

حق التصرف على الأراضي الأميرية

الباحثة: آية ناصر عقل

تخصص: القانون والفقہ المقارن، جامعة القرآن الكريم والعلوم الإسلامية، السودان

yoyo.aqel.1990@gmail.com

المستخلص:

يتناول هذا البحث حق التصرف في الأراضي الأميرية، ويهدف إلى بيان ماهية هذا الحق، وتوضيح القيود الواردة عليه، إضافةً إلى بيان آلية نقل حق التصرف من المتصرف إلى الغير وانتقاله إلى الورثة، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية وأحكام المحاكم المقارنة، والاستناد إلى آراء الفقهاء في التشريعات المقارنة كلما أمكن ذلك. وتتبع أهمية الدراسة من كون غالبية أراضي فلسطين تُعد من الأراضي الأميرية، فضلاً عن استغلال طبيعة هذا النوع من الأراضي من قبل الاحتلال الصهيوني ذريعةً للاستيلاء على الأراضي الفلسطينية وإقامة المستوطنات عليها. وقد خلصت الدراسة إلى أن الإشكاليات المتعلقة بالأراضي الأميرية تعود إلى طبيعتها القانونية المتمثلة في ملكية الدولة لرقبة الأرض، الأمر الذي ينعكس بصورة مباشرة على حقوق المتصرف وسلطاته في الانتفاع بالأرض والتصرف بها. كما أوصت الدراسة بضرورة العمل على إجراء تسوية شاملة للأراضي الأميرية وتحويلها إلى أراضي ملك بأسماء المتصرفين بها لدى الدوائر الرسمية، بعد استيفاء جميع شروط التسوية، باعتبار ذلك أحد الحلول الكفيلة بإنهاء الإشكاليات القائمة بشأنها حتى الوقت الحاضر.

الكلمات المفتاحية: فلسطين، أراضي الدولة، الاحتلال الصهيوني، حق التصرف، القانون.

The Right of Disposition over State-Owned Lands

Aya Nasser Aqel

Specialization: Law and Comparative Jurisprudence, University of the Holy Quran and Islamic Sciences, Sudan

yoyo.aqel.1990@gmail.com

Abstract:

This study addresses the topic of dispositional rights over Miri lands and aims to clarify the nature of such rights. It further explains the restrictions imposed on the disposal of Miri lands, in addition to outlining the mechanism of transferring disposal rights from one party to another, including inheritance rights. This analysis is based on legal texts, comparative court rulings, and the opinions of jurists in comparative legislation whenever possible the significance of this study lies in the fact that a majority of the lands in Palestine fall under the category of Miri lands. Moreover, the Zionist enemy as a pretext to seize Palestinian lands and establish settlements on them. Exploits the nature of these lands The study concludes that the cause of the ongoing controversies surrounding Miri lands lies in the ownership of the state over the land. This ownership affects the rights and authorities of the disposers over their lands. The study recommends the necessity of working towards a settlement for all Miri lands, transforming them into individually- owned lands under the names of the disposers in the official departments, after fulfilling all settlement conditions, as one of the solutions to resolve the existing controversies surrounding Miri lands to this day.

Keywords: Palestine, state lands, Zionist occupation, right of disposal, law.

المقدمة:

تُعَد ملكية الأراضي وحدود التصرف بها من الحقوق المهمة التي تحرص الدول على تنظيمها وحمايتها، لما لذلك من أثر مباشر في تحقيق الاستقرار القانوني والاجتماعي والاقتصادي. ومن أجل حماية هذا الحق، وضعت الدول تشريعات قانونية تنظم ملكية الأراضي وآليات التصرف بها، إضافةً إلى تنظيم المنازعات والخلافات التي قد تنشأ بشأنها. وقد مرت الأراضي في فلسطين بعدة مراحل تاريخية وسياسية عبر العصور، بدءاً من الدولة

الإسلامية، ثم الدولة العثمانية، مروراً بفترة الانتداب البريطاني، ثم الحكم الأردني في المحافظات الشمالية والإدارة المصرية في المحافظات الجنوبية، وصولاً إلى الاحتلال الإسرائيلي الذي ما زال قائماً حتى اليوم. وقد تركت كل مرحلة من هذه المراحل أثراً واضحاً في الجانب القانوني، مما أدى إلى ظهور العديد من التشريعات المتعلقة بالأراضي. وفي الحقبة العثمانية قُسمت الأراضي إلى عدة أنواع، ووضعت لكل نوع أحكام قانونية خاصة تنظم كيفية التصرف به. ومن أبرز هذه الأنواع الأراضي الأميرية، التي تُعد محل هذه الدراسة، حيث سيتم بحث طبيعة حق التصرف الوارد عليها، والقيود القانونية المرتبطة به، وآلية نقل هذا الحق إلى الغير أو انتقاله إلى الورثة.

أهمية الدراسة:

تتبع أهمية هذه الدراسة من أن غالبية أراضي فلسطين تُعد من الأراضي الأميرية، فضلاً عن استغلال طبيعة هذا النوع من الأراضي من قبل الاحتلال الإسرائيلي ذريعةً للاستيلاء على الأراضي الفلسطينية وإقامة المستوطنات عليها، الأمر الذي يجعل من دراسة الأحكام القانونية المتعلقة بها ضرورة علمية وعملية.

