجر من بعد تحقيق أثرية الطين لصاحبه » « وما زاد عن هذا المقدار يكون اجراؤه بديوان المديرية » (٢) .

كما أنه لا يسوغ الترخيص من المؤجر للمستأجر فى فعل غرس ولا بناء فى الأطيان المستأجرة كليا بحيث ان المؤجر لو أراد الترخيص للمستأجر بذلك فالمدير أو ناظر القسم لا يقبل منه ما ذكر ولا يدرجونه فى سند الايجار وحاصل الأمر أن ايجار الأطيان لا يكون الا لمجرد زراعة الطين فقط فى المدة التى يصير عقد الايجار أو المشاركة عليها والأطيان التى تحصل عليها المشاركة يكون تكليفها باسم صاحب الطين لا باسم الشريك ويكون الايجار خاليا عما سوى ذلك مما يوجب التعقيد والاشكال وقيام التداعى واذا حصل عقد ايجار بخلاف ما ذكر بدون واسطة الحكومة فالحكومة لها أن تعامل من أجرى ذلك بما يستحقه من المعاملة نظير المخالفة بموجب القانون .

البند التاسع (٣) — الجارى من قديم الزمان أن المزارعين فى الأراضى الميرية الحراجية يسقطون حقوقهم من أراضى الزراعة ويفرغونها لغيرهم بموجب حجج شرعية فمن حيث ان

(١) هذا البند كان التاسع .

(٢) هذه العبارة حذفت من نص البند الاصلى .

(٣) هذا البند كان العاشر .

المزارع في الأراضى الميرية يسوغ له شرعا أن يسقط حق انتفاعه منها لغيره وأن يفرغ عنها لغيره باختياره وإن أصول الشريعة المطهرة تقضى أن لا ملك للمسقط ولا للمسقط له في الأراضى الميرية الخراجية بل الملك فيها لجهة بيت المال لكن من حيث أن المزارع فيها له أثر وهو حق منفعة الزراعة فيسوغ له إسقاط حقه في تلك المنفعة والفرغ والنزول عنها شرعا فيقتضى أن من الآن فصاعدا إذا وقع افراغ أو نزول أو إسقاط من أحد لأحد يلزم أن يكون ذلك بموجب حجج شرعية من محكمة تلك الجهة أو من النواب المأذونين بسماع الدعاوى الشرعية وكتابة الحجج ويكون ذلك بعد الاستئذان من المديرية وصدور الاذن منها بتحرير الحجة من بعد التحقيق بأن الأطيان حقه على مقتضى ما هو مدون بهذه اللائحة مع استيفاء الشروط الآتى ذكرها وهو أنه بعد تمام الإسقاط والفرغ والنزول يكتب في الحجة شروط على المسقط له أو المفرغ له بأنه إذا لزم الحال الى مصلحة الرى لعمل جسور أو ترع أو قناطر أو لزم أعمال طرق أو بناء ونحو ذلك بحسب لزوم المصلحة ودخل فيها شيء من تلك الأطيان أى الأطيان الخراجية خلاف الأطيان الغير خراجية أى خلاف الأطيان المملوكة فلا يكلف الميرى بشيء في مقابلة ذلك خلاف رفع مال الأطيان التى أخذت في تلك العمليات وأما إذا دخل فيها شيء من الأطيان المملوكة فيعطى لأربابها بدلها أو قيمتها وكذا يشترط على المسقط له أو المفرغ أو المباع لها سواء كانت الأطيان خراجية أو مملوكة أن يكون ممثلا الى القوانين واللوائح والأوامر التى تصدر من الحكومة ويكون ملزوما بسداد الأموال وأداء المطالبات الميرية حسب ما يصير على أهالى الناحية وهكذا يشترط في سائر الحجج التى تتحرر من الآن فصاعدا وإذا تبين فيها بعد أن المسقط له أو المفرغ له أجرى مخالفة شيء من الشروط المذكورة فيجبر على الاجراء بموجبها بدون مخالفة هذا مع الحذر من كتابة حجج إسقاط أو افراغ أو نزول على خلاف الشروط المذكورة من بعد التراضى من المسقط والمسقط له وإذا كان بعد هذا يظهر وجود حجج محررة من بعد تاريخ صدور هذه اللائحة وتكون مخالفة لهذه الشروط أو سندات عادة مكتوبة بالإسقاط والافراغ والبيع فلا تعتبر وترد الأطيان الى المسقط والمثلن للمسقط له مع ترتيب الجزاء عليهما وعلى القاضى بحسب القانون (يراجع قرار المجلس الخصوصى الصادر عليه أمر عال فى ١٩ جمادى الآخرة سنة ١٢٨٣) .

البند العاشر (١) — ان حجج الأطيان السابق كتابتها قبل هذه اللائحة من القضاة الذين بالحاكم الكبار أو من النواب الشهيدين الذين كانوا مرخصين في المرافعات والدعاوى الشرعية وكتابة الحجج يلزم اعتبارها والعمل بها حيث كانت مسجلة في سجل أحد القضاة أو النواب المذكورين « حسب ما هو مدون بلائحة القضاة الصادر عليها الأمر الكريم بالاجراء على موجبها » (٢) وأما الحجج التى من النواب الصغار غير المشهورين مثل نائب شرع بلدة صغيرة أو كفر فلا تعتبر بل يصير تغييرها بحجة من القضاة الذين بالحاكم الكبار أو النواب

(١) هذا البند كان الحادى عشر .

(٢) الجملة المؤشر عليها بأقواس قد محيت من نص اللائحة الأخيرة .

الشهريين اذا لم تمض خمس سنوات على وضع اليد على الأطنان المذكورة وقد تحدد ميعاد سنة كاملة من وقت صدور هذه اللائحة لتغيير الحجج الماثلة لذلك أما اذا كان مضى على وضع اليد خمس سنوات فأكثر من بعد تكديف الأرض عليه فلا يلزم تغيير تلك الحجج بل يكتفى بوضع اليد مدة الخمس سنوات المذكور عنها بالبند الخامس من هذه اللائحة وأما اذا لم يكن مضى خمس سنوات مع واضع اليد المشتري ولم تكن الحجة التي معه من النواب المأذونين بل من نواب صغيرين أو سندات شرعية فيا ذكر يلزم تغييرها من المحاكم الكبرى بحضور الفريقين وان وجد أن البائع قد توفي أو تسحب ولا يستدرك طلوع الحجة مرة أخرى فثل ذلك يصير تحقيقه بالمديرية اذا ظهر مدع ينازع واضع اليد وهذا عن الذى سبق ومن الآن فصاعدا لا تتجرع الحجج الا من المحاكم الكبرى أو من النواب المأذونين فى كتابة الحجج وسماع الدعاوى كما هو مصرح بالبند العاشر من هذه اللائحة وحيث انه بحسب مستلزمات المصلحة لا يخلو الحال من الاحتياج لأخذ أطنان من الأطنان الخارجية وادخالها فى مصلحة الرى فى أعمال الجسور والترع والقناطر والأبنية ونحو ذلك فهو وان كانت المصلحة مكلفة برفع المال عن أرباب تلك الأطنان وخصمه على جانب الميرى اذ أن الأراضى ميرية خراجية ومزارعوها بنوع الأثرية لهم فيها حق الانتفاع ما داموا يتعهدونها بالزراعة الا أنه ربما أن بعض أرباب الأطنان التى تدخل أطنانهم أو بعضها فى العمليات المذكورة يحصل لهم ضيق معاش بسبب ما أخذ منها حيث كانوا متعيشين من الانتفاع بزراعتها أو ربما البعض منهم يكون فى جملة نفوس من العائلة والمتبقي له فى الطين بعد المأخوذ منه بالعمليات المذكورة لا يكتفى لتعيشهم فرعاية لرفع تلك التضررات وملاحظة حسن التوطن والعمارية يلزم أنه بمعرفة المديرية التى يقع ذلك فى نواحيها اذا كان يتحقق لحضرة المدير ويترا أى له حصول تضرر وضيق معاش لأحد من المأخوذة أطنانهم أو بعضها من الآن فصاعدا بالعمليات المذكورة ويكون محتاجا لأخذ بدلها فما دام توجد بالناحية أطنان أعبادية غير مملوكة سواء كانت نازلة فى الزراد أو غير نازلة فى الزراد ما عدا أطنان الجزائر فيعطى له منها ما يقتضى اعطاؤه له بدلا بمعرفة حضرة المدير واذا لم يوجد ذلك بالناحية وتوجد بها أطنان متروكة عن أربابها فيعطى له منها البدل أو بقدر ما يحتاجه من ضمن البدل حسب رغبته وان لم توجد أطنان بالناحية من هذا القبيل وتوجد بها أطنان محمولة عن أربابها وصارت حق بيت المال فيعطى له منها بدون تأدية رسم السند حيث هو أحق بالأخذ منها عن سائر من يتقدم خلافا لأخذها من أهالى الناحية أو المجاورة .

وأما اذا لم توجد بتلك الناحية أطنان ما ذكر يعطى منها البدل ويرغب صاحب الطين أن يأخذ البدل من البلاد المجاورة فيعطى له على وجه ما توضح تفصيله والذى يستولى من الطين البدل بأى وجه من تلك الوجوه يتقيد عليه بالضريبة المقررة بحوضه ويكون ذلك له بنوع الأثرية وأما اذا دخل بتلك العمليات أطنان من الأطنان غير الخارجية أى المملوكة لأربابها فهذه يعطى بدلها لصاحبها أو قيمتها بحسب ما تساوى (يراجع بند ٦ من قرار اصلاحات المالية وبند ٢٣ وبند ٢٤ من لائحة مجالس تفتيش الزراعة فى شأن الأطنان الخارجية التى تؤخذ للمنافع العمومية) .

البند الحادى عشر (١) — ان الأراضى الميرية الخراجية التى يصير فيها غرس أشجار وحفر سواقى وانشاء أبنية فمثل هذه الأراضى التى تصير مشغولة بما ذكر يكون للغارس أو البانى الذى هو صاحب الأثر ولورثته من بعده حصول التصرف فيها بسائر التصرفات الشرعية من بيع وهبة وغير ذلك من سائر التملكيات وهذا يكون اجراءؤه من ابتداء صدور هذه اللائحة وأما الماضى فاذا كان توجد شروط بين صاحب الأثر والمستأجر أو المشارك أو الذى أخذ بالرهن وتلك الشروط تتجاوز البناء والغرس فى الأرض فيموجب الشروط المذكورة تتحرر الحجج اللازمة بتمليك ما يكون صار بناؤه أو غرسه فى تلك الأرض أما اذا لم تكن بينهم شروط ولم يحصل التصديق من صاحب الأثر على ما صار غرسه أو بناؤه فالغارس أو البانى بغير اذن وبغير شروط سواء كان صاحب الأثر نظره وسكت عنه أو غير ذلك فهذا يرفع أمره الى الشريعة الغراء ويجرى فصل الحكم فيه بمقتضى الأصول الشرعية وأما من الآن فصاعدا فالذى يريد ايقاف ما يثبت له تملكه بالأوجه المتقدمة سواء كان صاحب أثر أو من تصدق له من صاحب الأثر أو ورثتهم فله أن يوقف ما أنشأه من البناء والسواقى وجميع ما يملكه مما له فيه حق الفرار كما هو من مقتضيات الشريعة انما ذلك يكون باذن من المديرية واذا كان البناء أو الغرس فى جانب من الأرض وليس هو فى جميعها فلا تكون جميع الأطنان تحت تصرف أربابها كما ذكر بل ذلك يكون عن الجانب الذى صار فيه الغرس أو البناء من الأرض المذكورة والأطنان التى تكون مشغولة بالذى يصير ايقافه وهى عليها الخراج للهيرى فاذا نظر وجه يحصل منه تعطيل الخراج المجهول عليها فما أن ذلك لا يجوز تعطيله فيصير النظر فيها بالوجه الشرعى ويجرى فيها مقتضى أصول الشريعة لأجل عدم تعطيل الخراج وعلى أى حال فيشترط فى جميع هذه الأوجه أداء الأموال والمطالب الميرية والشروط المذكورة فى البندين العاشر والحادى عشر ويتوضح ذلك بالحجج والوقفات (يراجع بند ٦ من قرار اصلاحات المالية فيما يتعلق بمسألة الايقاف) .

بند محذوف (٢) — من كون أن أطنان الأبعاديات والأطنان التى تظهر زيادة بالنواحى عن زمام العمور الأصلى جار جعلها فى المزاد ونشر الاعلانات عنها عموما للجهات ودواوين العمومات والمجالس بأن كل من كان له رغبة يعطى مزايدة فيها وبانتهاء المزاد يجرى قيدها على من تنتهى عليه بحيث تكون أثرية له يتمتع بالانتفاع بها ويؤدى أموالها حسب المزاد ولكونها من بعد قيدها على من تنتهى عليه ضرورة أنه يجتهد فى تصليحها حتى تصير صالحة فاذا ظهر من يرغب المزايدة فى أبعادية يكون انتهى مزادها كما ذكر سواء كان قبل هذه اللائحة أو بعدها بقصد أخذها من أربابها بزيادة شئ على أموالها السابق ربطها بواقع المزاد لا يقبل منه ذلك بل تبقى تحت أيدي الراسى عليهم المزايدة أثرية لهم كما ذكر يتمتعون

(١) هذا البند كان الثانى عشر .

(٢) هذا البند كان الثالث عشر وحذف لصدور أمرين فى ١١ جادى الأولى سنة ١٢٨٨ و ١١ ربيع الأول سنة ١٢٩١ بما يجب اجراءؤه فى مثل ذلك .

بالانتفاع بها ما داموا مؤدين أموالها الميرية وأما اذا حصلت وفاة من رسا عليه المزداد بحسب انقضاء أجله المحتوم فيجربى في حقه حكم البند الأول وأما اذا أراد الراسى عليه المزداد أو ورثته بعده ترك هذه الأبعادية فيجربى في ذلك مقتضى البند الرابع عشر .

بند محذوف (١) — ان أطيان الأبعاديات التى تظهر زيادة عن الزمام وتجربى فيها المزايدة وتنتهى على من تنتهى عليهم وتتقيد لهم أثرية قد شوهد ان بعض الأشخاص الذين أخذوا الأطيان بالمزاد بالزيادة عن قيمة ما تساوى يتظاهرون ويريدون الرجوع عنها وبعضهم يتظاهرون بعدم الاقتدار على زراعتها فهؤلاء من حيث ان أخذهم كان برغبتهم فلا يسمع لهم قول بل على حسب ما رسا عليهم يتحصل منهم مال السنة التى وضعوا أيديهم عليها وبعد ذلك من يكون أخذ أطيانا بالزيادة ويريد تركها بعد تحصيل ما عليه من المال مدة وضع يده يصير نزول الأطيان المذكورة بالمزاد بمعرفة المديرية ولا يقبل مزاد من الذى تنحى عنها بل يكون المزداد مع غيره بشرط أن يجعل لها ميعاد ثلاثة أشهر وينشر الى الجهات عموما بالاعلانات اللازمة وقبل انتهاء الثلاثة أشهر المذكورة بعشرة أيام كل من تظاهر له رغبة لاخذها يكون حضوره فى المديرية بنفسه أو حضور وكيل من طرفه بديوان المديرية وتعمل جمعية بحضور المدير وتصير المزايدة اللازمة والذى تنتهى عليه بوقتها تعطى له بحسب المدون فى البند الخامس عشر وأما الذى لم يحضر للمديرية فى الميعاد المذكور أو لم يرسل وكيلاً عنه لأجل حصول المزايدة فلا تعتبر مزايدته بعد ذلك ولا تنزع الأطيان من يد الذى رسا عليه العطاء بل تعطى لمن يرسو عليه المزداد ويكون العمل بموجب ذلك فى كافة الأطيان التى تظهر زيادة وتعطى بالمزايدة على هذا الوجه وتكون أثرية لمن أعطيت له وإذا دخل أوان الزراعة قبل انتهاء المزايدة ويخشى من بوار الأرض فلاجل عدم بوارها تصير زراعة الطين بمعرفة مشايخ الناحية وأهاليها فى سقتها بحسب ما تساوى باطلاع المدير وباتهاء المزايدة يجربى الاعطاء حسب ما ذكر انما قبول المزداد لا يكون الا من الأشخاص الذين تعلم أحوالهم بالاقتدار على الزراعة وتأدية المال من بعد دقة الاستفحاص عن حقائق أحوالهم وأما ما عدا مثل هؤلاء الأشخاص الغير معلوم أحوالهم بالمديرية فلا تقبل منهم مزايدة الا بالضمانة القوية قبل المزايدة .

بند محذوف (٢) — من حيث ان تظهر أطيان زيادة بالحيضان المزروعة وتلك الزيادة من الافتضاء ربطها بالمال والحارى فى أطيان الأقاليم البحرية بغير تقسيم الأراضى بكل ناحية بلفظة حيضان حيث الحوض الواحد قد يمكن أنه يحتوى على كمية أطيان لا أقل من خمسين فدانا فأكثر الى ما يقارب مائة وخمسين فدانا فأكثر أو أقل وأما المعتبر فى استعمال التقسيم فى أطيان أقاليم قبلى فانه بدل لفظة الحوض المعبر بها عن مقدار أطيان من المقادير السالف

(١) هذا البند كان الرابع عشر وحذف أيضا للسبب المذكور عن البند السابق .

(٢) هذا البند كان الخامس عشر وحذف أيضا للسبب المذكور عن البند الثالث عشر .

ذكرها في أقاليم بحرى يعبر عنه بلفظة قبالة وأما اسم الحوض في قبلى فلا يطلق الا على مقدار وافر من الأطنان يبلغ ما ينوف على الخمسة عشر ألف فدان فأكثر وأقل وحيث كما سلف الذكر ان الزيادة التى تظهر فى الأطنان من الاقتضاء ربطها بالمال فالذى يظهر منها بأطنان الحوض الواحد من حوضان أطنان بحرى أو فى القبالة الواحدة من قبالات أطنان قبلى اذا بلغت زيادة عن زمام الحوض أو القبالة المذكورة من فدان لغاية عشرة أفدنة فمثل ذلك يعطى لأرباب الأطنان أصحاب الأثر بالحوض أو القبالة التى ظهرت به حكم ضريبة الحوض أو القبالة وذلك خلاف الزيادة الناتجة بناء على الاعراضات كما هو موضح بالبند الثالث والعشرين وأما اذا بلغت الزيادة بالحوض أو القبالة من العشرة أفدنة فما فوقها فهذه الزيادة هى التى يصير جعلها فى المزداد بموجب قوائم بحيث يتوضح بقائمة المزداد مقدار الزيادة ومساحتها وحدودها السكائنة بها حتى ان المزداد والاعطاء عند انتهاء المزداد يكون موجبا وبرسو المزداد يصير الاعطاء ويجرى فى ذلك مقتضى البند الثالث عشر والرابع عشر بحيث ان من يأخذ تلك الأطنان بالمزداد تكون أثرية له يتمتع بالانتفاع بها أما اذا كانت حين جعلها فى المزداد لا يوجد لها راغب ويكون دخل وقت الزراعة فالذى يكون زارعا لها يجرى اعطاؤها له وقيدها عليه لينزعها بحسب ما يساوى حوضها اذا رغب ذلك ولا تزال المديرية تعلن عنها المزداد لحين تمام المعاد كما هو مذكور بالبند الرابع عشر وأما أطنان الأبعاديات التى تكون أراضيها خرسا مانعا من الزراعة أو مستصلحة أو مستحجرة ومحتاجة الى التصليح وتقدم أحد لأخذها لأجل اصلاحها وزراعتها وتأدية الأموال عنها فالأرض المائلة لذلك يصير اعطاؤها للراغب مدة ثلاث سنوات بلا مال وبعدها تتمول عليه بنصف ضريبة حوضاتها أو قبالاتها الموافقة لها ويسرى ذلك مدة ثلاث سنوات أخرى وفى ختامها تتمول بالضريبة الكاملة وتتقيد له أثرية يتمتع بالانتفاع بها واذا تعرض لذلك أحد من الأهالى بزيادة شئ فى المدة المذكورة أو بعدها عن المحصول على الأطنان المرقومة لا تقبل منه حيث ان واضع اليد هو الذى أصلح الأرض المذكورة وما دام يؤدى المال للمجول على تلك الأطنان فتكون له أثرا ويجرى فى حق ذلك ما هو مدون عن الأطنان الخراجية بالنود السالف ذكرها وحيث قد يقع أن بعضا من الأشخاص الذين يأخذون الأطنان ثلاث سنوات بلا مال أو ثلاث سنوات بنصف ضريبة ويختصم المدة تكون بالضريبة الكاملة وبعد معرفتهم بحقيقة الأطنان يريدون التنجى عنها بعذر عدم موافقتها للاستصلاح أو عدم اقتدارهم على اصلاحها ويرغبون فى استبدالها من الأطنان المائلة لها من ذات الأطنان المستبعدة بالناحية فمثل ذلك ما دام يكون بالناحية أطنان مستبعدة ولم يكن جرى فيها المزداد ولم يحصل التقديم عنها من أحد ويكون معلوما وتحققا لدى المديرية أيضا أنه لم يوجد لها راغب بالزيادة عن شروط من يرغب الاستبدال فبعد الكشف عنها بمعرفة المديرية أيضا ودقة الوقوف على حقيقة ما ذكر لا مانع من استبدالها من الأطنان المذكورة أما اذا كانت المديرية تعطى الأطنان بدون وقوفها على حقيقة ذلك وبدون كشف عليها بمعرفتها ويوجد من يرغب فيها بالمديرية تصير تحت المسؤولية فى ذلك انما يشترط على من يأخذ الأطنان بأن السنوات التى مضت من بعد تسليم الأطنان المرغوب استبدالها الى وقت استلام البديل تكون محسوبة

عليه من أصل المشاركة بمعنى أنه اذا كان مضي مدة سنتين من الذي بلا مال ويكون واضعا يده على الأطنان الأولى وأراد تركها وأخذ بدلها فالبذل الذي يعطى له تكون شروطه سنة واحدة بدون مال وثلاث سنوات بنصف الضريبة وبعدها تكون الأطنان بالمال كاملا وأما الذي يريد ترك الأطنان التي تكون بشروط الاجراء المحكى عنها فمن حيث لا مانع من قبول تركه فيها الا أن السنوات التي وضع يده فيها على تلك الأطنان وان كانت بأصل الشروط هي بدون مال ولكن نظرا لترك الأطنان ومخالفة الشروط بعد التسليم يلزم أن السنين الواضع يده فيها من المقرر عنها بدون مال يتحصل منه ربع مال تلك الأطنان سنويا عن مدة وضع اليد باعتبار كل فدان ربع الضريبة سنويا حتى لا يكون في ذلك غدر على الميرى والأطنان التي يتركها يجري جعلها في المزاد .

البند الثاني عشر (١) — اذا لزم الحال لمصلحة الرى العائد منها المنافع العمومية واصلاح الأراضي الى خفر ترع أو أعمال جصور أو انشاء قناطر أو نحو ذلك أو بحسب الاقتضاء جرى أعمال طرق عمومية أو انشاء أبنية تتعلق بلوازم المصلحة وأخذت لتلك أطنان خراجية واستوجب رفع مالها على جانب الميرى كما ذكر في البند الحادى عشر فالأطنان التي يرفع مالها لا يكون الرفع الا بعد العرض والاستحصل على أمر الرفع وذلك من بعد أخذ مقاسات الأطنان المذكورة بمعرفة المهندسين واستيفاء صحتها وحقيقتها بمعرفة المديرية قبل العرض وكذلك من الآن فصاعدا اذا كان يحصل أكل بحر بالأطنان الخراجية أو العشورية ولم تتخلف جزيرة في مقابلة ما أكل البحر من الأطنان في البلدة التي حصل بها ذلك فبعد المساحة يصير رفع مال أو عشور ما أكله البحر على طرف الديوان من بعد العرض وصدور الأمر وأما اذا تخلفت أطنان جزيرة متصلة بأطيان الناحية التي أكل البحر منها فينظر لمقدار الذهاب من أكل البحر وتصير توفيقته من المتخلف فاذا كان المتخلف أقل مما أكله البحر فيصير توزيعه بنسبة ما أكله البحر من أطنان كل انسان والباقي يرفع ماله على طرف الديوان بعد العرض وصدور الأمر عنه ويعتبر الاجراء في ذلك من الآن فصاعدا فأما ما سبق اجراؤه في مثل ذلك فاتباعا لما حكم فيه سابقا يعتمد واذا كانت تظهر زيادة بعد وفاء العجز فيصير اعطاؤها بالمزاد لمن يرغب من أهالى الناحية المتصل بها ذلك بمقتضى الزايدة التي تجرى بينهم على عموم أهالى الناحية جميعا حيث هم أحق وأولى من الغير (يراجع الأمر الصادر في ١٧ ربيع الأول سنة ١٢٩١ عن المزايدات) .

بند مخدوف (٢) — من حيث ان بعض الأهالى بائعون أطيانهم بالاستقاط أو الفراغ والنزول الى أشخاص بموجب حجج شرعية بمدة ما كانت الأطنان ليست مرغوبة والآن لما وجدوا الأطنان تحسنت عن الأول رجعوا يدعون بالقول ان البيع كان بالأثمان القليلة أو

(١) هذا البند كان السادس عشر ، وقد ألغى بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ الخاص بطرح البحر وأكله .

(٢) هذا البند كان السابع عشر .

بالاكراه لزمهم الاستيلاء على الأطنان بالثاني فمثل هذا متى كانت الأطنان مضي عليها مدة خمس سنوات فأكثر مع واصل اليد لا تسمع فيها دعوى أما ان كانت أقل من الخمس سنوات فان كانت الحجج محررة من المحاكم المصرح لها بتحرير الحجج الماثلة لذلك المعول على اعتمادها حسب لأئحة القضاة لا تسمع فيها دعوى أيضا وأما ان كانت بخلاف ذلك فتقبل منهم الدعوى .

بند محذوف (١) — من حيث انه قد يوجد بعض النواحي أنهم ليسوا متبعين للتواريخ بداعي أن وقت مساحة الأطنان كانت مساحتها على أنفار قلائل وذات الأنفار الموجودين لا يعتبرون في ذلك ما هو محدد بالتواريخ بل الذي مكتوب عليه والذي غير مكتوب عليه جميعه يزرعه ويقسمه على حسب القراريط سنويا من أهالي الناحية ثم يوجد أيضا بعض نواحي فقدت تواريتها وكان بعض أهاليها تشتتوا وحضر الى تلك النواحي بعض مزارعين خلافهم من مدة مديدة تنوف على خمس سنوات وتوطنوا بها وصاروا من أهالي الناحية ولعدم وجود التواريخ صاروا بالمثل يقسمون الأطنان على أشخاص بالناحية لكل واحد قدر ما تخصص له ويجرى التكليف بدفتر الصراف على اسمه حسب زراعته ويؤدون المال على موجب التكليف السنوي فيقتضى أن أهالي هؤلاء النواحي تكون معاملتهم على وجهين الأول أن النواحي الغير جار قسمة أطيانها بين أهاليها سنويا للتخذين دفتر المكلفة باسم تاريخ ومرتضين مشايخهم وأهاليهم بما فيه فيعتبر فيهم دفاتر مكلفاتهم والثاني عن النواحي الجارى قسمة أطيانها سنويا بحسب القراريط فاذا كانت مشايخهم وأهاليهم مرتضين بما يكون واردا بدفتر المكلفة الذي عمل عن السنة التي تصدر فيها هذه اللائحة فيها وفيما بعد لا يجرى التقسيم سنويا خلاف ما مضى بل يستمر التكليف بحسب ما هو مكلف باسم كل شخص بدون تغيير ولا تبديل سنويا ويجرى في حق ما خص كلا منهم ما ذكر في بنود هذه اللائحة ما دام ان ما خص كل انسان صار معتبرا أنه أثره وأما اذا كانوا غير مرتضين بما هو وارد بدفتر التكليف الأخير فيصير أعمال دفتر تقسيم خلافه بحضور الجميع بمعرفة المديرية ومتى أقرروا عليه جميعا وختم من المشايخ والعمد يشرح عليه من المديرية بالاعتماد بعد تحرير الاشهاد الشرعى وعلى موجب مجرى تكليف أطنان كل شخص وما توضع يد عليه يكون أثرية لصاحب اليد ويتقيد عليه أثرا بحسب التكليف كما ذكر وكل نفر يعرف حدوده وحين وقوع المساحة العمومية كذلك يتبع ذلك التقسيم ويتقيد عليهم لكل اسم ومن الآن فصاعدا لا يجرى تقسيم خلاف ما ذكر بل يبقى كل منهم متبعا ما هو مكلف عليه كما توضح .

بند محذوف (٢) — انه في المدد السابقة كان بعض أصحاب الأثر في الأطنان يعطون

(١) هذا البند كان الثامن عشر وحذف هو والذي قبله لأن الاجراءات المتبعة في شأن من كان واضعا يده على أطنان خراجية بغير حجة تقرررت بأمرين أحدهما في ٣ رجب سنة ١٢٨٢ والثاني في ١٩ جادى الأولى سنة ١٢٨٣ .

(٢) هذا البند كان التاسع عشر وحذف لذات السبب الذي ذكر عن البندين السابقين .

أطيانهم أو جانباً منها لخلافهم بطريق الشركة أو لأجل المساعدة في الزراعة وما يعطونه اليهم جار تكليفه باسم الشريك بدون تكليف على أصحاب الأثر وبداعى ذلك يزعم المكلف عليه أن الطين أثره ولعدم التسليم في ذلك من صاحب الأثر الأصلي تحصل منازعة وشقاق فلاجل حسم ذلك يكون الاجراء في هذا الباب على حسب الوجوه الآتى ذكرها (الأول) فيما يتعلق بمن تكون زراعة أطيانه أثرية بينه وبين الشريك سوية والتكليف باسم الشريك خاصة فمضى ظهر أمر مثل هذا وثبت بالتحقيق فيجربى قسمة الأطيان المذكورة بين صاحب الأثر والشريك كل منهما بحسب ما كان يخصه باعتبار مقسمة في المحصول ما دام يكون مضى على ذلك خمس سنوات فأكثر حيث الشريك المذكور استمر في زراعتها تلك المدة وضرورة أصلح أراضيها والتكليف عليه كان باطلاع صاحب الأطيان بنوع الاختيار أما اذا لم يكن مضى عليه مدة الخمس سنوات فالأطيان تكون لصاحب الأثر ، (الثانى) فيمن يكون من أصحاب الأثر اعطى أطيانه لشخص آخر يزرعها وينتفع بمحصولاتها ويسدد أموالها ومكلف باسمه دون صاحب الأثر وفي مقابلة ذلك يعطى شيئاً معلوما سنوياً لصاحب الأطيان تقداً كان أو خلافه فحيث ان اجراء ذلك انما يكون مبنياً على عجز صاحب الأطيان عن زراعة أثره حتى انه بسبب استمرار المزارع في زراعتها ضرورة صار استصلاح أراضيها وانتفع صاحب الأثر منها فانه متى ما مضى على ذلك خمس سنوات فأكثر ولم توجد دلائل بيد صاحب الأطيان تدل على سبق المشاركة بأنه اذا أراد أخذ أطيانه يأخذها فحينئذ صار لا يحرم المزارع من تلك الأطيان ويجربى قسمتها بينهما وهو أن صاحب الأثر يكون حقه فيها الثلثان والمزارع يكون بحقه الثلث ومن الآن فصاعداً يجربى تكليف ما يخص كلا منهم عليه لتكون أثرية اليه أما اذا كانت مدة وضع يد المزارع لم تبلغ الخمس سنوات فتكون الأطيان جميعها لصاحب الأثر ، (الثالث) فيمن يكون من أصحاب الأثر وهو زارع أطيانه لخاصة نفسه وأجربى تكليفها على خلافه لغرض من الأغراض مع كون المكلف عليه لا تكون له زراعة ولا انتفاع بشئ منها فمن حيث ان المكلف عليه لا يكون له شئ كما ذكر فمضى ثبت ذلك بالتحقيق فالأطيان تكون لصاحب الأثر ولا يعتبر فيها مدة التكليف ان كانت كثيرة أو قليلة ومن الآن فصاعداً يجربى تكليف الأطيان على صاحبها الأصلي ، (الرابع) فيما يتعلق بالشريك الذى يكون مشاركاً لصاحب الأثر في أطيانه وتكون الزراعة بينهما سوية والقسمة جارية بينهما وكل منهما مكلف عليه ما يخصه فان كان مضى على ذلك خمس عشرة سنة فأكثر فما دام الشريك مستمراً على الشركة وأصلح الأراضي وكان ممتلكاً للمنفعة وشركته ما كانت الا لعدم اقتدار صاحب الأطيان والتكليف باسمه انما هو كان باختيار صاحب الأثر فحينئذ الشريك لا يحرم من تلك الأطيان بل يعطى له منها ما كان مكلفاً عليه وصاحب الأطيان يبقى بما هو مكلف عليه ولا تسمع في ذلك دعوى أما اذا لم يكن مضى على ذلك الخمس عشرة سنة فالأطيان تكون لصاحب الأثر ، (الخامس) فيما يتعلق بالشريك الذى يكون مشاركاً لصاحب الأثر في أطيانه وتكون القسمة جارية بينهما والتكليف جار باسم صاحب الأثر فحيث ان شركته مع صاحب الأثر ما كانت الا للانتفاع فقط فهو وان كان استمر على الشركة أيضاً فلا يعتبر في ذلك

استمراره بل تكون الأطيان لصاحب الأثر ما دامت مكلفة عليه ثم الاجراء في جميع ما توضح بتلك الأوجه بهذا البند يكون عن الأرض السوداء أما اذا كان الشركاء غرسوا أشجارا أو بنوا سواقي وأما كن فهذا مما يتعلق بالشرعية الغراء وفصله يكون بالأصول الشرعية .

بند مخدوف (١) — انه توجد أشخاص في بعض الأهالي واضعون أيديهم على أطيان معطاة اليهم من أطيان غيرهم بناء على اقتدارهم واحتياجهم لها ويزرعونها بالشركة مع بعضهم والتكليف باسم أحدهم ومستمرون في الزراعة من ابتداء وضع اليد وجارين تأدية المطالب سوية وقد جعلوا التكليف على أحدهم فيما ذكر بالرضا لأجل حصر المطلوب منهم في قلم واحد فاذا كان يوجد مثل ذلك ولا تكون الأطيان المذكورة أثرا ولا ملكا لأحد منهم فلا يعتبر التكليف في ذلك على أحدهم خاصة ولو مضى خمس سنوات بل يجري قسمتها بينهم بحسب الشركة المذكورة بموجب قائمة قسمة تعمل بينهم بقيمة ما يخص كلا منهم في الأطيان وبعد ختمها منهم وتصديق المشايخ عليها وتسجيلها بالحكمة وتحرير الاشهاد عليها بالاعتراف منهم بذلك وشرح المديرية عليها بالاعتماد بعد تسجيلها بها أيضا اذا كان المذكورون ما زالوا راغبين في أنهم يكونون قومانية في الزراعة ويكون المزارع واحدا منهم فتبقى قائمة التقسيم تحت يده ويتقيد اسمه بالمكلفة والجريدة ببيان حصة كل شخص لأجل حفظها لصاحبها أثرا وأما اذا كان كل منهم يريد تكليف حصته باسمه ويزرعها فلا مانع لذلك يجري زراعة حصته بحسب التقسيم وتتقيد أثرا لكل شخص حسب زراعته حيث قد وضعوا أيديهم على ذلك من مدد سلفت واذا توفي أحد الشركاء المذكورين يكون الاجراء في حق الأطيان الأثرية حسب المنصوص عليه بالبند الثاني من هذه اللائحة وأما اذا كانت تلك الأطيان أثرا لأحدهم ومكلفة عليه فتكون الأرض خاصة لصاحب الأثر وحده ولا يكون الشريك له في الزراعة شريكا معه في الأرض .

البند الثالث عشر (٢) — ان الجهادية الذين أعيدوا الى بلادهم وتوطنوا بها قبل اعمال هذه اللائحة أو بعدها سواء كانوا امدادية أو من العساكر المحضرين من السفرية اذا كانوا يريدون أخذ أطيان لتعيشهم منها فهولاء من يكون منهم من أرباب الكارات أو تحت أيديهم هم أو والديهم أو أخوتهم أطيان والجميع في معيشة واحدة فلا يستحقون أخذ أطيان فأما الذين لم تكن لهم كارات وليس لهم ولا لوالديهم ولا لأخوتهم أطيان فيعطى لكل واحد من الأنفار فدانان ولكل واحد من ضباط الصف ثلاثة أفدنة والأطيان التي تعطى للجهادية تكون من مستعبدات المبرى الجائز الاعطاء منها وتعينها الحكومة « ان كانت من أطيان المعمور سواء كانت من الأطيان التي تركها أربابها باختيارهم أو من الأطيان التي آلت لبيت المال بسبب وفاة أربابها وعدم وجود ورثة لهم أو من الأطيان التي تظهر زيادة بالناحية المقيم بها

(١) هذا البند كان العشرين وحذف لذات السبب الواضح فيما قبله .

(٢) هذا البند كان الحادى والعشرين .

الجهادى فهذه يكون اعطاؤها بالمال المربوط على المعمور واذا أعطى لهم طين من الذى صار انحلاله الى بيت المال فلا يؤخذ منهم رسم عليه خلاف ربط المال المخصص على المعمور وأما اذا كان المعطى لهم من الأطين الأبعادى فحيث ان تلك الأطين مستبعدة من الزمام ولم تكن بمقام المعمور ولا تستحق تمويلها بالمال المربوط كضرائب حيصانها نظرا لعدم استصلاحها مثل أطين المعمور فيكون تمويلها عليهم حسب ما تساوى بملاحظة المديرية لأجل رفع مغدوريتهم ولتعيشهم منها ، واذا لم توجد أطين بهذه الكيفية بالناحية فيعطى لهم من النواحي المجاورة التى توجد بها أطين بهذه الصورة لأجل تعيشهم ، ويكتفى الحال فى حقهم بذلك ، وأما الجهادية الذين حضروا من الأليات وذهبوا الى بلادهم قبل صدور هذه اللائحة اذا تداعوا بأثرية لهم أو عن والديهم أو أجدادهم ففى كان تركهم لتلك الأطين مضى عليه مدة الخمس سنوات الموضح عنها بالبند الخامس فلا تسمع لهم دعوى وتكفيهم الأطين التى تعطى لهم حسب ما ذكر . وأما الأشخاص الذين يتوجهون الى الجهادية من الآن فصاعدا ويتركون أطينا كانت بأيديهم قبل توجههم ، فاذا أمكن زراعتها على طرف الجهادى الغائب بواسطة أحد أقاربه أو خلافه ويؤدى أموال الميرى ومطالبه فتبقى على طرف الغائب ، وان لم يمكن زراعتها على طرفه فتعطى لمن يزرعها بالمال المربوط سواء كان اعطاؤها لأحد أقاربه أو الى الأهالى ، لكن الأقارب أولى من الأهالى وهم يفضلون فى الاعطاء عن الأهالى ، وفيما بعد عند عودة الشخص من الجهادية يأخذ أطينه ان كانت مع أقاربه أو خلافهم ولا يعتبر فيها طول المدة التى مضت عليها ولا قصرها (١) .

