جامعة القاهرة
كلية الحقوق
قسم الدراسات العليا

تملك الأراضى الموات والصحراوية

فى

القانون المصرى مقارناً بالفقه الإسلامى

رسالة دكتوراه مقدمه من الباحث

سيد محمود رمضان زيدان

وقد تشكلت لجنة المناقشة والحكم على الرسالة من السادة :

١ – الأستاذ الدكتور/ جميل متولى الشرقاوى
العميد الأسبق لكليتى الحقوق – جامعة القاهرة والشريعة والقانون – جامعة صنعاء – وأستاذ القانون المدنى بكلية الحقوق – جامعة القاهرة . مشرفاً ورئيساً

٢ – الأستاذ الدكتور/ أنور محمود يوسف دبور
رئيس قسم الشريعة الإسلامية وأستاذ الشريعة بالكلية مشرفاً شرعياً

٣ – الأستاذ الدكتور/ نزيه محمد الصادق المهدى
رئيس قسم القانون المدنى واستاذ القانون المدنى بالكلية عضواً قانونياً

٤ – الأستاذ الدكتور/ عبد الغفار ابراهيم صالح
عميد كلية الحقوق – جامعة المنوفية – وأستاذ الشريعة الإسلامية بكلية الحقوق – جامعة المنوفية عضواً شرعياً

شكر وتقدير

إن الباحث ليسجد لله شاكراً على نعمائه وتوفيقة اياه لإتمام هذا البحث الذى استغرق عمره قرابة الأربع سنوات عايش فيها هذا البحث منذ كان مجرد فكره إلى أن وفقه واخرجه بهذه الصورة التى لابد - مهما كانت اتقانه - إن بها القصور لأن الكمال لله وحده ولقول رسول الله صلى الله عليه وسلم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله" وجب على أن أتقدم بجزيل الشكر والثناء والعرفان بالجميل لمن أمسكوا بيدى منذ بداية مشوارى العلمى فى حقل الدراسات العليا حتى أوصلنى إلى هذا المستوى وأخص بالشكر والتقدير والتبجيل أستاذَىّ الفاضلين :

الأستاذ الدكتور / جميل منولى الشرقاوى جزاه الله عنى خير الجزاء، كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير والأحترام الأستاذ الدكتور / أنور محمود يوسف دبور جزاه الله عنى خير.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير والأحترام لأستاذَىّ الأستاذ الدكتور / نزيه محمد الصادق المهدى والأستاذ الدكتور / عبد الغفار إبراهيم صالح ، على تفضلهما بالموافقة على مناقشة هذا البحث رغم ضيق وقتهما وإنشغالهما بأعباء المسئولية فلهما منى جزيل شكرى وعظيم عرفانى وجزاهما الله عنى خير الجزاء ، كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى أعضاء مكتبة كلية حقوق القاهرة وإلى كل من ساهم معى بطريقة أو بأخرى من أجل إتمام هذا البحث .

إهداء

إلى روح والدى الذى علمنى أن العلماء ورثة الأنبياء.

وإلى والدتى التى كابدت حتى صرت رجلاً ...

أعاننى الله على برها وطاعتها.

وإلى أخوتى اعترافاً لهم بالجميل .

سُبحَانَكَ لاَ عِلمَ لَنَآ إِلاَّ مَا عَلَّمتَنَا

إِنَكَ أَنتَ العَلِيمُ الحَكِيمُ

صدق الله العظيم

سورة البقرة الآية رقم (٣٢)

المقدمة :

أولاً : أسباب إكتساب الملكية

لما كان إحياء الأرض الموات يعتبر أحد صور كسب الملكية لـذا نذكـر أسباب كسب فى الشريعة الإسلامية وكذلك فى القـانون الوضعـى علـى النحـو التالى :-

أ - أسباب اكتساب الملك فى الشريعة الإسلامية :

لمعرفة أسباب الملك فـى الشـريعة سنتناول أسباب الملـك عنـد الفقهـاء القدامى وكذا أسباب الملك عند الفقهاء المعاصرين ، ثـم نذكـر التقسـيم السـائغ لدينا .