بند محذوف (٢) — بما أنه صدرت ارادة سنية فى سنة ١٥٧٤ الى كافة الجهات عموما بتخيير الأهالى فيما يقدرون على زراعته من الأطين التى تحت أيديهم وترك ما لا يطبقون زراعته برغبتهم والذى يتركونه يصير اعطاؤه لمن يرغب بأمر الحكومة وقد حضرت الكشوفات وصار رفع مال أطين الذين قالوا بعدم مقدرتهم عليها فعن ذلك ما دامت الأطين المتروكة من الأهالى كان تركها برغبتهم واختيارهم وأعطيت الى غيرهم بالأمر لزراعتها وتأدية ما عليها من المطالب بشرط أن لا تكون أثرية الا اذا كان هناك صدور ارادة فيجرى بموجبها فان كان أحد الذين تركوا الأطين باختيارهم عاد يطلب أطينه أو يطلب شيئا منها فلا يصنى لقوله وليس له استردادها شرعا بل يصير اعطاء ما يلزم اعطاؤها منها للجهادية المذكور عنهم بالبند الحادى والعشرين .

البند الرابع عشر (٣) — انه بحسب جريان النيل وتحويل جريان المياه تارة من الشرق

(١) العبارة المؤشر عليها كانت من نص البند الأصلى وحذفت من نصه باللائحة الأخيرة لأن الأمر العالى الذى صدر فى ٢٥ رجب سنة ١٢٨٢ تضمن قواعد أخرى .

(٢) هذا البند كان الثانى عشر وحذف أيضا لأن ترك الأطين أبطلته الحكومة بأمر من المرحوم اسماعيل باشا فى سنة ١٢٨٢ .

(٣) هذا البند كان ترتيبه فى اللائحة الأصلية الثالث والعشرين ، وقد ألغى بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ الخاص بطرح البحر وأكله .

الى الغرب وأخرى من الغرب الى الشرق يتخلف أكل بحر في الأطيان من الجهتين وتحدث جزائر مستجدة وكان يصير في خصوص الجزائر المذكورة منازعات وجار فيها الأحكام بموجب روابط محددة لذلك من مدة سابقة فالأحكام التي سبقت في خصوص ذلك قبل هذه اللأئحة لا تنقض بل يكون حكمها جاريا على ما كان عليه بدون نقض وأما من الآن فصاعدا فالجزائر التي تظهر يكون الحكم فيها على ثلاثة وجوه (الوجه الأول) انه اذا كان البحر أكل من الأطيان العلو في بلد من البلاد وأظهر جزيرة متصلة بأطيان البلد ولو كانت تلك الجزيرة متصلة بمحدود أطيان بلاد أخرى فيصير استيفاء أكل البحر من تلك الجزيرة واذا كان المتخلف لا يوفي بما أكله البحر فالذي يتبقى بعد خصم المتخلف يصير رفع ماله على طرف الديوان كما تصرح بذلك في البند السادس عشر من هذه اللأئحة وأما اذا كان المتخلف زائدا عن الذي ذهب فن بعد استيفاء قدر الزاذهب فالزيادة التي تبرز من المتخلف تعطى بالزاد لمن يرغب من أهالي البلاد المتصل ذلك بمحدودها وأما اذا كان المتخلف ظهر متصلا بأطيان بلد أخرى غير التي أكل منها البحر فهذه يصير دخولها في المزاد اذا لم يكن ظهر معجز بأطيان البلد التي ظهرت بها الجزيرة والذي تنتهي عليه تضاف على زمام بلده ، (الوجه الثاني) اذا كانت الجزيرة التي تظهر هي بين البحرين والبحر أكل أطيانا من احدى النواحي التي ظهرت بينهم من الأطيان العلو المكلفة على الأهالي فبالحال يصير مقياس ما أكله البحر ويرفع ماله على طرف الديوان وأطيان الجزيرة المذكورة يصير نزولها في المزاد بين أهالي البلاد التي ظهرت الجزيرة مقابلة لحُدود أطيانهم وتعطى لمن تنتهي عليه الزيادة وتلحق بزمام بلده ، (الوجه الثالث) انه من حيث تارة تحدث جزائر بالبحر من دون أكل بحر من أطيان المعمور فتل هذه الجزائر تعطى لأهالي البلاد التي ظهرت فيما بينهم بالمزاد على الوجه المشروح وتضاف على زمام بلد من تنتهي عليه وكل ما يوقعه البحر من تلك الجزيرة فيما بعد ويتقصه من أصلها فن بعد المساحة ومعلومية مقدار العجز يعرض عنه بالاستئذان عن رفع ماله وبصدور الأمر يجرى العمل بمقتضاه في رفع ماله عن الذي يكون مكلفا عليه وأما ما ظهر زيادة فيها فيتقيد على من سبق قيد أطيان الجزيرة عليه بالقيمة السابق الاعطاء له بها بدون أن تنزل الزيادة المذكورة بالمزاد وكل ما انتهى المزاد فيه على أحد في جميع ذلك يتقيد أثرية له ويجرى فيه كما في بنود الأطيان الخارجية (ما يظهر زيادة بالجزائر بعد وفاء الزمام يجرى فيه مقتضى الأمر الصادر في ١٧ ربيع الأول سنة ١٢٩١ (١) .

البند الخامس عشر — من حيث ان أطيان الأواني على مقتضى أصول الشريعة هي في حال الأصل أطيان خراجية ميرية وكانت أعطيت الى الملتزمين نظير جباية الخراج وتاديته لبيت المال واذا مات الملتزم تعود أطيان الأوسمية المذكورة الى جهة بيت المال وكان جاريا العمل على هذا المنوال كمقتضيات أصول الشريعة وبعد ذلك اقتضت الارادة السنية بأن الأوسمية التي يتوفى صاحبها أو صاحبها ويكون له ذرية من الذكور أو الأناث لا يجرى عليها الانحلال بل

تنقيد بأسماء من يعقبه من الثرية ولا تنحل الا عند انقراض نسلهم وأما من يتوفى من أصحاب الأواشي ولا يكون له ذرية فهي التي تنحل وصدر بذلك الأمر العالى للرزنامة فى ١٣ رمضان سنة ١٢٧١ مرة ١ فعلى مقتضى ذلك كل من يتوفى من أرباب الأواشي سواء كانوا ذكورا أو إناثا ولم توجد لهم ذرية من الذكور أو الإناث يصير انحلال أوسيتهم الى جهة بيت المال (والأطيان التي تنحل على هذا الوجه يصير توجيهها بالسند اللازم من بيت المال كما هو مدون بالبند الثالث (١)) وأما الأطيان الأواشي التي توفيت أربابها وانحلت سابقا وصارت بيد مزارعين فهذه تبقى تحت أيديهم ويجرى فيها كالمدون بالبند الخامس وتصير أثرا لهم ويصير الاجراء فى حقها بموجب البنود التي فى حق الأطيان الخراجية (يراجع بند ٩ من قرار اصلاحات المالية فى حق أطيان الأواشي) .

بند محذوف (٢) — بما أن الأطيان التي تسمى رزقة فانها اقطاعا وارسادات من الأطيان الخراجية ويصير رفع خراجها ومن حيث ان الحكومة ضربت عليها الخراج ورتبت عوض ذلك لأربابها فائضا فى الرزنامة وصاروا يستولون الفائض من مدة مديدة فبذلك صارت الأطيان المذكورة خراجية ولا يعتبر فيها الواقف بل تكون أطيانا خراجية ميرية كسائر الأطيان الخراجية كما هو من مقتضيات أصول الشريعة والجهة المربوط عليها الرزقة لم يكن لها الا الفائض الذى رتبته الحكومة ولم يبق لها حق فى الأرض شرعا وكل من كان تحت يده شئ من أطيان الأراضى المذكورة سواء كانت من جهة الوقف أو خلافه ويدفع عليها الخراج لجانب الميرى فتقيد له أثر منفعة كسائر الأراضى الخراجية باعتبار المدة المحددة فى البند الخامس وأما الأطيان التي تسمى أبعاديات وكانت من دون خراج وأعطيت رزقة انعاما بلا مال الى من أعطيت اليهم وصارت بيد أربابها وأصلحوها وزرعوها حسب الأوامر والتفاسيط الديوانية فليست من هذا القبيل بل هى مملوكة لأربابها يتصرفون فيها بالبيع والوقف والهبة وغير ذلك من التصرفات الشرعية السائغة للملاك فى أملاكهم ويجرى فى حقها كما ذكر فى تملك أربابها .

بند محذوف (٣) — تقدم صدور الارادة السنية بتاريخ ٢٨ القعدة سنة ١٢٧٣ بأن الأطيان التي توجد بالنواحي زيادة على الزمام بناء على اخبار من عرضوا بظهورها ويريد المخبر أخذها بالضريبة السكامة تعطى له وإذا كان واضع اليد أو غيره يظهر منه حصول الرغبة لأخذها فلا يسمع منهم بل من بعد التحقيق كل ما ظهر زيادة بالمساحة يعطى للمخبر وأن يعطى

(١) هذه الجملة كانت من نص اللائحة الأصلية وقد حذفت من نص اللائحة الأخيرة لأن اعطاء الأطيان بالرسم بطل بحكم الأمر الصادر فى ٢٥ رجب سنة ١٢٨٢ .

(٢) هذا البند كان الخامس والعشرين ، وقد حذف لأن كل ما يختص بالأطيان الرزقة انتفى أمره فى وقته .

(٣) هذا البند كان السادس والعشرين وقد حذف أيضا لأن حكمه أُلغى بالأوامر العالية الصادرة فى ١١ جمادى الأولى سنة ١٢٧٨ و ٦ ربيع أول سنة ١٢٩٠ و ١٧ ربيع الأول سنة ١٢٩١ .

قرار في حق اجراء تأسيس أصول اضافة وقيد الأطيان التي سيصير ظهورها كما ذكر بالضريبة الكاملة باسم من هو السبب في الاخبار بها واطهارها وعن ذلك تقدم حصول المذاكرة بمجلس الأحكام وبحسب ما استنسب به صدر للمدريات منه بما يقتضى لجمع مشايخ النواحي وأرباب أو نظار الأبعاديات مع الذين يكون بيدهم أطيان بالغاروقة وبالشركة أو بالانجار ويسأل منهم عن الأطيان الزيادة التي بطرفهم وكل من كان له رغبة في أخذ الزيادة يفيد عنها وبهذه الصورة تعطى له بالضريبة وترسل بذلك كشوفات الى المجلس لينظر فيها ويجرى ما يلزم عنها وانه اذا كان فيما بعد واضح اليد أو خلافه يريد الأخذ عن الذي لم يخبر عنه فلا يعطى له شيء من تلك الزيادة بل تعطى الى المخبر بالضريبة الكاملة كما ذكر وأما أطيان الجزائر فمن كونها لا تقاس بذلك فكل ما ظهر فيها من الزيادة يصير جعله في المزداد والذي يعجز يخضم من المكلف عليه وبمقتضى ذلك صار العرض للأعتاب وصدرت أوامر سنوية بالاجراء فعلى هذا الوجه يجرى مقتضى الأوامر وحيث ان الأطيان التي تظهر زيادة بالضواحي أيضا لا تقاس بغيرها من أطيان الزيادة فما يظهر فيها يصير جعله في المزداد كما ذكر عن أطيان الجزائر وعلى هذا الوجه فان كل من أخبر بوجود أطيان زيادة بأى محل من بعد انكار أربابها بجمعية المديرية يعطى الى المخبر عند ظهور الزيادة بموجب المساحة بمعرفة المديرية ما خلا أطيان الجزائر وأطيان الضواحي يجرى فيها كما ذكر قبله ولأجل ايضاح ما يجرى من الآن فصاعدا في كيفية الاعطاء للمخبرين وتحديد المقادير التي تترك لأرباب الأطيان بسبب كونها جزئية والذي يعطى للمخبر هو أنه اذا عرض من أى شخص عن وجود أطيان زيادة من أطيان شخص آخر وبلغت مساحة الطين تعلق الشخص المذكور أربعة وعشرين قيراطا مثلا فاذا ظهر بها زيادة قيراط واحد فالقيراط يضاف على اسم صاحب الأطيان بحسب ضريبة أطيانها ولا يعطى منه شيء للمخبر لكونه جزئيا بالنسبة لظهوره في أربعة وعشرين قيراطا وأما اذا بلغ مقدار الزيادة أكثر من قيراط في كل أربعة وعشرين قيراطا فيكون جميع ما يظهر من الزيادة يعطى للمخبر الذي عرض عنها وهذا يتبع اجراؤه واحتسابه بحسب قلة الأطيان وكثرتها في كل اسم ونسبة كل قيراط من الزيادة الى أربعة وعشرين قيراطا من الأصل في كل اسم وان لم يزد فهو لصاحب الأطيان وان زاد عن القيراط في الأربعة والعشرين قيراطا فتكون الزيادة بأجمعها أعنى القيراط وما زاد عليه للمخبر بحيث اذا كانت الأطيان التي تظهر زيادة يكون ظهورها في أطيان الاسم الواحد في جملة قطع بجملة مساح وجملة غيطان وجملة حيطان فيكون اعطاؤها للمخبر في عين ذات محلاتها التي ظهرت بها ولو أنها مقطعة جملة قطع بجملة جهات متفرقة أما اذا كان المخبر بداعي ظهور تلك الزيادة مقطعة في جملة محلات يتنحى عنها ولا يرغب في أخذها بسبب تقطيعها في جملة محلات فتصير اضافتها على أصحاب الأثر المزارعين بالمحلات التي ظهرت فيها وتكون الاضافة بضرائب حيطانها واذا رغب صاحب الأثر في أخذها كما ذكر فتعطى لمن يرغب بمعرفة المديرية حسب ما تساوى أولى من تعطيها والاجراء بوجه ما ذكر من الآن يكون على سياق ما تقدم ذكره أما ما مضى فيما سبق اجراؤه توقعه من الأحكام في شأن الأطيان الزيادة فهذا لا يصير نقضه وحصول الاجراء في جميع ما ذكر هو يكون بالمديريات التي لم تكن صارت عليها مساحة

عمومية وأما المديرية التي صارت بها المساحة العمومية فإذا كان أحد يعلم زيادة أطيان بها عما يكون ظهر بالمساحة العمومية وصار ظهورها على الوجه السالف ذكره فكذلك تعطى إلى الخبر المذكور بالضرية الكاملة ولا تعطى خلافه إنما يلزم أن المديرية تجري محاكمة من أجرى المساحة بدون ضبط ولم يظهر الزيادة الحقيقية على حقيقتها وتعاني بما يلزم اجراؤه في حقه بالتطبيق على القانون وكل من أخذ شيئاً من هذه الأطيان يكون له أثر منفعة الزراعة ويجرى فيه الحكم بحسب البنود المصروفة في حق الأطيان الخراجية بهذه اللائحة وأما الزيادة أو النقصان الذي يحصل في أطيان الجزائر فيجوز للوزير باللائحة على طبق البند الثالث والعشرين من هذه اللائحة .

بند محذوف (١) — بما أنه قد تقرر بالبند الثالث بأن رسم السند للأطيان التي يصير توجيهها بمعرفة بيت المال يكون باعتبار كل فدان أربعة وعشرين قرشا وحيث لا يخلو الحال من أن الأطيان التي تنحل إلى بيت المال كالمذكور بالبند الأول يكون فيها أطيان من أطيان الضواحي وتلك الأطيان لقربها من البنادر وتنوع زراعتها ومحصولاتها فهي في حال التمييز بين الراغبين لها سواها من أطيان النواحي البعيدة عن البنادر ولتعدد الراغبين فيها وطلبها من بيت المال فباعطائها لأحدهم يتضرر ويتشكى الآخر ويرغب أن تكون له خاصة ويحصل في شأن ذلك قال وقيل بالنسبة لرغبة كل من كان يرغب في ذلك فلاجل رفع الشقاق الذي يحصل بين الراغبين فيها وقطع النزاع يلزم أنه من الآن فصاعداً كلما انحلت أطيان إلى بيت المال من أطيان النواحي فلا يصير توجيهها لشخص ما لم يصير طرح رسم سند انتقالها المختص بها بميدان الزيادة ومهما بلغ الرسم من فوق الأربعة وعشرين قرشا على الفدان إلى أن يصير كف الأيدي والذي ينتهي عليه ذلك بعد كف أيدي سائر الراغبين يكون هو الأولى بتوجيه تلك الأطيان إليه ويتحرر له السند كما الموضح بالبند الثالث بعد تحصيل رسم السند منه بحسب ما يكون تم عليه مزاده هذا مع ملاحظة المديرية الواقع بها ذلك لسكينة اقتدار من يرغب أخذ وزراعة الطين ومعاملة بحسب ما هو جار مع سائر المزارعين في الأطيان الخراجية .

بند محذوف (٢) — من حيث أنه ذكر بالبند الثالث اقتضاء توجيه الأطيان من بيت المال عن الأطيان التي تنحل عن يتوفى ولم يكن له ورثة والذي يأخذها من بيت المال يدفع رسم سند الانتقال الذي تقرر عنها فإذا كان من الآن فصاعداً يتوفى أحد ولم تكن له ورثة شرعية يضعون أيديهم على الأطيان كالأوضاع بالبند الأول ولم يصير التعريف إلى الحكومة من مشايخ وعمد الناحية التي بها الأطيان المحلولة عن الميت الذي يترك ورثة ويصير وضع يد أحد عليها خفية عن معلومية الحكومة لأجل عدم دفع رسم سند الانتقال وفيما بعد يظهر وجود من يخبر الميري

(١) هذا البند كان السابع والعشرين وقد حذف أيضاً للسبب المذكور عن البند السابق .

(٢) هذا البند كان الثامن والعشرين وقد حذف أيضاً للسبب المذكور عن البند السابق .

عنها فتي ظهر من يخبر عنها بعد وفاة الميت بمدة ستة شهور وتحقق ذلك للمديرية فان كان الخبر محتاجا لأخذ تلك الأطيان لا تنفاعة بزراعتها ومنظور فيه للمديرية حصول الاقتدار للزراعة وسداد المال والمطالب فهو يكون أولى بتوجيهها اليه من الغير مكافأة له في نظير اخباره ويدفع رسم السند اللازم عنها وأما اذا كان غير محتاج لها أو منظورا فيه عدم الاقتدار على زراعتها وتأدية مالها ومطالبها فيصير توجيه الأطيان بمعرفة المديرية لمن يلزم بالسند اللازم كما ذكر فيما يجرى عن الأطيان الخراجية المحولة ولأجل مكافأة الخبر نظير اخباريته ينظر لما يبلغه مال ذلك الطين في سنة واحدة ويعطى له منه في سنتها من طرف الحكومة في كل مائة قرش قرش واحد مكافأة لاخباره ويخصم بالأعبادية على طرف الديوان ثم بمعرفة المديرية ينظر لمن أهمل في عدم اخبارها عن وفاة صاحب الطين وانحلال أطيانه وبعد التحقيق بالأصول يجازى المتسبب في ذلك بموجب القانون .

الخاتمة — انه عملا بما تضمنه الأمر العالي قد جرى تنظيم هذه اللائحة حسبما تراى لدى الحاضرين وحيث ان ما ورد بالنود المسطرة بها هو على قدر ما علم وتلاحظ من وقائع مواد الأطيان ولكون أن مشاكل الأطيان تتعدد وتنوع بما لا يدخل تحت حصر بداعي ما يحدث بحال واقعة ظهور الأشياء بمحلاتها والمقصود أن تكون هذه اللائحة مستمرة العمل بموجبها وتتخذ قانونا وحدودا للأطيان بما لا ينقض حكمه مما هو محرر بها فاذا كان بحالة الاجراء بمحلات الواقعة تحدث مواد ولم يوجد باللائحة ما يقتضى لفك مشكلها فبعد تحقيقها بمعرفة الجهة التى تكون واقعة بها واعطاء رأى عنها من محلها بحيث يذكر فيه عدم وجود ما يقتضى حكمه بها فى اللائحة يعرض لمجلس الأحكام فان وجد أن ما باللائحة يكفى للفصل بها فتخطر المديرية بما تجر به والا اذا ظهر اليه بحقيقة الحال عن تجديد بند آخر لفصل تلك المادة وأمثالها علاوة على اللائحة فبعد تسويته والمذاكرة فيه بالمجلس الخصوصى وحصول الاقرار عليه يعرض من الخصوصى للاعتاب ومتى استحسن اجراؤه بالارادة العلية التى تصدر فيجعل ذبلا لهذه اللائحة وينشر للجهات باجراء المعاملة بموجبه كما وأن على هذا الوجه تلزم المعاملة بما تقرر ذكره وأحكامه بهذه اللائحة مع الجميع كائنا من كان يدون مخالفة لما بها وكل من تعدى حكمها فى الاجراء فيكون أوجب نفسه للمحاكمة والمجازاة بموجب القانون ويعامل بذلك وعلى وجه ما ذكر قد انتهى أمر تنظيم هذه اللائحة على ما تدون بها فبعضها على السامع الشريفة متى قورنت بالقبول وصدر عليها الأمر العالي بالاجراء يصير طبعا ونشرها للمدريات والمحافظات والمجالس ودواوين العمومات ومن يلزم ليجروا العمل بموجبها .

الأطيان المعطاة للعربان والأطيان المعطاة معاشا

أمر عال في ٢٧ مارس سنة ١٨٩٤

المادة ١ — أرباب المعاشات والباشبوزق الذين أعطيت اليهم أطيان لتعيشهم على شرط اعادتها لجانب الحكومة عند وفاة من يتوفى منهم عن غير زوجة ولا أولاد يكون لهم ولورثتهم حقوق الملكية التامة في الأطيان المذكورة ولو لم تدفع المقابلة عنها .

المادة ٢ — الأطيان المعطاة للعربان ولم تدفع المقابلة عنها تكون ملكا صريحا للمعطاة اليهم الأصليين أو لورثتهم .

المادة ٣ — ينفذ مفعول المبيعات التي تكون حصلت بموجب عقود صحيحة ممن أعطيت اليهم الأطيان المنوه عنها في المادتين السابقتين أو من مستحقها .

المادة ٤ — انما ما أعيد للحكومة لغاية الآن من هذه الأطيان سواء كان بسبب نزع ملكيته لعدم سداد الأموال أو لأى سبب آخر يبقى ملكا للحكومة .

المادة ٥ — يلغى كل ما كان من أحكام القوانين والأوامر العالية واللوائح والتعليقات مخالفا لهذا الأمر (١) .

الأطيان المعطاة نظير استبدال معاشات

أمر عال في ٣ مايو سنة ١٨٨٨

قد تصرح لناظر المالية أن يستبدل المعاشات بأطيان من أطيان مصلحة الأملاك أو بأراض من أراضي الحكومة الحرة يوازي ثمنها قيمة رأس مال المعاش المستبدل أو بأطيان وتقود معا على حسب رغبة صاحب المعاش بشرط أن المبلغ الذي يدفع تقدا لا يتجاوز العشرة في المائة . استبدال المعاش ليس باجبارى على الحكومة ولا على أرباب المعاشات .

لائحة من نظارة المالية في ٣ مايو سنة ١٨٨٨

بند ١ — استبدال المعاشات بأطيان يصير اجراءه بحسب الشروط الآتية :

- (١) هذا الأمر ألغى الأوامر العالية الصادرة في ٢٨ جمادى الأولى سنة ١٢٨٠ (١٠ نوفمبر سنة ١٨٦٣) و ١٧ ربيع الآخر سنة ١٢٨٣ (٢٩ أغسطس سنة ١٨٦٦) و ١٧ المحرم سنة ١٢٨٤ (٢١ مايو سنة ١٨٦٧) بخصوص الأطيان المعطاة للعربان ، والأوامر العالية الصادرة في غرة رمضان سنة ١٢٨٤ (٢٧ ديسمبر سنة ١٨٦٧) و ١٥ ربيع الأول سنة ١٢٩٠ (١٣ مايو سنة ١٨٧٣) والقرار الصادر من المجلس الخصوصى في ٩ المحرم سنة ١٢٨٦ (٢١ ابريل سنة ١٨٦٩) والقرارين الصادرين من مجلس النظار في ١٨ أكتوبر سنة ١٨٨٦ و ١٧ أكتوبر سنة ١٨٨٩ بخصوص الأطيان المعطاة معاشا .

- بند ٢ — كل صاحب معاش ويبيده سركى على حسب الأصول يجوز له اذا كان سنه أقل من احدى وسبعين سنة أن يطلب استبدال معاشه بأطيان من الأطيان التابعة للحكومة .
- بند ٣ — استبدال المعاش ليس بجبرى على الحكومة ولا على أصحاب المعاشات أما اتمامه فيترتب عليه سقوط الحق فى المعاش سواء كان بالنسبة لمن كان مرتباً له أو بالنسبة لورثته أو غيرهم من ذوى الشأن .
- بند ٤ — يتخذ الجدول الآتى أساساً لتحديد قيمة المعاش المقدرة رأس مال على حسب سن صاحب المعاش .
- أما المعاشات التى لا تتوارث فيستقطع منها قيمة مرتب سنة واحدة .

قيمة معاش قدره مائة جنيه على حسب سن صاحبه

جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه
٧٢٥	٦٣	٩١٢	٥٢	١٠٥٨	٤١
٧٠٥	٦٤	٨٩٨	٥٣	١٠٤٧	٤٢
٦٨٤	٦٥	٨٨٢	٥٤	١٠٣٥	٤٣
٦٦٢	٦٦	٨٦٧	٥٥	١٠٢٣	٤٤
٦٤٠	٦٧	٨٥٠	٥٦	١٠١١	٤٥
٦١٧	٦٨	٨٣٤	٥٧	٩٩٨	٤٦
٥٩٤	٦٩	٨١٧	٥٨	٩٨٤	٤٧
٥٧١	٧٠	٧٩٩	٥٩	٩٧٠	٤٨
		٧٨٢	٦٠	٩٥٦	٤٩
		٧٦٣	٦١	٩٤١	٥٠
		٧٤٤	٦٢	٩٢٧	٥١

- بند ٥ — الأطيان التى يسوغ اعطاؤها بدلا عن المعاشات هى الآتى بيانها :
- أولا — أطيان الميرى الحرة الغير مخصصة لمصلحة عمومية .
- ثانيا — أطيان قومسيون الأراضى الميرية المعروفة بالدومين .
- فأرباب المعاشات لهم أن يختاروا ما يرغبون سواء كان من الأطيان الحرة أو من أطيان الدومين على حسب الشروط الموضحة فى لائحة البيع .
- بند ٦ — يرخص لأرباب المعاشات أن يعاينوا الأطيان فتعطى لهم الاستعلامات المختصة بمركزها ومساحتها وقيمتها بمعرفة المديرين أو بمعرفة مأمور ادارة الأملاك بنظارة المالية فيما يختص بأمالك الميرى الحرة وأما ما يختص بأطيان الدومين فالاستعلامات المذكورة تعطى بمعرفة عموم المصلحة فى المحروسة .
- أما قيمة أثمان الأراضى الحرة فيصير تحديدها انتهائيا بمعرفة ناظر المالية .
- وأما قيمة أطيان الدومين فيصير تحديدها طبقا للجدول المرفق بلائحة الشروط المقررة بتاريخ ٢٩ ابريل سنة ١٨٨٣ المختصة بقطع الأرض المذكورة وأجزائها المبينة فيه واذا

اقتضى الحال لتقسيم القطع أو الأجزاء المذكورة فقيمة الثمن يصير تحديدها بمعرفة قومسيون الأراضي الميرية ومرخص للمأموري قومسيون الأراضي الميرية عند الاقتضاء أن يجروا تخفيض الأثمان لغاية عشرين في المائة من التقديرات المبينة بالجدول المذكور .

بند ٧ — وبما أن المزروعات ليست داخلية ضمن ثمن الأرض فاذا رغب المشتري أن يستلم تلك المزروعات فعليه أن يدفع قيمتها فيعطى له كشف يشتمل على ترتيب زراعة قطعة الأرض المعطاة اليه بدلا عن معاشه مع كشف بيان ما أنفقه البائع من المصاريف على المزروعات التي لم تزهر بعد أو لم تسبل ومقدار قيمة المزروعات التي أزهرت أو أسبلت وما زالت قائمة على ساقها مع حصة البائع سواء كانت في الايجارات أو في الشرك أو خلافه طبقا لأصول الزراعة .

وان لم يرغب المشتري استلام المزروعات أو القبول بالمدد الباقية من الايجار فلا يدخل الملك في حوزته الا بعد أخذ المحصولات عند نهاية سنة الايجار .

بند ٨ — كل صاحب معاش يبلغ مرتبه ستة وثلاثين جنيها في السنة أو أكثر يجوز له أن يستبدل ثلثي المرتب المذكور بأطيان ويستمر على قبض الثلث الآخر من الروزنامة شهريا .

بند ٩ — اذا رغب صاحب المعاش أن يأخذ نقدا قيمة عشر رأس مال معاشه فيجوز له ذلك ويسوغ له أن يستقطع كامل المصاريف المذكورة بالبند السابع من أصل العشر المذكور أو أن يدفعها من ماله الخاص .

بند ١٠ — كل صاحب معاش أخذ بدلا من معاشه طينا من أطيان الحكومة يستخرج له حجة بدون مصاريف وهو الخبير بخصوص جهة صدورها سواء كان من المحكمة الشرعية أو من المحاكم المختلطة على شرط أن يفى الأموال الميرية التي يجب تحديدها مقدما اذا كان الطين المعطى هو من الأطيان الحرة على مقتضى القواعد المقررة بالأئحة المتعلقة ببيع الأطيان المذكورة والأموال التي يصير تسليمها على هذه الكيفية يحق لحائزها أن يتصرف فيها بجميع الأوجه القانونية .

بند ١١ — أرباب المعاشات يسوغ لهم أن يطلبوا كمية من الأطيان ذات قيمة يزيد عن قيمة رأس مال معاشهم بحيث ان قيمة الزيادة لا تتجاوز مقدار ربع رأس مال المعاش . أما ثمن هذه الزيادة فيصير دفعه على أقساط سنوية متساوية لا تتجاوز العشر سنوات بفائدة قدرها خمسة في المائة .

واذا أخذوا أطيانا من الأطيان المعروفة بالدومين لهم أن يطلبوا أيضا أخذ ما يلزمهم من المواشي والماكينات وآلات الزراعة والتقاوى بموجب تامين آل خبرة على شرط أن يدفعوا الثمن على ثلاثة أقساط سنوية متساوية وبدون احتساب فائدة .

واذا أراد أحد أصحاب المعاش أن يتمتع بالتسهيلات المبينة في هذا البند فسكافة الأطيان التي يكون استلامها ترهن تحت يد الحكومة أو مصلحة الدومين وذلك ضمانا لسداد الباقي من أصل الثمن .

بند ١٢ — كل صاحب معاش يرغب استبدال معاشه بأطيان عليه أن يقدم لنظارة المالية :
أولا — سركى معاشه .

ثانيا — تقريراً موضحاً به اسمه وآخر خدماته وجهة تاريخ مولده ومقدار معاشه وكل
تقرير وجد فيه تروير يجرى محاكمة مقدمه ومعاقبته قانوناً .

بند ١٣ — نظارة المالية بعد أن تجرى مراجعة السركى المذكور والتقرير على الوارد
بالسجلات ترسلها الى اللجنة مصدقاً عليهما أو مصححين اذا كان لزوم لذلك .

بند ١٤ — اللجنة تكلف صاحب المعاش بالحضور ومعه شهادة ولادته اذا أمكن أمام
سكرتير اللجنة أو أمام أحد المحافظين أو المديرين مصحوباً باثنين شهود معتبرين لأجل تحقيق
شخصيته وسكرتير اللجنة والمحافظون والمديرون لهم أن يرفضوا الشهود الذين يكون صار
استحضارهم ويطلبوا خلافهم من الذين يتقون بهم .

ولدى قبول الشهود يصير أمامهم تحقيق شخصية صاحب المعاش ويتحرر بذلك محضر يوقع
عليه من جميع الحاضرين والمحضر المذكور يصير ارساله الى اللجنة وعندها تجرى اللجنة
الكشف على صاحب المعاش بمعرفة قومسيون طبي تنتخب أعضاؤه بمعرفتها وتعين لهم أجره
أتعابهم .

ثم انها تحضر أمامها صاحب المعاش وبعد استجوابه ومراجعة أوراقه تحدد نهائياً قيمة رأس
مال معاشه والتحديد المذكور يتحرر به محضر ومن مقتضاه يتحرر شهادة يصدق عليها من
رئيس اللجنة وترسل الى نظارة المالية والنظارة المشار اليها تحرى توضيح الجوزات
والاستقطاعات الموقعة على صاحب المعاش على الشهادة المذكورة وترسلها الى سكرتير اللجنة
وبمعرفة يسلمها الى صاحب المعاش بمقتضى وصل .

بند ١٥ — صاحب المعاش الذى يكون بيده شهادة تحديد رأس مال معاشه يتوجه الى
نظارة المالية ان كان يرغب استبدال معاشه بأطيان من أملاك الميرى الحرة أو الى مصلحة
الدومين اذا كانت الأطيان التى يطلبها تابعة للمصلحة المذكورة .

فما يختص بأمالك الميرى الحرة فناظر المالية يحجر عقد البيع ويدفع الى صاحب المعاش قيمة
الفرق السكائن بين ثمن الأطيان التى يكون اختارها وبين رأس مال معاشه ويستخرج له حجة
ويسلمه الأرض ويدفع له متأخرات معاشه لغاية يوم اتمام الاستبدال .

أما ما يختص بأطيان الدومين فناظر المالية يحجر عقد الاستبدال بحسب التوضيحات التى
ترد اليه من الدومين ويدفع لصاحب المعاش قيمة الفرق السكائن بين ثمن الأطيان التى اختارها
ورأس مال معاشه ويسلمه تحويلاً بالباقي فيتوجه صاحب المعاش ومعه التحويل المذكور الى
مصلحة الدومين فتسلم منه التحويل وتسلمه الأرض وتستخرج له الحجة ثم تعطيه شهادة وعلى
مقتضاها نظارة المالية تصرف له متأخر معاشه .

بند ١٦ — فى حالة ما اذا طلب جملة من أرباب المعاشات أو من أرباب المعاشات
وخلافهم من أفراد الناس أطياناً واحدة فتعمل بينهم مزايدة ومتى كان الثمن متساوياً فالأولوية
لمن يكون طلبه أسبق تاريخاً .

بند ١٧ — مصاريف الحجة أو غيرها من عقود التملك تكون على طرف الحكومة وأما إذا كان أرباب المعاشات يشترطون أطيانا بزيادة عن مقدار رأس مال معاشهم فيدفعون من طرفهم ما يخص هذه الزيادة من المصاريف .

بند ١٨ — اللجنة الخصوصية تقدم لرئيس مجلس النظار تقريراً بالأعمال التي أجرتها وتقدم في الوقت ذاته لنظارة المالية السراكي التي يكون ترتب عليها الاستبدال من بعد لغوها وتنشر في الجريدة الرسمية جدولاً عن الاجراءات التي صار اتمامها .

بند ١٩ — يصير شطب المعاش من دفتر الروزنامة ومن دفتر الصرفيات الموجود بنظارة المالية وعلى ناظر المالية أو وكيله أن يمضي بنفسه على كل معاش تم شطبه من الدفاتر المذكورة وينتهي استحقاق التأخرات من تاريخ تسليم الأطيان .

بند ٢٠ — أرباب المعاشات المستبدلة الذين يرجعون الى خدمة الحكومة بصفة وقتية أو قطعية يستقطع من ماهياتهم الأصلية :
أولاً — خمسة في المائة .

ثانياً — مبلغ يوازي قيمة المعاش الذي كانوا يستولون عليه قبل الاستبدال وعند تحويلهم ثانياً على المعاش يصير تسوية معاشهم على واقع مجموع مدد خدماتهم كأنهم لم يستولوا بدل معاشهم ويربط لهم معاش يعادل قيمة الفرق بين معاشهم الجديد وبين المعاش الذي صار استبداله .
بند ٢١ — طالما لم يتم الاستبدال فاللجنة يكون لها الحق في أي وقت كان أن تأمر بمراجعة الكشف الطبي وتعديل تحديدها الأصلي على حسب ما يظهر من الكشف الطبي الأخير .

أمر عال في ١٣ ديسمبر سنة ١٨٨٨

بند ٧ — الأرملة التي تستبدل معاشها بأطيان يكون لها حق الملكية فيها بصفة نهائية ويحوز لها أن تتزوج وفي كل الأحوال يستمر صرف المعاشات المرتبة لأولادها طبقاً للوائح التي ربطت بموجبها .

أمر عال في ١٦ مايو سنة ١٩٠١

بخصوص استبدال المعاشات

بناء على ما عرضه علينا ناظر المالية وموافقة رأى مجلس النظار ...
المادة ١ — رخص لناظر المالية أن يستبدل بنقود معاشات الموظفين والمستخدمين سواء كانت من المعاشات التي تنتقل بالميراث بعد وفاة أربابها أو من المعاشات التي تصرف لحد الوفاة فقط .

المادة ٢ — المعاشات البالغ قدرها عشرة جنيهاً مصرية في الشهر فأقل تستبدل بأكملها

وأما المعاشات التي يزيد مقدارها عن العشرة جنيهات مصرية في الشهر فيستبدل نصف مقدارها فقط .

المادة ٣ — استبدال المعاشات ليس اجباريا على الحكومة ولا على أصحاب المعاشات ويترتب على الاستبدال زوال الحق في المعاش المستبدل كله أو بعضه بالنسبة لمن كان مرتباً له أو بالنسبة لورثته أو غيرهم من ذوى الحقوق وأما الجزء الغير مستبدل من المعاش فهو الذى يؤول فقط لمن يكون موجوداً من الورثة ذوى الاستحقاق فيه بمقتضى الشروط والقيود المدونة فى القوانين المتبعة الاجراء .

المادة ٤ — يجرى الاستبدال بعد تحقيق سن صاحب المعاش حسب الجداول الآتية بعد .

المعاشات التي تنتقل بالميراث بعد وفاة أصحابها

(قيمة معاش قدره مائة جنيه مصرية)

سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م
سنة		سنة		سنة		سنة		سنة	
٢٠	٩٣٠	٣١	٨٦٩	٤٢	٧٨٥	٥٣	٦٧٣	٦٤	٥٢٨
٢١	٩٢٤	٣٢	٨٦٣	٤٣	٧٧٦	٥٤	٦٦١	٦٥	٥١٣
٢٢	٩٢٠	٣٣	٨٥٥	٤٤	٧٦٧	٥٥	٦٥٠	٦٦	٤٩٦
٢٣	٩١٥	٣٤	٨٤٩	٤٥	٧٥٨	٥٦	٦٣٧	٦٧	٤٨٠
٢٤	٩١٠	٣٥	٨٤٢	٤٦	٧٤٨	٥٧	٦٢٥	٦٨	٤٦٢
٢٥	٩٠٥	٣٦	٨٣٤	٤٧	٧٣٨	٥٨	٦١٢	٦٩	٤٤٥
٢٦	٩٠٠	٣٧	٨٢٧	٤٨	٧٢٧	٥٩	٥٩٩	٧٠	٤٢٨
٢٧	٨٩٤	٣٨	٨١٩	٤٩	٧١٧	٦٠	٥٨٦	٧١	٤١٠
٢٨	٨٨٨	٣٩	٨١٠	٥٠	٧٠٥	٦١	٥٧٢	٧٢	٣٩٣
٢٩	٨٨٢	٤٠	٨٠٢	٥١	٦٩٥	٦٢	٥٥٨	٧٣	٣٧٥
٣٠	٨٧٦	٤١	٧٩٣	٥٢	٦٨٤	٦٣	٥٤٣	٧٤	٣٥٧

المعاشات التي تصرف لحد الوفاة فقط

(قيمة معاش قدره مائة جنيه مصرى)

سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م	سن	جنيه م
سنة		سنة		سنة		سنة		سنة	
٢٠	٨٣٠	٣١	٧٦٩	٤٢	٦٨٥	٥٣	٥٧٣	٦٤	٤٢٨
٢١	٨٢٤	٣٢	٧٦٣	٤٣	٦٧٦	٥٤	٥٦١	٦٥	٤١٣
٢٢	٨٢٠	٣٣	٧٥٥	٤٤	٦٦٧	٥٥	٥٥٠	٦٦	٣٩٦
٢٣	٨١٥	٣٤	٧٤٩	٤٥	٦٥٨	٥٦	٥٣٧	٦٧	٣٨٠
٢٤	٨١٠	٣٥	٧٤٢	٤٦	٦٤٨	٥٧	٥٢٥	٦٨	٣٦٢
٢٥	٨٠٥	٣٦	٧٣٤	٤٧	٦٣٨	٥٨	٥١٢	٦٩	٣٤٥
٢٦	٨٠٠	٣٧	٧٢٧	٤٨	٦٢٧	٥٩	٤٩٩	٧٠	٣٢٨
٢٧	٧٩٤	٣٨	٧١٩	٤٩	٦١٧	٦٠	٤٨٦	٧١	٣١٠
٢٨	٧٨٨	٣٩	٧١٠	٥٠	٦٠٥	٦١	٤٧٢	٧٢	٢٩٣
٢٩	٧٨٢	٤٠	٧٠٢	٥١	٥٩٥	٦٢	٤٥٨	٧٣	٢٧٥
٣٠	٧٧٦	٤١	٦٩٣	٥٢	٥٨٤	٦٣	٤٤٣	٧٤	٢٥٧

المادة ٥ — على ناظر المالية تنفيذ أمرنا هذا

صدر بسرأى رأس التين في ٢٧ محرم سنة ١٩١٣ (١٦ مايو سنة ١٩٠١)

أطيان الغابات والأحراش

أمر عال في ٢٢ ابريل سنة ١٩٠٠ (١)

المادة ١ — الأراضي التي تخصص فقط لغرس أو لزراعة أشجار الغابات والأحراش تعفى من كافة الضرائب مدة عشر سنوات تبتدىء من السنة التي تلى صدور الرخصة المنصوص عليها في المادة الثانية ثم يكون دفع المال عنها عن كل فدان سنويا كما يأتى :

قرشان صاغ في السنتين الحادية عشرة والثانية عشرة .

وخسة قروش صاغ في الثلاث سنوات التالية لها .

وعشرة قروش صاغ في الخمس سنوات التي بعدها .

(١) راجع المنشور الصادر في ٢٥ فبراير سنة ١٩٠٢ بطريقة تنفيذ الأمر العالى الخاص بالغابات والأحراش (كتاب التعليقات والقوانين والأوامر الخاص بمصلحة الأموال المقررة ١٩٣٤ ص ٥٧١) .

وباتقضاء السنة التمتعة للعشرين تقدر الحكومة قيمة الأراضي المذكورة وتربط عليها ضريبة بنسبة ايرادها أسوة بباقي أراضي القطر بحيث لا يتجاوز المال السنوى الذى يربط على الفدان فى أى حال من الأحوال خمسين قرشا صاغا .

المادة ٢ — أصحاب الأراضي الذين يرغبون الانتفاع بأحكام المادة السابقة يجب عليهم أن يقدموا طلبا لنظارة المالية للحصول على رخصة خصوصية بذلك .

المادة ٣ — الأراضي الصادرة بها الرخصة المذكورة بالمادة السابقة اذا تركت كلها أو جزء منها بدون أدنى زراعة أو خصصت لاية زراعة أخرى يسقط حق صاحبها فى الانتفاع بأحكام المادة الأولى سقوطا كليا أو جزئيا وتدخل الأرض تحت حكم القانون العام من حيث ربط المال ويكون سقوط الحق بمقتضى قرار من ناظر المالية بناء على معائنه مندوب من المديرية ومعه عمدة البلد واثنان من أرباب الأراضي بالناحية .

والقرار الذى يصدره ناظر المالية لا يقبل الطعن فيه مطلقا ويدرج بالجريدة الرسمية .

المادة ٤ — يسوغ لناظر المالية أيضا بناء على طلب أرباب الشأن أن يصدر قرارا بسحب الرخصة فتدخل الأراضي حتما تحت القانون العام من حيث ربط المال .

المادة ٥ — لا تسرى أحكام المادة الأولى من هذا الأمر الا على الأراضي الآتى بيانها وهى :

أولا — الأراضي البور الواقعة على حدود البرارى وفى البرارى .

ثانيا — الأطنان الواقعة فى نفس الجهات المذكورة التى لا ينتج منها عند تقديم الطلب عنها الا محصول شتوى لسبب عدم توفر المياه فيها ويكون المال السنوى المربوط عليها أقل من خمسة قروش عن الفدان .

ثالثا — الأطنان البور التى تباعها الحكومة بشرط زرعها أو عرسها أشجارا لتكون غابات فقط .

الأراضي الفضاء

(١) القرار الصادر من نظارة الداخلية فى ١٥ يونيه سنة ١٨٩٣

بشأن تسوير الأراضي الفضاء فى بعض المدن

بعد الاطلاع على المادتين ٣٥١ من قانون العقوبات الأهلى و ٣٤٠ من قانون العقوبات للمحاكم المختلطة .

وحيث أنه يوجد فى بعض المدن أراضي فضاء جار الفاء الأوساخ والفاذورات فيها وينبعث منها روائح كريهة مضرّة بالصحة .

(١) صدقت محكمة الاستئناف المختلطة فى ١٢ يونيه سنة ١٨٩٣ على هذا القرار طبقا

لنصوص المادة ٢ من الأمر العالى الصادر فى ٣١ يناير سنة ١٨٨٩ .

- وحيث انه من الضروري حفظا للصحة العمومية ملافاة هذا الضرر
- مادة ١ — كافة الأراضي الفضاء الكائنة داخل المدن الميينة بعد يجب تسويرها بحاجز من خشب أو حائط بحيث يمنع دخول الجمهور فيها .
- مادة ٢ — يعاقب بدفع غرامة من خمسين قرشا الى مائة قرش صاحب الأرض الذى لم يجز العمل بمقتضى المادة السابقة فى مدة ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القرار .
- مادة ٣ — كل مخالفة من هذا القيل يصير تحقيقها بمعرفة رجال البوليس وحالتها على القاضى المختص بالحكم فيها .
- مادة ٤ — يحدد القاضى فى الحكم ميعادا جديدا لمرتكب المخالفة لتسوير أرضه .
- وفى حالة صدور أحكام أخرى عليه فيما بعد بشأن الأرض ذاتها لا يجوز أن تكون الغرامة أقل من الحد الأعلى المقرر لذلك .
- مادة ٥ — لا يجوز قبول أدنى تسوية فيما يتعلق بالمخالفات البادى ذكرها .
- مادة ٦ — هذا القرار يكون نافذ المفعول فى مصر واسكندرية ووطنا والمنصورة والزقازيق ودمهور وبور سعيد وكفر الزيات وأسيوط .
- ويجوز العمل به فى مدن أخرى بمقتضى قرار يصدره المدير أو المحافظ وبتدء العمل بهذا القرار بعد نشره فى الجرائد الرسمية بعشرة أيام .
-

طمي البحر وطرحه

تكلمت المجموعة المدنية في الفصل الخاص بإضافة الملحقات للملك ، ويقال له أيضا الالتصاق — وهو سبب من أسباب الامتلاك — على الأحكام الخاصة بالطمي والطرح .

والطمي اما أن يكون طمي أنهار أو طمي بحيرات أو طمي البحر الملح .

طمي الأنهار Alluvions des fleuves — نصت المادة ٥٥٦/٨٤/٦٠ من المجموعة المدنية على أن :

« ما يحدث من طمي الأنهار على التدريج يكون ملكا للمالك الأرض التي على ساحل النهر ^(١) . »
ويشترط في ذلك :

(١) أن تكون الزيادة الناتجة من الطمي ملتصقة بالأصل ، والا فلا تكون للمالك الأرض المذكورة ، كما لو كانت منفصلة بطريق كسكة زراعية ، أو اذا كان الماء لا يزال يجري بين الزيادة وأرض المالك ، وفي هذه الحالة تكون الزيادة للدولة ^(٢) .

(٢) أن تكون الزيادة طبيعية ، أي حدثت بدون فعل انسان ^(٣) . فاذا

(١) راجع نقض ١٤ مايو ١٩٣٦ (ملحق مجلة القانون والاقتصاد ٦ رقم ٧٢ ص ٢١٩) :

اذا كان الثابت من تقرير خبير الدعوى أن أجزاء الأراضي المتنازع على وضع اليد عليها بعضها جسر ترعة عمومية (بحر يوسف) ، وبعضها من مجراه ، وأن هذه الأجزاء ان أصبحت الآن متصلة بملك المدعين فذلك لأنهم أوصلوها به بعد أعمال المساحة ، فوصف هذه الأجزاء بأنها حادثة من طمي النهر وخاضعة لحكم المادة ٦٠ من القانون المدني هو وصف غير صحيح ، والتكييف الصحيح لهذه الأجزاء هو أنها من المنافع العامة التي لا يجوز تملكها بوضع اليد ، وتكون اذن دعوى وضع اليد هلى هذه الأرض غير مقبولة قانونا .

(٢) دى هلتس ١٢ — أوبرى ورو ٢ نبذة ٢٠٣ .

(٣) استئناف مختلط ٨ فبراير ١٨٨٨ المجموعة الرسمية المختلطة ١٣ ص ٦٥ .

وضع المالك في النهر ، بجوار أرضه ، أخشابا أو أحجارا ، فحصل الطمى عليها والتصق بالعقار ، فلا يملك الزيادة ، بل يعتبر عمله تعديا على مجرى النهر المعتبر من أملاك الدولة العامة . أما اذا لم يقصد التعدي ، بل وضع أحجارا مثلا على رأس أرضه ليمتق بذلك ضرر المياه ، وكان هذا بترخيص من جهة الحكومة المختصة ، وترتب على ذلك حصول الزيادة ، فهي له ^(١) .

(٣) يجب أن يكون حصول الزيادة على التدرج . فاذا حصلت فجأة ، أى دفعة واحدة ، سواء أكانت طبيعية أم بفعل انسان ، فانها تكون للدولة ، لا لمالك الأرض التى على ساحل النهر ^(٢) .

وقد تكون الزيادة مجاورة لأكثر من مالك واحد ، ففي هذه الحالة نقسم بينهم . وطريقة التقسيم المتفق عليها ، عند معظم الشراح ، هى تصور خط عمودى يقام لجهة النهر ، من نهاية كل أرض ، ويعطى كل مالك الجزء الملحق بأرضه ، الواقع بين الخطين القامين في نهايتى أرضه ^(٣) .

وقد قررت محكمة الاستئناف الأهلية ، في نزاع رفع اليها ، أن الزيادة التى تحدث من طمى الأنهار على التدرج تكون ، وفقا للمادة ٦٠ ، ملكا لمالك تلك الأرض التى على الساحل ، فاذا وضع المالك يده على تلك الزيادة ونازعته الحكومة في ملكيتها بدعوى أنه استأجرها منها بعقد وقع عليه فلا يكون ذلك سببا لحرماته من ملكيتها القانونية ، متى تبينت المحكمة أن أحوالا اضطرارية اقتضت ذلك التوقيع ، ومن ثم يجب الحكم له بالملكية ، بصرف النظر عن توقيعه على عقد الايجار ^(٤) .

(١) أوبرى ورو ٢ نبذة ٢٠٣ — ديمولوب ١٠ نبذة ٦٥ و ٦٩ — دى هلتس نبذة ٨ .

(٢) دى هلتس نبذة ٩ و ١٠ — هالتون ص ١٥٥ .

استئناف محتاط ٨ فبراير ١٨٨٨ المجموعة الرسمية المختلطة ١٣ ص ٦٥ ، ١٧ ابريل ١٩١٧ (٢٩ ص ٣٦٤) .

(٣) دى هلتس نبذة ٢٢ .

(٤) استئناف مصر ١٧ نوفمبر ١٩٢٥ (دائرة أبو بكر يحيى باشا وشاكر أحمد بك و زكى برزى بك) المجموعة ٢٧ رقم ١١٦ ص ١٨٧ مجموعة ناصر ٤٦٥٦ .

طمي البحيرات Alluvions des lacs — نصت المادة ٦٢ فقرة
٥٥٨/٨٦/١ على أن : « الطمي الذي يحدث في البحيرات يكون ملكا
لأصحابها » .

والمقصود هنا هو الارتفاع الذي يحدث في أرض البحيرة ، وهو ليس في
الواقع طميا ، بل هو عبارة عن الأراضي التي تنكشف عنها المياه relais ، وقد
جاء في النص الفرنسي :

“Les alluvions des lacs restent aux propriétaires des lacs”
أى ان « الطمي الذي يحدث في البحيرات يبقى ملكا لأصحابها » . على
أن القانون المصري لا يفرق بين الأراضي التي تتكون من الطمي alluvions
والأراضي التي تنكشف عنها المياه relais^(١) .

طمي البحر الملح Alluvions de la mer — طمي البحر الملح ملك
للدولة ، لأنها مالكة لساحل البحر . وكذلك الأرض التي ينكشف عنها
البحر . وقد جاء في المادة ٦٢ فقرة ٥٥٨/٨٧/٢ :

« وأما الأراضي التي ينكشف عنها البحر الملح فتكون ملكا للميرى » .
“Les alluvions de la mer ap- partienent à l'Etat” .
ويلاحظ أنه جاء في النص الفرنسي : “Les alluvions de la mer” ،
ويقابلها في النص العربي : « الأراضي التي ينكشف عنها البحر » ، مع أن
لفظ “alluvions” يقابل في المادتين ٦٠ و ٦٢ فقرة ١ ، بالنسبة للأنهار والبحيرات ،
لفظ « طمي » .

والحكم واحد ، ولو كان على ساحل البحر ملك للأفراد^(٢) .

(١) قارن المادة ٥٥٧ .

(٢) فتحي زغلول باشا ص ٧١ .

وقد حكم بأن الأراضي التي ينكشف عنها البحر بسبب عمل الانسان لا تعتبر طميا ، أى من
صنع الطبيعة . وعلى ذلك فالامتياز المعطى من الحكومة لعمل حمام على جزء من شاطئ
البحر لا يفهم منه أن الحكومة تنازلت عن حقها في ملكية الأرض (استئناف مختلط ٨ فبراير
١٨٨٨ (١٣ ص ٦٥) .

ونص في المادة ٦٣/٨٨ على أنه :

« Il n'est pas permis d'em-
piéter sur la mer, si ce n'est
pour rétablir les limites de la
propriété » .
ما كانت عليه .

حكم الزيادة الناتجة عن الطمي — الأراضي التي يستولى عليها المالك
بطريق الالتصاق الناتج عن الطمي معتبرة تابعة للأرض التي تلتحق بها ،
فيترتب على ذلك جملة نتائج :

(١) اذا كانت الأرض الأصلية مرهونة ، فيشمل الرهن الزيادة
أيضاً^(١) .

(٢) اذا كانت الأرض الأصلية في يد شخص ، وتم له المالك بمضي
المدة ، وكانت الزيادة التي التصقت بهذه الأرض حصلت في أثناء وضع يده ،
فان الزيادة تكون له في نفس الوقت الذي تتم له فيه ملكية الأرض الأصلية ،
ولو كانت الزيادة حصلت في أواخر المدة ، أى ولو كانت المدة التي مضت على
الزيادة لا تكفي لاكتسابها بالتقادم مستقلة عن الأرض^(٢) .

(٣) اذا بيعت الأرض تحت شرط واقف ، وبعد البيع وقبل تحقق
الشرط حصلت الزيادة ، فالزيادة للمشتري ، وليس للبائع أن يطلب منه زيادة
التمن^(٣) .

كذلك اذا كان البيع وفائياً ، أو مقترناً بشرط فاسخ ، وتحقق الشرط ،
أى انفسخ البيع ، وكانت حصلت الزيادة بعد البيع ، فان الأرض تعود الى
البائع بالزيادة التي التصقت بها ، وليس للمشتري أن يطلب منه أى مقابل ، ولو
أن الزيادة لم تكن موجودة وقت البيع^(٤) .

(١) دى هلنس نبذة ٢٣ — كتابنا « التأمينات » نبذة ٢٠٤ .

(٢) دى هلنس نبذة ٢٤ — فنحى زغول باشا ص ٧١ .

(٣) دى هلنس نبذة ٢٥ .

(٤) دى هلنس نبذة ٢٦ — ديولومب ٢٠ نبذة ٩٦ .

ولا تلتحق الزيادة بالأرض المبيعة اذا كانت موجودة وقت البيع ولم تذكر في العقد أو اذا كان ذلك قصد العاقدين ^(١) .
 (٤) اذا كان مقررا على الأرض الأصلية حق ارتفاق لمنفعة عقار آخر ، وزادت تلك الأرض بالاتصاق ، فان حق الارتفاق يمتد الى الزيادة ، كما اذا كان حق الارتفاق عبارة عن حق مرور الى النهر ^(٢) .
 كذلك اذا كان لأحد حق انتفاع على الأرض الأصلية فانه يمتد الى الزيادة التي تلتصق بها ^(٣) .

(٥) اذا كانت الأرض مؤجرة وحصلت الزيادة ، فقد اختلف الشراح فيما اذا كان حق المستأجر يمتد الى الزيادة . والرأى المفضل هو أن حق المستأجر يمتد اليها ، بشرط أن يعوض المالك بنسبتها ^(٤) .

طرح البحر وأكله أو تحويل الأرض Avulsion وتكون الجزر

Iles et îlots — يترتب على قوة جريان النيل في كثير من الأحيان أن يأكل الماء قسما من الأراضي ويزيد في أراض أخرى ، وهذا ما يسمى بالتحويل ، وان كان ليس من المحقق أن ما ينقص من جهة هو الذي يزيد في الجهة الأخرى ^(٥) .
 والمقصود من لفظ « الجزر » هنا الجزر التي تتكون في مجرى النهر ، بسبب تحويل الأرض ونحو ذلك ، لا الأرض التي تصبح جزرا بسبب احاطتها بالمياه بانقسام المجرى الى فرعين واجتماعها بعد ذلك ، فان الأراضي التي تكون الجزيرة في هذه الحالة تبقى ملكا لأصحاب الأرض ، الذين يفقدون فقط جزء الأرض الذي يصير مجرى للنهر . وقد جاء في المادة ٨٥/٦١ :

(١) دى هلتس نبذة ٢٧ .

(٢) دى هلتس نبذة ٢٨ — فتحى زغلول باشا ص ٧٢ .

(٣) دى هلتس نبذة ٢٩ — فتحى زغلول باشا ص ٧٢ — راجع المادة ٥٩٦ من

القانون الفرنسى . راجع كتابنا « الملكية والحقوق العينية » جزء ١ نبذة ٣٨٧ .

(٤) ديمولومب ١٠ نبذة ٩٠ — دى هلتس نبذة ٣٠ — فتحى زغلول باشا ص ٧٢ .

(٥) دى هلتس نبذة ٣٣ .

“Les attributions des terrains déplacés par le fleuve, et des îles formées dans son lit, sont réglées, conformément au décret de 1274”.

« أما الأراضي التي يحولها النهر بقوة جريانه ، والجزائر التي تتكون فيه ، فيتبع فيها منطوق اللائحة الصادرة في سنة ١٢٧٤ » .

واللائحة التي تحيل عليها هذه المادة هي اللائحة السعيدية الصادرة في ٢٤ ذى الحجة ١٢٧٤ (٥ اغسطس سنة ١٨٥٨) . وقد نص فيها في البندين ١٢ و ١٤^(١) على الأحكام التي تنص المادة ٨٥/٦١ على اتباعها .

غير أن القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ ، الخاص بطرح البحر وأكله ، قد استبدل الأحكام المذكورة فيه بالبندين ١٢ و ١٤ ، كما سيجيء ، « لمضى وقت طويل على صدور اللائحة السعيدية حيث قد صدرت في ٥ اغسطس سنة ١٨٥٨ ، أى من نيف وسبعين عاما ، ولما لوحظ من أن القيود الواردة بها في احتياج كبير الى تعديلها لتكون مطابقة للحالة الحاضرة ، ولأن وزارة المالية تلاقى صعوبات جمة في سبيل تنفيذها الآن ، ولأن قيد أسبقية ظهور الطرح على حدوث أكل البحر وقيد اتصال الطرح بأطيان البلد كانا يحولان دون تعويض كثير من الأهالي عن أكل البحر الذي يوجد بأطيانهم ، وقد حصلت شكاوى كثيرة من الأهالي^(٢) » . لذا رأت وزارة المالية أن هذه اللائحة لم تعد صالحة للعمل بها في الوقت الحاضر ، وطلبت تعديلها . فصدر القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ ، الخاص بطرح البحر وأكله . « وقد روعى في وضعه ملافاة القيود التي كانت سببا للشكوى من تنفيذ اللائحة السعيدية واجراء توزيع الطرح بطريقة أقرب الى أحكام العدالة ، وتعويض الملاك الذين أكل البحر من أطيانهم ولم يعوضوا في الماضي لعدم انطباق أحكام اللائحة عليهم ، وذلك من الطرح الموجود الآن تحت يد الحكومة ، سواء أكان قد مضى على ظهور الطرح قبل الأكل خمس سنوات أم لم يكن مضى^(٣) » .

(١) راجع نصهما فيما تقدم .

(٢) المذكورة الايضاحية المؤرخة ٤ يوليه سنة ١٩٣١ .

القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٣٢ الصادر في ٦ أغسطس سنة ١٩٣٢

الخاص بطرح البحر وأكله

ممن فؤاد الأول ملك مصر .

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتي نصه ، وقد صدقنا عليه
وأصدرناه :

مادة ١ — يستبدل بالبندين الثاني عشر والرابع عشر من لائحة الأطيان
الصادرة في ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧٤ هجرية (٥ أغسطس سنة ١٨٥٨) المواد
الآتية :

مادة ٢ — كل طرح بحر يكون من أملاك الدولة طبقا للشروط المبينة
بأحكام هذا القانون .

مادة ٣ — يحصر وزير المالية كل عام بعد عمل المساحة مقدار طرح
البحر وأكله ويعين تاريخ حدوث كل منهما .
وينشر اعلان في الجريدة الرسمية عن تاريخ البدء في عملية المساحة ويلصق
اعلان بذلك في كل قرية بواسطة العمدة قبل بدء العمل بخمسة عشر يوما على
الأقل .

مادة ٤ — لوزير المالية أن يصدر قرارا بتخصيص طرح البحر المتصل
بمراسى المعادى المقررة أو بمواقع الموارد لمنفعة هذه المراسى أو الموارد .
وإذا أبطل المرسى أو المورد اعتبر هذا الطرح كالطرح الحادث .

مادة ٥ — فيما عدا طرح البحر الذى يصدر به القرار المشار اليه بالمادة
السابقة وطرح البحر الذى يظهر في دائرة مدينة مقررة فيها عوائد على المباني
والذى يبقى من أملاك الدولة — يوزع كل طرح يظهر في زمام بلد أو مدينة على
أصحاب أكل البحر في هذا الزمام بنسبة ما فقدوه .
فان لم يوجد أكل بحر في زمام البلد أو المدينة أو زادت مساحة الطرح

على مساحة الأكل يوزع الطرح أو الزائد منه بحسب الحالة على أصحاب أكل البحر في البلدين المجاورين وتكون الأولوية للملاك في البلد الواقع جهة ورود مياه النيل .

مادة ٦ — فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون يشمل زمام البلد أو المدينة المساحة الواقعة بين الجسر ومحور النهر المبين بخرائط مصلحة المساحة وبين خطين عموديين يبدآن من نهاية حدى الزمام من جهة الجسر وينتهيان الى محور النهر .

مادة ٧ — لا يجوز توزيع طرح البحر الا اذا بلغ خمس الأكل اللازم تعويضه واستمر سنتين متتاليتين . ومع ذلك يجوز توزيع الطرح قبل مضي السنتين اذا رأت وزارة المالية أنه أصبح ثابتا .

مادة ٨ — يعوض أكل البحر من الطرح الحادث معه أو بعده أو من الطرح السابق عليه بشرط ألا يكون قد مضى على تكوين الطرح أكثر من خمس سنوات .

مادة ٩ — خلافا للأحكام السابقة يخصص طرح البحر الذى يظهر في موقع أرض سبق أن أكلها البحر لتعويض صاحب هذه الأرض بقدر ما فقده .

مادة ١٠ — يوزع الطرح بقرار من وزير المالية ويكون ذلك التوزيع نهائيا لا تجوز المعارضة فيه .

ويصدر القرار في خلال الستة أشهر التالية للميعاد المحدد بالمادة السابعة على الأكثر ويكون سندا للملاك وله قوة العقد الرسمى ويؤثر به في تكليف كل من أرباب الأملاك أصحاب الشأن .

مادة ١١ — اذا لم يوزع الطرح خلال خمس سنوات من تاريخ ظهوره لعدم وجود أكل يلزم تعويضه فلوزارة المالية بعد الاتفاق على ذلك مع وزارة الأشغال العمومية أن تعرضه للبيع طبقا لشروط بيع الأملاك الخاصة للدولة .

وتكون الأولوية فيه على التوالى للملاك الأراضى المتصلة به فالملك في البلد أو المدينة التى ظهر الطرح بزمامها ، فالملك في البلدين المجاورين . ويسقط هذا الحق اذا لم يستعمل في ميعاد لا يتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ نشر وزارة المالية اعلانا في الجريدة الرسمية بعرض الطرح للبيع على أن تلتصق صورة منه في كل

قوية بواسطة العمدة فى الأسبوع التالى لنشره بالجريدة الرسمية .

مادة ١٢ — طرح البحر الذى لم يوزع حتى العمل بهذا القانون وتكون الحكومة واضحة اليد عليه يوزع طبقاً لأحكام هذا القانون ولو كان قد مضى على ظهوره قبل الأكل أكثر من خمس سنوات .

مادة ١٣ — يكون الطرح الموزع أو المبيع خاضعاً لحقوق الارتفاق التى يرتبها القانون دون أن يترتب على ذلك أى حق فى المطالبة بتعويض فى مقابل هذه الحقوق .

مادة ١٤ — ترفع الضرائب عن الأطنان التى يأكلها البحر من تاريخ حدوث الأكل الذى يعين طبقاً للمادة الثالثة من هذا القانون .

وتربط على الطرح الذى يوزع أو يباع الضريبة النهائية لحوضه ابتداء من تسليمه لأصحاب الشأن فإن لم يكن داخل فى حوض فتربط عليه ضريبة أقرب الأحواض إليه .

مادة ١٥ — على وزيرى المالية والأشغال العمومية تنفيذ هذا القانون كل منهما فيما يخصه ويعمل به ابتداء من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .
نأمر بأن يصمم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة .

صدر بمرأى المنتزه فى ٤ ربيع الثانى سنة ١٣٥١ (٦ أغسطس سنة ١٩٣٢)

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٨ سنة ١٩٣٢

قرار وزير المالية الصادر فى ١٥ نوفمبر سنة ١٩٣٢

وزير المالية (بالنيابة) :

مادة ١ — يقصد « بالبحر » أو « النهر » فى تطبيق القانون الخاص بطرح البحر وأكله نهر النيل وفرعا رشيد ودمياط .

مادة ٢ — تقوم مصلحة الأموال المقررة سنوياً ابتداء من ١٠ يناير بمعاينة ومساحة الأراضى المعرضة لتأثير مياه النيل والمحصورة بين جسرية الملوكة للحكومة أو للأهالى لاثبات حالتها وما طرأ عليها من التغييرات بغير حاجة الى

تقديم طلبات من أصحاب الشأن على أن تنتهى جميع أعمال المعاينة والمساحة قبل اليوم الخامس عشر من شهر يونيه .

مادة ٣ — يحصل الاعلان من تاريخ البدء فى عملية المساحة بالكيفية المبينة بالمادة الثالثة من القانون ولا توقف أعمال المساحة بسبب تخلف أصحاب الشأن عن الحضور .

ويوقع الحاضرون منهم على قائمة المساحة ومن يتمتع منهم عن التوقيع وكذلك المنتخفون يعلنون بنتيجة المساحة بكتاب موصى عليه .

مادة ٤ — لكل صاحب شأن الحق فى أن يقدم شكواه للمديرية من عملية المساحة الخاصة به ، ولا ينظر فى الشكوى الا بتوافر الشرطين الآتيين :

١ — أن تقدم الشكوى فى خلال الأسبوع التالى لتاريخ التوقيع على قائمة المساحة أو تاريخ اعلانه بنتيجتها وفقا لفقرة الأخيرة من المادة السابقة .

٢ — أن يدفع مبلغا قدره مائة وعشرون قرشا مقابل نفقات مندوبى التحقيق .

وإذا استغرق تحقيق الشكوى أكثر من ثلاثة أيام يلزم المشتكى بدفع أربعين قرشا عن كل يوم من أيام الزيادة .

ولا يرد ما دفعه صاحب الشأن الا فى حالة ثبوت صحة شكواه .

مادة ٥ — ترفع الضريبة عما يأكله البحر ابتداء من أول السنة التى تحصل فيها المساحة .

مادة ٦ — تقوم بعملية توزيع وتسليم أطيان البحر لجنة مؤلفة من أحد معاونى الإدارة ومعه ركاب مساحة والعمدة واثنان من مشايخ البلد ومندوب المركز بمجلس المديرية وبحضور أصحاب الشأن — بعد اعلانهم جميعا قبل البدء فى العمل بكل بلد ، ويجب على هؤلاء أن يوقعوا على القوائم الخاصة بذلك ، وإذا كان لأحد اعتراض على كيفية التوزيع فيقدم شكواه للمديرية ، وهى بعد تحقيقها ترفعه الى وزارة المالية برأيها فيه لتعيد النظر فى موضوع الشكوى والفصل فيها ، وبعد ذلك يصدر وزير المالية قراره بتوزيع الطرح .

البرك والمستنقعات

- لأئحة مصدق عليها من مجلس النظار في ٢١ فبراير سنة ١٨٩٤ (١) .
- المادة ١ — يجوز اعطاء البرك والمستنقعات ملك الميرى المضرة بالصحة العمومية بصفة ملكية الى من يتعهد بردها تحت الشروط الآتى بيانها .
- المادة ٢ — يلزم تقديم الطلبات عن ذلك على ورق تمغه فيه ثلاثين مليا الى المديرية أو المحافظة ذات الشأن شاملة للايضاحات الآتية :
- أولا — موقع البركة أو المستنقع .
- ثانيا — البندر أو الناحية السكائنة بها .
- ثالثا — مساحتها بوجه التقريب وحدودها .
- رابعا — الجهة التى يريد الطالب أخذ أتربة الردم منها .
- خامسا — الميعاد الذى يتعهد بالبدء فى الأعمال اللازمة فيه .
- سادسا — الميعاد الذى يتعهد باتمام الردم فيه ولا يجوز فى أى حال من الأحوال أن يزيد هذا الميعاد عن سنتين .
- المادة ٣ — يرسل الطلب من المدير أو المحافظ الى مفتش الرى لابداء ملحوظاته عنه ولتعيين منسوب الردم الذى يلزم لمنع نشع المياه ويؤخذ أيضا رأى التنظيم اذا كانت البركة واقعة فى جهة تحت أحكام التنظيم .
- المادة ٤ — باتمام ذلك يرسل الطلب مع الأوراق الخاصة به من المدير أو المحافظ مشفوعا بملحوظاته الى نظارة المالية لاصدار قرارها بما يترأى .
- المادة ٥ — اذا روى اجابة الطلب يكلف المدير أو المحافظ مهندس المديرية أو المحافظة بتحديد المستنقع أو البركة ويتحصل على تعهد موقع عليه من الطالب بما يأتى :
- أولا — بالبدء فى عمل الردم فى الميعاد المحدد .

(١) حلت هذه اللائحة محل اللائحة الصادرة فى ٧ مايو سنة ١٨٩١ .

ثانياً — باجراء ربع الأعمال على الأقل في المدة الأولى الموازية لربع الميعاد المقرر لاتمام العمل .

ثالثاً — تميم الردم على المنسوب الذى تقرر في الميعاد المعين .

رابعاً — بعدم أخذ أتربة من نقطة غير التى تعينت .

بحيث انه اذا صار مخالفة أى شرط من الشروط التى توضح فتسقط حقوق الطالب فى أرض البركة أو المستنقع بدون اعطائه تعويضا ما عن التجفيف أو الردم الذى يكون قد أجراه أو عن أى شىء آخر .

المادة ٦ — يسلم المدير أو المحافظ الى الطالب بعد ذلك رخصة وانحائها موقع وحدود ومساحة البركة أو المستنقع وكافة اشتراطات العهد .

المادة ٧ — اذا لم يبدأ المعطى اليه فى الأعمال فى الميعاد المعين أو ابتداء فيها ولم يتم ما يوازى الربع فى الميعاد المعين بالفقرة الثانية من المادة الخامسة تكون الرخصة ملغاة ولا يعمل بها وللحكومة حق التصرف فى المستنقع أو البركة كيف تشاء وفى هذه الأحوال يصدر المدير أو المحافظ قرارا منه بلغو الاعطاء بدون احتياج لاجراءات أخرى بناء على تقرير يقدم من مهندس المديرية أو المحافظة مثبتا فيه عدم قيام المعطى اليه بتعهداته .

المادة ٨ — متى اتضح بدء الأعمال وتتميمها بدون تأخير بحسب الاشتراطات السابق ايضاحها فى نهاية المدة المحددة لاتمامها يكلف المدير أو المحافظ مهندس المديرية أو المحافظة بمعاينة البركة أو المستنقع ويعمل محضر من المهندس المذكور يبين فيه اذا كان الردم حصل أو لم يحصل على واقع المنسوب المقرر ويصير اشعار المعطى اليه باليوم والساعة اللذين يتحددان لهذه المعاينة قبل بثلاثة أيام على الأقل حتى يتسنى له الحضور اذا رغب .

المادة ٩ — اذا اتضح من المحضر الذى يحضره المهندس المذكور أن الردم لم يتم فى الميعاد المعين فيتقرر من المدير أو المحافظ بسقوط حق المعطى اليه ويضع يده حينئذ على أرض البركة أو المستنقع التى تبقى ملكا للميرى ولا يسوغ

للمعطى اليه المطالبة بشيء ما كما يقضى عليه تعهده .

المادة ١٠ — يسوغ للمعطى اليه التظلم من القرار الذى يصدره المدير أو المحافظ حسب نص المادة السابقة والمادة السابعة الى ناظر المالية الذى يصدر قرارا نهائيا ويلزم تقديم هذا التظلم فى بحر الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ اعلان القرار للمعطى اليه بالطريقة الادارية .

المادة ١١ — اذا اتضح من محضر المهندس اتمام الردم فيخطر المحافظ أو المدير نظارة المالية عن ذلك فتصدر له الأمر بتحرير حجة الملكية باسم المعطى اليه وتعفى حينئذ أرض المستنقع أو البركة من دفع ضريبة عنها مدة عشر سنوات اعتبارا من اليوم التالى لانقضاء ميعاد الردم .

المادة ١٢ — لا تسرى أحكام هذه اللائحة الا على البرك والمستنقعات الواقعة على مسافة أقل من ألف متر من نقطة سكن كل مدينة أو ناحية أو عزبة .

أمر عال فى ٢٦ ابريل سنة ١٩٠٠

بشأن منع احداث حفر داخل المدن والقرى والعزب أو بالقرب منها

المادة ١ — ممنوع احداث حفر داخل المدن والقرى والعزب ولا فى الجهة الشمالية منها على مسافة أقل من ثلاثة آلاف متر من السكن سواء كانت هذه الحفر لضرب الطوب أو لأى غرض آخر يشأ عنه تكون بركة أو مستنقع . وممنوع أيضا احداث هذه الحفر بالجهات القبلىة والشرقية والغربية فى الأراضى الواقعة على مسافة أقل من ألف متر من السكن .

ويسرى هذا المنع أيضا على الحفر أو نقل الأتربة الذى يتسبب عنه توسيع البرك والمستنقعات الموجودة من قبل أو تعميقها .

المادة ٢ — من يخالف أحكام المادة السابقة يعاقب بغرامة من خمسين الى مائة قرش .

ولا يقتصر الحكم بهذه الغرامة على من باشر العمل بنفسه بل يشمل أيضا كل من أمر به أو أغرى على الحفر أو على نقل الأتربة سواء كان بصفته

مالك للأرض أو مديرا للعمل أو مأمورا به أو بأى صفة كانت .
المادة ٣ — يحكم على مرتكبي المخالفة فضلا عما ذكر باعادة الأراضى الى ما كانت عليه قبل الحفر وان لم يرجعوها الى حالتها الأصلية بعد مضى شهر من تاريخ صدور الحكم يجرى المدير أو المحافظ هذا العمل على نفقتهم^(١) .
المادة ٤ — تحصل نفقات العمل طبقا لأحكام الأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

المادة ٥ — ألغى الأمان العالىان الصادران فى ٩ نوفمبر سنة ١٨٩٢ و ١٠ مايو سنة ١٨٩٩ واستبدلا بهذا الأمر الذى يعمل به بعد مضى ثلاثين يوما من تاريخ نشره فى الجريدتين الرسميتين .

قانون رقم ٥ الصادر فى ١١ يوليه سنة ١٩١٤
خاص بردم المستنقعات (المعروفة بالبرك) أو تجفيفها

نظرا لما تقتضيه حالة الصحة العمومية من وضع نظام لردم المستنقعات (المعروفة بالبرك) أو تجفيفها فى المحافظات والمديريات .
وبناء على ما عرضه علينا ناظرا الداخلية والحقانية وموافقة رأى مجلس النظار وبعد أخذ رأى الجمعية التشريعية . . .
المادة ١ — كل مالك لمستنقع (أى بركة) تركد فيه المياه مدة مستطيلة بحيث ينشأ عنه خطر على الصحة العامة يجب أن يردمه أو يجففه طبقا لأحكام هذا القانون .

٢ — يصدر الأمر بالردم أو التجفيف بقرار من ناظر الداخلية بعد اجراء

(١) حكم — يجوز للمتهم أن يستأنف الحكم الذى قضى عليه علاوة على الغرامة بردم حفرة احدها مخالفا فى ذلك الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أبريل سنة ١٩٠٠ ، لأن الحكم عليه باعادة الأرض الى حالتها الأصلية إنما هو الزام بفعل شئ ولا يدخل تحت كلمة « الرد » الواردة فى المادة ١٥٣ جنابات (طنطا الابتدائية استئنافى ٢٤ أبريل ١٩١٨ المجموعة ١٩ رقم ٦٨ ص ٩٦) .

التحريرات اللازمة وبعد الاتفاق مع المصالح ذات الشأن وكذلك مع مجلس المديرية عند ما تدعو الحال .

ولا يجوز أن يتضمن القرار غير المستنقعات (البرك) التي تقرر مصلحة الصحة العمومية أن في وجودها خطراً على الصحة العامة . ويجوز أن يكون القرار شاملاً لمستنقع واحد فأكثر .