(١) عند الفقهاء القدامى :

يرى بعض الفقهاء تقسيم أسباب الملك ثلاثة (١) :

١- سبب منشئ للملك . ٢- سبب ناقل للملك. ٣- الخلافة .

وذهب البعض الآخر إلى تقسيم أسباب الملك إلى (٢) :

١- أسباب ناقلة (كالبيع والهبة).

٢- أسباب أصاله (وهو الاستيلاء على المباح) ويستوى فـى الاسـتيلاء أن يكون حقيقة كوضع اليد أو حكماً كنصب شبكة الصيد .

---

(١) الشيخ زين الدين الشهير بابن نجيم - البحـر الرائـق شـرح الدقـائق - جـ٥ - ط دار الكتب العربية ، بدون سنة طبع - ص٢٥٨.

(٢) ابن عـابدين - رد المختـار علـى الـدر المختـار - جـ٦ - مطبعـة مصطفـى البـابى الحلبى- سنة ١٢٥٢هـ ص٤٦٣.

٣- أسباب خلافة أو خلفية .

ويقول السيوطى (١) : إن أسباب الملك ثمانية (المعاوضات - الميراث - الهبات - الوصايا - الوقف - الغنيمة - الإحياء - الصدقات) (٢).

(٢) أسباب اكتساب الملك عند الفقهاء المعاصرين :

من تقسيم الفقهاء القدامى ، قسَّم الفقهاء المعاصرين أسباب الملك.

ذهب البعض إلى تقسيم أسباب الملك للآتى :

١- سبب منشىء للملك على الأعيان بعد إن لم يكن ثابتاً فيها الملك ويتمثل هذا النوع فى الاستيلاء على الأموال المباحة (٣).

٢- سبب ناقل للملكية من حيز شخص لآخر .

٣- سبب خلافة : هو خلافة شخص لغيره فيما يملكه من أموال وحقوق بسبب الأرث ويتمثل هذا السبب فى الأرث والوصية .

وذهب البعض الآخر إلى أن أسباب الملك أربعة هى (٤):

---

(١) السيوطى : هو عبدالرحمن بن أبى بكر محمد بن سابق الدين الخضيرى السيوطى جلال الدين امام الحافظ - مؤرخ أديب له نحو ستمائة مصنف نشأ بمصر وتوفى بها سنة ٩١١هـ ومن أشهر مؤلفاته - الاتقان فى علوم القرآن - والاشباه والنظائر انظر الضوء اللامع لأهل القرن التاسع - لشمس الدين بن محمد بن عبد الرحمن السخاوى - جـ٤ - ص٦٥ مكتبة القدس - القاهرة - سنة ١٣٥٤هـ ، الأعلام لخير الدين الزركلى - جـ٤ - ص٧١-٧٣ الطبعة الثانية .

(٢) السيوطى - الأشباه والنظائر فى قواعد وفروع فقه الشافعية - دار الكتب العلمية - بيروت - بدون سنة طبع - ص٣١٧.

(٣) الشيخ محمد أبو زهر الملكية ونظرية - دار الاتحاد العربى للطباعة - بدون سنة - ص١٢١-١٢٢.

(٤) د/ عيسوى أحمد عيسوى - المدخل فى الفقه الإسلامى - مطبعة دار التأليف - الطبعة الأولى - بدون سنة - ص٣٩١ ، د/ محمد يوسف مرسى - الأموال ونظرية العقد فى الفقه الإسلامى - مطابع دار الكتاب العربى بمصر - الطبعة الأولى - =

فهرس الرسالة

الموضوع	رقم الصفحة
المقدمة :	١
أولاً : أسباب اكتساب الملكية	١
ثانياً : (١) معنى الأراضى الموات والصحراوية.	١٢
(٢) لمن تثبت ملكية الأرض الموات والصحراوية.	١٧
ثالثا : أهمية الموضوع فى السعى إلى توسيع الرقعه الزراعية والمعمورة فى مصر	١٩
رابعاً: الفقه الإسلامى عنى بالأراضى الموات بقصد التشجيع على استغلالها .	٢٥
خامساً: خطة البحث	٢٩
القسم الأول	
تملك الأراضى الموات فى الفقه الإسلامى	٣٩
الباب الأول	
الأراضى الموات ملكيتها وتملكها	
تقسيم :	٤١
الفصل الأول	
التعريف بالأراضى الموات	
تقسيم :	٤٣
المبحث الأول: المقصود بالأراض الموات	٤٤
المبحث الثانى: الشروط الواجب توافرها لاعتبار الأرض مواتاً	٥١
المبحث الثالث: أدلة إحياء الأرض الموات	٦٤