٣ — تشكل في كل محافظة أو مديرية لجنة يناط بها تحديد المنسوب الذي يجب ابلاغ الردم اليه بحيث لا تعود البركة بعده الى حالة ضارة بالصحة وبيان الأعمال التي يقتضيها التجفيف .
وتؤلف هذه اللجنة كما يأتي :

(أولاً) من اثنين ينتخبهما مجلس المديرية من بين أعضائه وفي المحافظات من اثنين ينتخبهما مجلس المراجعة لعوائد الأملاك المبنية من بين أعضائه .
(ثانياً) من موظف ينوب عن المحافظ أو المدير .
(ثالثاً) من مندوب عن نظارة الأشغال العمومية .
(رابعاً) من طبيب تندبه مصلحة الصحة العمومية .

فيما يختص بالمستنقعات (البرك) التي لا تتجاوز مساحتها فداناً واحداً تحدد اللجنة أيضاً الميعاد الذي يجب أن يتم فيه الردم أو التجفيف بحيث لا يزيد في أية حال من الأحوال على سنة واحدة .

وأما فيما يختص بالمستنقعات (البرك) التي تزيد مساحتها عن فدان واحد فيكون تحديد هذا الميعاد موكولاً الى مجلس المديرية أو مجلس مراجعة عوائد الأملاك المبنية حسب الأحوال .

٤ — تنفيذاً للقرار الوزاري المنصوص عليه في المادة الثانية وبناء على ما تقررته اللجنة أو مجلس المديرية أو مجلس المراجعة حسبما هو وارد في المادة الثالثة يبعث المحافظ أو المدير انذاراً ادارياً الى مالك الأرض بأنه يجب عليه في ظرف الميعاد المحدد أن يردم المستنقع (البركة) لغاية المنسوب المطلوب أو أن

يمارس الأعمال اللازمة للتجفيف .

٥ — اذا لم يجد مندوب المحافظة أو المديرية المالك في محل اقامته أو أى شخص آخر ينوب عنه طبقاً للمادة السابعة من قانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية أو اذا رفض المالك أو من ينوب عنه استلام صورة الانذار فان هذه الصورة تسلم الى العمدة وهو يؤشر على الأصل . وتعلق الصورة المذكورة على باب منزل العمدة وتعلق صورة أخرى على باب المحافظة أو المركز .
واذا كان المستنقع (البركة) واقعا في أرض موقوفة فيعلن الانذار بالصورة المتقدمة الى ناظر الوقف .

٦ — على المحافظ أو المدير أن يأمر بتسجيل هذا الانذار الأول في قلم كتاب المحكمة المختلطة وكذا في قلم كتاب المحكمة الأهلية الواقع في دائرتيهما العقار وبعد هذا التسجيل يكون انتقال ملكية المستنقع (البركة) لا قيمة له بالنسبة للحكومة فيما يتعلق بالاجرات المعتمدة في هذا القانون .

٧ — اذا كان المالك عند انقضاء الميعاد المحدد في الانذار الأول قد قام بردم أو تجفيف نصف المستنقع (البركة) على الأقل فلناظر الداخلية بناء على موافقة المحافظ أو المدير أن يمدد الميعاد لمدة أخرى بحيث لا تزيد على مدة الميعاد الأصلي وانما يجب في هذه الحالة أن يتعهد المالك كتابة باتمام الردم أو التجفيف في الميعاد الجديد .

ويؤشر عن هذا الامتداد على هامش تسجيل الانذار الأول بناء على طلب المحافظ أو المدير .

٨ — لمالك المستنقع (البركة) أن يتخلص من الالتزام بردمه أو تجفيفه بأن يتنازل عنه للحكومة في أى وقت شاء بعد وصول الانذار الأول اليه وقبل انقضاء الميعاد المحدد في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة وبالتقدير المنوه عنه بالفقرتين الأولى والثانية من المادة المذكورة .

وهذا التنازل يحصل بمقتضى عقد رسمي أو عقد مشمول بامضاء مصدق

عليه ويجوز أن يحصل أيضا بمقتضى محضر يعمل أمام محكمة الخط بدون مصاريف .

وعلى المحافظ أو المدير أن يأمر بتسجيل العقد أو المحضر على هامش تسجيل الانذار الأول .

٩ — إذا لم يتم الردم أو التجفيف في الميعاد الأصلي المحدد أو في الميعاد الممتد فعلى المحافظ أو المدير تكليف اللجنة المنصوص عليها في المادة الثالثة بتقدير ثمن المستنقع (البركة) بحسب الحالة الحاضرة وتكاليف الأعمال اللازمة لردمه أو تجفيفه أو لإتمام الردم أو التجفيف .

ولا يجوز في أية حال من الأحوال أن يتجاوز تقدير الثمن عشرين جنيها مصريا عن الفدان الواحد .

ويعلن هذا التقدير الى المالك بالطريقة المنصوص عليها في المادتين الرابعة والخامسة مع انذاره بأنه يجب عليه في خلال الثمانية الأيام أن يقرر التنازل عن المستنقع (البركة) بالطريقة المنصوص عليها في المادة الثامنة في نظير صرف قيمة التقدير السابق ذكره والا فالحكومة تبشر الردم أو التجفيف على مصاريف المالك المذكور .

وعلى المحافظ أو المدير تسجيل هذا الانذار الثاني مع الإشارة الى التقدير المذكور على هامش التسجيل المنصوص عليه في المادة السادسة .

١٠ — إذا كان المستنقع (البركة) واقعا في أرض موقوفة فلا يكون الاجراء بمقتضى المادة السابقة ولكن بعد انقضاء الميعاد المحدد أو الممتد يرفع ناظر الداخلية الأمر الى المحكمة الشرعية المختصة لتتخذ الاجراءات المقتضية لازام الناظر بالقيام بالردم أو التجفيف .

١١ — إذا تنازل مالك المستنقع (البركة) للحكومة طبقا لأحكام المادة الثامنة أو مضى الميعاد المحدد في الفقرة الثالثة من المادة التاسعة ولم تقم الحكومة بردم أو تجفيف كل أو جزء من المستنقع (البركة) في ميعاد لا يتجاوز ضعف

الميعاد الأصلي المحدد لردمه أو تجفيفه فللمالك أن يسترد ما لم يردم أو يجفف من المستنقع (البركة) نظير رد ما يخص الجزء الذي يسترده من التعويض المدفوع له .

١٢ — لمجلس المديرية في تطبيقها للحق الخول لها بمقتضى المادة ٣٥ من القانون النظامي أن تتمتع بما اشتمل عليه هذا القانون من الأحكام للقيام بردم المستنقعات (البرك) الكائنة في دائرتها أو تجفيفها سواء كان اجراء هذه الأعمال على مصاريف المالك أو في حالة التنازل عن المستنقع . وفي هذه الحالة الأخيرة يصبح المستنقع (البركة) بعد اتمام الأعمال ملكا لها بقوة القانون وذلك مع مراعاة ما جاء في المادة السادسة عشرة .

١٣ — بعد الفراغ من العمل تباشر اللجنة المنصوص عليها في المادة الثالثة تقدير قيمة الأعمال التي تمت وقيمة ما زادت في ثمن المستنقع (البركة) بعد الردم أو التجفيف .

١٤ — يعلن المالك على الوجه المبين في المادتين الرابعة والخامسة بما يكون قد صار ديناً عليه بحسب ما تظهره عملية التقدير طبقاً للمادة السابقة مع اذاره بدفع هذا الدين في ميعاد يحدد له بحيث لا يتجاوز ستة شهور . فإذا لم يدفع المالك في الميعاد المذكور تتخذ ضده الاجراءات المنصوص عليها في الأمر العالى الصادر في ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

ومع ذلك فان التنفيذ لا يمكن أن يتناول سوى الأرض التي قامت الحكومة أو مجلس المديرية بردمها أو تجفيفها .

وفوق ذلك فلا يجوز للحكومة أو لمجلس المديرية الاستيلاء على الدين المطلوب من ثمن الملكية المنزوعة الا بعد أن ينخصم للمالك نصف ثمن المستنقع طبقاً للفقرتين الأولى والثانية من المادة التاسعة حتى ولو لم يكن الباقي من الثمن كافياً للوفاء بما صرف من نفقات الردم أو التجفيف . وعلى كل حال فكل ما زاد من الثمن عن مطلوب الحكومة يرد للمالك .

ومع مراعاة الحدود المذكورة قبل فان الدين المستحق للحكومة أو لمجلس

المديرية يكون له حق الامتياز على قيمة الزيادة المترتبة على الردم أو التجفيف بدون احتياج الى اجراء أى تسجيل .

١٥ — المالك الذى تعلن اليه التقديرات المشار اليها فى المادتين التاسعة والثالثة عشرة يجوز له أن يعارض فيها فى ظرف ثمانية أيام أمام المحكمة التابع لها المستنقع (البركة) .

ولا يترتب على المعارضة فى حالة المادة التاسعة ايقاف التنفيذ .

١٦ — تخصص أرض المستنقع (البركة) بعد ردمه أو تجفيفه بقدر ما تدعو اليه الحاجة للأعمال البلدية أو الصحية التى يلزم اجراؤها فى الناحية الملاصقة له ولتشيد مدارس ومستشفيات أو غير ذلك من المرافق ذات المنفعة العامة مما يكون منه فائدة للناحية .

وبناء على طلب المصالح ذات الشأن تتخذ الحكومة ومجالس المديرىات الوسائل اللازمة للوصول الى هذا الغرض بالنسبة للمستنقعات (البرك) التى جرى ردمها أو تجفيفها مما يكون مملوكا لها أو مما يؤول اليها . أما فيما يتعلق بالمستنقعات (البرك) التى جرى تجفيفها أو ردمها وبقيت ملكا لأصحابها فيكون الاجراء بموجب أحكام القوانين المعمول بها فى نزع الملكية للمنفعة العامة اذا دعت الحال الى ذلك .

١٧ — على نظار الداخلية والأشغال العمومية والمالية والحقانية تنفيذ هذا القانون كل منهم فيما يخصه ، ويسرى العمل به بعد نشره فى الجريدة الرسمية بثلاثين يوما ^(١) .

(١) صدر فى ٨ أغسطس سنة ١٨١٦ القانون نمرة ١٨ الخاص بردم البرك والمستنقعات ليكون نافذا على الأجانب أيضا ، وهو مطابق للقانون رقم ٥ لسنة ١٩١٤ التقدم .

الزراعات الممنوعة

الحشيش

الأمر العالى الصادر فى ١٠ مارس سنة ١٨٨٤

المادة ١ (معدلة بالأمر العالى الرقم ٢٨ مايو سنة ١٨٩١) — زراعة الحشيش ممنوعة فى جميع أنحاء القطر المصرى ويعاقب من يزرعه بغرامة قدرها خمسون جنيها مصريا عن كل فدان أو جزء من فدان .

وفى حالة تكرر الفعل يكون مقدار الغرامة مائة جنيهه مصرى .
ولا يجوز أيضا ادخال الحشيش وبيعه أو مجرد احرازه ومن يرتكب ذلك يعاقب بغرامة قدرها عشرة جنيهات مصرية عن كل كيلو جرام ولا تنقص هذه الغرامة فى أى حال من الأحوال عن جنبيين اثنين مهما قل مقدار الكمية عن الكيلو جرام الواحد .

ويحكم أيضا بهذه العقوبة على كل من شرع فى ادخال الحشيش .
وفى حالة تكرر الفعل يكون مقدار الغرامة ٣٠ جنيها مصريا عن كل كيلو جرام بدون أن تنقص عن ستة جنيهات مصرية اذا كان المقدار أقل من كيلو جرام واحد ويصير اعدام المزروعات ومصادرة الحشيش .

المادة ٢ — أُلغيت بالقانون رقم ٩ لسنة ١٩٠٥ .

المادة ٣ — الأحكام المتقدمة تسرى على أصحاب الحشيش وزارعيه وخازنيه وحامليه وبأئعيه بطريق التضامن بينهم .

المادة ٤ — تجرى أيضا مصادرة الصنادل والعربات والحيوانات والآلات والأدوات التى تستخدم لنقل الحشيش وكذلك البضائع التى يصير وضعها حوله لاختفائه وتسهيل ادخاله .

المادة ٥ — يباع الحشيش المضبوط ولا يرخص لشاريه أن يستلمه داخل القطر المصرى بل يجب عليه تصديره فى ظرف خمسة عشر يوما الى ميناء أجنبية

غير الموائء العثمانية وانقياده لقوانين الكرك ومناظرته فيدفع عدا الثمن على سبيل التأمين مبلعا يوازي قيمة عشرة أضعاف الثمن . وهذا التأمين يرد اليه متى أبرز شهاده قانونية من الجهة المصدر الحشيش اليها .
وتباع أيضا باقى الأشياء والبضاعة المضبوطة .

المادة ٦ (معدلة بالأمر العالى الصادر فى ٨ يوليه سنة ١٨٩٤) — الثمن المتحصل من بيع الحشيش والأشياء والبضائع الأخرى تخصم منه المصاريف ثم يعطى نصفه للمخبر الذى أرشد عن وقوع المخالفة والنصف الآخر لمن حصل الضبط بمعرفتهم .

المادة ٧ — تسرى أيضا هذه الأحكام على ما سبق ضبطه من الحشيش ومن الأشياء التى استخدمت لادخاله المحفوظة الآن فى مخازن الكرك .

المادة ٨ — صار إلغاء أحكام المادة الرابعة من الأمر الأول وأحكام المادة الحادية عشرة من الأمر الثانى الصادرين بتاريخ ٢٩ مارس سنة ١٨٧٩ .

الدخان

الأمر العالى الصادر فى ٢٥ يونيه سنة ١٨٩٠

المادة ١ — زراعة الدخان والتبناك ممنوعة فى كافة أنحاء القطر المصرى اعتبارا من تاريخ نشر أمرنا هذا ويستثنى من ذلك التصريحات السابق اعطاؤها فانها تبقى نافذة المفعول لحين انقضاء ميعادها .

المادة ٢ (معدلة بالأمر العالى الصادر فى ١٠ مايو ١٨٩٢) — من يزرع دخانا أو تنباكا يجازى بدفع غرامة قدرها مائتا جنيه مصرى عن كل فدان أو جزء من الفدان فضلا عن مصادرة واتلاف الزراعة أو المحصول .

إذا لم يخبر شيخ البلد عن الدخان أو التبناك المنزرع خفية فى دائرته فيكون مسؤولا مع الزارع بوجه التضامن والتكافل عن جميع الغرامات التى تترتب على ذلك .

يحكم المديرون أو المحافظون بالغرامات وتكون قراراتهم غير قابلة الطعن أمام أية محكمة كانت ويكون تحصيل الغرامات بالطرق الادارية وبالكيفية المنصوص عليها في أمرنا الرقم ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

المادة ٣ — الغرامات التي تحصل تستنزل منها المصاريف وما يتبقى بعد ذلك يخص ثلاثة أرباعه الى الأشخاص الذين يرشدون الحكومة عن الدخان أو التنباك المنزوع خفية سواء كان هؤلاء الأشخاص مستخدمين أو غير مستخدمين بالحكومة ويعطى الربع الآخر لمن يجرون ضبط الدخان أو التنباك بحيث لا تكون الحكومة ملزمة لأى حجة كانت بدفع مبالغ أزيد عن المبالغ التي تحصلت من هذا القليل .

المادة ٤ — يلغى كل ما كان من أحكام القوانين والأوامر السابقة مخالفا لأحكام أمرنا هذا .

الخشخاش (أبو النوم)

المرسوم بقانون الصادر في ٢١ مايو سنة ١٩٢٦ ^(١)

بمنع زراعة الخشخاش (أبو النوم) في مصر

بعد الاطلاع على المادة ٤١ من الدستور .

وبعد الاطلاع على القانون رقم ١٨ سنة ١٩١٨ الخاص بمنع زراعة الخشخاش .

وبعد الاطلاع على قرار وزير الزراعة الصادر في ١٦ أكتوبر سنة ١٩٢٠ القاضي برفع هذا المنع .

ولما كان قد تحقق أن الأفيون الخام الناتج من الزراعة المحلية بدل أن يصدر الى الخارج أو يستعمل في المستحضرات الأقر بازيئية طبقاً لأحكام المرسوم بقانون

(١) وافقت عليه الجمعية العمومية لمحكمة الاستئناف المختلطة في ٢٣ ابريل سنة ١٩٢٦ .

الصادر في ٢١ مارس سنة ١٩٢٥ الخاص بوضع نظام للاتجار بالحدرات واستعمالها
انما يباع سرا داخل القطر كىما يتعاطاه الناس للتخدير وذلك يؤدى الى ضرر بليغ
بالصحة العامة .

ولما كان تلافى هذا الضرر يستلزم منع زراعة الخشخاش منعاً باتاً فى جميع
أنحاء القطر المصرى . . .

مادة ١ — تمنع زراعة الخشخاش (أبو النوم) منعاً باتاً فى جميع الأراضى
المصرية .

مادة ٢ — يكون اثبات المخالفات التى ترتكب ضد أحكام هذا القانون
بمعرفة رجال الضبطية القضائية أو عمال وزارة الزراعة الذين يندبون لهذا الغرض
ويعاقب عليها بالحبس مدة لا تتجاوز أسبوعاً واحداً وبغرامة لا تزيد على جنيهه
مصرى أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وإذا أقيمت الدعوى فى آن واحد على أجنبى وأهالى عن مخالفة واحدة
يكون النظر فى تلك المخالفة من اختصاص القضاء المختلط عن جميع المخالفين .

مادة ٣ — فضلاً عن المحاكمة الجنائية تنزع النباتات وتعدم بمعرفة السلطة
الحلية أو عمال وزارة الزراعة الذين يندبون لهذا الغرض .

وتحصل نفقات هذا العمل من المخالفين سواء كانوا من الملاك أو
المستأجرين أو وكلائهم الذين يتولون شؤون الزراعة كما تحصل من الأشخاص
المسؤولين مدنياً بالطريقة الادارية طبقاً للأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة
١٨٨٠ بحيث لا تتجاوز النفقات التى تطلب وتحصل فى كل مرة خمسين قرشاً
عن كل فدان .

انشاء العزب

قانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٣٣ خاص بالعزب

نحن فؤاد الأول ملك مصر

قرر مجلس الشيوخ ومجلس النواب القانون الآتى نصه وقد صدقنا عليه
وأصدرناه :

الباب الأول — فى العزب

مادة ١ — فى تطبيق هذا القانون تعتبر عزبة ، مهما اختلفت تسميتها عن ذلك عرفا ، مجموعة الأبنية التى تقام فى أرض زراعية بقصد خدمة تلك الأرض واستغلالها ، وتكون معدة لسكنى الزارعين وصاحب العزبة عند الاقتضاء ، ولحفظ الحاصلات الزراعية ، وإيواء المواشى وما يتبع ذلك .

مادة ٢ — لا تنشأ عزبة الا بعد الترخيص بذلك من المديرية بعد موافقة مجلس المديرية . ويكون الترخيص لازما أيضا لكل بناء يضاف الى عزبة موجودة فعلا على مسافة تزيد عن خمسين مترا من حدود تلك العزبة .

مادة ٣ — يقدم طلب الترخيص الى المديرية بمعرفة المالك أو من يقوم مقامه ويجب أن يرفق به رسم الموقع المراد انشاء العزبة فيه ورسم مبانيها . ويعرض هذا الطلب على المجلس فى أول جلسة تلى تاريخ تقديمه .

ويراعى المجلس مساحة الأطيان التى يمتلكها طالب الترخيص فى الجهة المراد انشاء العزبة فيها وعدد الأشخاص المشتغلين بزراعتها والمسافة بين هذه الأطيان وبين كل قرية أو مكان آخر ييسر فيه السكنى وامكان اتخاذ الوسائل الكافية لحراسة العزبة بغير مصاريف باهظة .

ويقرر المجلس كافة الشروط التى يستلزمها الأمن العام .

ويراعى فى الترخيص بالانشاء الشروط الصحية الآتية :

(١) أن يكون لكل عزبة في الجهات التي لا يتيسر الحصول فيها على مياه النيل الصالحة آلة رافعة للمياه (طلمبة) في النقطة التي يمكن الحصول فيها على مياه صالحة .

(٢) أن تكون الأبنية ذات منافذ كافية بحيث تتخللها الشمس والهواء .

(٣) أن تدك أرض حجر السكن بطبقة من مادة صماء ، وتكون من كسر الطوب أو الشقف أو الحجر مع الجير أو تكون من مخلوط من الطين والتبن ، وأن تطل جدرانها بمونة البياض أو بمخلوط من الطين والتبن مع رشها بالجير .

(٤) عمل مرحاض قروى في كل منزل أو إيجاد مراحيض عمومية صحية لكل صف أو أكثر من منازل العزبة .

(٥) تخصيص محل لوضع السماد العضوى (سباح المواشى) .

مادة ٤ — لا يجوز الترخيص بإنشاء عزبة تكون حدودها الخارجية على أقل من المسافات الآتية :

(أولاً) عشرين متراً من آخر ميل خارجى لجسر النيل أو جسر ترعة عمومية أو مصرف عمومى ، و ١٠٠ متر من جبانة ، و ١٠ أمتار من طريق زراعى .

(ثانياً) ثلاثمائة متر من بركة موجودة بالجهة البحرية ، أو مائتى متر من بركة واقعة في جهة أخرى .

مادة ٥ — يكون الترخيص ببناء العزبة نافذ المفعول لمدة سنتين ويجوز تجديده لمدة أخرى لا تتجاوز السنتين بشرط أن يكون المالك قد بدأ فعلاً في البناء وأن يبدى أسباباً جدية لتوقفه عن البناء مؤقتاً . فإذا انقضت المدد المشار إليها بطل مفعول الترخيص .

مادة ٦ — إذا قرر المالك بعد انتهاء مدة الترخيص أنه اقتصر على إقامة جزء من الأبنية المرخص له بإنشائها وكان هذا الجزء مستوفياً كافة الشروط ومما

يصح عادة اعتباره عزبة قائمة بذاتها قرر المجلس اعتباره عزبة .
مادة ٧ — اذا أنشئت عزبة أو شرع في انشائها بدون ترخيص أو
كان مرخصاً بها ولم تستوف الشروط والاجراءات المبينة في المادتين ٣ و ٤ جاز
للمجلس أن يقرر هدمها .

على أنه اذا لم تثبت المخالفة الا بعد مضي ستة شهور على اتمام البناء وكانت
العزبة غير المرخص بها تتوافر فيها الشروط والاجراءات المبينة في المادتين ٣ و ٤
فان المجلس يقرر اعتبارها عزبة مرخصاً بها . وكذلك الحال اذا كان صاحب
العزبة ، سواء كان مرخصاً بها أو غير مرخص بها ولم تتوافر فيها تلك الشروط
والاجراءات ، قد قام بتنفيذ الأعمال التي قررها المجلس في المهلة التي حددها له .
وتسرى الأحكام المتقدمة على العزبة التي تكون أنشئت بدون ترخيص
في بحر ستة شهور قبل تاريخ العمل بهذا القانون .

وللمدير في جميع الأحوال المنصوص عليها في الفقرة الأولى أن يوقف أعمال
البناء الى أن يصدر قرار المجلس في شأنها .

مادة ٨ — لمالك العزبة أن يضيف اليها أبنية جديدة بدون حاجة الى
ترخيص سابق بشرط أن يتبع الشروط والاجراءات المنصوص عليها في المادتين
٣ و ٤ . وفي حالة المخالفة يجوز للمجلس أن يقرر هدم تلك الأبنية الا اذا قام
المالك بتنفيذ الشروط التي يقررها المجلس في المواعيد التي يحددها له .

مادة ٩ — للمجلس أن يقرر هدم كل عزبة اذا صارت عادة ملجأ
لأكثر من واحد ممن سبق الحكم عليهم للقتل عمداً أو لجناية سرقة أو حريق
أو لاحدى الجرائم المنصوص عليها في المواد ٣١٠ و ٣١١ و ٣٢١ من قانون
العقوبات الأهلى ، أو الشروع في احدى الجرائم السابقة ، أو ممن سبق الحكم
عليهم أكثر من مرة واحدة لارتكاب جريمة من الجرائم الآتى بيانها أو الشروع
في احدى تلك الجرائم وهى : التهديد المنصوص عليه في الفقرتين الأولى والثانية
من المادة ٢٨٤ من قانون العقوبات الأهلى ، وخطف الأشخاص ، وتعطيل

وسائل المواصلات ، وجنحة السرقة واخفاء الأشياء المسروقة ، والنصب وتزييف النقود ، أو أوراق البنكنوت أو أوراق النقد ، والاتجار في المواد المخدرة ، وانتهاك حرمة المساكن بقصد ارتكاب جريمة ما الا اذا كان قد مضى خمس سنين على انقضاء آخر عقوبة أو كانت تلك العقوبة قد سقطت بالتقادم .

مادة ١٠ — للمجلس أن يقرر ازالة كل عربة اذا خلت من سكانها وتهدمت .

مادة ١١ — المجلس أن يقرر هدم كل عربة أنشئت بدون رخصة قبل العمل بهذا القانون أو بعده ، اذا تعسرت حراستها أو رفض المالك دفع مصاريف الحراسة .

مادة ١٢ — لا يصدر قرار بالهدم الا بعد تكليف مالك العربة كتابة بابداء أقواله للمجلس أو لمن يندبه المجلس لذلك من بين أعضائه .

ويشترط أن يكون قرار الهدم صادرا عن أغلبية تزيد على نصف مجموع عدد الأعضاء المنتخبين بالمجلس ، و بعد أن ينظر المجلس فيما يبيده المالك كتابة أو شفاهها لتبرئة نفسه .

وفي الأحوال المبينة في المواد ٩ و ١٠ و ١١ يشترط أن يصادق على القرار من مجلس الوزراء وفي باقي الأحوال يشترط أن يصادق على القرار من وزير الداخلية .

واذا لم يتم المالك بتنفيذ قرار الهدم في الميعاد الذي يحدده له يجرى المدير الهدم على مصاريف المالك وتحصل مصاريف الهدم من مالك العربة .

مادة ١٣ — يجوز تطبيق أحكام المواد ٩ و ١٠ و ١١ بالشرط المبينة في المادة السابقة على النجوع والكفور والقرى ، ولو لم يشملها تعريف العربة ، اذا كانت مساكنها لا تزيد على عشرة .

الباب الثاني — أحكام عامة

مادة ١٤ — لوزير الداخلية في كل وقت أن يأمر بازالة ما ينشأ من

مضارب العربان خارج منطقة السكن فى القرى أو خارج حدود العزبة . وله كذلك هدم كل بناء يقام خارج تلك المنطقة أو تلك الحدود لايواء المواشى أو لحفظ الحاصلات أو لأى غرض آخر اذا ثبت أن فى بقاء هذه المضارب أو هذه المباني تهديدا للأمن العام .

مادة ١٥ — يكون تنفيذ الازالة أو الهدم على مصاريف المالك .

مادة ١٦ — تلغى المادة الحادية والأربعون من القانون النظامى رقم ٢٩

لسنة ١٩١٣ .

مادة ١٧ — على وزير الداخلية تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

نأمر بأن يصمم هذا القانون بخاتم الدولة وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة

صدر بمرأى المنتزه فى ١٠ ربيع الأول سنة ١٣٥٢ (٣ يوليه سنة ١٩٣٣)

الترع والجسور

الأمر العالى الصادر فى ٢٢ فبراير سنة ١٨٩٤ (١٦ شعبان سنة ١٣١١)

بشأن الترع والجسور العمومية والمساقى الخصوصية وما يتعلق بها

نحن خديو مصر

بناء على ما عرضه علينا ناظر الأشغال العمومية ، وموافقة رأى مجلس

النظار ، وبعد أخذ رأى مجلس شورى القوانين .

أمرنا بما هو آت :

فى الترع والجسور العمومية

المادة ١ — يراد بالترعة ^(١) مجرى معد لرى أراضى أكثر من بلدين ^(٢)

(١) " canal "

(٢) " villages "

كلها أو بعضها ، وتعتبر جميع الترعى الى من هذا القبيل عمومية ، وتنفقة انشائها وصيانتها فى الغالب على الحكومة ، وهى تعد من الأملاك العمومية . وليس التسويغ للأفراد باستعمال جسورها واشغال تلك الجسور الا من باب التساهل وذلك عملا بأحكام المادة الحادية والعشرين من أمرنا هذا .

فى المساقى الخصوصية^(١)

المادة ٢ — يراد بالمسقة^(٢) قناة أو مجرى معد لرى أراضى بلد^(٣) واحد أو بلدين فقط أو لرى أرض لملك واحد أو لعائلة مشتركة ولو تكون المسقى فى زمام عدة بلاد .

وتعتبر المساقى جميعها أملاكا خصوصية ، والمنفعةون بها هم المكلفون بانشاءها وصيانتها . ويجوز للحكومة عند حصول التأخير فى تطهيرها أن تطهرها هى على نفقة هؤلاء المنفعين ، والمبلغ الذى يصرف فى هذا السبيل يوزعه المدير على نسبة المال الذى يدفعه كل منهم ثم يحصل ذلك المبلغ بالكيفية المقررة فى الأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ ، على أنه اذا كانت الأرض المعتاد ريبها من المسقى تزيد مساحتها عن ألف فدان وكانت تلك الأرض لملك واحد أو لجملة ملاك فيجوز مع ذلك اعتبارها ترعة عمومية اذا طلب الملاك ذلك .

فى المصارف^(٤)

المادة ٣ — يراد بالمصرف أخدود أو خفير مستطيل معد لصرف مياه الأراضى سواء كانت مياه رى أو مياه سيل أو مياه صرف ، وهو عمومى اذا انصرفت فيه مياه أكثر من بلدين^(٥) وخصوصى اذا انصرفت فيه مياه بلد

(١) "Rigoles privées"

(٢) المسقى . وقد راعينا كتابتها كذلك فى جميع القانون .

(٣) "village"

(٤) "drains"

(٥) "villages"

واحد أو بلدين فقط الا اذا كان الغرض منه صرف مياه أرض تزيد مساحتها عن ألفي فدان ولو تكون في زمام بلد واحد فيعتبر حينئذ عموميا . وعلى الحكومة صيانة المصارف العمومية ، وعلى المنتفعين صيانة المصارف الخصوصية . وتسرى أحكام الفقرة الثانية من المادة السابقة على المصارف الخصوصية المحكى عنها .

في الأعمال الواقية من الفيضان

المادة ٤ — تشمل الأعمال الواقية من الفيضان أعمال الجسور والريوس والصلايب والطراريد وغيرها من الأعمال التي يراد بها وقاية الأراضي والبلاد من طغيان المياه عليها . وهذه الأعمال تعد عمومية ولذلك فالحكومة مكلفة بها جميعها . أما الحوش الخصوصية التي على سواحل النيل أو الداخلة في الحيطان ويكون ملاكها هم الذين أنشؤها فصيانتها تكون على أولئك الملاك .

في اختصاصات مفتشى الري والباشمهندسين

المادة ٥ — مفتشو الري هم النائبون عن نظارة الأشغال العمومية والباشمهندسون وجميع خدمة الري الذين في دائرة تفاتيشتهم هم تابعون لهم واختصاصات هؤلاء المفتشين وعلاقاتهم مع المديرين هي مقررة في اللائحة الصادرة في ٣١ ديسمبر سنة ١٨٨٥ .

في حقوق الارتفاق

المادة ٦ — مالك الأرض التي عليها حقوق الارتفاق بوجه قانوني كالمساق والمصارف التي تمر فيها وتنتفع منها الأراضي المجاورة لتلك الأرض لا يسوغ له بوجه من الوجوه اعداد هذه المساق أو المصارف للزراعة أو اتلافها أو ردمها بدون التراضي بذلك كتابة من أرباب الأراضي المنتفعة بتلك المصارف أو المساق .

في توقيف الآلات الرافعة أو سد الترع

المادة ٧ — لا تطالب الحكومة بتعويض ما عن خسائر نشأت عن قلة المياه في إحدى الترع أو عن وقوف سيرها لأسباب قهرية أو لاصلاح أو تعديل تبين ضرورتها أو لأمر آخر يرى مفتش الري ضرورة اتخاذه لموازنة المياه في تلك

الترعة أو لحفظ منسوبها كسد احدى الترع مثلا أو إيقاف الري أياما في جزء منها أو في جميعها وذلك لسد العوز في جهة أخرى أكثر افتقارا للمياه ، أما اذا دعت الحال الى تطهير ترعة من الترع أو اصلاحها فعلى مفتش الري أو باشمهندس المديرية بالنيابة عنه أن يختار من أجل اجراء ذلك الوقت الذى يتيسر فيه الاستغناء عن المياه اللازمة للرى أو السقى انما قبل مباشرة أى عمل من هذا القبيل يجب على مفتش الري أن يتفق مع المدير عن ذلك عملا بأحكام اللائحة الصادرة في ٣١ ديسمبر سنة ١٨٨٥ ، وهى اللائحة المقرر فيها اختصاصات مفتشى الري والمديرين وعلاقاتهم ، ويجب على المدير أن يستدعى أصحاب الأراضى أو وكلائهم الرسميين ويستشيرهم فى الأمر .

فى انشاء المساقى الصيفية

المادة ٨ — اذا أراد أرباب الأراضى أو أهالى البلد انشاء مسقى صيفية فى أراضيه خاصة يجب أن يقدموا طلبهم الى المدير وهو يبلغه الى مفتش الري مشفوعا برأيه وملحوظاته ، فاذا اتفق مفتش الري فى رأى مع المدير فيعطى المدير حينئذ الرخصة أولا يعطيها حسب مقتضى الحال ، ويكون انشاء المسقى (اذا رخص بها) على نفقة الطالبين وتكون ملكا لهم ، على أن حق ملكيتهم فيها لا يترتب عليه منع باقى أصحاب الأراضى المجاورة من استعمال المسقى لرى أراضيه حتى فى زمن التجاريق ، وذلك بعد أن يأخذ أصحاب تلك المسقى كفاية أراضيه منها ، ولكن فى هذه الحالة يجب على أصحاب الأراضى المجاورة أن يشتركوا مع أصحاب المسقى فى مصاريف الانشاء والصيانة على نسبة مساحة أراضيهن المتفعة بتلك المسقى .

فى اجتياز المياه بأرض الغير اذا لم يمكن الري الابه

المادة ٩ — اذا رأى أحد أرباب الأطنان أنه يستحيل عليه رى أرضه ريا كافيا الا بانشاء مسقى فى أرض ليست ملكه أو باستعمال ترعة نبيلية أو مسقى موجودة فى أرض الغير وتعذر عليه التراضى مع أصحاب الأراضى ذوى الشأن

أو وكلائهم الرسميين فيرفع شكواه للمدير وهو يبلغها لمفتش الري مشفوعة برأيه وملحوظاته .

فينظر المفتش في المسألة في محل الواقعة ويصدر قراره فيها بعد سماع أقوال أصحاب الأراضي ذوى الشأن أو وكلائهم الرسميين اذا حضروا .
وله أن يعين لذلك باشمهندس المديرية أو معاونه الخصوصي .
وقبل الانتقال الى محل الواقعة بأربعة عشر يوما على الأقل يجب اخبار جميع أصحاب الأراضي ذوى الشأن أو وكلائهم الرسميين عن اليوم والساعة اللذين يحصل فيهما ذلك الانتقال .

ولكن اذا كانت المسقى أو الترعة النيلية يراد استعمالها جلب المياه الصيفية سواء كان بالراحة أو بالآلات الرافعة وعارض أرباب الأراضي المجاورة في اقامتها لأنها تضر بالأراضي التي تتجاز فيها فينتقل مفتش الري بنفسه الى المحل المقصود ويعتمد في تقريره في هذا الشأن على بحث دقيق في التسويات .

فاذا كان التقرير مؤيدا للطلب وكان المدير بعد اطلاعه عليه يوافق المفتش في رأى فيصدر المدير نفسه حينئذ عن ذلك قرارا موضحا فيه الأسباب .

ويعلن هذا القرار الى أصحاب الأراضي المعارضين اعلانا اداريا .
ويجوز لكل من هؤلاء أن يعرض الأمر على نظارة الأشغال العمومية في الخمسة عشر يوما التى تلى تاريخ ذلك الاعلان وهى تصدر حكمها النهائى في المسألة .

فاذا اختلف المدير ومفتش الري فتعرض المسألة أيضا على نظارة الأشغال العمومية ، وعلى كل يجب على الطالب أن يدفع ثمن الأرض التى تشغلها المسقى الجديدة والمال المربوط عليها وتعويضاً عن الأضرار الناشئة .

والمبلغ الذى يقتضى دفعه تقرره اللجنة المنوه عنها فى المادة ٢٧ من أمرنا هذا .

أما هذه المادة (التاسعة) فتلقى المادة العاشرة من الأمر العالى الصادر فى

في عدم كفاية المياه في المسقى

المادة ١٠ — اذا رأى صاحب الأرض أن ليس له المقدار الكافى من المياه لرى مزروعاته فيقدم شكواه للمدير وهو يبلغها لمفتش الرى مشفوعة برأيه وملحوظاته لينظر المفتش فيما اذا كان ايراد المسقى المعد لرى تلك المزروعات كافيا أو أنه يقتضى توسيع تلك المسقى معتمدا فى ذلك على مقدار مساحة الأرض التى تروى وعلى نوع المزروعات ، فاذا تقرر ضرورة توسيع المسقى وعارض المالك المجاور فى ذلك فتراعى حينئذ أحكام المسادة السابقة . أما اذا كان الغرض من التوسيع مرور المياه الصيفية فيكون الاجراء فى ذلك بحسب القواعد المقررة فى الفقرات الرابعة والخامسة والسادسة والسابعة من المادة التاسعة .

فى استبدال المسقى

المادة ١١ — اذا طلب أحد أصحاب الأراضى تخصيص مسقى لرى أراضيه فى زمن الفيضان خلاف المسقى التى هو يستعملها فتراعى فى ذلك القواعد والاجراءات المدونة فى المادة التاسعة ، أما فى زمن التحاريق فلا يسوغ مطلقا استبدال احدى المساقى الا برضاء أصحاب الأراضى التى تجتاز فيها المسقى الجديدة .

فى احداث فم فى احدى الترع أو اقامة آلة رافعة عليها

المادة ١٢ — اذا أراد أحد أصحاب الأراضى احداث فم فى احدى الترع أو اقامة ساقية أو آلة رافعة عليها لرى أراضيه المجاورة لتلك الترفة فيقدم طلبه للمدير وهو يبلغه لمفتش الرى مشفوعا برأيه وملحوظاته فيرسل مفتش الرى الطلب الى باشمهندس المديرية وهو اذا استصوب به وكان المراد اقامة ساقية فيعطى الرخصة اللازمة بذلك ، أما اذا كان المراد احداث فم فيعرض المسألة على مفتش الرى ، وفى كلتا الحالتين يجب أن يبعث بصورة الرخصة الى المدير مع الاخطار بأن ايراد الترفة يأذن باحداث المسقى أو اقامة الساقية بدون الاضرار بأصحاب المساقى الأخرى الخلفية ، وعلى الباشمهندس أن يكلف الطالب قبل اعطائه الرخصة بأن يتعهد باجراء كل ما يلزم من الأعمال لموازنة ايراد المياه فى المسقى أو حفظ جسور

الترعة بحالة صالحة على نفقته خاصة ، وهو (أى الباشمهندس) يعين له النقطة التى يجب أن ينشأ فيها القم أو الساقية . أما القواعد المختصة بتركيب الآلات الثابتة أو المنتقلة (لوكوموبيل) التى يديرها البخار أو الهواء أو التيار فمقررة جميعها فى الأمر العالى الصادر فى ٨ مارس سنة ١٨٨١ ، ولا يجوز فى أية حال من الأحوال إقامة ساقية أو تابوت الا برخصة تعطى قبل ذلك ، وهذه الرخصة تعطى مجاناً .

فى ابطال مسقى لمنع الضرر

المادة ١٣ — اذا رأى مفتش الرى (بناء على طلب أصحاب الأراضى ذوى الشأن أو وكلائهم الرسميين أو من تلقاء نفسه) أن مسقى لا منفعة منها للرى وهى مانعة للصرف أو محدثة رشحا أو موجبة لذهاب المياه سدى أو أنها مضره بالزراعة فعليه بعد الاتفاق مع المدير بشأنها وسماع المدير أقوال أصحاب الأراضى ذوى الشأن فيها أن يبلغ رأيه فى ذلك الى نظارة الأشغال العمومية وهى تأمر بسد المسقى عند انتهاء الحصاد فتخص لأصحاب الأراضى المجاورة بردمها اذا تبين أن الرى ممكن بمسقى أخرى بلا ضرر وفى هذه الحالة فأرض المسقى التى تكون قد أبطلت تتبع فى شأنها أحكام اللوائح المرعية .

فى توسيع أو تضيق بربخ فم مسقى أو تعديل مستوى فرشته

المادة ١٤ — اذا رأى مفتش الرى أن ربخ فم مسقى واسع جدا أو أن مستوى فرشته يدعو الى دخول مقدار من المياه يفوق احتياج الأراضى التى تروىها تلك المسقى فعليه أن يخطر المدير ليستحضر أصحاب الأراضى أو وكلائهم الرسميين أمامه فى يوم معين و بعد تبليغهم طلب مفتش الرى والأسباب الموجبة لذلك فان أقروا على رأيه فيتعين حينئذ الزمن الذى يتيسر فيه اجراء الأعمال وتكون الزراعة فيه غير محتاجة للمياه ، أما اذا بدا لهم اعتراض على ذلك فترفع المسألة الى نظارة الأشغال العمومية بواسطة المدير لتأمر بما تراه .

وكذا اذا رؤى لزوم توسيع ربخ فم مسقى أو تخفيض مستوى فرشته ليكون فيه كمية وافية من المياه ويتعين أيضا الزمن اللازم لذلك ، وفى كل الأحوال فالمصاريف على الحكومة .

في انشاء مصرف يصب في أرض الغير

المادة ١٥ — اذا احتاج أحد أرباب الأراضى أن يحدث مصرفا لتصريف مياه أرضه وكان المصرف يمر في أراضى الغير فيمكنه اذا لم يتيسر له التراضى مع صاحب الشأن أن يرفع شكواه الى المدير وهو يبلغها لمفتش الرى مشفوعة برأيه وملحوظاته والمفتش يعين حينئذ الجرى الذى يجب أن يسير فيه ذلك المصرف ، فاذا تعذر الحصول على الأرض اللازمة لمرور المصرف فيتشاور مفتش الرى مع المدير فى ذلك ومع اتفاقهما يصير تبليغ المسألة الى نظارة الأشغال العمومية فاذا أقرت على انشاءه تتخذ التدابير اللازمة لذلك ، وتكون جميع النفقة والتعويض على المنتفعين خاصة ، ويجب أن لا يحدث عن مرور المصرف أدنى ضرر للأراضى التى يمر فيها .

في اصلاح مسقى أو مصرف لمنع الضرر

المادة ١٦ — يجوز لصاحب أرض أصابها الضرر من مسقى أو مصرف مار فيها سواء كان ذلك من عدم التطهير أو من رداءة حالة الجسور فى المسقى أو المصرف أن يرفع شكواه الى المدير وهو بعد أن يتفق مع مفتش الرى أو باشمهندس المديرية يأمر اما بسد المسقى أو المصرف واما بتطهيرها اذا تراءى له أن ذلك كاف ، فان اتضحت ضرورة المسقى أو المصرف فيكلف المدير أصحاب الشأن بحفظهما بحالة جيدة أو بدفع تعويض لصاحب الأرض التى يصيبها الضرر بسبب تلك المسقى أو ذلك المصرف .

في استبدال مسقى لعدم توفيتها بأغراض الرى

المادة ١٧ — اذا رأى صاحب الأرض أن موقع المسقى المارة فى أرضه يجعل الرى منها متعذرا وأراد استبدالها بمسقى أخرى فله أن يقدم طلبا بذلك الى المدير وهو يبلغه لمفتش الرى مشفوعا برأيه وملحوظاته ، ومتى اتفقا يصرح المفتش بإبطال المسقى واستبدالها بأخرى على نفقة صاحب الأرض بشرط أن تكون المسقى الجديدة وافية بالغرض المقصود وهى من كل الوجوه لا تقل اتقاناً

على المسقى الأولى وأن لا تسد المسقى الأصلية الا بعد اعداد المسقى الجديدة ،
وأما اذا كان لا ينتفع بالمسقى الا صاحب الأرض التى تمر فيها تلك المسقى فله أن
يستبدلها بغيرها فى أرضه بدون طلب رخصة لذلك .

فى الصعوبات التى قد تحدث بشأن اصلاح مسقى

المادة ١٨ — اذا شكأ أحد للمدير من أن أصحاب الشأن معه فى المسقى
غير متفقين على اصلاحها فالمدير يعين حينئذ الباشمهندس لتحقيق الشكوى فى
الحل المقصود فاذا اتضح أن اصلاح المسقى ضرورى فعليه (أى المدير) أن
يكلف أصحاب الشأن باصلاحها ولكن اذا تعذر عليهم ذلك سواء كان لعدم
وجود أنفار كفاية ببلادهم أو لعدم مقدرتهم فيمكن للحكومة أن تتكلف اجراء
ذلك على نفقتها وتحصل قيمة النفقة منهم فى عدة مواعيد تقررها المديرية بحسب
مقدرتهم وقد تتجاوز الحكومة عن تحصيلها منهم اذا تحقق عدم اقتدارهم ونظارة
الداخلية تحكم قطعيا فى مسألة عدم المقدرة .

فى ردم المسقى أو المصرف أو تدمير جسورها

المادة ١٩ — اذا تقدمت للمدير شكوى من أحد أرباب الأراضى بأن
أحد أصحاب الشأن معه فى المسقى أو المصرف المكلف أربابهما بصياتهما بحسب
نص المادة الثانية قد دمر جسورها أو ردم جزءا منهما أو احتكره لنفسه فيبلغ
المدير الشكوى الى مفتش الرى مشفوعة برأيه وملحوظاته فيتوجه مفتش الرى
بنفسه الى الحل المقصود أو يوجه اليه باشمهندس المديرية بعد أن يكون قد أخطر
أصحاب الشأن قبل ذلك بأربعة عشر يوما على الأقل ، فاذا انضح أنه قد حصل
التدمير أو الردم فعليه (أى المفتش) أن يقدر الأعمال اللازمة لاعادة المسقى أو
المصرف الى أصلهما ويخطر المدير بذلك لى يلزم الفاعل الزاما اداريا باصلاح
ما أتلفه فان أبى يلزم حينئذ بنفقته واذا تشكى أحد أصحاب الأراضى أو أحد
المستأجرين الى المدير بأن المياه قد حجزت عن المسقى التى يستخدمها للرى فالمدير
يبلغ الشكوى الى مفتش الرى مشفوعة برأيه وملحوظاته كما تقدم القول فى

العبارة الأولى من هذه المادة فيعين المفتش محل الواقعة بنفسه أو ينتدب لذلك باشمهندس المديرية بعد أن يخطر أصحاب الشأن قبل ذلك بأربعة عشر يوما على الأقل ، فإذا تبين أن المشتكى كان يروى حقيقة أطيانه من تلك المسقى في السنة الماضية فالمفتش يخطر المدير بذلك وهو يتخذ الاجراءات اللازمة اداريا لارجاع الشئ الى أصله ومنع حصول المعارضة مرة أخرى في استعمال المسقى ثم يشرع المدير حالا بتنفيذ هذه الاجراءات على نفقة الذى أو الذين يكونون قد حجزوا المياه عن المسقى وتحصل النفقة في جميع الأحوال المذكورة آفا بالكيفية المقررة في الأمر العالى الصادر في ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

في قلع الأشجار المغروسة في الجسور وميول الترع

المادة ٢٠ — اذا ثبت أن لأحد الأفراد أشجارا مغروسة على الجسور وميول احدى الترع أو مساطيحها وكانت تلك الأشجار بسبب تشعبها تعوق سير مياه التربة أو تعطل الملاحة فيها أو تمنع السير على جسورها فعلى مفتش الرى أو باشمهندس المديرية أن يكلف صاحبها بازالتها فان لم يمتثل في مدى ثمانية أيام فيأمر المفتش (بعد مصادقة المدير كتابة) بقلع تلك الأشجار أو اقتضاب (تقليم) فروعها وبيع الأخطاب وتسليم ثمنها الى صاحبها بعد خصم المصاريف .

في اباحة زرع الجسور وأقواع الترع

المادة ٢١ — تجوز زراعة الجسور الغير معدة للمرور وأقواع الترع النيلية على نحو العادة المألوفة غير أنه لا يجوز للزارع فيها مطالبة الحكومة بشئ عن التلف الذى يحصل لزراعته بسبب أعمال الاصلاحات والتطهيرات اللازمة ، ولذلك فعلى مفتشى الرى أن ينهاه على المعينين لاجراء تلك الأعمال بأن يحرصوا بقدر الاستطاعة على منع كل ضرر عن الزرع النابت ولا يكلف مستأجر أرض من الأراضي الحرة الأميرية بدفع ايجار الأرض التى تكون قد تلفت زراعتها بسبب اجراء عمل من الأعمال ذات المنفعة العمومية فيها قبل نضج تلك الزراعة بل تحسب له قيمة ما يكون قد تلف منها .

في تحويل جسر مزروع الى طريق عمومى

المادة ٢٢ — اذا دعت الحال الى جعل الجسر المعتاد زرعه طريقا للمارة أو اذا أريد منع الزراعة في ذلك الجسر لداع من الدواعى فعلى مفتش الرى أن يطلب من المدير اخطار زارع الجسر بعدم جواز زرعه مرة أخرى بعد انقضاء الزراعة التى فيه ، فاذا أصر بعد هذا الاخطار على استعمال الجسر فليس له أن يطلب الحكومة بشئ فيما اذا أمر المدير بإزالة مزروعاته انما اذا كان الجسر مفروضا عليه المال فعلى الحكومة أن ترفع ذلك المال وتجعل الجسر من المنافع العمومية .

في اقامة البرايخ الخاصة بالأفراد في جسر النيل

أو جسر احدى الترع وترميم تلك البرايخ

المادة ٢٣ — اذا ظهر لمفتش الرى أن برنجا من البرايخ المقامة بجسر النيل أو بجسر احدى الترع أو غيره من أعمال الوقاية سيء البناء أو متخرب أو هو اكلة أخرى منبع الخطر للجسور فيخطر المدير عنه وهو يأمر صاحبه بترميمه أو تجديد زمن الشتاء في ميعاد قدره أربعون يوما فان لم يفعل فيطلب المفتش من المدير اجراء ذلك في ميعاد آخر قدره أربعون يوما أيضا فاذا أبى صاحب البرنخ بعد أن يكون المدير قد كلفه مرة أخرى باجراء الترميم أو التجديد فلمدير حينئذ أن يجرى ذلك ، أما النفقة فتحصل اداريا من المالك بالكيفية المقررة بالأمر العالى الصادر في ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ ، فاذا اقترب الفيضان ولم يتم ذلك البرنخ فلهفتش الرى أن يأمر بسده فورا أو ازالته نهائيا فيما اذا كان الأمن على الجسور يقضى بذلك ، وعليه أن يخطر المدير بذلك ويجرى اللازم لتوصيل المياه بأية طريقة أخرى الى الأراضى التى كانت تروى من هذا البرنخ .

في أعمال الوقاية من غوائل المياه

المادة ٢٤ — (١)

(١) استبدل بهذه المادة القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٠٦ (المواد ٢٢ — ٢٦) والقانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ (المواد ٢٢ — ٢٦) — راجع قانون نزع الملكية .

فى تحويل النيل عن مجراه

المادة ٢٥ — اذا تحول النيل عن مجراه حتى تسكون عن ذلك جزيرة صغيرة أو أرض (طرح بحر) أمام جسر ما مقامة عليه آلة رافعة مرخص بها رسميا ورأت الحكومة مناسبة بيع الأرض أو الجزيرة أو إيجارها فلصاحب الآلة الحق المطلق فى حفر مسقى فى الأرض الحادثة لا ىصال المياه الى تلك الآلة ولا يطلب منه شىء عن ذلك .

فى شحن المراكب وتفریغها

المادة ٢٦ — يسوغ لأصحاب المراكب فى كل حين شحن مراكبهم وتفریغها فى جميع الموارد المعدة لذلك سواء كانت على جسور النيل أو جسور الترع بشرط أن لا يحدث من ذلك ضرر ما لهذه الجسور ولا ما يمنع المسير عليها ، غیر أنه اذا كانت الموردة منفصلة عن الماء بأرض لأحد الأفراد ولا يمكن الوصول لتلك الموردة من طريق آخر فعلى أصحاب المراكب الاتفاق مع صاحب تلك الأرض على تخطيط طريق لمرور شحنة مراكبهم بدفع أجرة مناسبة عن ذلك فاذا توقف صاحب الأرض فىلزم بقبول الايجار الذى تقدره اللجنة المذكورة فى المادة السابعة والعشرين ولا يجوز بوجه عام لأصحاب المراكب تعمیر مراكب أو ترميمها الا على المسطح من جهة الماء .

فى لجنة التقدير

المادة ٢٧ — ان لم يتفق المختصان حبیا على مقدار التعويض عن الأرض اللازمة لإنشاء مسقى أو مصرف أو عن غیر ذلك مما هو مذکور فى أمرنا هذا فتشكل لجنة لتقدير ذلك التعويض تؤلف من المدير أو من ينوب عنه بصفة رئيس ومن الباشمهندس واثنين من عمد المديرية يختار كل من المختصين واحدا منهما فاذا تساوت الآراء تسكون الأغلبية للفريق الذى منه الرئيس فاذا غاب الباشمهندس أو لم يتمكن من حضور اللجنة فيجوز لمفتش الرى أن يعین المهندس المعاون الرئيس بدلا عنه .

في عدم الحق لأصحاب المراكب بمطالبة الحكومة

المادة ٢٨ — ليس لأصحاب المراكب أو أصحاب مشحوناتها أن يطالبوا الحكومة بتعويض ما عن تأخير يحصل من جراء اقفال ترعة أو من نقص المياه فيها أو في النيل أما الاقفال فيعلن اليهم عنه بقدر ما يكون ذلك مستطاعا .

في غرق المراكب أو ارتطامها (تشحيطها)

المادة ٢٩ — اذا غرق مركب في النيل أو في احدى الترع العمومية أو في أحد الحيطان أو ارتطم ونشأ عن ذلك عطل الملاحة أو توقف سير المياه فعلى المحافظ أو المدير أن يأمر صاحب المركب أو الرئيس (الذى عليه أن يخبر صاحب الشحنة بذلك) باخراجه فان لم يمثل لذلك في ميعاد ثمانية أيام من تاريخ الأمر فيباشر المحافظ أو المدير حينئذ اخراجه على نفقة صاحبه فاذا حصل للمركب أثناء الاخراج عوار ما أو تلف لمشحونه فليس لصاحبه أن يطالب الحكومة بتعويض ما عن ذلك فان لم يدفع صاحب المركب ما يكون قد صرف على اخراج مركبه في ميعاد خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بالدفع فللمحافظ أو المدير حينئذ أن يبيع المركب ومشحونه ويخصم من الثمن مصاريف الاخراج ويدفع الباقي الى صاحبه ، أما اذا كانت نفقة اخراجه أزيد من ثمنه وثمان مشحونه وكان صاحب المركب فقيرا فالزيادة تكون على الحكومة .

واذا غرق مركب في ترعة ضيقة أو في هويس أو أمام فتحة هويس أو قنطرة أو ما شاكل ونشأ عن ذلك عطل الملاحة أو تعذرها أو نقص في ايراد المياه بالترعة أو من هويس أو قنطرة فيتخذ مفتش الرى الوسائل السريعة لاجراج المركب من الموضع الخطر ويخبر المدير بذلك في الوقت ذاته وتقوم الحكومة بنفقة اخراج المركب ولكن لا يحق لصاحبه مطالبتها بشيء عن الخسارة التي تحصل أثناء الاخراج سواء كان المركب أو لملحقاته أو لمشحونه ، أما الاجراءات التي يقتضى اتباعها بعد اخراج المركب من الموضع الخطر فتكون بحسب ما هو مدون في القسم الأول من هذه المادة .

فى وضع المعادى فى الترع

المادة ٣٠ — لا يكتفى بترخيص نظارة المالية بوضع المعادى فى الترع بل يقتضى أيضا مصادقة مفتش الرى على وضعها والنقطة التى توضع فيها ، أما المعادى القديمة فاذا رأى مفتش الرى أن وجودها فى محلها مضر بالرى أو الملاحه وكان فى الامكان نقلها الى نقطة مجاورة بدون تعطيل المرور فعليه أن يطلب من المدير نقلها أما اذا كان النقل متعذرا فعلى مفتش الرى والمدير أن يتفقا على ذلك ويعرضا المسألة على نظارتى المالية والأشغال العمومية وهما تقرران اذا اقتضت الحال ابطال المعديّة وحينئذ ترفع عوائدها ويقام كوبرى عوضا عنها للمرور العام ولا يكون لأرباب المعديّة الحق فى مطالبة الحكومة بتعويض ما .

المادة ٣١ — لا يسوغ تكليف أرباب المراكب المرخص لهم بالشحن والتفريغ على جسور النيل والترع والمصارف العمومية بدفع شىء من العوائد عن مراكبهم أو اكراههم على ذلك فمن يقدم على هذا الأمر يعاقب بالعقوبات المقررة فى قانون العقوبات الأهلى .

فى الخالفات

المادة ٣٢^(١) — من يعمل عملا من الأعمال الآتية يعاقب بالحبس من خمسة عشر يوما الى شهرين و بغرامة توازى بالأقل قيمة مصاريف اعادة الشىء الى أصله التى تقدرها نظارة الأشغال العمومية ولا تتجاوز هذه الغرامة ضعف تلك المصاريف :

أولا — من يعمل عملا من الأعمال الآتية بغير ترخيص خصوصى :

(أ) اقامة جسر أو لقاء أحجار وغير ذلك مما ينشأ عنه تعطيل سير المياه .

(ب) اقفال أبواب الأهوسة أو فتحها أو مس أى جهاز آخر من الجهيزات

المعدة لوقاية القناطر .

(ج) ازالة جسر من الجسور القائمة فى التربة لسدها أو تقليل ايرادها .

(١) أنظر الأمر العالى الصادر بتاريخ ١٣ يوليه سنة ١٩٠٩ .

(د) اقامة بناء من الأبنية أو دولا ب هدير أو ساقية أو طلمبة وما شاكل ذلك على جسور النيل أو الترع أو المصارف العمومية ، فكل بناء أو آلة تقام على هذه الكيفية تزال حالا (ويجوز اقامة الشادوف والنطالة والطنبورة بدون رخصة بشرط أن لا تحدث أدنى قطع أو تلف فى الجسور) .

(هـ) احداث قطع فى جسور النيل أو احدى ترع الرى أو الصرف أو اقامة فم لمرور المياه .

(و) ازالة أتربة الجسور .

(ز) احداث تغيير ما فى هويس أو فم من بناء سواء كان الهويس أو الفم عموميا أو خصوصيا مقاما على جسر النيل أو جسر ترعة عمومية .

(ح) أخذ أتربة أو أحجار أو أخشاب أو غير ذلك من مهمات جسور النيل أو الترع أو مهمات أى عمل من أعمال الحفظ أو الاقدام على أمر يضر بالأعمال الصناعية ويكون مشايخ البلاد الذين بعهدتهم هذه الأعمال الصناعية مسئولين ازاء الحكومة اداريا اذا لم يبلغوا تلك الأفعال اليها بشرط أنها (الحكومة) تعين خفراء لذلك .

ثانيا — من يدفن رمة فى الجسر .

ثالثا — من يأخذ مياهها من احدى الترع سواء كان ذلك بفتح فمها أو فم المسقى أو يحدث قطعاً فى جسورها أو يرفع المياه منها رفعا صناعيا فى الأيام التى ينبه فيها مفتش الرى أو غيره من المندوبين بعدم استعمال مياه الترعة للرى .

« وفى جميع الأحوال التى لا تستوجب فيها المخالفة اعادة الشئ لأصله

اعادة مادية فتستبدل الغرامة المقررة بالكيفية المنصوص عنها بالفقرة الأولى بغرامة لا تزيد عن عشرين جنينها مصريا ^(١) » .

المادة ٣٣ — من يعمل عملا من الأعمال الآتية يعاقب بغرامة قدرها

(١) أضيفت هذه الفقرة بالقانون رقم ٢٠ الصادر فى ١٣ يوليه ١٩٠٩ (٢٥ جادى

الثانية سنة ١٣٢٧) .

٢٥ قرشا الى ٢٠٠ قرش وبالحبس من خمسة أيام الى ثلاثين يوما وهذه الأعمال هي :

أولا — تصريف مياه الصرف في ترعة عمومية بغير الترخيص كتابة من مفتش الري .

ثانيا — اقامة قنطرة على ترعة سواء كانت تلك القنطرة دائمية أو وقتية أو وضع ماسورة أو سحارة فيها بدون الترخيص بذلك ترخيصا خصوصا .
المادة ٣٤ — من يعمل عملا من الأعمال الآتية يعاقب بغرامة قدرها عشرة قروش الى خمسين قرشا وبالحبس من ٢٤ ساعة الى ١٥ يوما وهذه الأعمال هي :

أولا — وضع الطمى الناتج من التطهير أو من حفر مسقى أو قناة ساقية أو وابور على ميول احدى الترع أو جروفها .

ثانيا — احداث ضرر بجروف مصرف عمومي باندفاع المياه المنصرفة من الأراضي أو ردم قاع المصرف بالطين أو الرمل الآتين اليه من الخارج باندفاع المياه .

ثالثا — غرز أوتاد (خوازيق) في احدى الترع لربط شبك الصيد .

المادة ٣٥ — من يلقى رمة حيوان في النيل أو في ترعة أو مصرف عمومي أو غير ذلك من المواد التي تفسد المياه يعاقب بغرامة قدرها مائتا قرش ، وعلى أرباب الحفظ اخراج تلك الرمة ودفعها .

المادة ٣٦ — يجوز تطبيق عقوبتي الغرامة والحبس المذكورتين في المواد ٣٢ و ٣٣ و ٣٤ من هذه اللائحة ، كل واحدة منهما على حدتها .

المادة ٣٧ — فضلا عن محاكمة المخالف عن المخالفات المتقدم ذكرها يلزم في كل حال باعادة الشيء الى أصله واذا امتنع فالحكومة تجري الأعمال اللازمة على نفقته خاصة وتحصل قيمتها منه بالكيفية المقررة في الأمر العالى الصادر في ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

المادة ٣٨ — تصدر الأحكام لجنة إدارية تشكل من المدير والباشمهندس أو من ينوب عنه وثلاثة من عمد المديرية نفسها تعينهم نظاره الداخلية ويكون حكم تلك اللجنة بأغلبية الآراء .

ولا تقبل أدنى معارضة إذا كان الحكم صادرا بالغرامة فقط ، وفي حالة صدور الحكم بالحبس يجوز للمحكوم عليه استئناف الحكم أمام لجنة مخصوصة تشكل في نظارة الداخلية من وكيل هذه النظارة بصفة رئيس ومن مستشار خديوى ومن مندوب من نظارة الأشغال العمومية ، ويرفع الاستئناف باعلان يقدم للمديرية أو للمحافظة في خلال الثلاثة الأيام التالية لتاريخ صدور الحكم ولا يقبل الا اذا أثبت المستأنف عند تقديم الاعلان أنه دفع ما حكم عليه به من الغرامة ومصاريف إعادة الشيء الى أصله مع حفظ حقه بردها اليه اذا برئت ساحته .

المادة ٣٩ — تضع نظارة الداخلية لائحة خصوصية تقرر فيها الاجراءات التى تتبع أمام اللجنة الادارية واللجنة المختصة^(١) .

المادة ٤٠ — مشايخ وخفراء البلاد والكفور ونظار جفالك أو عزب الدومين والدائرة السنية هم مسئولون عن المحافظة على الجسور والترع وجميع الأعمال الصناعية التى هى فى دائرة كل منهم وفى عهدته ، فاذا حصلت مخالفة فيلزمون شخصا بنفقة إعادة الأعمال الى أصلها اذا لم يتيسر معرفة الفاعلين .

المادة ٤١ — (٢)

المادة ٤٢ — يلغى كل ما كان من الأحكام السابقة مخالفا أمرنا هذا .

المادة ٤٣ — على نظار الداخلية والمالية والأشغال العمومية والحقانية تنفيذ أمرنا هذا كل منهم فيما يخصه ؟

صدر بسرأى عابدين فى ١٦ شعبان سنة ١٣١١ (٢٢ فبراير سنة ١٨٩٤)

(١) انظر قرار ١٦ يوليه سنة ١٨٩٨ .

(٢) استبدل بهذه المادة القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٠٤ (بشأن تنفيذ الأحكام الصادرة من لجنة أو سلطة إدارية) .

أحكام التنظيم

الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ بخصوص أحكام مصلحة
التنظيم^(١)

بناء على ما عرضه علينا ناظر الأشغال العمومية ومواقفة رأى مجلس النظار .
وبعد الاطلاع على القرار الصادر من الجمعية العمومية لحكمة الاستئناف
المختلطة بتاريخ ١٥ يونيه سنة ٨٩ عملا بالمادة الثانية من أمرنا الصادر فى ٢٩
جمادى الأولى سنة ١٣٠٦ (٣١ يناير سنة ١٨٨٩) .

وبعد أخذ رأى مجلس شورى القوانين . أمرنا بما هو آت :

المادة ١ — لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجود بها
الآن مصلحة تنظيم أو التى ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة
الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوارا أو بلكونات أو سلام خارجية
مكشوفة أو ممشى أو غير ذلك من الأبنية التى تقام على جانبي الطريق العمومية
ولا يسوغ له أيضا توسيع تلك الأبنية أو تعليتها أو تقويتها أو ترميمها أو هدمها
بأى صفة كانت أو فى أى حد كان من الحدود الا بعد حصوله من مصلحة
التنظيم على الرخصة وخط التنظيم .
أما عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ
عنها رخصة .

المادة ٢ — أحكام مصلحة تنظيم مدينة أو قرية تسرى بمقتضى قرار
يصدره ناظر الأشغال العمومية على مدن وقرى أخرى .

المادة ٣ — تطلب الرخصة وخط التنظيم ويعطيان بالكيفية المقررة باللائحة
النوه عنها فى المادة التاسعة عشرة من أمرنا هذا .

المادة ٤ — كل من تعهد باجراء عمل من الأعمال المذكورة آتفا بصفة
كونه مهندسا معاريا أو مقاولا أو غير ذلك عليه أن يخطر مصلحة التنظيم كتابة

(١) راجع كتابنا « الملكية والحقوق العينية » الجزء الأول بنذة ٢٣٦ — ٢٤٥ .

عن الأعمال المطلوب اجراؤها وذلك اذا كان المالك لم يستحصل على الرخصة قبل الشروع فى العمل .

المادة ٥ — كل رخصة لا يعمل صاحبها بها فى ظرف سنة من تاريخ الحصول عليها تكون لاجية لفوات أجلها .

المادة ٦ — الانقطاع عن العمل مدة سنة بعد الشروع فيه يترتب عليه بطلان مفعول الرخصة .

المادة ٧ — تجوز المعارضة فى قرارات مصلحة التنظيم فيما يختص بالرخص وخطوط التنظيم وتقدم هذه المعارضة الى ناظر الأشغال العمومية انما لا يجوز الشروع فى أى عمل من الأعمال المبينة فى المادة الأولى قبل أن يحكم الناظر المولى اليه فى هذه المعارضة .

المادة ٨ — لا تعطى الرخصة الا بعد دفع الرسوم المقررة باللائحة .

المادة ٩ — لا يجوز لأحد فتح طريق عمومى الا بعد استحصاله على رخصة بذلك وتنازله للحكومة تنازلا قانونيا وبدون مقابل عن الأراضى التى تدخل فى الطريق المذكور ويجب عليه الاجراء على حسب الرسم الذى تعطيه له مصلحة التنظيم .

ولا يحتاج الأمر للاستحصال على رخصة اذا كان المراد فتح طريق خصوصى يسد فى طرفيه بدرابزين أو باب أو جنزير لمنع المرور فيه .

المادة ١٠^(١) — كل بناء يترأى لمصلحة التنظيم لزوم ترميمه حرصا على

(١) راجع قرار وزير الداخلية الصادر فى ٢٥ مارس ١٩١١ بشأن تشكيل قومسيون للتنظيم فى القرى التى ليس فيها مجالس محلية . وهذا نصه :

« أولا — يسرى مفعول المادة العاشرة من الأمر العالى الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ المشار اليه على مدن وقرى القطر المصرى جميعها .

« ثانيا (معدلة بقرار أول يوليه سنة ١٩٢٣) — فى المدن والقرى التى ليس بها مجالس محلية أو قروية فاخصاصات مجالس التنظيم فيما يتعلق بالمباني المحتاجة للترميم حرصا على الأمن العام أو التى تكون آتلة للسقوط يؤديها قومسيون بشكل من الموظفين الآتى ذكرهم :

(أولا) المدير أو المأمور حسب الحالة — رئيس .

الأمن العام أو نظرا لكونه آثلا للسقوط ينبغي ترميمه أو هدمه في الميعاد الذي تحدده لذلك المصلحة المذكورة .

المادة ١١ — من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب بالعقوبات الآتية :

أولا — اجراء أعمال بدون رخصة وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعليية يستوجب توقيع العقوبة المدونة في المادة (٣٤١)^(١) من قانون العقوبات الأهلى وتوقيع العقوبة المدونة في المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط وذلك فضلا عن هدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة .

ثانيا — اجراء أعمال بدون رخصة انما داخلية في خط التنظيم يستوجب توقيع العقوبة المقررة في المادتين المذكورتين آنفا وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة .

المادة ١٢ — كل مخالفة للمادة الرابعة تستوجب توقيع العقوبة المدونة في المادة (٣٤١)^(١) من قانون العقوبات الأهلى وتوقيع العقوبة المدونة في المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط .

المادة ١٣ — من يخالف الفقرة الأولى من المادة التاسعة يعاقب بالعقوبة المقررة في المادة (٣٤١)^(١) من قانون العقوبات الأهلى وبالعقوبة المدونة في المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط وذلك فضلا عن دفعه رسوم الرخصة اذا كان الطريق فنيح على حسب رسم التنظيم والزامه اما بالتنازل للحكومة مجانا عن الأرض أو بسد ذلك الطريق ومن يخالف الفقرة الثانية من المادة المثني عنها يعاقب بنفس العقوبات المذكورة آنفا وذلك فضلا عن دفعه رسوم الرخصة

= (ثانيا) معاون البوليس
(ثالثا) مهندس التنظيم
(رابعا) عمدة القرية
} أعضاء

وفي حالة تغيب الرئيس أو أحد أعضاء المجلس أو حدوث مانع يمنعها عن الحضور يحل محل المتغيب الموظف الذى يحل محله فى عمله .

(١) المادة ٣٢٨ من قانون العقوبات الحالى .

والزامه باتباع نص تلك الفقرة فيما يختص بسد الطريق .

المادة ١٤ — من يخالف المادة العاشرة من أمرنا هذا يعاقب بالعقوبات المقررة في المادة (٣٤١) ^(١) من قانون العقوبات الأهلي والمادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط وذلك فضلا عن هدم البناء .

المادة ١٥ — وفي كافة الأحوال المنوه عنها في مواد ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ يحكم القاضي الحالة عليه المخالفة ليس فقط بالغرامة التي يستوجبها المخالف بل أيضا بالزامه بالهدم أو بدفع رسوم الرخصة أو بسد الطريق أو بإرجاع المسكان الى حالته الأصلية .

المادة ١٦ — ١٨ ^(٢) .

المادة ١٩ — يضع ناظر الأشغال العمومية بقرار يصدر منه لأئحة لتنفيذ أحكام أمرنا هذا .

اللائحة المذكورة والقرارات التي تصدرها النظارة المشار اليها بخصوص مصالح التنظيم تنشر في الجريدة الرسمية .

المادة ٢٠ — أمرنا الصادر في ١٢ ربيع الأول سنة ١٢٩٨ (١٢ مارس سنة ١٨٨١) واللائحة الصادرة في ٢٥ ديسمبر سنة ١٨٨٢ وكافة الأحكام المخالفة لأمرنا هذا هي لاغية ولا عمل لها .

المادة ٢١ — على ناظرى الداخلية والأشغال العمومية تنفيذ أمرنا هذا كل منهما فيما يخصه ؟

صدر ببراى رأس التين في ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ (٢٩ ذى الحجة سنة ١٣٠٦)

قرار نظارة الأشغال العمومية رقم ٥٤٩

الصادر في ٨ سبتمبر سنة ١٨٨٩

بعد الاطلاع على المادة التاسعة عشرة من الأمر العالى الصادر في ٢٦

(١) المادة ٣٢٨ من قانون العقوبات الحالى .

(٢) ألغيت بالمرسوم بقانون الصادر في ٢١ مايو سنة ١٩٢٦ .

أغسطس سنة ١٨٨٩ قد قرر ناظر الأشغال العمومية ما هو آت :

- ١ — ادارة عموم مدن ومباني القطر المصرى المشككة بنظارة الأشغال العمومية تستمر على القيام بأداء أعمالها على حسب القواعد المقررة .
- ٢ — تؤلف مجالس التنظيم من الموظفين الآتى ذكرهم :

مدينة القاهرة (١)

(١) راجع قرار وزير الأشغال رقم ٨٠٨٠ الصادر فى ٧ يناير سنة ١٩٣٦ فى شأن مجلس التنظيم والمرافق العامة لمدينة القاهرة . وهذا نصه :

بعد الاطلاع على الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ فى شأن أعمال التنظيم . وعلى قرار هذه الوزارة الصادر فى ٨ سبتمبر سنة ١٨٨٩ رقم ٥٤٩ تنفيذاً لأحكام الأمر العالى المذكور .

وعلى قراراتها الصادرين فى ٢٣ يوليه سنة ١٩٢٩ رقم ٢٢ و ٤٥ أكتوبر سنة ١٩٢٩ رقم ٧٠ فى شأن مجلس التنظيم والمرافق العامة لمدينة القاهرة .

ونظراً لما رؤى من ضرورة ادخال بعض تعديلات فى نظام المجلس المذكور .

وبعد موافقة مجلس الوزراء بتاريخ ١٣ نوفمبر سنة ١٩٣٥ .

قرر ما يأتى :

مادة ١ — يشكل مجلس التنظيم والمرافق العامة لمدينة القاهرة على الوجه الآتى :

- | | | | |
|-------|---|---|--------|
| أعضاء | { | (١) وزير الأشغال العمومية | رئيساً |
| | | (٢) وكيل وزارة الأشغال العمومية | |
| | | (٣) وكيل وزارة المالية | |
| | | (٤) المستشار الملكى لوزارة الأشغال العمومية | |
| | | (٥) المدير العام لمصلحة التنظيم | |
| | | (٦) المدير العام لمصلحة المباني | |
| | | (٧) حاكمدار بوليس مدينة القاهرة | |
| | | (٨) مدير دار الآثار العربية | |
| | | (٩) مفتش صحة مدينة القاهرة | |

وثلاثة أعضاء من الأعيان يختارهم الوزير لمدة سنتين

مادة ٢ — يؤخذ رأى المجلس فى المسائل الآتية قبل التصرف فيها :

=

(= أولا) اقتراح القوانين واللوائح الخاصة بالتنظيم والمباني وتخطيط المدن وأعمال المجارى التى يراد تطبيقها فى مدينة القاهرة .

(ثانيا) مشروعات عقود الامتياز التى تمنح لاستغلال مصلحة من مصالح الجمهور العامة بمدينة القاهرة والتعديلات التى يراد ادخالها عليها .

(ثالثا) البرامج العامة للأعمال الجديدة المتعلقة بمصالح التنظيم والمجارى الرئيسية والمباني .
(رابعا) مشروع الميزانية السنوية لمصالح التنظيم والمجارى والمباني فيما يختص بالأعمال الجديدة وتوزيع المبالغ التى تعتمد لها .

(خامسا) فخص الخريطة العامة لمدينة القاهرة وتعيين المناطق والأحياء التى تلزم ازلتها أو انشاؤها لأسباب متعلقة بالصحة العامة أو الأمن العام أو الراحة العامة والشوارع التى يلزم انشاؤها أو ابطالها .

(سادسا) فخص التصميمات التى توضع للميادين والشوارع والطرق العامة المراد انشاؤها وتعيين أسمائها وخطوط التنظيم فى كل منها .

(سابعا) القطاعات العرضية التى تضعها مصلحة التنظيم للشوارع الجديدة والتعديلات التى يراد اجراؤها فى قطاعات الشوارع القديمة وعلى العموم جميع الأعمال ذات الصفة العامة بالشوارع .

(ثامنا) تعيين مواضع المباني العامة .

(تاسعا) الأعمال السنوية الخاصة بالتحسين والتوسع فى الانارة العامة وتوزيع المصابيح على الأحياء والشوارع المختلفة .

(عاشرا) اثناء حدائق عامة وبوجه عام جميع ما يتعلق بتجميل المدينة .

(حادى عشر) ما يلزم اجراؤه نحو المباني الخلة حرصا على الأمن العام .

(ثانى عشر) مقترحات البوليس الخاصة بتنظيم حركة المرور فى الميادين والشوارع المختلفة .

(ثالث عشر) كل المسائل الأخرى التى تقضى القوانين أو اللوائح بعرضها على المجلس أو يرى الوزير أخذ رأيه فى شأنها .

مادة ٣ — يجتمع هذا المجلس مرة فى كل شهر وكلما رأى الوزير ذلك على أنه فى أشهر الصيف (يونيه — سبتمبر) تسكون اجتماعاته فى المواعيد التى يحددها الوزير .

ولا تكون قرارات المجلس صحيحة الا اذا حضر الاجتماع ستة أعضاء على الأقل ، وعند تساوى الآراء يرجح رأى الذى يضم اليه الرئيس .

مادة ٤ — يجوز للمجلس أن يشكل من بين أعضائه لجانا فرعية تقوم ببحث ما يكلفها به من الأعمال طبقا للقواعد التى يضعها لذلك .

وله أن ينب عن هذه اللجان فى الفصل فى المسائل القليلة الأهمية طبقا للقواعد التى يضعها فى هذا الشأن .

مدينة الاسكندرية^(١)

مدن السويس ودمياط وبورسعيد والاسماعيلية

أولا — محافظ المدينة أو وكيله بالنيابة عنه (رئيس) .

ثانيا — مندوب من طرف مصلحة الصحة .

ثالثا — مهندس التنظيم .

رابعا — مندوب من طرف البوليس .

ويحضر الجلسات أحد كتاب التنظيم لأداء وظيفة كاتب سر المجلس .