الفصل الثانى
ملكية الأرض الموات وتملكها

تقسيم : ٦٩

المبحث الأول : ملكية الدولة للأراضى الموات ٧٠

المبحث الثانى : تملك الأراضى الموات ٧٦

الباب الثانى
مراحل تملك الأراضى الموات

تقسيم : ٩٥

الفصل الأول
التحجير

تمهيد وتقسيم : ٩٧

المبحث الأول : التعريف بالتحجير ومدته .

تقسيم : ٩٨

المطلب الأول : تعريف التحجير ٩٩

المطلب الثانى : صفة التحجير ١٠٣

المطلب الثالث : مدة التحجير ١٠٥

المبحث الثانى : الأثر المترتب علىالتحجير ١١٣

المبحث الثالث : سقوط حق التحجير ١١٩

المبحث الرابع : حكم إحياء ما أحتجره الغير

تقسيم : ١٢٩

المطلب الأول : إحياء ما أحتجرته الغير ١٣٠

المطلب الثانى : ثبوت حق التحجير ١٣٨

المبحث الخامس : وراثه حق التحجير ١٤٣

الفصل الثانى

الإحياء

تمهيد وتقسيم : ١٥٣

المبحث الأول : المقصود بالإحياء وحكمه

تقسيم : ١٥٤

المطلب الأول : التعريف بالإحياء ١٥٥

المطلب الثانى : حكم الإحياء ١٦١

المبحث الثانى : صفة الإحياء ١٦٣

المبحث الثالث : شروط التملك بالإحياء

تقسيم : ١٧٧

المطلب الأول : شروط التملك بالإحياء ١٧٨

المطلب الثانى : الحق الذى يثبت الإحياء ١٩٩

المبحث الرابع : المقصود بالإقطاع

تمهيد وتقسيم : ٢٠٣

المطلب الأول : تعريف الإقطاع ٢٠٤

المطلب الثانى : أدلة الإقطاع ٢٠٥

المطلب الثالث : شروط إقطاع الأمام ٢٠٧

المطلب الرابع : الحقوق التى يجوز إقطاعها ٢٠٨

المطلب الخامس : الحق الذى يثبت بالإقطاع ٢١١

القسم الثانى ٢١٧

التملك بالإحياء فى القانون المصرى

تمهيد : ٢١٨

١- تاريخ تنظيم التملك بالإحياء. ٢١٨

٢- مصدر القواعد الحالية لأباحة تملك الأراضى الصحراوية ٢٢٥

الباب الأول

طرق التملك فى ظل القوانين الخاصة

تمهيد وتقسيم : ٢٢٧

الفصل الأول

تملك الأراضى الصحراوية فى ظل القانون

رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤

تمهيد وتقسيم : ٢٢٩

المبحث الأول : شروط البيع بالتزايد

تقسيم : ٢٣٠

المطلب الأول : التزامات الدولة عند التصرف فى الأراضى الصحراوية ٢٣١

المطلب الثانى : التقدم بالطلبات ٢٣٤

المطلب الثالث : الشروط الواجب توافرها فى المتصرف إليهم ٢٣٧

المبحث الثانى : مراحل البيع بالتزايد

تقسيم : ٢٤٠

المطلب الأول : البيع بالتزايد . ٢٤١

المطلب الثانى : تحرير عقود البيع ٢٤٤

المطلب الثالث : معاينة الأرض للتحقق من الاستصلاح ٢٤٦
المطلب الرابع : المنع من التصرف فى الأراضى الصحراويه قبل الاستصلاح . ٢٥٠

الفصل الثانى

الحقوق المكتسبة قبل العمل بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤

تقسيم : ٢٥٣
المبحث الأول : الأحكام التى تنطبق على التصرفات التى أبرمت قبل العمل بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٤. ٢٥٤
المبحث الثانى : حكم الملكيات المكتسبة قبل العمل بالقانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤. ٢٦٤
المبحث الثالث : التكييف القانونى للبيع بطريق التزايد. ٢٧٥

الباب الثانى

تملك الأراضى الصحراوية فى ظل القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١

تمهيد وتقسيم : ٢٨١

الفصل الأول

التملك بالتأجير بطريق المزاد العلنى

تمهيد وتقسيم : ٢٨٣
المبحث الأول : إجراءات التملك بالتأجير بطريق المزاد.
تقسيم : ٢٨٤
المطلب الأول : التزامات الدولة عند التصرف بالتأجير فى الأراضى الصحراوية ٢٨٥

المطلب الثانى : الإعلان عن الأراضى الصحراوية. ٢٩٠
المطلب الثالث : الشروط الواجب توافرها فى المتصرف إليهم. ٢٩١
المطلب الرابع : التقدم بطلبات التأجير . ٢٩٦
المبحث الثانى : مراحل التملك بالتأجير بطريق التزايد.
تقسيم : ٣٠٢
المطلب الأول : اجراءات البيع بالتزايد . ٣٠٣
المطلب الثانى : تحرير عقود الإيجار . ٣١٠
المطلب الثالث : معاينة الأرض . ٣١٥
المطلب الرابع : صدور قرار مجلس إدارة الهيئة بالموافقة أو الرفض . ٣١٧
المطلب الخامس : حكم استخدام الأراضى الصحراوية فى غير أعراض الاستصلاح . ٣٣٠
المبحث الثالث : التملك بالتأجير بطريق المفاوضة .
تمهيد : ٣٣٣
المطلب الأول : حالات التأجير بطريق المفاوضه أو الممارسة. ٣٣٤
المطلب الثانى : إجراءات المفاوضة . ٣٣٥
الفصل الثانى
الحقوق المكتسبة قبل العمل بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١
تقسيم : ٣٣٩
المبحث الأول : القواعد أو الأحكام التى تنطبق على التصرفات التى إبرمت قبل العمل بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١. ٣٤٠

المبحث الثانى : حكم الملكيات المكتسبة قبل العمل بالقانون المذكور . ٣٥٣

الفصل الثالث

التكييف القانونى للتصرف فى الأراضى الصحراوية غير المستصلحة.

تمهيد وتقسيم : ٣٦٣

المبحث الأول : حكم لائحة شروط بيع أملاك الدولة الخاصة الصادرة فى ١٩٠٢/٨/٣١ من الأراضى الصحراوية. ٣٦٤

المبحث الثانى : تكييف حق الدولة على الأراضى الصحراوية. ٣٦٩

المبحث الثالث :التكييف القانونى للتأجير بطريق المزاد العلنى. ٣٨٢

المبحث الرابع : التكييف للتأجير بطريق المفاوضة . ٤٢٠

الباب الثالث

أحكام الملكية للأراضى الصحراوية وفقاً للنظام القائم

تقسيم : ٤٢٣

المبحث الأول : حكم الأخذ بالشفعه فى الأرض الصحراوية. ٤٢٤

المبحث الثانى : وراثة الأراضى الصحراوية المستصلحة. ٤٣٢

المبحث الثالث : حكم التصرف فى الأراضى الصحراوية قبل تمام الاستصلاح .

تقسيم : ٤٤٢

المطلب الأول : مدى جواز التصرف فى الأراضى الصحراوية. ٤٤٣

المطلب الثانى : حكم التصرف فى الأراضى الصحراوية على خلاف شرط المنع . ٤٥٤

المطلب الثالث : الحجز والتنفيذ على الأرض الممنوع التصرف فيها. ٤٦٧

المبحث الرابع : ضرورة الاستمرار على استثمار الأرض الصحراوية. ٤٧١

الخاتمة : ٤٩١

التوصيات والاقتراحات ٥٠٥

فهرس الآيات القرآنية ٥٠٩

فهرس الأحاديث النبوية ٥١١

فهرس الأعلام ٥١٣

قائمة المراجع ٥١٤

الفهرس ٥٤٣

« تم بحمد الله تعالى وعونه »