وأما باقى المدن والقرى الموجود فيها الآن مصالح تنظيم أو التى ستشكل فيها تلك المصالح فيما بعد فيؤلف مجلس التنظيم فى كل منها من الموظفين الآتى ذكرهم :

أولا — مدير أو وكيله بالنيابة عنه (رئيس) .

ثانيا — مهندس التنظيم .

=مادة ٥ — يكون للمجلس المذكور سكرتير عام تختاره الوزارة من بين موظفيها ويكون مسئولاً عن أعمال سكرتارية المجلس ويحضر جلساته دون أن يشترك فى إصدار قراراته كما يحضر جلسات اللجان الفرعية ويشترك فى إصدار قراراتها .

مادة ٦ — متى تقررت خطوط التنظيم على خريطة الشوارع يحصل التوقيع على رسوماتها من رئيس المجلس ومن المدير العام لمصلحة التنظيم ومن السكرتير العام للمجلس .

مادة ٧ — للمجلس المذكور عند استعماله للحق الخول له بمقتضى الفقرة الحادية عشرة من المادة الثانية من هذا القرار أن ينيب عنه فى ذلك احدى لجانه الفرعية أو المدير العام لمصلحة التنظيم وفى هذه الحالة يجب على اللجنة أو المدير العام اتباع القواعد التى يضعها المجلس لذلك .

مادة ٨ — يلغى فيما يتعلق بمدينة القاهرة كل ما خالف ذلك من أحكام قرار الوزارة الصادر فى ٨ سبتمبر سنة ١٨٨٩ رقم ٥٤٩ كما يلغى قرارا هذه الوزارة الصادران فى ٢٣ يوليه سنة ١٩٢٩ رقم ٤٥ و ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٢٩ رقم ٧٠ .

وراجع القرار رقم ٨٠٨١ ، الصادر فى ٧ يناير ١٩٣٦ ، فى شأن تعيين الأعضاء الأعيان بمجلس التنظيم والمرافق العامة لمدينة القاهرة .

(١) راجع قرار ٦ مايو سنة ١٩٠٩ بشأن تشكيل مجلس التنظيم بالاسكندرية .

ثالثا — مندوب من طرف مصلحة الصحة .

رابعا — مندوب من طرف البوليس .

يؤدي وظيفة كاتب سر المجلس أحد كتاب التنظيم وفي غيابه مهندس

التنظيم .

٣ — يلتزم المجلس اعتياديا في كل خمسة عشر يوما مرة واحدة على الأقل و يلتزم أيضا على خلاف المعتاد كلما تراءى للرئيس لزوم لذلك ، ولا تكون قراراته صحيحة معتبرة الا اذا كان حاضرا به أغلب أعضائه ، وفي حالة تساوى الآراء فالطرف الذى ينضم اليه الرئيس هو الأرجح ، واذا غاب الرئيس فيعين المجلس أحد أعضائه ليقوم مقامه .

٤ — على المجلس أن يقوم بالأعمال الآتية :

أولا — تقرير خط التنظيم سواء كان على الرسومات أو على الخريط

العمومية .

ثانيا — ترتيب الشوارع وتعيين أسمائها اذا رأى لزوما لذلك .

ثالثا — تعيين عرض كل شارع .

رابعا — تغيير ترتيب تلك الشوارع عند الاقتضاء .

خامسا — أن يطلب من ناظر الأشغال العمومية مشتري الأراضى اللازمة

لانشاء الشوارع أو لتوسيعها أو بيع الأراضى التى تسقط من ترتيب الشوارع .

سادسا — تعيين المسافة بين المغروسات التى على جانبي الشوارع العمومية

وبعضها .

سابعا — أن يعرض على ناظر الأشغال العمومية مقدار المصاريف التى

يستدعيها تنظيم الشوارع .

ثامنا — أن تعرض التصميمات التى تعمل عن الشوارع المرغوب احداثها .

تاسعا — أن يقرر ما يلزم اجراؤه نحو المباني المقتضى ترميمها حرصا على

الأمن العام ونحو المباني الخلة .

٥ - تعمل الخريط والرسومات العمومية على نسختين تحفظ احداها في ادارة عموم المدن والمبانى وتبقى الثانية بقلم تنظيم الجهة المختصة هى به وتعديل تلك الخريط كلما حدثت تغييرات فى حالة الأما كن بحيث يراعى فى تعديلها ابقاء ما يستدل به على الحالة الأصلية التى كانت عليها تلك الأما كن ويتخذ المجلس الشروط العمومية الآتية أساسا فى رسم خطوط التنظيم :

(١) الأزقة غير النافذة التى لا يبلغ طولها مائة متر يكون عرضها أربعة أمتار وأما التى يكون نصف طولها تقريبا أو جميع الأبنية المقامة فيها على خط التنظيم مبنيا على عرض ثلاثة أمتار بموجب رخص قانونية صادرة من قبل فتبقى على هذا العرض فى كامل طولها .

(ب) كل سكة موصلة الى سكة أخرى عرضها من ٤ أمتار الى ٦ أمتار يجعل عرضها ٤ أمتار .

(ج) كل سكة موصلة الى سكة أخرى يتجاوز عرضها ٦ أمتار يجعل عرضها ٦ أمتار على الأقل .

(د) يكون عرض الشوارع الرئيسية فى القاهرة والاسكندرية ١٠ أمتار وفى باقى المدن ٦ أمتار فقط .

(هـ) يكون عرض الشوارع الكبرى فى القاهرة والاسكندرية ١٢ مترا على الأقل وفى باقى المدن ثمانية أمتار فقط .

(و) الشوارع ذات الأشجار يكون خط التنظيم فيها موازيا لصف الأشجار وعلى مسافة ٤ أمتار على الأقل من ذلك الصف .

(ز) يعتبر الخليج المصرى المار فى مدينة القاهرة شارعا عرضه ١٠ أمتار وعلى ذلك فالأبنية القائمة على جانبيه يراعى فيها جميع حقوق الارتفاق المقررة للطرق والشوارع .

(ح) خطوط تنظيم جهات الأبنية المقامة على جانبي الشارع تكون مستقيمة بقدر الامكان ومتوازية ويكون محور الشارع خطوطا مستقيمة طويلة

على قدر الامكان وتمد هذه الخطوط بقدر الامكان أيضا في وسط الأبنية القديمة حتى يكون مقدار دخول هذه الأبنية واحدا بقدر الاستطاعة على جانبي المحور .

(ط) المباني المتقنة الصنعة والمباني التاريخية والدينية تبقى بقدر الامكان على الخط الذي هي عليه ولا يتناولها حكم الدخول في خط التنظيم الا عند تجديد بنائها ما لم يصدر ناظر الأشغال العمومية قرارا نظرا لأسباب خصوصية بقاء تلك المباني على خطها الأصلي .

(ي) اذا تكون من خطوط التنظيم عند ملتقى شارعين زاويتان حادثان فيجب قطع كل واحدة منهما بقدر متر واحد على الأقل عموديا على خط يقسم الزاوية الى نصفين .

(ك) الزوايا التي تتكون في بداية الشوارع البالغ عرضها ثلاثة أو أربعة أمتار تقطع على طول متر واحد عند ما تتلاقى خطوط التنظيم بزوايا قائمة أو حادة . ومتى تقررت خطوط التنظيم على رسم أحد الشوارع فيوقع على ذلك الرسم جميع الأعضاء الحاضرين بالمجلس وتدون به العبارة الآتية :

(قد تقررت خطوط تنظيم شارع
بمجلسة مجلس التنظيم
المنعقدة في) . ثم يعرض الرسم على ناظر الأشغال العمومية للتصديق عليه منه .

٦ — يقدم طلب الرخصة على ورق تمغة موقعا عليه من الطالب أو من وكيله المفوض قانونا مبينا فيه اسم الطالب ولقبه ومهنته وجنسيته ومحل سكنه واقامته ونوع الأعمال التي يريد اجراءها واسم المدينة والقسم واسم الشارع ويعين فيه أيضا بالضبط والدقة المنزل أو العقار المرغوب اجراء العمل فيه على أن الرخص التي تعطى بمقتضى هذه اللائحة لا تعفى أصحابها من القيام بأداء الاجراءات والشروط المنوّه عنها بالقوانين والأوامر العالية أو اللوائح الخصوصية المتعلقة بالأبنية بالنظر لأمر أخرى خارجة عن موضوع هذه اللائحة أما المصالح الأميرية فتعفى

من دفع أى رسم من رسوم التنظيم مهما كان نوعها ويجب على صاحب الرخصة أن يأخذها بدون مصاريف من قلم التنظيم ويعطى عنها الايصال اللازم .

٧ — تعطى الرخص من مهندس التنظيم وهو المكلف بتنفيذ القرارات التى تصدر من مجلس التنظيم .

٨ — لا يجوز لمهندس التنظيم اعطاء رخص فى أية جهة من الجهات التى يكون لمصلحة الاستحكامات شأن فيها الا اذا وافقت تلك المصلحة على اعطائها واذا وقع خلاف بينهما تحال المسألة على ناظر الأشغال العمومية وهو ينظر فى ذلك ويوافق مباشرة اذا اقتضى الحال على اعطاء الرخصة التى طلب مهندس التنظيم اصداؤها وكيفما كانت الحال فحقوق الارتفاق العسكرية التى تبديها مصلحة الاستحكامات لمهندس التنظيم يجب ذكرها فى رخصة التنظيم .

٩ — الرخص التى تعطى عن خط التنظيم يعين فيها هذا الخط بكل ما يمكن من الدقة والضببط ويجوز لصاحب الرخصة أن يطلب رسماً عن خط التنظيم مطابقاً للبيانات المدونة فى رخصته وذلك بشرط أن يدفع الرسوم المقررة ويجب أن يبين فى الرخصة النقط الثابتة اللازمة لاقامة حائط الوجهة ويجوز أن يشترط فيها على صاحبها أن يدعو مهندس التنظيم الى تخطيط اتجاه هذا الحائط فى النقطة التى سيقام فيها ولا يكلف بدفع أى رسم على ذلك ومتى أدرج هذا الشرط الأخير فى الرخصة يعتبر شرطاً من الشروط الأساسية فيها فاذا خالف صاحب الرخصة هذا الشرط تبطل رخصته وجوباً ولا يعمل بها وعليه أيضاً أن يطلب تعيين من يلزم للكشف على بنائه متى بلغ ارتفاعه متراً واحداً فوق الأرض ويجب أن يصير اجراء هذا الكشف بمعرفة مهندس التنظيم فاذا خالف المالك هذا الشرط تبطل الرخصة أيضاً ولا يعمل بها ويحكم عليه قاضى المخالفات بتوقيف البناء .

أما المهندس الذى يكون أجرى الكشف فيحرر عنه المحضر اللازم ويسلم نسخة منه الى صاحب الشأن بدون أن يدفع شيئاً عن ذلك .

وأما الأسوار التي تكون من سياجات نامية فيجب أن تكون على بعد نصف متر من وراء خط التنظيم .

وكل من أراد البناء على شارع مغروس أشجارا فلا يجوز له نقل أية شجرة منها لتسهيل الوصول الى الأبواب المتسعة التي تمر منها العربات .

وإذا شرع أحد في إقامة بناء يجب عليه أن يراعى ليس فقط خط التنظيم بل والأحكام الادارية المختصة بالوزنات وارتفاع بناء المنازل ومقدار بروز الخراجات وأما الأراضي التي حول الميادين وعلى جانبي الشوارع فتحاط بأسوار تبني على خط التنظيم .

١٠ — مجرد الاقرار على رسم خط التنظيم من ناظر الأشغال العمومية وصدور أمر عال باعتماده يسوغان للحكومة أن تنزع شيئاً فشيئاً بالطرق القانونية الأراضي المبين بالرسم لزومها لانشاء الشوارع المعمول عنها الرسم المذكور ومن تاريخ صدور الأمر العالي المشار اليه لا يجوز إقامة أى بناء على الأراضي اللازم نزع ملكيتها .

١١ — لا يجوز احداث بروزات في وجهاً المنازل خلاف البروزات الآتي بيانها :

أولاً — في السفلى أى القاعدة :

ستيمتر

٥ في الشوارع التي عرضها عشرة أمتار فما دون .

١٥ في الشوارع التي يتجاوز عرضها عشرة أمتار .

ثانياً — في الأكتاف أو الأعمدة وجلسات الشبابيك :

ستيمتر

٥ في الشوارع التي عرضها عشرة أمتار فما دون .

١٠ في الشوارع التي يتجاوز عرضها عشرة أمتار .

ثالثاً ^(١) — في البلكونات التي تقام على ارتفاع أربعة أمتار ونصف في

(١) الفقرة الثالثة من المادة ١١ معدلة بالقرار الصادر من نظارة الأشغال العمومية بتاريخ

٥ فبراير سنة ١٨٩٩ .

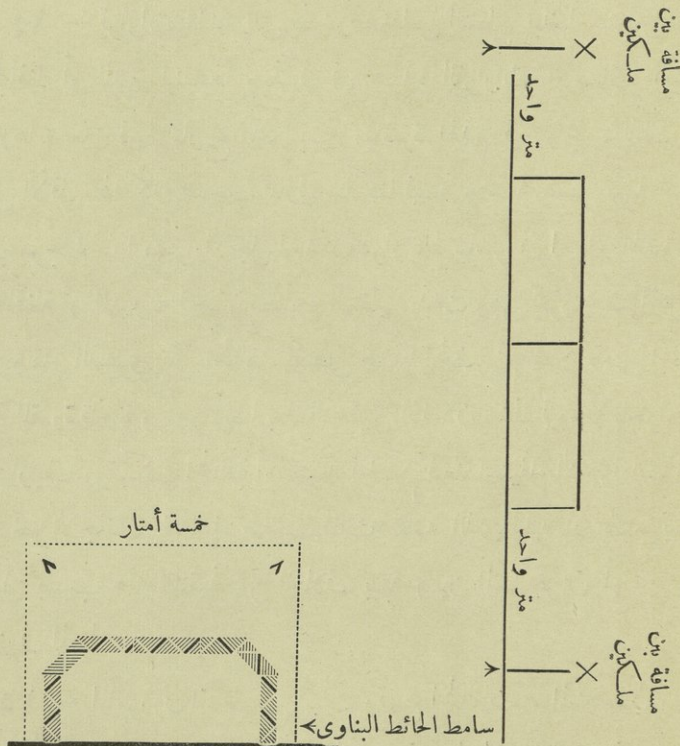
الأقل عن أعتاب مداخل المنازل يكون مقدار البروز كما يأتي :

إذا كان عرض الشارع ستة أمتار فما فوق الى أحد عشر مترا يكون البروز مترا واحدا مع الكرنيش وإذا كان عرضه أقل من ستة أمتار فما دون فالبروز خمسون سنتيمترا مع الكرنيش أيضا وإذا كان عرضه اثني عشر مترا فما فوق فالبروز متر واحد وخمسة وعشرون سنتيمترا مع الكرنيش ويجب أن تكون هذه البلكونات على الاطلاق بعيدة عن حدود الأملاك المجاورة لها بقدر متر واحد في الأقل ويجوز اقامتها في جزء واحد من طول الواجهة أو في طولها كله بشرط مراعاة البعد المذكور ولا يجوز أن يجعل للبلكون أعمدة يقام عليها بلكون آخر الا في الدور الأول فقط ولا يرخص ببلكونات من هذا القبيل الا في الشوارع التي عرضها اثنا عشر مترا فما فوق وتجري عليها نفس الشروط المقررة للبلكونات الاعتيادية من حيث الارتفاع والبروز .

يجوز اقامة خرجات (شكايات) خفيفة مسقفة محلاة بمشربيات أو غيرها على ارتفاع أربعة أمتار ونصف متر في الأقل عن مستوى الأعتاب المتقدم ذكرها ببروز قدره بقدر البروز المقرر للبلكونات . أما معظم ارتفاع هذه الخرجات فيكون مطلقا أقل من ارتفاع الدور بنصف متر في الأقل ولا يجوز اقامتها الا في جزء من الواجهة لا يتجاوز طوله نصف طولها ولا يجوز قط وصول الخرجات الى حدود الأملاك المجاورة أو الحيطان المشتركة بل تكون بعيدة عنها بقدر متر واحد في الأقل (انظر الرسم النظري على الهامش) .

يجوز اقامة ماوردات على شكل برج اسطوانى صغير أو برج مقطوع الزوايا على واجهات المنازل القائمة على الشوارع التي ليس عرضها بأقل من اثني عشر مترا وتقام هذه الماوردات على ارتفاع أربعة أمتار ونصف متر في الأقل عن عتب مدخل المنزل بخلاف الكواويل ويجوز تصاعدها الى مستوى الدروة ولا يجوز قط أن يتجاوز بروز الأبراج الصغيرة المتقدم ذكرها مترا واحدا وخمسة وثلاثين سنتيمترا مقاسا هذا البروز من سامط الحائط البناوى الخارجى للبرج ما خلا

الكرنيش ولا يكون في الواجهة الواحدة الا برج واحد لا يزيد طوله مطلقا عن خمسة أمتار مقاسة من الخارج مع البياض ولا يعم البرج الا ثلث طول الواجهة فقط واذا كان للمنزل واجهتان يتكون منهما زاوية عند ملتقى شارعين يجوز استبدال القطع المنوه عنه في الفقرة (ى) من المادة الخامسة من لائحة التنظيم ببرج صغير وعلى صاحب المنزل فى أية حال من الأحوال المتقدم ذكرها أن يعرض عند طلبه الرخصة رسم الواجهات وقطاعاتها ولا يشرع قط فى عمل من الأعمال قبل نوال الرخصة من نظارة الأشغال العمومية وتباشر الأعمال على مسئولية الطالب خاصة فلا يعود على النظارة شىء من المسئولية فيما يختص بمقتاتها .



رابعا — ما يبرز فى وجهات الدكاكين لا يتجاوز قط مقدار بروزه عشرين سنتيمترا ويدخل فيه بروز الزخرفة على اختلاف أنواعها .

خامسا - تحسب البوارز من سطح حائط الوجة من فوق السفلى .

١٢ - تصير ازالة ما يبرز عن المباني من مساطب وسلام خارجة ودرج ولا تستثنى من ذلك الا المباني التاريخية والدينية والمباني المتقنة الصنعة الى أن يحدد بناء وجهاتها على خط التنظيم .

١٣ - تهدم العقود أو الأسبطة المقامة فوق الطرق العمومية شيئا فشيئا كلما اعتراها خلل وكذلك متى هدمت احدى المباني المستندة هى عليها ويصير أيضا هدمها متى ظهر خلل باحدى الحيطان التى تحملها . ولا يجوز قط من الآن فصاعدا اقامة شئ منها فوق الطرق العمومية .

١٤ - قرارات الهدم التى يصدرها مجلس التنظيم يبلغها مهندس التنظيم الى المحافظ أو المدير لينفذها ويذكر فى هذه القرارات الأسباب الداعية لاصدارها ويعين فيها التاريخ الذى يصير مباشرة الهدم فيه ويحدد لذلك ثمانية أيام على الأقل اذا كان صاحب المنزل ساكنا فيه وخمسة عشر يوما اذا كان المكان مؤجرا فاذا مضى الأجل المحدد بالقرار ولم يباشر فى اجراء الهدم يتعين على المحافظة أو المديرية اخطار مصلحة التنظيم بذلك وهى تحرر محضرا عن تلك المخالفة وتقام الدعوى على المخالف بمقتضى هذا المحضر ثم يحكم قاضى المخالفات بالغرامة المقررة قانونا ويأمر أيضا بعد التحقيق اذا كان هناك لزوم له باجراء الهدم على مصاريف مرتكب المخالفة أما تنفيذ الحكم فبعد استيفاء الاجراءات اللازم اتخاذها نحو الأجانب يقع على صاحب الملك نفسه الذى عليه أن يقوم بتسوية ما يحصل بسبب هذا التنفيذ من الخلاف بينه وبين المستأجرين أو غيرهم من المقيمين فى المنزل .

١٥ - المأمورون المناط بهم اثبات وقوع المخالفات هم المهندسون ومديرو مصالح التنظيم ومندوبو البوليس ويجب اثبات حصول المخالفات بمعرفة مأمورين اثنين يكون أحدهما من مصلحة التنظيم وتترك نسخة من المحضر لصاحب الملك واذا كان غائبا تلصق النسخة المذكورة على حائط المنزل .

فى تعريفه رسوم التنظيم

١٦ — (أولا) كل عرض يقدم الى قلم التنظيم يدفع عليه حال تقديمه

وقبل النظر فيه رسم مقرر قدره عشرة قروش صاغ .

(ثانيا) تدفع الرسوم الآتى بيانها قبل تسليم الرخص الى أربابها وذلك

علاوة على الرسم المقرر المذكور آنفا :

(١) رسم نسبى عن رخصة البناء على خط التنظيم قدره قرشان صاغ

عن كل متر من طول الوجهة السكائنة على الطريق العمومى .

(ب) رسم مقرر قدره ١٠ قروش صاغ عن رخصة تعلية حائط أو تعلية

بناء مقام على خط التنظيم .

(ج) رسم مقرر قدره ١٠ قروش صاغ عن رخصة اجراء ترميمات أو

تعديلات فى فتحات وجهة أو سور كائن على الطريق العمومى .

(د) رسم قدره قرش واحد صاغ عن صورة رسم تنظيم خصوصى باعتبار

كل متر طولى من الوجهة .

(هـ) رسم مقرر قدره ١٠ قروش صاغ عن طلب تجديد رخصة بطل عملها

لقوات ميعاد السنة الواحدة المتوّه عنه بالمادة الخامسة من الأمر العالى .

تحريرا بالقاهرة فى ١٣ محرم سنة ١٣٠٧ (٨ سبتمبر سنة ١٨٨٩) .

نزع الملكية للمنافع العامة

جاء في المادة ١١٧/٨٨ من المجموعة المدنية أنه : « لا نزول ملكية مالك بدون اختياره الا . . اذا اقتضت الحال نزع الملكية منه للمنافع العامة » .
وقررت هذا المبدأ أيضا المادة ٩ من دستور الدولة المصرية ، فقد جاء فيها :
« للملكية حرمة ، فلا ينزع عن أحد ملكه الا بسبب المنفعة العامة في الأحوال المبينة في القانون وبالكيفية المنصوص عليها فيه ، و بشرط تعويضه عنه تعويضا عادلا » .

تاريخ نزع الملكية للمنافع العامة

(ا) **الشريعة الإسلامية** — تجيز الشريعة الإسلامية نزع الملكية للمنافع العامة مقابل تعويض يقدره أهل الخبرة . وقد جاء في مرشد الخيران في المادة ١٦٥ : « اذا اقتضت المصلحة العامة أخذ ملك لتوسيع طريق العامة يؤخذ بقيمته ، ولكن لا يؤخذ من يد صاحبه ما لم يؤد له ثمنه مقدرا بمعرفة من يوثق بعدالته من أهل الخبرة » . وفي المادة ١٦٧ : « اذا اقتضى الحال أخذ أرض من الأراضى الأميرية من يد من هو منتفع بزراعتها لادخالها في طريق العامة أو لغير ذلك من المصالح العامة يرفع عن صاحبها من المال المربوط بقدر ما يؤخذ منه » .

(ب) **اللائحة السعيدية** — جاءت اللائحة السعيدية الصادرة في ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧١ بأحكام خاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، وهى مبنية على أحكام الشريعة المتقدمة ، وقد فرقت اللائحة المذكورة بين الأراضى الخراجية والأراضى العشورية ، وأجازت نزع ملكية الأراضى الخراجية لادخالها في أعمال الجسور والترع والقناطر والأبنية ونحو ذلك في مصلحة الرى مقابل رفع الخراج المقرر على هذه الأراضى نظير الانتفاع بها ، الا أن اللائحة لاحظت ما قد ينشأ من الضرر بسبب ذلك ، فحوت المدير الحق فى أن يعطى من انتزعت

أطيانهم بدلا عنها من أطيان الأبعدية غير الممولة الموجودة في الناحية ، خصوصا اذا كانوا يعولون جملة أشخاص ، واذا لم يوجد فن الأطيان المتروكة عن أربابها ، واذا لم يوجد فن أطيان البلاد المجاورة ، أما الأراضي العشورية فأجازت اللائحة السعيدية فيها أيضا نزع الملكية ، ولكن مقابل دفع تعويض ^(١) .

(ج) **المجموعة المدنية المختلطة** — في سنة ١٨٧٦ أنشئت المحاكم المختلطة ، وتكلمت المواد ١١٨ — ١٤٣ من المجموعة المدنية المختلطة في نزع الملكية للمنافع العامة ، وفرت بين الأراضي الخراجية والأراضي العشورية ، فقررت المادة ١١٨ أنه يجب على من لهم حق المنفعة في الأراضي الخراجية وعلى مالكي الأبعديات أن يتركوا بدون مقابل ما لزم من أراضيهم للطرق والترع ولكافة ما تقتضيه مصلحة التنظيم والمنافع العمومية ولو لم يشترط عليهم ذلك في حججهم أو في تقاسيطهم .

وقررت المادة ١٢٠ اعطاء أرباب الأطيان الخراجية والعشورية أرضا بدل الأرض المأخوذة منهم اذا كان اللازم للمنافع العمومية أكثر من ربع الأطيان المأخوذ منها .

ونصت المادة ١١٩ على أن جميع أصحاب الحقوق العينية أو المستأجرين بإيجارات رسمية اذا صار نزع حقوقهم أو اخراجهم قبل انقضاء مواعيد التنبيه عليهم يعطى لهم مقدما التعويض اللائق في مقابلة ذلك .

ولكن نصوص القانون المختلط جاءت ناقصة وبها كثير من العيوب . من ذلك أن القانون جعل تقدير التعويض الذي يدفع لمن تنزع ملكيتهم موكولا الى منتخبين محلفين Jury ، ولكن لم يوضع نظام لانتخاب هؤلاء المحلفين . على أن المحاكم المختلطة قضت بأن عدم تمكن الحكومة من سن لائحة تشكيل هيئة منتخبين محلفين لتقدير التضمينات بالنسبة لعدم حصول الاتفاق مع الدول لا يترتب عليه حرمانها من الحق الخول لها بالمادة ١٢١ مدني القاضية باصدار

(١) راجع البند التاسع من اللائحة السعيدية .

أوامر بأخذ عقارات للمنافع العامة ، وإنما لا يمكنها الاستيلاء على الأراضي التي تؤخذ بدون أن تدفع مقدما التعويض لصاحبها ، وفي حالة عدم وجود منتخبين محلفين مخصوصين يجب تقدير قيمة التعويض بمعرفة المحاكم بعد اجراء المعاينة اذا كان هناك موجب^(١) .

(د) **المجموعة المدنية الأهلية** — أهمل القانون المدني الأهلي الصادر في سنة ١٨٨٣ النصوص الناقصة المدونة في المواد ١١٨ — ١٤٣ مختلط ، واكتفى بالقول في المادة ٨٩ : « يكون الحكم في نزاع الملكية للمنافع العامة على حسب المقرر في القانون الخاص بذلك » .

(هـ) **قانون نزاع الملكية** — لم يصدر قانون خاص بنزع الملكية الا في ١٧ فبراير سنة ١٨٩٦ ، وانه وان كانت نصوص هذا القانون أفضل من نصوص القانون المختلط ، فانها صدرت بالنسبة للوطنيين فقط ، فلم تطبق على الأجانب الذين بقوا خاضعين لنصوص القانون المختلط .

أخيرا رأت الحكومة أن تزيل ما في نصوص القانون المختلط من العيوب ، وأن توحد التشريع المصري الخاص بهذا الموضوع ، وقد أفلحت في الحصول على مصادقة الدول على مشروع قانون بني على أساس قانون ١٧ فبراير سنة ١٨٩٦ ، وصدر به الأمر العالي في ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ بالنسبة للأجانب ، وفي ٢٤ ابريل سنة ١٩٠٧ بالنسبة للوطنيين ، وهذان الأمران العاليان مطابقان لبعضهما لبعض ، ومعمول بهما حتى الآن . وقد عدل هذان القانونان بالمرسوم بقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٣١ . وصدر مرسوم بقانون رقم ٩٤ في ١٨ يونيه سنة ١٩٣١ بشأن نزاع ملكية المناطق .

(١) استئناف مختلط ١٦ مايو ١٨٨٨ .

قوانين نزع الملكية

قانون رقم ٥ الصادر في ٢٤ ابريل
سنه ١٩٠٧ بشأن نزع ملكية
العقارات للمنافع العمومية لدى المحاكم
الأهلية .

قانون رقم ٢٧ الصادر في ٢٤
ديسمبر سنة ١٩٠٦ بشأن نزع ملكية
العقارات للمنافع العمومية لدى المحاكم
المختلطة .

بعد الاطلاع على القانون الصادر في
٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ نمرة ٢٧
بشأن نزع ملكية العقارات للمنافع
العمومية أمام المحاكم المختلطة وعلى
الأميرين العالين الصادرين في هذا
الموضوع في ١٧ فبراير و ١٢ يونيه
سنة ١٨٩٦ للعمل بهما أمام المحاكم
الأهلية .

بعد الاطلاع على لائحة ترتيب المحاكم
المختلطة .

وبعد الاتفاق بين حكومتنا والدول
المصادقة على انشاء المحاكم المذكورة .

وبناء على ما عرضه علينا ناظر
الأشغال العمومية وموافقة رأى مجلس
النظار .

ولأجل توحيد العمل بمقتضى قانون
واحد أمام السلطين القضائيتين المشار
اليهما .

وبناء على ما عرضه علينا ناظر
الأشغال العمومية وموافقة رأى مجلس
النظار .

وبعد أخذ رأى مجلس شورى
القوانين .

أمرنا بما هوآت

١ — لا يجوز نزع ملكية العقارات المنفعة العمومية الا بأمر عال خاص
بذلك .

٢ — يلحق بالأمر العالى المذكور ما يأتى :

أولا — كشف ببيان الأرض أو البناء الذى تقرر أخذه مع بيان صفته
ومساحته وحدوده .

ثانيا — كشف بأسماء الملاك المقيمة فى المكلفه أو جريدة عوائد الأملاك

المبنية وبألقابهم ومحلات اقامتهم أما العقارات غير الواردة بالمكففة ولا بجرائد عوائد الأملاك فتمين في هذا الكشف بأسماء واضعى اليد عليها وألقابهم ومحلات اقامتهم ويودع في المديرية أو المحافظة صورة من الكشفين المتقدم ذكرها للاطلاع عليهما .

٣ — يجوز أن يكون نزع الملكية شاملا للعقارات اللازمة للمنفعة العمومية ولكل أو بعض العقارات المجاورة لها اذا كان أخذها لازما لحسن الوصول الى الغاية المقصودة من المنفعة العمومية .

٤ — المباني اللازم نزع ملكية جزء منها تشتري بأكملها اذا طلب أصحابها ذلك . ويجب تقديم هذا الطلب على الأكثر في الاجتماع المنصوص عليه في المادة السادسة والا سقط الحق فيه .

٥ — ينشر الأمر العالى مع ملحقاته المنصوص عليها في المادة الثانية في الجريدتين الرسميتين ويلصق في المحل المعد للاعلانات في المديرية أو المحافظة وفي المحكمة الابتدائية المختلطة والأهلية الموجود في دائرتها العقارات المنزوعة ملكيتها .

ثم يعلن المدير أو المحافظ بالطريقة الادارية صورة من هذا الأمر العالى الى كل واحد من أصحاب الملك أو واضعى اليد المبينة أسماؤهم فيه . ونشر هذا الأمر العالى في الجريدتين الرسميتين تترتب عليه في صالح طالب نزع الملكية نفس النتائج التى تترتب على تسجيل عقد انتقال الملكية .

٦ — يرسل المدير أو المحافظ في ظرف الأربعة أيام التى تلى اعلان الأمر العالى خطابا مسجلا الى طالب نزع الملكية والى ذوى الشأن من أصحاب الأملاك يكلفهم فيه بالحضور أمامه في ميعاد قدره عشرة أيام على الأكثر للممارسة على قيمة الثمن .

ويلصق هذا التكليف فى الجهات الموجودة فيها العقارات المطلوب نزع ملكيتها ويكون لمخضر الاتفاق قيمة سند واجب التنفيذ ويعتبر بمثابة عقد رسمى .

٧ — فى حالة وجود أشخاص آخرين أولى شأن بسبب حق منفعة

أو اجارة يكون صاحب الملك ملزما بدعوتهم الى جلسة الاتفاق المنصوص عليها في المادة السابقة والا بقي هو دون غيره مسؤولاً أمامهم عن التعويض الذي يجوز أن يطلبوه ولا يكون للمستأجرين وأصحاب المنفعة حق على طالب نزع الملكية في التعويض الا اذا كان لديهم عقد ذو تاريخ ثابت سابق على الأمر العالى القاضى بنزع الملكية . وفي هذه الحالة يقدر التعويض بنفس الطريقة التى يقدر بها التعويض الذى يستحقه الملاك ^(١) .

٨ — اذا لم تحصل معارضة ^(٢) فبعد جلسة الاتفاق بخمسة عشر يوما يدفع المبلغ المستحق لأولى الشأن الذين حصلت التسوية معهم بناء على شهادة من قلم الرهونات دالة على خلو العقار من الرهن .

فاذا حصلت معارضة أو كان العقار مرهونا يودع المبلغ الذى لم يصرف فى خزانة المحكمة المختصة الموجودة فى دائرتها العقارات .

٩ — يحجر المدير أو المحافظ عقب هذا الاجتماع كشفا بأسماء وألقاب ومحل اقامة الملاك الذين تأخروا عن الحضور أو الذين لم يحصل الاتفاق معهم على الثمن ويبين فيه العقارات المنزوعة ملكيتها من أربابها ويرسله الى رئيس المحكمة المختصة مع الأمر العالى وباقى الأوراق .

ويرسل هذا الكشف نفسه الى رئيس المحكمة فى حالة ما اذا كان المستأجرون أو أصحاب حق المنفعة الذين دعاهم المالك أو الذين دخلوا فى الاجراءات من تلقاء أنفسهم لم يحصل الاتفاق معهم على التعويض الذى يعطى لهم .

١٠ — فى ظرف الثلاثة أيام التى تلى يوم ورود الأوراق يعين رئيس المحكمة من تلقاء نفسه واحدا أو ثلاثة من أهل الخبرة بحسب أهمية المسألة لتثمين العقارات المبينة فى الكشف المتقدم ذكره أو قيمة التعويضات التى قد تكون مستحقة لذوى الشأن الآخرين .

(١) راجع مدنى ٤٧٤/٣٨٩ وما بعدها .

(٢) "opposition"

ويفضل انتخاب أهل الخبرة من أعيان المدينة أو المديرية .
ويحدد الرئيس في أمر التعيين الميعاد الذي يجب على أهل الخبرة تقديم
تقريرهم فيه ولا يجوز أن يتجاوز هذا الميعاد خمسة عشر يوما .
١١ — لا يقبل طعن ^(١) ما في أمر رئيس المحكمة .

ويؤدى أهل الخبرة اليمين أمامه ويعين في الحضر اليوم والساعة اللذان
تبتدىء فيهما معاينة أهل الخبرة .

١٢ — لا يتحتم اعلان الطرفين بأمر التعيين ولا بمحضر تحليف اليمين
انما يجب على أهل الخبرة قبل الشروع في المعاينة بستة أيام على الأقل أن يخطرخوا
الطرفين بافادة مسجلة بالبوستة (مسوكرة) حتى يتيسر لهما الحضور في محل
المعاينة اذا أرادا .

ويجب أن يرفق بالتقرير وصل البوستة عن كل افادة .
وتراعى القواعد الأخرى المقررة لأعمال أهل الخبرة في قانون المرافعات في
المواد المدنية والتجارية .

١٣ — يقدر ثمن العقار في حالة نزع ملكيته بدون مراعاة زيادة القيمة
الناشئة أو التي يمكن أن تنشأ من نزع الملكية أما اذا كان نزع الملكية قاصرا
على جزء منه فيكون تقدير ثمن هذا الجزء باعتبار الفرق بين قيمة العقار جميعه
وبين قيمة الجزء الباقي منه للمالك ^(٢) .

١٤ — اذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب
أعمال المنفعة العمومية فيجب مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان . ولكن المبلغ
الواجب اسقاطه أو اضافته لا يجوز أن يزيد في أى حال عن نصف القيمة التي
يستحقها المالك بحسب أحكام المادة السابقة .

١٥ — لا تراعى مطلقا في تقدير الثمن المباني أو المغروسات أو التحسينات
وكذلك أى عقد اجارة أو غير ذلك اذا ثبت أن احداها كان بقصد الحصول

(١) في النص الفرنسى : "aucun recours ne sera admis"

(٢) راجع المادة ٨ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩١٢ الخاص بالآثار .

على ثمن أزيد وهذا لا يمنع المالك من ازالة الأنقاض وكل ما يمكن فصله بدون اضرار بالأعمال المقتضى اجرائها ويكون ازالة ذلك بمصاريف من طرفه .

والمباني والمغروسات والتحسينات التي أحدثت بعد نشر الأمر العالى بنزع الملكية فى الجريدين الرسميتين تعتبر أنها حصلت للغرض المذكور بلا حاجة الى اقامة دليل على ذلك .

١٦ — يقدر رئيس المحكمة المصاريف والأتعاب المستحقة لأهل الخبرة ويرسل تقرير أهل الخبرة مع الأوراق الى المدير أو المحافظ .

١٧ — يعلن فى الحال طالب نزع الملكية بارسال ذلك التقرير وعليه ايداع الثمن الذى قدره أهل الخبرة فى خزينة المحكمة .

وعليه فى كل الأحوال دفع المصاريف التى يستدعيها هذا الايداع . وعليه كذلك أن يودع قيمة أجرة أهل الخبرة وانما اذا حصلت معارضة تكون مصاريف عمل أهل الخبرة على جانب الطرف الذى رفض طلبه .

١٨ — يصدر ناظر الأشغال العمومية لدى اطلاعه على شهادة ايداع الثمن قرارا بالاستيلاء على العقار المنزوعة ملكيته .

١٩ — يعلن هذا القرار اداريا الى كل من ذوى الشأن مع تكليفهم بالتخلي عن العقارات فى ميعاد خمسة عشر يوما ومتى انقضى هذا الميعاد يجوز أخذها ولو بالقوة .

واذا كان التنفيذ سيعمل فى محل سكن شخص أجنبى فلا يجوز اجرائه الا بعد اخطار القنصلاتو التابع لها هذا الشخص .

٢٠ — يجوز للطرفين الطعن فى عمل أهل الخبرة بالطرق المعتادة أمام المحكمة الابتدائية وذلك فى خلال الثلاثين يوما التالية ليوم اعلان القرار الوزارى .

ومتى انقضى هذا الميعاد يصبح عمل أهل الخبرة نهائيا .

٢١) (معدلة)^(١) — اذا حصل الطعن في عمل أهل الخبرة من واحد أو أكثر من الملاك أو غيرهم من ذوى الشأن وليس من طالب نزع الملكية فيجوز لذوى الشأن المذكورين أخذ المبلغ المودع مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة الثامنة بدون أن يخل ذلك بما يكون لهم من الحقوق في زيادة الثمن .

« واذا حصل الطعن فيه من طالب نزع الملكية جاز لذوى الشأن في جميع الأحوال أخذ المبلغ الذى عرضه الطالب المذكور مع مراعاة الشروط نفسها ودون أن يخل ذلك بما يكون لهم من الحقوق في زيادة الثمن » .

٢٢ — اذا رأت نظارة الأشغال العمومية ضرورة الاستيلاء مؤقتا على عقار المنفعة العمومية فيكلف المدير أو المحافظ بالممارسة مع صاحبه .

فان تعذر الاتفاق يقدر المدير أو المحافظ قيمة التعويض التى يقتضى دفعها ويعين مدة الاستيلاء بحيث لا تتجاوز السنتين . فان لم يقبل صاحب العقار ذلك تودع القيمة في خزينة المحكمة ثم يكون تقدير التعويض بحسب أحكام المادة التاسعة وفما يليها .

وبمجرد ايداع المبلغ يؤخذ العقار ولو بالقوة ولا تحول دون ذلك أية معارضة ويجوز لصاحب العقار أخذ المبلغ المودع بدون أن يخل ذلك بما يكون له من الحقوق في الزيادة .

٢٣ — يجوز للمدير أو المحافظ في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تخرب قنطرة وفى سائر الأحوال المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتا على العقارات اللازمة لاجراء أعمال الترميم أو الوقاية .

ويحصل هذا الاستيلاء فورا بعد أن يكون قد أجرى بواسطة مهندس المديرية أو غيره من أهل الخبرة اثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها بدون حاجة الى اجراءات أخرى .

(١) أضيفت الفقرة الثانية الى المادة ٢١ بالمرسوم بقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٢١ الصادر فى ١٨ يونيه ١٩٣١ ، بعد أن صدقت عليه الجمعية العمومية لحكمة الاستئناف المختلطة فى ١٥ يونيه ١٩٣١ .

ثم يعين المدير أو المحافظ في الثلاثة أيام التالية مدة الاستيلاء المؤقت وقيمة التعويض المستحق لأصحاب العقارات .

وعند عدم قبولهم بهذا التعويض تراعى أحكام المادة السابقة .

٢٤ — يجوز للمدير أو المحافظ عند ما تدعو المنفعة العمومية أن يصدر قرارا بتمديد مدة الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه في المادتين الثانية والعشرين والثالثة والعشرين لغاية ثلاث سنين مع تقدير التعويض بنسبة التعويض السابق . أما اذا كان الاستيلاء لازما لمدة تزيد عن ثلاث سنين فتنزع الملكية ان لم يتم الاتفاق بالممارسة .

٢٥ — العقار الذى حصل الاستيلاء عليه مؤقتا يعاد بنفس الحالة التى كان عليها وقت أخذه . وكل تلف يجعل لصاحبه حقا فى التعويض عنه . وإذا أصبح العقار بسبب التلف غير صالح للاستعمال الذى كان مخصصا له فتلزم الحكومة بمشتراه ودفع القيمة التى كان يساويها وقت الاستيلاء عليه .

٢٦ — كلما دعت الحال لمعاينة أهل الخبرة لتقدير قيمة التعويض المستحق عن الاستيلاء المؤقت وجب عليهم أيضا تقدير قيمة العقار واثبات ذلك فى تقريرهم .

٢٧ — لا تجوز الممارسة عند نزع ملكية العقارات التى يمتلكها القصر أو المحجور عليهم أو الغائبون أو المحلات الخيرية الا فى حالة ما اذا كانت المصلحة^(١) هى التى طلبت نزع الملكية .

ولا يجوز للأوصياء أو القيم أو النظار استلام ثمن العقارات الذى يتفق عليه فى هذه الحالة بالممارسة والذى يقدره فى جميع الأحوال أهل الخبرة أو يصدر به حكم الا باذن خصوصى من جهة الاختصاص أما اذا كان العقار وقفا لا يجوز بيعه فيدفع ثمنه فى خزينة ديوان عموم الأوقاف اذا كان هذا الوقف اسلاميا والا فيسلم الى الجهة التابع لها الوقف للتصرف به حسب الشريعة التابع اليها .

٢٨ — دفع الثمن بحسب أحكام المواد السابقة الى الملاك المبينة أسماؤهم في الأمر العالى يحصل به البراء التام وطالب نزع الملكية لا يطالب بعد ذلك من أى أحد كان وتكون العقارات المنزوعة ملكيتها حرة من كل أنواع الرهن .

٢٩ — دعاوى الفسخ ودعاوى الاسترداد وسائر الدعاوى العينية لا توقف نزع الملكية ولا تمنع نتائجه ويبقى حق الطالبين على الثمن فقط ويكون العقار حرا من ذلك الحق .

٣٠ — الغى الأمران العاليان الصادران فى ١٧ فبراير و ١٢ يونيه سنة ١٨٩٦ .

٣٠ مخ : تلغى المواد ١١٨ الى ١٤٣ (بدخول الغاية) من القانون المدنى المتبع لدى المحاكم المختلطة .

٣١ — يعمل بهذا القانون من ابتداء ٣ مايو سنة ١٩٠٧ .

٣١ مخ : يعمل بهذه الأحكام بعد مضى شهر واحد من تاريخ نشرها بالطرق المنصوص عليها فى المادة ٣٥ من الكتاب الأول من لائحة ترتيب المحاكم المختلطة .

٣٢ — على نظار دواوين حكومتنا تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه .

المرسوم بقانون رقم ٩٤ سنة ١٩٣١ الصادر فى ١٨ يونيه سنة ١٩٣١^(١)
بشأن نزع ملكية المناطق

بعد الاطلاع على أمرنا رقم ٧٠ لسنة ١٩٣٠ وعلى القانونين رقم ٢٧ لسنة ١٩٠٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٠٧ بشأن نزع الملكية للمنافع العامة ، وعلى المرسوم بقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٣١ الصادر بتاريخ اليوم معدلا لهما .
وبناء على ما عرضه علينا وزير الأشغال العمومية ، وموافقة رأى مجلس الوزراء .

(١) عرض هذا المرسوم بقانون على الجمعية العمومية لمحكمة الاستئناف المختلطة فصدقت عليه فى ١٥ يونيه ١٩٣١ .

رسمنا بما هو آت

مادة ١ — اذا كان الغرض من نزع الملكية للمنافع العامة هو انشاء أحد الشوارع أو الميادين العامة أو توسيعه أو تعديله أو تمديده جاز أن يشمل نزع الملكية فضلا عن المساحات اللازمة لذلك الشارع أو الميدان مساحات أخرى ، على أنه لا يجوز أن تزيد هذه المساحات بالنسبة لكل جانب من جانبي الشارع على العرض المقدر له ولا على ثلاثين مترا بأية حال وبالنسبة للميدان على ثلاثين مترا بالقياس من خط تنظيمه الجديد .

مادة ٢ — اذا أريد نزع الملكية للمنافع العامة لشأن من شؤون الصحة أو التحسين في مدينة أو قرية كلها أو بعضها ، أو أريد ذلك لانشاء حي جديد جاز أن يتعدى نزع الملكية العقارات اللازمة لطرق المواصلات أو غيرها من الأغراض أو المرافق العامة وأن يشمل أيضا ما يرى ضرورة نزع ملكيته من عقارات أخرى سواء أ كان وجه هذه الضرورة الصحة العامة أو التجميل أم كان ذلك لأن تلك العقارات الأخرى بسبب صغرها أو عدم انتظام شكلها لا تقبل التقسيم والبناء عليها بكيفية لائقة تتفق والغاية المقصودة من المنافع العامة .

مادة ٣ — العقارات التي لا تستغرقها الأعمال العامة في الحالات المشار اليها في المادتين السابقتين يعاد بيعها أو ينتفع بها على أى وجه آخر بحسب الأحوال .

ويبين مرسوم نزع الملكية كيفية الانتفاع بتلك العقارات وعند الاقتضاء الشروط وحقوق الارتفاق والتكاليف التي تشترط في اعادة البيع .

مادة ٤ — يكون للمالك الذين نزعت ملكيتهم حق الأفضلية على غيرهم في تملك القطع المقرر اعادة بيعها .

على أنه لاستعمال هذا الحق يجب أن يكون المالك قد ملك ثلث القطعة على الأقل ، فاذا طلبها أكثر من واحد فضل المالك الذى كان نصيبه فيها أكبر ، واذا تساوت الأنصبة فضل الذى يعود على ملكه منها منفعة أكبر .

وتبين كيفية استعمال هذا الحق فيما يتعلق بكل نزع ملكية بمقتضى قرار وزارى . وعلى كل حال يجب استعماله فى خلال ستة أشهر من نشر القرار المذكور والا سقط الحق فيه .

مادة ٥ — يشمل ثمن إعادة البيع للملاك القدماء فضلا عن الثمن الذى اتخذ أساسا لنزع الملكية ما يكون قد اكتسبه العقار وقت إعادة البيع من الزيادة فى قيمته بسبب الأعمال . وإذا لم يحصل الاتفاق وديا على مقدار هذه الزيادة فى القيمة يكون التقدير بمعرفة المحكمة المختصة بدعوى ترفع بناء على طلب ذى الشأن بالطرق المعتادة وفى خلال ستة أشهر من تاريخ استعمال حقه طبقا لأحكام المادة السابقة ، فإن لم ترفع الدعوى على الوجه وفى الميعاد المذكورين سقط حقه فى الأفضلية .

ويجوز بناء على طلب المشتري أن تدفع الزيادة فى القيمة التى تكون قد قدرت بالتراضى أو بالقضاء على خمسة أقساط سنوية يكون أولها مستحق السداد فوراً . وإذا تأخر السداد فى الآجال المقررة على الوجه المتقدم جاز للحكومة تحصيل الأقساط المذكورة بطريق الحجز الإدارى طبقا لأحكام الأمر العالى الصادر فى ٢٥ مارس سنة ١٨٨٠ .

مادة ٦ — تطبق أحكام المواد الثالثة والرابعة والخامسة فى حالة ما إذا قصد بنزع الملكية للمنافع العامة كشف منظر أثر قديم أو أثر من آثار العهد العربى يكون له أهمية فنية أو تاريخية أو تسهيل الوصول الى ذلك الأثر أو إزالة عقار لا يكون بقاءه بسبب شكله أو وجه استعماله متلائما مع مجموع العقارات المجاورة .

مادة ٧ — مع عدم الإخلال بأحكام اللوائح المتعلقة بالتنظيم لا يؤخذ فى الأحوال المشار إليها فى المادتين الأولى والثانية من هذا القانون بالقريئة القانونية المنصوص عنها فى الفقرة الثانية من المادة الخامسة عشرة من قانونى نزع الملكية للمنافع العامة الا بالنسبة للمباني والغراس والتحسينات التى تكون قد أحدثت

من تاريخ الاعلان الادارى لمرسوم نزع الملكية المشار اليه فى المادة الخامسة من قانونى نزع الملكية للمنافع العامة .

وكذلك فى الأحوال المتقدم ذكرها يبطل أثر هذا الاعلان اذا كان المدير أو المحافظ أثر عدم الاتفاق على الثمن لم يوصل ملف نزع الملكية الى رئيس المحكمة المختصة فى خلال الستة أشهر التالية للاعلان .
على أنه يجوز اجراء الاعلان من جديد الى أصحاب الشأن بعد سنة من تاريخ بطلان أثره .

مادة ٨ — على وزرائنا تنفيذ هذا القانون كل منهم فيما يخصه ، ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

التسجيل (١)

القانونان رقم ١٨ ورقم ١٩ لسنة ١٩٢٣

بتعديل نصوص القانون المدني للمحاكم الأهلية فيما يتعلق بالتسجيل (٢)

القانون رقم ١٨ الصادر في ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٣ .
القانون رقم ١٩ الصادر في ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٣ .

نحن فؤاد الأول ملك مصر

بعد الاطلاع على الأمر العالى الرقم ١٤ يونيو سنة ١٨٨٣ الصادر بترتيب المحاكم الأهلية .
بعد الاطلاع على القانون رقم ١٧ لسنة ١٩١١ المعدل للمادة ١٢ من القانون المدني للمحاكم المختلطة .

وبعد الاطلاع على القانون المدني للمحاكم المختلطة .

وبعد الاطلاع على ما قرره مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥ ابريل سنة ١٩٢٢ من الموافقة مبدئيا على ادخال نظام السجلات العقارية في القطر المصرى .

وحيث انه يجب قبل ادخال هذا النظام في البلاد اجراء بعض تعديلات في النظام الحالى الخاص بالحقوق العينية العقارية .

وبناء على ما عرضه علينا وزير الحفانية ، وموافقة رأى مجلس الوزراء .

وبناء على ما عرضه علينا وزير الحفانية وموافقة رأى مجلس الوزراء .

(١) راجع مقالنا « اشهار التصرفات العقارية » بمجلة القانون والاقتصاد ، السنة الثالثة (١٩٣٣) ص ٤٣٩ — ٤٦٠ وص ٥٨٩ — ٦٤٢ ، السنة الرابعة (١٩٣٤) ص ٦٩ — ٨٦ وص ١٤٩ — ١٨٠ .

(٢) لا تختلف نصوص القانون رقم ١٨ والقانون رقم ١٩ لسنة ١٩٢٣ الا في المواضع المشار اليها فيما يلى .

رسمنا بما هوآت

مادة ١ — جميع العقود^(١) الصادرة بين الأحياء بعوض أو بغير عوض والتي من شأنها انشاء حق ملكية أو حق عيني عقارى آخر أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية^(٢) التي يترتب عليها شئ من ذلك يجب اشهارها بواسطة تسجيلها فى قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار أو فى المحكمة الشرعية وذلك مع مراعاة النصوص المعمول بها الآن فى مواد الامتياز والرهن العقارى^(٣) والاختصاصات العقارية^(٤).

ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنقل ولا تتغير ولا تزول لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة لغيرهم .
ولا يكون للعقود غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين .

وتعتبر أحكام هذه المادة مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين .

تطابق النص المختلط ، مع استعاضة عبارة « قلم كتاب المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها » بعبارة « قلم الرهون الكائن فى دائرته » ، ومع حذف عبارة « أو فى المحكمة الشرعية » .

مادة ٢ — يجب أيضا تسجيل ما يأتى :

(أولا) العقود والأحكام النهائية المقررة لحقوق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المشار إليها فى المادة السابقة بما فيها القسمة العقارية .
(ثانيا) الاجارات التى تزيد مدتها عن تسع سنوات والمخالفات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما .

فاذا لم تسجل هذه الأحكام والسندات^(٥) فلا تكون حجة على الغير

(١) "actes"

(٢) "les jugements passés en force de chose jugée"

(٣) "hypothèques" (الرهون التأمينية) .

(٤) "affectations hypothécaires"

(٥) "actes"

كما أنها لا تكون حجة كذلك ولو كانت مسجلة اذا داخلها التدليس^(١) غير أنه فيما يتعلق بالعقود^(٢) المشار اليها في الفقرة الثانية من هذه المادة لا يكون للغير سوى حق تخفيض الاجارة الى تسع سنوات اذا زادت مدتها عن ذلك وعدم اعتماد ما دفع مقدما زائدا عن أجره ثلاث سنين .

مادة ٣ — يجب أن تشمل المحررات المقدمة للتسجيل خلاف البيانات الخاصة بموضوعها^(٣) جميع البيانات اللازمة أو المقيدة في الدلالة على شخصية الطرفين وتعيين العقار بالذات^(٤) وعلى الأخص :

(١) — أسماء الطرفين وأسماء آبائهم وأجدادهم لآبائهم وكذلك محل اقامة الطرفين .

(ب) — بيان الناحية واسم وغرة الحوض وغمر القطع اذا كانت واردة في قوائم فك الزمام وكذلك حدود ومساحة القطع بأدق بيان مستطاع . ويجب في عقود البيع والبدل^(٥) ذكر أصل الملكية واسم المالك السابق وكذلك تاريخ وغرة تسجيل عقده اذا كان مسجلا .

مادة ٤ — المحررات العرفية^(٦) التي لا تشمل على البيانات الموضحة بالمادة السابقة لا يمكن تسجيلها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك من قاضي الأمور الوقتية . وعلى كل حال تأخذ هذه المحررات في دفتر العرائض نمرا مسلسلة تحفظ لها دورها حتى يصدر أمر القاضي ويجب تقديم الطلب اليه في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما .

تطابق الفقرة الأولى من المادة ٤ مخ .

(١) "fraude"

(٢) "actes"

(٣) يقابل عبارة « الخاصة بموضوعها » في النص الفرنسي : "qui leur sont propres"

(٤) يقابل عبارة « في الدلالة على شخصية الطرفين وتعيين العقار بالذات » :

"pour l'identification des parties et l'individualisation des biens"

(٥) "Dans les actes de vente et d'échange"

(٦) "Les actes sous seing privé"

مادة ٥ — تسهила لمراعاة ما ورد فى المادة الثالثة تقدم الحكومة لأرباب الشأن نماذج مطبوعة لأهم العقود التى يقضى القانون بتسجيلها ^(١) .

تطابق الفقرة الأولى من المادة ٤ مخ مع استعاضة لفظ الثالثة بلفظ السابقة .

مادة ٦ — يجب التصديق على امضاءات وأختام الطرفين الموقع بها على المحررات العرفية المقدمة للتسجيل . ويكون التصديق بمعرفة أحد الموظفين أو المأمورين العموميين الذين يعينون بالقرارات المنصوص عنها فى المادة السابعة عشرة .

تطابق ٥ مخ ، مع استعاضة كلمتى « السابعة عشرة » بكلمتى « الخامسة عشرة » .
مادة ٦ مخ : تقرر الحكومة بعد الاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة الاجراءات اللازمة لضمان ارسال المحررات المتقضى تسجيلها الى أقلام الرهون بالطريق الادارى .

مادة ٧ — يجب التأشير على هامش سجل المحررات واجبة التسجيل بما يقدم ضدها من دعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع فيها ^(٢) ، فإذا كان المحرر الأصلى لم يسجل فتسجل تلك الدعاوى وكذلك دعاوى استحقاق ^(٣) أى حق من الحقوق العينية العقارية يجب تسجيلها أو التأشير بها كما ذكر .

مادة ٨ — تحصل التأشيريات والتسجيلات المشار اليها فى المادة السابقة بناء على طلب صاحب الشأن مع تقديم عريضة الدعوى بعد اعلانها وقيدتها .
ويذكر فى التأشير تاريخ العريضة ونوع ^(٤) الدعوى والطلبات المبينة بالعريضة وكذلك أسماء الخصوم .

ويحصل التسجيل بقيد ملخص العريضة شاملا البيانات المذكورة بالفقرة السابقة مضافا اليها وصف العقار .

(١) يقابل عبارة « العقود التى يقضى القانون بتسجيلها » : “actes soumis à la transcription”.

(٢) يقابل عبارة « دعاوى البطلان أو الفسخ أو الالغاء أو الرجوع فيها » :

“les demandes en annulation, résolution, révocation ou rescision d'actes”.

(٣) “les demandes en revendication”

(٤) “nature”

مادة ٩ — لكل طرف ذى شأن أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة شطب التأشير أو التسجيل المشار اليه فى المادة السابعة فىأمر به القاضى اذا تبين له أن ذلك التأشير أو التسجيل لم يطلب الا لغرض كيدى محض^(١).

مادة ١٠ — يؤشر بمنطوق الحكم الصادر فى الدعاوى المبينة بالمادة السابعة فى ذيل التأشير بالدعوى أو فى هامش تسجيلها .

مادة ١١ — لأجل أن تكون الدعوى حجة على الغير من ذوى الجنسية الأجنبية يجب أن يطلب صاحب الشأن قيد التسجيلات والتأشيرات المذكورة فى المواد ٧ و ٨ و ١٠ بقلم الرهون المختلط الكائن فى دائرته العقار . وكذلك تبلغ الأوامر الصادرة بشطب التسجيلات والتأشيرات المذكورة الى قلم الرهون المختلط ليقوم بتنفيذها بناء على طلب صاحب الشأن .

١١ مخ : اذا كانت الدعاوى مرفوعة الى المحاكم الأهلية وجب لتكون حجة على الغير من ذوى الجنسية الأجنبية أن يطلب صاحب الشأن قيد التسجيلات والتأشيرات المذكورة فى المواد ٧ و ٨ و ١٠ والحاصلة فى قلم كتاب المحكمة الأهلية بقلم الرهون المختلط الكائن فى دائرته العقار ، وكذلك تبلغ (والباقى كالنص الأهل) .

مادة ١٢ — يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة السابعة أو التأشير بها أن حق المدعى اذا تقرر بحكم مؤشر به طبق القانون^(٢) يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية^(٣) ابتداء من تاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير بها .

وتبقى حقوق الغير المكتسبة قبل التسجيل أو التأشير المشار اليهما خاضعة للنصوص والمبادئ السارية وقت اكتسابها .

مادة ١٣ — لا يصح التمسك فى وجه الغير بتحويل دين مضمون برهن

(١) يقابل عبارة « اذا تبين له أن ذلك التأشير أو التسجيل لم يطلب الا لغرض كيدى محض »
"s'il estime que la demande annotée ou transcrite est manifestement vexatoire"

(٢) "régulièrement"

(٣) يقابل عبارة « على من ترتبت لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية » :
"aux tiers acquéreurs et aux créanciers hypothécaires".

عقارى أو بامتياز عقارى ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن فى هذه الحقوق بحكم القانون أو بالاتفاق ولا التمسك كذلك بالتنازل عن ترتيب الرهن العقارى الا اذا حصل التأشير بذلك بهامش التسجيل الأصيل^(١).

ويتم التأشير بناء على طلب المحول اليه أو الدائن المرتهن أو الذى حل محل الدائن السابق^(٢). ويشتمل التأشير :

(أولاً) على تاريخ السند وصفته^(٣).

(ثانياً) على أسماء الطرفين وألقابهم وصناعهم ومحل اقامتهم.

(ثالثاً) على بيان التسجيل^(٤) الأصيل مع نمرة المسلسلة وتاريخه ورقم صفحة السجل.

مادة ١٤ — لا يسرى هذا القانون على المحررات التى ثبت تاريخها ثبوتاً رسمياً^(٥) ولا على الأحكام التى صدرت قبل تاريخ العمل به بل تظل خاضعة من حيث الآثار التى تترتب عليها لأحكام القوانين التى كانت سارية عليها.

مادة ١٥ — لوزير الحفانية أن يصدر قراراً يبين فيه القواعد التى يسير عليها العمل فى المستقبل فيما يتعلق بمسك دفاتر التسجيل^(٦).

تطابق ١٥ مخ مع اضافة عبارة « بعد الاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة » بعد عبارة « لوزير الحفانية » التى فى أول المادة.

مادة ١٦ — تلغى المواد ٤٧ و ٥٢ و ٥٥٠ و ٦٠٦ و ٦٠٩ و ٦١١ و ٦١٢

(١) يقابل الفقرة الأولى من المادة فى النص الفرنسى : "La cession ou dation en gage d'une créance hypothécaire ou garantie par un privilège immobilier, la subrogation légale ou conventionnelle à ces mêmes droits, de même que la cession du rang hypothécaire ne sont opposables aux tiers que si la mention en a été faite en marge de l'inscription ou transcription originaire".

(٢) "du cessionnaire, du créancier gagiste ou du subrogé".

(٣) "nature"

(٤) "l'inscription ou transcription"

(٥) يقابل عبارة « المحررات التى ثبت تاريخها ثبوتاً رسمياً » : "actes ayant acquis date certaine".

(٦) "registres de transcription et inscription" (دفاتر التسجيل والقيّد).

و ٦١٣ و ٦١٥ و ٦١٦ و ٦١٧ و ٦١٨ و ٦١٩ من القانون المدنى للمحاكم الأهلية وكذلك يلغى كل نص يخالف هذا القانون أو يخالف القرار الذى سيصدر طبقا للمادة السابقة وذلك مع مراعاة نصوص المادتين ١٢ فقرة ثانية و ١٤ من هذا القانون .

١٦ مخ : تلغى المواد ٦٩ و ٧٥ و ٦٧٤ و ٧٣٢ و ٧٣٥ و ٧٣٧ و ٧٣٨ و ٧٣٩ و ٧٤٠ و ٧٤٢ و ٧٤٣ و ٧٤٤ و ٧٤٥ و ٧٤٦ من القانون المدنى للمحاكم المختلطة ، وكذلك يلغى . . . (وباقي المادة كالنص الأهلى) .

مادة ١٧ — على وزيرى المالية والحقانية تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه . ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٢٤ . وعليهما اصدار القرارات اللازمة لذلك م

مذكرة ايضاحية

لمشروع القانون بتعديل نصوص القانون المدنى للمحاكم المختلطة

فيما يتعلق بالتسجيل

أصل المشروع الحالى

١ — صدق مجلس الوزراء بتاريخ ٢٥ ابريل سنة ١٩٢٢ على اقتراحات اللجنة المشكلة فى سنة ١٩٢٠ لدرس مسألة السجلات العقارية وتنحصر هذه الاقتراحات فى توحيد أقلام التسجيلات العقارية الحالية وتعديل طريقة التسجيل تمهيدا لادخال نظام السجلات العقارية التى لها قوة الاثبات ، ولتحقيق ما أشارت به اللجنة فى مذكرتها قرر مجلس الوزراء بجلسته السالفة الذكر تعيين لجنة خاصة لتبحث الطريقة المثلى التى يجب اتباعها حتى تكون تلك الاصلاحات نافذة على الأجانب والأهالى على السواء ولتضع مشروع قانون يشتمل على اقتراحات اللجنتين الأصلية والأخرى .

وكان أول ما قامت به اللجنة الخاصة المشار اليها أن وضعت مشروع قانون أدخل على نظام اشتهار الحقوق العينية العقارية المعمول به الآن بعض اصلاحات

تمهيدية يمكن معها فيما بعد انشاء السجلات العقارية في هذا القطر .
وقد نظرت اللجنة الاستشارية التشريعية في هذا المشروع وأدخلت عليه
تعديلين سيأتي الكلام عليهما فيما بعد (راجع الفقرة ١١ و ١٢) وذلك بخلاف
التعديلات الأخرى التي أدخلتها على الشكل وهذه المذكرة التفسيرية قد وضعتها
اللجنة الخاصة أيضا ولم يحصل تغيير فيها الا فيما يتعلق بالأمر التي عدلتها اللجنة
الاستشارية .

٢ - نقص القانون بالنسبة للتسجيل والطريقة المتبعة في العمل :
لاحظت لجنة السجلات العقارية الصعوبة العظمى القائمة في أمر تعيين
الصفة الحقيقية للأموال العقارية بالقطر المصرى من الوجهة القانونية نظرا لنقص
نصوص القانون وللعيوب التي تشاهد في العمل فيما يتعلق بتحرير العقود الناقلة
للملكية العقارية ونظام السجلات والفهارس .

ومن البديهي أنه لا يمكن التفكير في تسجيل الأملاك العقارية وهو
أساس كل نظام للسجلات العقارية طالما أن تحديد حالتها القانونية أى تحديد
حقوق الملاك على اختلاف أنواعهم تعترضه عقبات كالتى أظهرتها التجارب ، وقد
رأت اللجنة الخاصة ضرورة البدء فى تقليل هذه العقبات بقدر الامكان ان لم
يمكن ازالتها تماما وهى تنحصر فى :

(١) عدم بيان العقود التى يجب تسجيلها بيانا وافيا .
(٢) عدم وجود جزاء قانونى على درجة كافية من الشدة بحيث يضمن
القيام بهذا التسجيل .

(٣) سوء تحرير عدد كبير من هذه العقود .
(٤) عدم وجود أية ضمانات تكفل صحة توقعات المتعاقدين .

٣ - العقود والأحكام الواجبة التسجيل :

أما فيما يتعلق ببيان العقود الواجبة التسجيل فان المواد ٧٣٧ ، ٧٣٨ و ٧٣٩
من القانون المدنى المختلط ليست عبارتها عامة بالقدر الكافى كما انها غير دقيقة

ولذلك كانت موضوع مناقشات هامة لمعرفة ما اذا كان بعض العقود المعينة يجب تسجيله أولا .

فالمادتان الأولى والثانية من المشروع تنصان على مبدأ اشهار الحقوق العقارية بصيغة عامة تشمل من جهة (راجع المادة الأولى) جميع العقود الصادرة بين الأحياء والأحكام التي يترتب عليها انشاء حق ملكية أو حق عيني عقارى آخر أو نقله أو تغييره أو زواله ، ومن جهة أخرى (راجع المادة الثانية) جميع العقود والأحكام المقررة للحقوق التي من هذا القبيل .

والنص المقترح مبنى على أحكام المواد ١٤ ، ١٥ من مشروع اللجنة الدولية المشكلة فى سنة ١٩٠٤ وهو مشروع روعيت فيه كثيرا مباحث اللجنة التي شكلت فى فرنسا فى سنة ١٨٩١ من غير أعضاء البرلمان لادخال نظام السجلات العقارية .

ومن المتعين التفريق بين العقود والأحكام المقررة للحقوق و بين العقود والأحكام الأخرى نظرا لما ينشأ من عدم تسجيل العقود والأحكام فى الحالتين من النتائج المختلفة كما سيبين بعد .

وقد أدخلت المادة الثانية عقود القسمة ضمن العقود المقررة للملكية وكذلك الاجارات التي تزيد مدتها عن تسع سنين وسندات الأجرة المعجلة الزائدة عن ثلاث سنوات .

فيما يترتب على عدم تسجيل العقود والأحكام غير المقررة للحقوق
٤ — تنص المادة ٧٤٢ من القانون المدنى المختلط على أنه فى حالة عدم وجود التسجيل عند لزومه تعتبر الحقوق العينية كأنها لم تكن بالنسبة للأشخاص الذين لهم حقوق على العقار وحفظوها بموافقتهم للقانون .

وليس من المغالاة الجزم بأن النظام الذى يعترف بصحة انتقال الحقوق العينية بمجرد قبول المتعاقدين ولا يترتب على عدم تسجيل العقود سوى جعلها غير نافذة على الغير قد نجم عنه أن عددا عظيما من المعاملات العقارية الحاصلة

بعقود عرفية لم تقدم للتسجيل وهو أمر يدعو الى الأسف الشديد .
والذى يحصل فى العمل فى غالب الأحيان أن المشترين لعلمهم أنهم أصبحوا
مالكين للعقار بمجرد تحرير عقد البيع طالما لم يطعن فيه الغير يظنون أن فى
استطاعتهم الاستغناء عن التسجيل ليوفروا على أنفسهم بالأخص مشقة الانتقال
ودفع رسوم كبيرة اعتمادا على حسن نية البائع لا سيما اذا كان من الموسرين
وكان الملك المباع صغير القيمة فيكتفون بالحصول على تاريخ ثابت لعقودهم .

فيتعين مراعاة للمصلحة العامة ضمان اشهار التصرفات العقارية بتقرير جزاء
قانونى يكون أشد صرامة من مجرد عدم امكان التمسك بهذه التصرفات فى وجه
غير المتعاقدين فيتحتّم اذا جعل التسجيل شرطا أساسيا لانتقال الملكية والحقوق
العينية بالنسبة للمتعاقدين ولغير المتعاقدين على السواء .

وهذه القاعدة التى هى شرط أساسى لنظام السجلات العقارية ان لم تكن
لازمة فى الأقل ضرورة لنظام يتخذ تمهيدا لتلك السجلات .

والمبدأ المقرر فى القانون الفرنسى من حيث انتقال الملكية بمجرد الايجاب
والقبول من المتعاقدين قد أثار صعوبات هامة فى العمل فلذلك لم تتردد لجنة تنقيح
القانون المدنى البلجيكي فى أن تقترح العدول عن هذا المبدأ ؛ فقد نصت المادة ٧١١
من مشروعها الابتدائى على أن انتقال ملكية العقارات يتم متى أشهر البيع
بالطريقة المنصوص عليها فى باب الامتياز والرهن العقارى .

والأسباب التى دعت اللجنة الى اجراء هذا التعديل هى حقا مما يلفت
النظر ويجدر بنا أن نذكرها هنا فقد قالت اللجنة ان الحق الشخصى أى حق
الدائن يقابله الالتزام من قبل شخص أو عدة أشخاص معينين وهؤلاء هم وحدهم
الذين يستطيع الدائن الزامهم بأداء ما تعهدوا به . وهنا يقال بحق ان ارادة
المتعاقدين تكفى لتوليد الرابطة القانونية .

وبما أن الحق الشخصى ليس حجة على غير المتعاقدين فليس هناك ما يدعو
الى عدم ترتب هذا الحق مع أركانه وآثاره القانونية على مجرد رضا ذوى الشأن .

والأمر على عكس ذلك بالنسبة للحق العيني وعلى الأخص حق الملكية فانه ملزم لكافة الناس فهل يصح أن يكون وليد مجرد اتفاق أى ناشئا عن عمل صادر من شخصين معينين وغير معلوم لدى الغير .

فالعقد الذى يتعهد الشخص بموجبه بنقل الملكية كالبيع والبدل والهبة لا ينشأ عنه طبعا الا حق شخصى أو دين لمصلحة من اكتسب هذا الحق .

فبموجب هذا الحق يجوز لهذا الأخير أن يلزم من صدر منه التصرف بتنفيذ ما تعهد به أى أن ينقل له الملكية فعلا ولا يتم هذا النقل الا بالقيام بالاجراءات القانونية اللازمة لاشهار هذا التصرف وفى الواقع فان العقد الذى يعتبر صحيحا فيما بين المتعاقدين وباطلا أو غير ممكن التمسك به على الغير أو بمعنى أصح العقد الذى ينقل الملكية بين المتعاقدين ولا ينقلها بالنسبة للغير أو بالتالى باعتبار نفس العقار ملكا لشخصين مختلفين هو عقد لا يمكن لعقول كثير من المتقاضين فهمه خصوصا الوطنيين منهم . ومما يجدر بالذكر أن مبدأ ضرورة التسجيل لنقل الملكية حتى بين المتعاقدين قد أقرته جملة شرائع لم تتمكن حتى الآن من ادخال نظام تام للسجلات العقارية كقانون اليونان وهولندا .

ولهذا المبدأ من الوجهة العملية مزية كبرى تنحصر فى حسم المنازعات العديدة التى تنشأ عن المعنى القانونى فى هذا الموضوع لكلمة غير المتعاقدين والقيود الوارد بعدها فى المادتين ٧٣٧ و ٧٤٢ من القانون المدنى المختلط القائل : من يدعى حقا عينيا أوله حقوق على العقار وحفظها بموافقته للقانون وكذلك فى الفصل فى مسائل حسن النية وسوء النية .

وعبثا يحاول الانسان أن يستند على قواعد العدالة وحسن نية المتعاقدين لاثبات عكس ذلك اذ يتحتم على من آل اليه الحق أن يقوم بالتسجيل حتى يكون الجمهور على علم من أيلولة هذا الحق اليه أما من صدر منه التصرف فليس عليه الا أن يمتنع عن أى عمل يعرقل هذا التسجيل فاذا حال من صدر منه التصرف دون قيام الطرف الآخر بهذا الاجراء اللازم لنقل الملكية فيكون عرضة لرفع دعوى شخصية عليه .

وقد نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من المشروع على وجوب التسجيل لنقل الحق بلامتياز بين المتعاقدين وغيرهم .

ما يترتب على عدم تسجيل العقود والأحكام المقررة للحقوق وبعض عقود الاجارة وسندات الأجرة

٥ — وهناك عقود وأحكام لا يمكن اعتبارها كأنها لم تكن لمجرد عدم تسجيلها فالأحكام المقررة لحقوق الطرفين والعقود التي من هذا القبيل يجوز اشتراط تسجيلها حتى يعلم بها الغير مع النص على أنها لا تكون حجة على هذا الغير اذا لم تسجل الا أنه لا يمكن تجريد هذه العقود والأحكام من قيمتها الجوهرية وهي الاقرار الصريح بحق ثابت الوجود .

وهذا الاختلاف في النوع الذي ينجم عنه الاختلاف في الأثر المترتب على عدم تسجيل هذا أو ذاك النوع من العقود والأحكام يبرر وضع مادتين مختلفتين .

التأشير أو تسجيل الدعوى ببطلان أو فسخ أو الغاء العقود الواجبة التسجيل أو الرجوع فيها

٦ — من ضمن العقود والأحكام التي يجب تسجيلها العقود والأحكام التي يترتب عليها تغيير أو زوال حق الملكية أو أى حق عيني آخر . ولما كان الأثر المترتب على الأحكام يرجع أصلا الى تاريخ رفع الدعوى فينبغى اعلام الغير بهذه الدعاوى اذ قد يتعاقدون بشأن العقارات المرفوعة من أجلها الدعاوى حتى يكونوا على بينة من جواز تغيير أو زوال حقوق من تعاقدوا معهم في نهاية الأمر .

ولم ير المشرع المصرى ضرورة اعلام الجمهور بهذه الدعاوى فحذا حذو القانون الفرنسى بدون أن يراعى التعديلات التي أدخلت على قوانين البلاد الأخرى بعد صدور القانون الفرنسى لاسيما الايطالية منها والبلجيكية .

غير أنه قد نشأت في السنين الأخيرة بتأثير مقتضيات العمل عادة تسجيل بعض الدعاوى .

المادة السابعة من المشروع جعلت القانون المصرى فى مستوى القوانين
الأحدث عهدا التى تتمشى مع مقتضيات المعاملات العقارية فنصت على وجوب
التأشير أو التسجيل فى دعاوى بطلان العقود الواجبة التسجيل أو فسخها أو الغائها
أو الرجوع فيها .

وفى الوقت ذاته قد خطت هذه المادة خطوة هامة نحو نظام السجلات
العقارية التى تشمل ضرورة تنبيه الغير بتمكينهم من توقى نتائج أى تسجيل قد
يضر بحقوقهم ضررا لا يمكن تلافيه .

ومن جهة أخرى فإن لتسجيل الدعاوى فائدة ظاهرة بمعنى أنه ضرورى
لإعلام الغير فقط بالأخطار التى يتعرضون إليها عند التعاقد بشأن العقار
موضوع الدعوى بل لتكين المدعى أيضا من التمسك بالحكم الذى يصدر فيما
بعد بناء على طلبه ضد كل من آكل إليه الحق من المدعى عليه .

وقد دل العمل فى المحاكم على أمر كثير الوقوع فى القطر المصرى وهو ناتج
من وجود سلطتين قضائيتين أهلية ومختلطة معا .

فكثيرا ما يحدث أن يجد المدعى نفسه بعد حصوله على حكم بطلانته أمام
تصرفات فى العقار المتنازع فيه صادرة من خصم أثناء السير فى الدعوى يقصد بها
عرقلة تنفيذ الحكم الذى يصدر فى الدعوى . وهذا أمر كثير الوقوع على الأخص
فى حالة صدور أحكام من المحاكم الأهلية فيلجأ الى تلك الطريقة توصلا لرفع
الدعوى أمام المحاكم المختلطة بأمل كسبها هناك .

تسجيل دعاوى الاستحقاق أو التأشير بها

تنص المادة السابعة من المشروع أيضا على ضرورة تسجيل دعاوى
الاستحقاق أو التأشير بها .

وفى الواقع أن عدد هذه الدعاوى أصبح عظيما جدا وهذه الدعاوى هى من
أكبر العراقيل لسير المعاملات العقارية ولا يغرب عن البال أيضا أنها سهلت
الالتجاء الى الحيل التى سبقت الإشارة إليها فى آخر الفقرة السابقة بواسطة التنازل
لأشخاص من جنسية أجنبية .

مراقبة الدعاوى المرفوعة بقصد المكيدة

٧ — لما كان الغرض من رفع دعاوى الغاء العقود أو فسخها أو دعاوى الاستحقاق هو إيجاد عقبات بشأن الحقوق التي ليس فيها مجال للنزاع أصلا حتى يضطر صاحب الحق الى أن يتفق مع المدعى على ما فيه منفعة لهذا الأخير فقد نصت المادة التاسعة من المشروع على أنه يجوز لصاحب الشأن أن يرفع الأمر الى قاضى المواد المستعجلة حتى يحصل على شطب التأشير أو التسجيل كما ظهر أن هذه الدعاوى لم ترفع الا بقصد المكيدة .

التأشير بالأحكام الصادرة فى الدعاوى الآنفه الذكر

٨ — لما كان من المصلحة اعلان الجمهور بالنتيجة النهائية لدعاوى الالغاء والنسخ أو الاستحقاق التي صار تسجيلها أو التأشير عليها فقد نصت المادة العاشرة من المشروع على ما يأتى : (يؤشر بمنطوق الحكم الصادر فى الطلبات المبينة فى المادة السابعة فى ذيل التأشير بالطلب أو فى هامش تسجيله) .

يترتب على التأشير تسجيل الدعوى

٩ — ما هو الأثر الذى يترتب على تسجيل الدعوى السالفة الذكر أو التأشير بها ؟ هذا الأثر مطابق طبعاً للغرض الذى من أجله تقرر التسجيل فعلى كل شخص قبل أن يكتسب حقاً عينياً على عقار أن يتحقق أولاً من خلوه من جميع الموانع لأنه بعد تسجيل الدعوى لا يمكن لمن آل اليه الحق أو للدائن المرتهن للعقار الا أن يقع فى واحد من أمرين فاما أنه أهمل فى الحصول على الشهادة العقارية وفى هذه الحالة يجب أن يتحمل نتيجة اهماله ، واما أنه قد حصل على الشهادة المذكورة وفى هذه الحالة اذا صمم على الشراء أو الاقراض مع علمه بالدعوى فانه انما يفعل ذلك تحت مسؤوليته ويكون الحكم الذى يصدر فيما بعد سارياً عليه .

ولذا قررت الفقرة الأولى من المادة ١٢ من المشروع أنه يترتب على التأشير أو تسجيل الدعاوى المذكورة فى المادة السابعة أن حق المدعى يكون حجة على

الغير ممن ترتبت لهم حقوق وأصحاب الديون العقارية اعتباراً من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها متى كان هذا الحق ثابتاً بحكم مسجل طبقاً للقانون .

الحقوق المكتسبة للغير قبل تسجيل الدعاوى أو التأشير بها

١٠ — غير أن مسألة الأثر المترتب على عدم تسجيل الدعاوى أو عدم التأشير بها هي أخطر مما تقدم فمن الجلي أن عدم تسجيل اعلان دعوى بطلان العقود وفسخها أو دعوى الاستحقاق أو عدم التأشير بها لا يمكن أن يغير مدى الحق الذى رفعت الدعوى من أجله .

أما كون تسجيل الدعوى أو التأشير بها يجعل الحكم الذى سيصدر سارياً على الغير ممن ترتبت لهم حقوق أو من الدائنين المرتهنين للعقار فلا يمكن أن يستنتج من ذلك بطريق العكس أن الحكم لا يكون سارياً عليهم بأى حال من الأحوال عند عدم التأشير به أو عدم تسجيله فإنه لأجل التسليم بذلك يجب إقامة الدليل على أن الشخص الذى له حق الطعن فى العقد أو حق استحقاق العقار قد ارتكب خطأ أو أنه مسئول بوجه من الوجوه بسبب تأخره فى استعمال حقه وهذا الأمر لا يتحقق فى أغلب الأحوال . ويجب تحديد مدى حق المدعى أى أنه يجب تقدير مسألة الوقوف على ما اذا كان بطلان أو فسخ العقود يسرى على الغير على حسب نوع الدعوى المرفوعة وأساسها فلم تر اللجنة ضرورة للبحث فى ذلك اذ كان الأمر يؤدى بها الى اعادة النظر فيما ينشأ عن بطلان أو فسخ العقود قبل الغير مما يبعدها عن الغرض الذى قد شكلت من أجله من غير ضرورة ملجئة لذلك .

ولذا نصت الفقرة الثانية من المادة ١٢ من المشروع فيما يتعلق بالمرکز القانونى للدائنين المرتهنين للعقار أو المكتسبين للحقوق السابقين على تاريخ تسجيل الدعوى المشار اليها أو التأشير على أن حقوق الغير المكتسبة قبل التأشير أو التسجيل المشار اليهما تبقى خاضعة للنصوص والمبادئ السارية وقت اكتسابها .

وهذه الأحكام هي نفس الأحكام الواردة بالمواد ٤٦ و ٤٧ و ٤٨ و ٧٨ و ١٠٧ و ١٧٦ و ١٩٧ و ٢٤٢ و ٣٤٠ و ٣٨٠ و ٤١٣ و ٤١٧ و ٤٢٠ و ٦٧٠ و ٧٤٧ من القانون المدني ففي جميع هذه الأحوال رعى المشرع الى حماية الدائنين المرتهنين للعقار اذ قضى بأن بطلان أو فسخ العقود لا يمس بحقوقهم وفي بعض هذه المواد يذكر المشرع من ترتبت لهم حقوق وأحيانا يتطلب صراحة حسن نية الغير المتعاقدين وتارة يتطلبها ضمنا الا أن المشروع قد أكمل هذه النصوص وجعلها تمشي مع النظام العام للتسجيل على أنها لا تسرى على الدائنين المرتهنين للعقار والمكتسبين للحقوق اللاحقين لتاريخ تسجيل الدعوى أو التأشير به .

أما فيما يتعلق بالدعوى التي لم يرد في القانون ذكر ما يترتب عليها بالنسبة للغير (مثل دعوى ابطال تصرفات المدين ودعوى الصورية وهي دعوى كثيرة العدد في المحاكم) فتبقى خاضعة للمبادئ القانونية التي أقرتها أحكام المحاكم مع مراعاة تطبيق الفقرة الأولى من المادة ١٢ .

الجزء الخاص الذي يترتب على عدم تسجيل الدعوى

١١ — كانت اللجنة الخاصة قررت في الأصل جزاء خاصا لضمان العمل بأحكام المادة السابعة . فقد ورد فعلا في الفقرة الأولى من المادة التاسعة من مشروع تلك اللجنة ما نصه (ولا تنظر المحاكم في الدعوى الميينة بالمادة السابعة الا بعد التحقق من القيام بهذه الاجراءات) وقد رأت اللجنة التشريعية الاستشارية أنه يتعذر التوفيق بين هذا النص وبين الفقرة الثانية من المادة عينها التي أصبحت المادة التاسعة من المشروع المرفق بهذا والتي نصت على حق الالتجاء الى قاضي المواد المستعجلة لشطب التأشير أو التسجيل الخاص بالدعوى التي يرى أنها رفعت للمكيدة وبذا يكون قاضي المواد المستعجلة مضطرا في الواقع للحكم في نفس موضوع الدعوى وهذا يخالف المبادئ المسلم بأنها من اختصاص قاضي المواد المستعجلة الذي لا يجوز أن تؤثر أحكامه في موضوع النزاع . وقد وافقت اللجنة الخاصة على هذا التعديل .

فكان مشروع اللجنة الخاصة يشتمل أيضا على طريقة أخرى لالزام المتعاقدين على تسجيل الدعوى أو التأشير به فقد نصت فعلا الفقرة الثانية من المادة العاشرة على أن (لا يسلم كاتب المحكمة الصور التنفيذية من الأحكام المذكورة حتى يتحقق من أنه حصل التأشير بها طبقا للفقرة السابقة) . وحذف الفقرة الأولى من المادة التاسعة المشار اليها يستلزم حتما أن تحذف الفقرة الثانية من المادة العاشرة .

وقد حدثت الأسباب السابق ذكرها باللجنة التشريعية الاستشارية الى احلال النظام الاختيارى محل النظام الالزامى الذى أوصت به اللجنة الخاصة مع اعتبار أن الأثر المترتب على الفقرة الأولى من المادة ١٢ يكفى لأن يحمل المتعاقدين على تسجيل دعواهم .

الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الأهلية

١٢ — لما كان من الضروري وضع نصوص فى القوانين الأهلية كالتصوص المقترحة وبما أنه ليس من المرغوب فيه أن تترك لتفسير المحاكم مسألة معرفة ما اذا كان تسجيل الدعاوى المنظورة أمام المحاكم الأهلية الحاصل فى قلم كتاب هذه المحاكم يسرى على الغير من ذوى الجنسية الأجنبية فقد وضعت اللجنة التشريعية الاستشارية فى المشروع مادة جديدة وهى المادة (١١) التى تنص على وجوب تسجيل الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الأهلية فى قلم الرهون المختلط حتى يحتج به على الغير من ذوى الجنسية الأجنبية .

وهذا المبدأ مستمد من أحكام قانون الشفعة (راجع المادة الرابعة من الأمر العالى الصادر فى ٢٦ مارس سنة ١٩٠٠) غير أنه عوضا عن الزام المحكمة الأهلية بارسال الأوراق من تلقاء نفسها الى قلم الرهون المختلط كما نص على ذلك فى الأمر العالى المذكور رأت اللجنة الاستشارية أنه من الأفضل فى هذا الموضوع ترك الأمر الى من يهمهم التعجيل من ذوى الشأن اجتنابا للتأخير ورفع المسؤولية عن عاتق أقلام الكتاب بالمحاكم الأهلية التى لم تتدرب بعد على

هذه الأعمال الجديدة . وتنص المادة أيضا على أنه يجوز لذوى الشأن أن يبعثوا بأوامر الشطب الصادرة من قاضى المواد المستعجلة بالحاكم الأهلية طبقا للمادة التاسعة الى قلم كتاب المحاكم المختلطة المختص بذلك لتنفيذها فانه لو لم يوضع هذا النص لوجد مجال للبحث فيما اذا كان يجوز لقلم كتاب المحكمة المختلطة أن يجرى شطب التأشير أو التسجيل الخاص بالدعوى المنظورة أمام المحاكم الأهلية طبقا لأمر صادر من سلطة قضائية أخرى .

شكل العقود المقدمة للتسجيل وتعيين شخصية المتعاقدين وتعيين العقار ونماذج العقود ومراقبة قاضى الأمور المؤقتة

١٣ — نظرت اللجنة فى مسألة شكل العقود المقدمة للتسجيل فان أغلب هذه العقود عبارة عن عقود عرفية بسيطة محررة تحريرارديثا بمعرفة المتعاقدين وبحضور بعض كتاب مجردين عن كل المعلومات الفنية لاسيما فيما يتعلق ببيان الأعيان وتعيين المتعاقدين وهما الركنان الأساسيان لكل عقد ناقل للملكية العقارية . وفى الواقع فان تعيين شخصية المتعاقدين فى هذا القطر تعترضه صعوبات خاصة بالنسبة للأهالى نظرا لأن الألقاب عددها قليل جدا . وهذا من الأسباب التى تدعو الى البحث بجميع الطرق لاجتناب أسباب اللبس بقدر الامكان .

أما فيما يختص بتعيين العقار بالذات فيحسن الفات النظر الى أن مسألة الشروع فى وضع فهرس للقطع التى هى موضوع المعاملات العقارية فى بلدين وقع اختيار لجنة السجلات العقارية عليهما بطريق الصدفة قد أدت الى نتائج مشيطة للهمة جدا . ويكفى القول بأن ٣٧ فى المائة من العقود العرفية التى فحصت لم يمكن تعيين موقع القطع الا فيما يتعلق بالحوض الواقعة فيه وأن ٢٢ فى المائة من العقود تعذر فيها تعيين الحوض الواقعة فيه أيضا .

فالطريقة المثلى لضمان حسن تحرير العقود وضمان صحتها تنحصر فى أن يكون التحرير بمعرفة مأور مختص توافرت فيه الضمانات اللازمة والمعلومات الكافية أى بواسطة محرر العقود .

غير أن انشاء وظيفة محرر العقود فى القطر المصرى حيث لا وجود لها تولد مسائل هامة بنوع خاص وتعرضها عقبات جمة ومن أهمها الاعتبارات المالية . وقد ابتكرت اللجنة الى حين أن تجدد علاجاً شافياً لذلك طرماً من شأنها أن تخفف ان لم تنزل كلية النقص الذى دل عليه الاختبار والذى لا يمكن الصبر عليه وبهذه المناسبة نصت المادة الثالثة من المشروع على ما يجب ذكره من البيانات فى العقود الناقلة للملكية العقارية من حيث تعيين شخصية المتعاقدين وتعيين العقار .

ولكى يسهل العمل بأحكام القانون نصت الفقرة الثانية من المادة الرابعة على استعمال نماذج مطبوعة لأهم العقود توضع تحت طلب ذوى الشأن . فإذا كان العقد العرفى المقدم للتسجيل لا يشتمل على البيانات المنصوص عليها فى المادة الثالثة من القانون فيتعين رفع الأمر الى قاضى الأمور الوقتية الذى يرخض بالتسجيل متى أثبت الطالب اثباتاً كافياً أنه تعذر عليه أن يقدم جميع البيانات المطلوبة .

ولصيانة حقوق المتعاقدين يحفظ للعقد ترتيبه بقيده فى سجل العرائض بخررة مسلسلة مؤقتة ويسقط الترتيب متى تراءى للقاضى أنه لا يمكن تسجيل العقد بالشكل الذى قدم اليه به .

التصديق على الامضاءات والاختتام

١٤ — يجوز فى الوقت الحاضر تقديم أى عقد عرفى للتسجيل بدون احتياج الى التصديق على امضاء المتعاقدين أو اختتامهم وقد نشأ عن ذلك أن قد تم تسجيل عدد من العقود المزورة . ولتلافى هذا العيب قضت المادة الخامسة من المشروع بضرورة التصديق على الامضاء أو الختم أسوة بالقوانين الفرنسية والايطالية .

توزيع أقلام الرهون الحالية — انشاء مأموريات للتسجيل فى الأقاليم
١٥ — لم يكن فى الامكان الزام المتعاقدين بتسجيل عقودهم بحسب

النظام المبين بالمادة الأولى من القانون بدون أن تعمل لهم في الوقت ذاته التسهيلات اللازمة لارسال العقود لأقلام الرهون المختلطة لأنه لم تنشأ بعد في أقلام كتاب المحاكم الأهلية دفاتر لتسجيل العقود العرفية التي هي أكثر عددا من غيرها كما أن أقلام التسجيل بالمحاكم المختلطة لا توجد الا في ثلاث مدن وهي الاسكندرية والقاهرة والمنصورة . هذا الى أن اختصاص قلم الرهون بمحكمة مصر المختلطة يشمل علاوة على مديريات الوجه القبلي لغاية أسوان مديرتي القليوبية والمنوفية فالغرض اذن انشاء مأموريات لأقلام الرهون المختلطة في المديريات يكون من اختصاصها استلام العقود العرفية المقدمة للتسجيل وتقدير الرسوم عليها وارسلها بعد قيدها بدفتر العرائض الى قلم الرهون العام لحفظها في الملفات وعمل فهرس عنها . وعلى الحكومة اتخاذ الوسائل اللازمة بالاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة لضمان توزيع أقلام الرهون المختلطة لهذا الغرض .

حوالة ورهن الديون الممتازة أو المضمونة برهن عقارى والتنازل عن
الأسبقية للحلول محل الدائن

١٦ — رأت اللجنة الخاصة ضرورة انتهاز فرصة وضع هذا المشروع لتبين مركز غير المتعاقدين بالنسبة لحوالة أو رهن الديون الممتازة أو المضمونة برهن عقارى والحلول محل الدائن بحكم القانون أو بمقتضى الاتفاق وكذا التنازل عن الأسبقية في الرهون العقارية .

وقد نصت المادة ٤٣٦ من القانون المدنى المختلط على أن ملكية الديون تنتقل بالنسبة لغير المتعاقدين بمجرد اعلان المدين بذلك أو رضاه بموجب ورقة ثابتة التاريخ .

فاذا كان الدين الحال من الديون الممتازة أو المضمونة برهن عقارى فقد يحدث أن غير المتعاقدين الذين اكتسبوا حقا على العقار المرهون أو الذى عليه حق امتياز بدون أن يعلموا بالتحويل قد يتعاقدون مع الحيل فائقا لمثل هذا الخطر يجب على المحل اليه أن يعلم الغير بهذا التحويل بالتأشير عنه على هامش

التسجيل الأصلي . وهذا ما قضت به المادة الثالثة عشرة من المشروع أسوة بما هو وارد في القانون البلجيكي الصادر في ١٦ ديسمبر سنة ١٨٥١ ومشاريع القانون الايطالى المختلفة .

عدم سرعان القانون على الماضى

١٧ — أخذت المادة ١٤ من المشروع بمبدأ عدم سرعان أحكامه على الماضى بالنسبة للعقود العرفية والأحكام على السواء ومع ذلك فلم يكن يصح الترخيص بالاستمرار على تقديم العقود التى لم تستوف الشروط المنصوص عليها فى القانون الجديد الى التسجيل باعطائها تواريخ سابقة أو القول بأن العقود التى توقعت فعلا بعد نشر القانون تظل خاضعة للقانون القديم من حيث أثرها ولذلك تحتم النص على أن أسبقية العقود العرفية على تاريخ القانون يجب أن تثبت بأبواب تواريخها رسميا . وهذا التاريخ يمكن اثباته فى الميعاد المحدد لسريان القانون .

تدابير لتحسين نظام مسك دفاتر التسجيل

١٨ — ولتلافى النقص الموجود الآن فى نظام مسك دفاتر التسجيل بما فى ذلك دفاتر الفهرس قد نص المشروع فى المادة ١٥ على أنه يجوز لوزارة الحفانية بالاتفاق مع محكمة الاستئناف المختلطة أن تعين بقرار تصدره نظاما أكثر سهولة وأعظم وفاء بالغرض .

تاريخ العمل بالقانون

١٩ — قد نص على أن هذا القانون يسرى اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٢٤ لأنه من المستحسن تحديد تاريخ سريان القانون نفسه بدلا من جعل هذا التاريخ متوقفا على تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية لأن تاريخ النشر فيها غير محققة معرفته (ولكن الغرض جعل مدة ستة شهور تقريبا بين نشر القانون فى الجريدة الرسمية ومبدأ العمل به) .

الاجراءات الواجب اتباعها لجعل القانون ساريا على الأُجانب

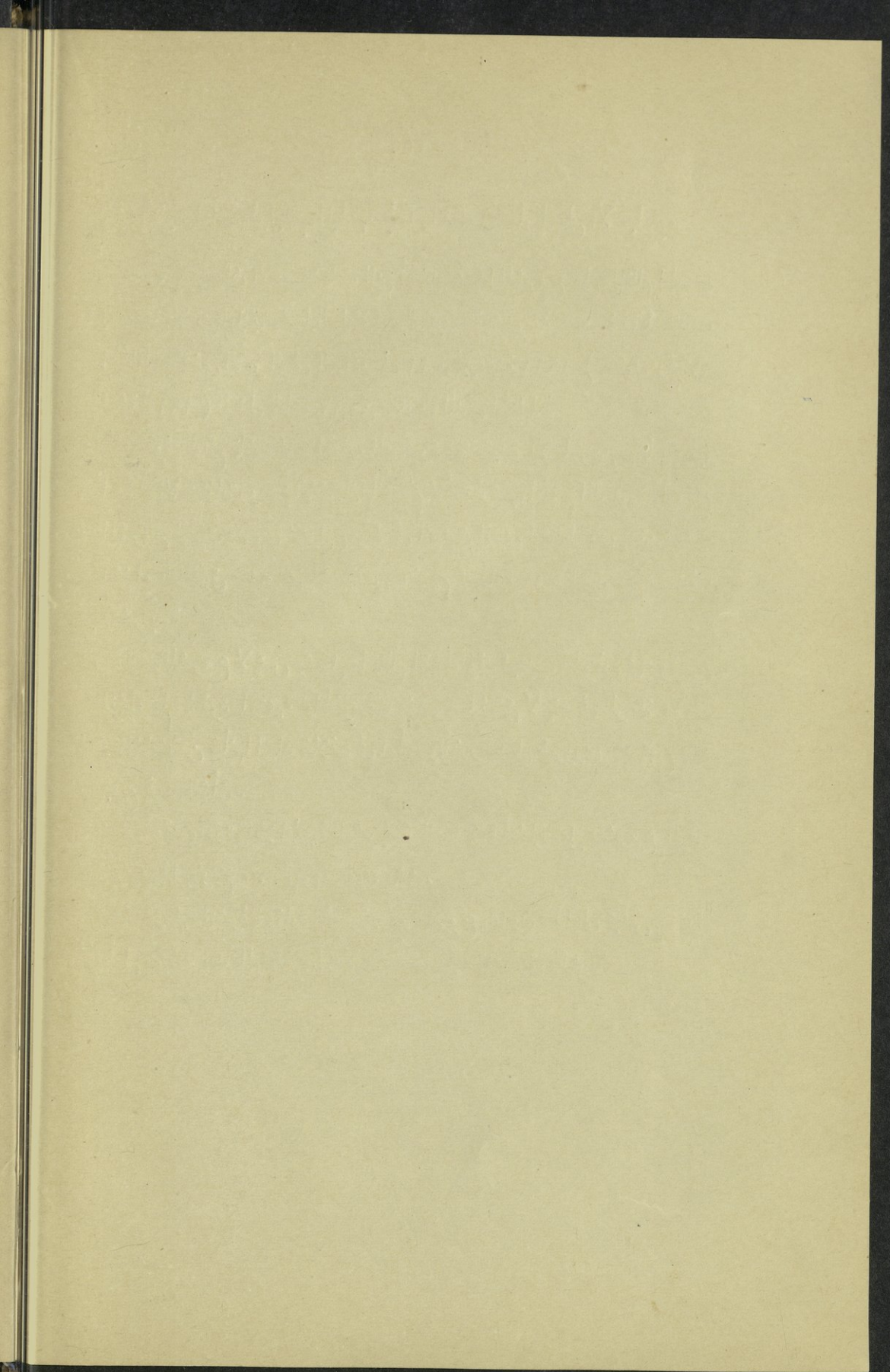
٢٠ — ان الاصلاحات التى أدخلها هذا المشروع على النظام الحالى للتسجيل لا تتجاوز بوجه ما السلطة الخولة للجمعية العمومية بمحكمة الاستئناف المختلطة بمقتضى الأمر العالى الصادر فى ١١ نوفمبر سنة ١٩١١ (قانون رقم ١٧ لسنة ١٩١١) المعدل للمادة ١٢ من القانون المدنى المختلط .

وفى الواقع فان سلطة الجمعية المذكورة غير مقيدة الا بأمرين وهما وجوب احترام الامتيازات وعدم الاخلال بأحكام لأئحة ترتيب المحاكم المذكورة وأحكام المشروع ليست سوى تعديل بسيط فى القانون المدنى المختلط كان يمكن لهيئة القضاء التصديق عليه عملا بالنص القديم للمادة ١٢ قبل توسيع سلطتها التشريعية .

والمشروع لا يمس بشكل ما نظام القضاء وقد اجتنب الخوض فى موضوع انشاء قلم للعقود الرسمية والحفوفات خصوصا لى لا يثير فى المرحلة الأولى مناقشات من شأنها إيجاد خلاف فى الرأى وتأخير تعديل ضرورى كاد يجمع عليه جميع ذوى الشأن .

وقد وافقت فعلا الجمعية التشريعية للمحاکم المختلطة على المشروع المرفق مع هذا بتاريخ ٣٠ مارس سنة ١٩٢٣ .

وعليه تتشرف وزارة الحفانية برفع مشروع القانون هذا الى مجلس الوزراء بأمل عرضه بعد الموافقة على الأعتاب الملكية للتصديق عليه ما



فهرس

صفحة

التطور التاريخي للملكية العقارية

المبحث الأول — تطور الملكية من العصور الأولى حتى الفتح

- ٣ الاسلامي
- ٣ (١) العصور الأولى — نظام الاقطاع
- ١١ (٢) التقسيم الثنائي للملكية العقارية بين الملك والكهنة
- (٣) التقسيم الثلاثي للملكية العقارية في مصر — ظهور
- ١٦ طائفة المحاربين

(٤) ظهور النظام الاموني (الأسرات ٢١ و ٢٢ و ٢٣) —

- ٢٣ الطابع الديني للملكية
- ٢٥ (٥) مجموعة بوكوريس — انشاء نظام العقود المدونة
- ٢٦ (٦) اعادة النظام الاموني (الأسرة ٢٥ والأسرة ٢٦)
- ٢٩ (٧) عهد أمازييس وعهد الفرس (الأسرة ٢٧ والأسرة ٢٨)
- ٣٢ (٨) آخر عهود الأسرات المصرية (الأسرة ٢٩ والأسرة ٣٠)
- ٣٣ (٩) عهد الاغريق
- ٣٤ (١٠) عهد الرومان — الابقاء على النظم المصرية

المبحث الثاني — من الفتح العربي الى العصر الحاضر

الفصل الأول — المبادئ المنظمة للملكية العقارية في

- ٣٩ الشريعة الاسلامية

- ٣٩ (١) الجهاد
- ٤٠ (٢) مصير الأراضى بعد الفتح
- ٤٠ (أ) الأراضى التى ملكت عنوة وقهرا
- ٤١ (ب) الأراضى التى ملكت صلحا
- ٤٢ (ج) الأراضى التى جلا عنها أهلها خوفا

صفحة

٤٣	(د) الأراضى الموات
٤٤	النفل
٤٤	النفى
٤٤	الغنيمة
٤٥	الجزية
٤٧	الخراج
٤٧	(٣) تقسيمات الملكية
٤٧	الأراضى العشرية والخراجية
٤٩	فائدة التفرقة بين الأراضى العشرية والخراجية
	مدى حقوق الحائزين للأراضى العشرية
٥٠	والخراجية
٥٥	الأراضى المملوكة والأراضى الموقوفة
٥٥	الأراضى الموقوفة
	الفصل الثانى — تطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية على
٥٥	مصر — تطور الملكية العقارية لغاية الفتح العربى
٥٦	(١) هل فتح العرب مصر عنوة أم صلحا ؟
٦٨	(٢) انتفاض الأقباط ونزول العرب بمصر
٦٩	(٣) نظام قبالات الأراضى
٧١	(٤) نظام الاقطاعات
٧١	(٥) روك حسام الدين والناصر
٧٣	(٦) فتح العثمانيين لمصر
٧٤	(٧) نظام الالتزامات
٧٥	(٨) اصلاحات محمد على باشا الزراعية
٧٦	(٩) تطور الملكية العقارية بعد حكم محمد على

صفحة

- (١) الأراضى الرزقة ٧٧
 (ب) الأراضى الأوسى ٧٨
 (ج) الأراضى الأبعادية المعروفة بالعشورية ٨٣
 (د) مسموح المصطبة ومسموح المشايخ ٨٦
 (هـ) الأراضى الخراجية ٨٨

الملكية العقارية فى الوقت الحاضر

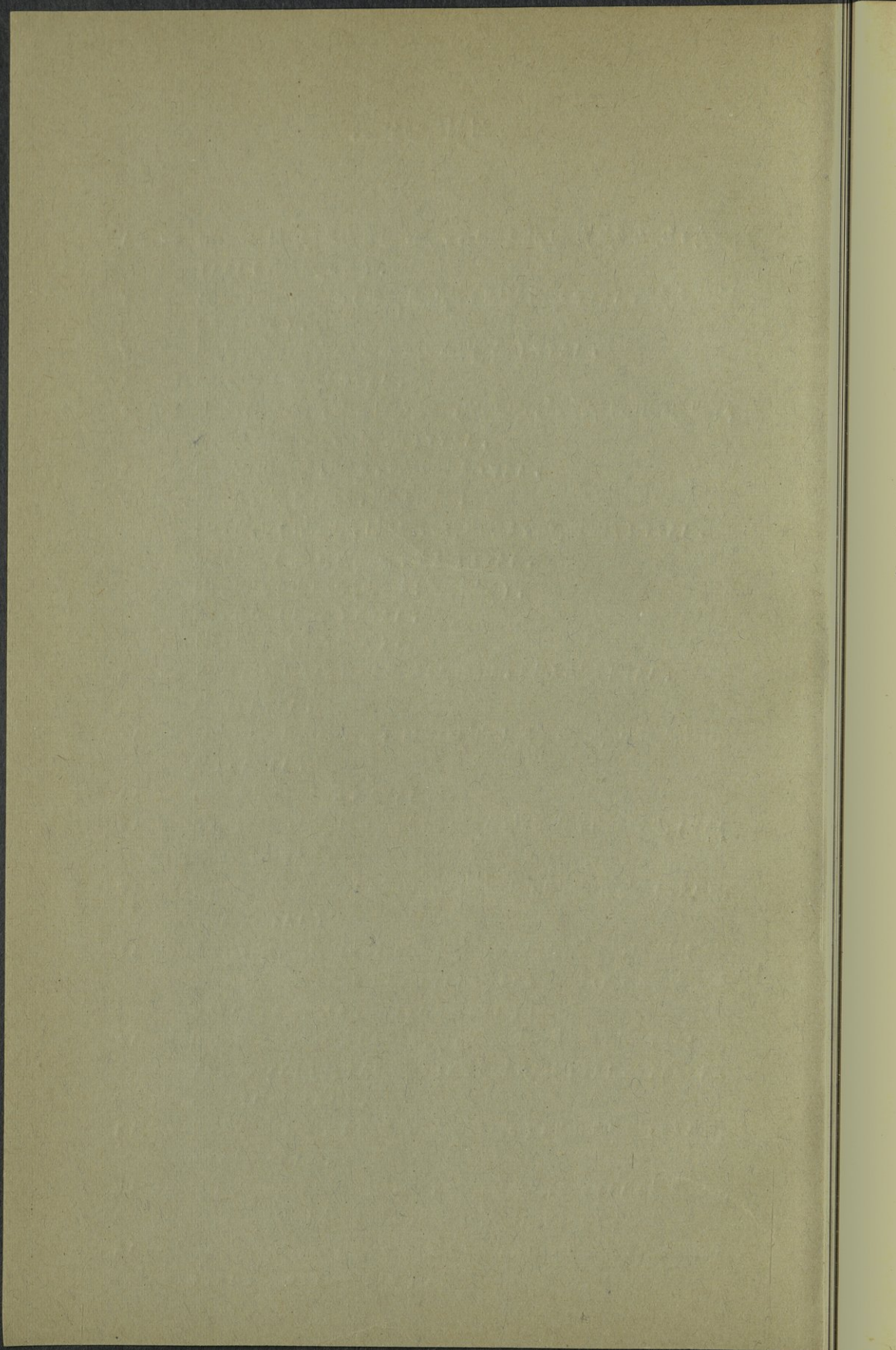
- أنواع العقارات الموجودة الآن ٩٦
 (١) عقارات الدولة ٩٦
 (ب) الأراضى المباعة ٩٧
 طرق امتلاك الأراضى غير المزروعة ٩٩
 (١) وضع اليد ٩٩
 (٢) الزرع أو الغرس أو البناء ١٠٤
 (٣) مضى المدة ١١١
 (ج) العقارات المملوكة ١١٢
 (د) العقارات الموقوفة ١١٢
 المركز القانونى للأجانب فيما يختص بالملكية العقارية فى مصر ١١٣
 فى الدولة العثمانية ١١٣
 فى مصر ١١٩

أهم القوانين والأوامر الخاصة بالملكية العقارية

- اللائحة السعيدية ١٢٥
 الأطين المعطاة للعربان والأطين المعطاة معاشا ١٤٧
 الأطين المعطاة نظير استبدال معاشات ١٤٧
 أطين الغابات والأحراش ١٥٣

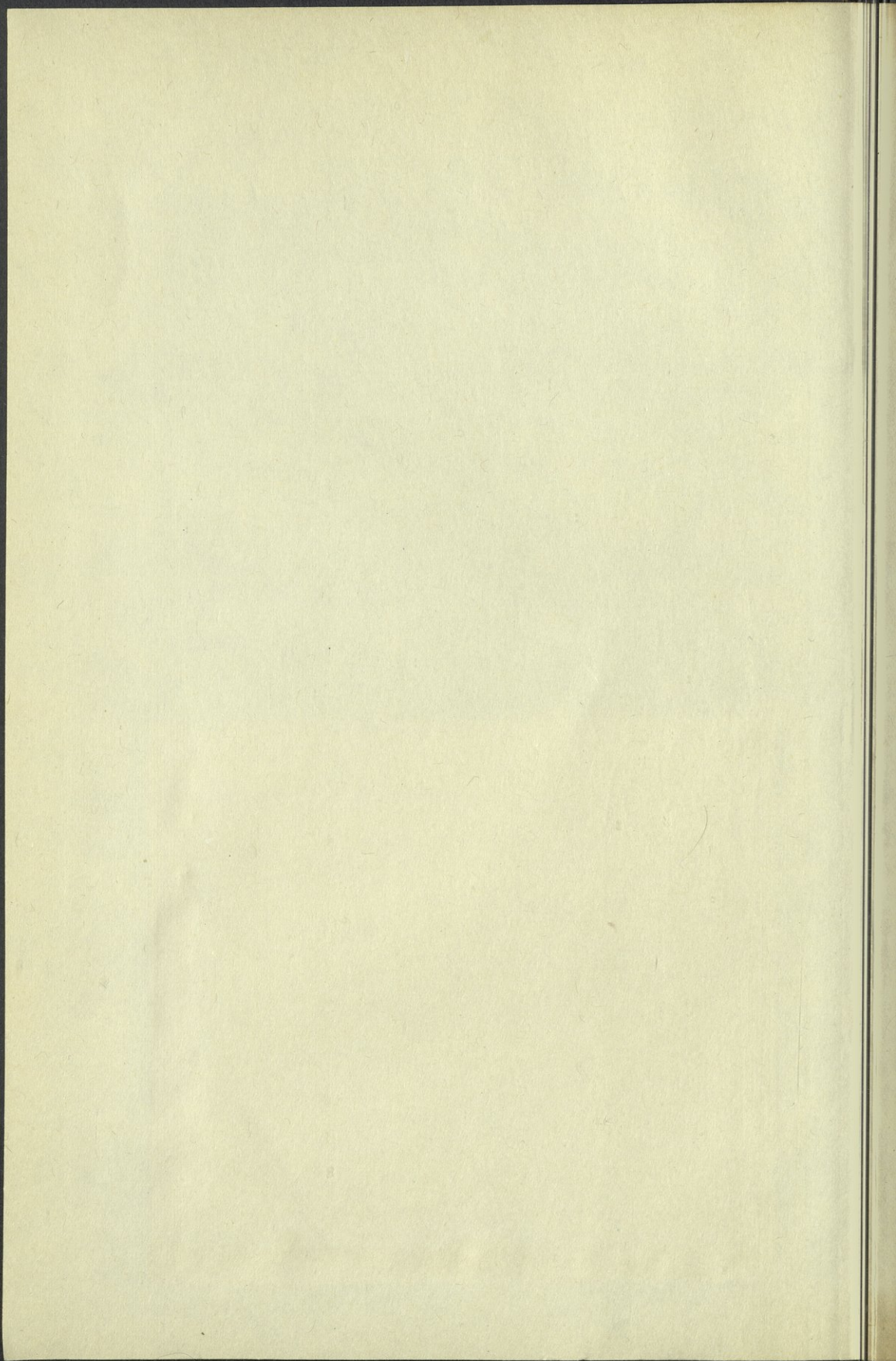
صفحة

١٥٤	الأراضي الفضاء
١٥٦	طمي البحر وطرحه
١٦٦	البرك والمستنقعات
١٧٥	الزراعات الممنوعة
١٧٩	انشاء العزب
١٨٣	الترع والجسور
٢٠٠	أحكام التنظيم
٢١٦	نزع الملكية للمنافع العامة
٢٤٥	التسجيل



مصنفات المؤلف

- ١ — نطاق حق الملكية العقارية في مصر ، دراسة قانونية تاريخية مقارنة ، باريس ١٩١٤ (باللغة الفرنسية) .
- ٢ — شرح قانون العقوبات (القسم العام) ، الطبعة الثانية ١٩٢٣ ، الطبعة الثالثة (تحت الطبع) .
- ٣ — أصول القوانين (بالاشتراك مع سيد مصطفى بك) ١٩٢٣ .
- ٤ — العقود المدنية الصغيرة ١٩٢٣ .
- ٥ — عارية الاستعمال وعارية الاستهلاك والايادات وأحكام الفوائد على العموم (بالاشتراك مع سيد مصطفى بك) ١٩٢٢ .
- ٦ — التأمينات الشخصية والعينية ، الطبعة الثانية ١٩٣٠ .
- ٧ — الملكية والحقوق العينية ، الطبعة الثالثة :
الجزء الأول (الأموال ، الحقوق ، حق الملكية ، حق الانتفاع) ١٩٣٣ .
الجزء الثاني (حقوق الارتفاق ، الهبة) ١٩٣٤ .
الجزء الثالث (الموارث والوصية : تحت الطبع) .
الجزء الرابع (الشفعة) ١٩٣٦ .
الجزء الخامس (تحت الطبع) .
- ٨ — الشفعة وحق استرداد الحصة للمبيعة قبل القسمة ، الطبعة الثانية ١٩٣٦ .
- ٩ — الأموال ١٩٣٦ .
- ١٠ — الملكية العقارية في مصر ، وتطورها التاريخي من عهد الفراعنة حتى الآن ، ١٩٣٦ .
- ١١ — المجموعة المدنية المصرية ، ١٩٣٦ .
- ١٢ — الأموال الثابتة بطريق التخصيص (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الأولى ١٩٣١ ص ٦٤ — ٩٣) .
- ١٣ — تملك واضع اليد الثمار (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الأولى ١٩٣١ ص ٢٦٣ — ١٨٤) .
- ١٤ — الشفعا ومراتبهم في الشريعة الاسلامية وفي القانون الأهلى والمختلط (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الثانية ١٩٣٢ ص ٥٦٥ — ٦٠٤ ، السنة الثالثة ١٩٣٣ ص ٥ — ٥٠ وص ١٤٧ — ١٧٤) .
- ١٥ — اشهار الصرافات العقارية (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الثالثة ١٩٣٣ ص ٤٣٩ — ٤٦٠ وص ٥٨٩ — ٦٤٢ ، السنة الرابعة ١٩٣٤ ص ٦٩ — ٨٦ وص ١٤٩ — ١٨٠) .
- ١٦ — فتح المجلات والمانور (مجلة القانون والاقتصاد) ، السنة الرابعة ١٩٣٤ ص ٢٣٥ — ٢٦٥) .
- ١٧ — تطور حق الملكية العقارية في مصر ، مجلة مصر المعاصرة ١٩٣٥ ، في الكتاب الذى وضع خصيصا لحضرة صاحب السمو الملكى أمير الصعيد (باللغة الفرنسية) .
- ١٨ — العقود التى تجيز الشفعة والتى لا تجيزها (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الخامسة ١٩٣٥ ، ص ٣٤٥ — ٣٩٤) .



333.3

M98m A

J. Lib.

15 JAN 1984

JAFET LIB.

1 OCT 1976

25 NOV 1986

JUL 69

JAFET LIB.

2 JAN 1978

J. Lib.

FEB 1982

JAFET LIB.

22 SEP 1980

333.3:M98mA:c.1

مرسى، محمد كامل

الملكية العقارية في مصر وتطورها ال

AMERICAN UNIVERSITY OF BEIRUT LIBRARIES



01019691