إشكالية الدراسة:

تتمثل الإشكالية الرئيسية للدراسة في التساؤل حول مدى جواز تصرف المتصرف في الأراضي الأميرية تصرف المالك، بما في ذلك نقل هذا الحق إلى الغير أو انتقاله إلى الورثة. وينبثق عن هذه الإشكالية عدد من التساؤلات الفرعية، أبرزها:

1. ما طبيعة حق التصرف في الأراضي الأميرية؟
2. هل توجد قيود قانونية واردة على حق التصرف في الأراضي الأميرية؟
3. كيف يتم نقل حق التصرف من المتصرف إلى الغير أو إلى الورثة؟

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة بصورة رئيسة إلى بيان الأساس القانوني للتصرف في الأراضي الأميرية، ويتفرع عن هذا الهدف الرئيس هدفان فرعيان هما:

- بيان طبيعة حق التصرف في الأراضي الأميرية.
- بيان القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الأميرية.

منهج الدراسة:

للإجابة عن الإشكالية الرئيسية والتساؤلات المتفرعة عنها، اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال استعراض النصوص القانونية ذات الصلة وتحليلها، والرجوع إلى أحكام المحاكم المقارنة وآراء الفقهاء في التشريعات المقارنة المتعلقة بموضوع الدراسة كلما أمكن، وربط ذلك بما يسهم في الوصول إلى إجابة علمية متكاملة للإشكاليات المطروحة.

تقسيم الدراسة:

اقتضت طبيعة الدراسة، وبالاستناد إلى المنهج المتبع، تقسيم البحث إلى مبحثين رئيسيين؛ يتناول المبحث الأول طبيعة حق التصرف في الأراضي الأميرية وعناصره والقيود الواردة عليه، حيث يتم فيه بيان مفهوم حق التصرف وعناصره، إضافة إلى دراسة القيود القانونية المفروضة على هذا الحق. أما المبحث الثاني، فيتناول نقل حق التصرف من المتصرف إلى الغير وانتقاله إلى الورثة، من خلال بحث عقد فراغ الأرض الأميرية، وآلية نقل حق التصرف بالأولوية وللورثة.

المبحث الأول: طبيعة حق التصرف في الأراضي الأميرية وعناصره وقيوده:

ينقسم هذا المبحث إلى مطلبين؛ يُخصص الأول لبيان طبيعة حق التصرف وعناصره، بينما يُخصص الثاني لبيان القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الأميرية.

المطلب الأول: طبيعة حق التصرف وعناصره:

يتميز حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية بطبيعة قانونية خاصة تجعله مختلفاً عن غيره من الحقوق العينية، الأمر الذي يستوجب بيان مفهوم هذا الحق، والتمييز بينه وبين الحقوق المشابهة له.

الفرع الأول: مفهوم حق التصرف في الأراضي الأميرية وتمييزه عن غيره من الحقوق أولاً: تعريف حق التصرف في الأراضي الأميرية:

لم يضع قانون الأراضي العثماني تعريفاً صريحاً لحق التصرف في الأراضي الأميرية، وإنما ركز على تحديد سلطات صاحب هذا الحق، والتي كانت مقيدة بدرجة كبيرة ثم أخذت بالتوسع تدريجياً مع مرور الزمن. فقد كان السلطان، أو من يفوضه، يمنح حق التصرف في الأراضي الأميرية بقصد الانتفاع بها بما يحقق المصلحة العامة، وكان هذا الحق في بدايته مجرد حق انتفاع شخصي ينتهي بوفاة صاحبه، لتعود الأرض بعد ذلك إلى الدولة (أبو بكر، 1918، ص397). وقد تناول الفقهاء تعريف حق التصرف في الأراضي الأميرية بعدة تعريفات، من أبرزها أنه: "حق يرد على الأرض الأميرية التي تملك الدولة رقيبتها، في حين يثبت لصاحب حق التصرف عنصراً الاستعمال والاستغلال، وما يترتب عليهما من آثار، كالتصرف بالأرض بالهبة أو الإيجار وغير ذلك، ما لم يوجد نص قانوني يمنع هذا التصرف بأي صورة من الصور، كالوصية أو الوقف" (الزعيبي، 1994، ص11). كما عرّف أيضاً بأنه: "حق استعمال الأرض الأميرية والانتفاع بها دون رقيبتها، إذ تبقى رقبة الأرض مملوكة للدولة" (أبو بكر، 1918، ص313).

وعرّف بعض الفقهاء حق التصرف بأنه: "حق عيني عقاري من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، تمنحه الدولة على الأراضي الأميرية، ويخول صاحبه استعمالها واستغلالها والتصرف بها ضمن الشروط التي تحددها القوانين" (قداة، 2003، ص120-121). وترى الباحثة أن التعريف الأخير يُعد أكثر شمولاً ودقة، إذ أوضح الطبيعة القانونية لحق التصرف باعتباره حقاً عينياً متفرعاً عن حق الملكية، كما بيّن خصائصه المتمثلة في كونه حقاً تمنحه الدولة على الأراضي الأميرية، ويخول صاحبه سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف ضمن الحدود والشروط التي تضعها القوانين، الأمر الذي يؤكد أن هذا الحق ليس حقاً مطلقاً، وإنما ترد عليه قيود قانونية تنظم ممارسته.

ثانياً: تمييز حق التصرف عن غيره من الحقوق:

يتشابه حق التصرف إلى حدٍ كبير مع بعض الحقوق الأخرى، مما دفع بعض الفقه إلى محاولة إدراجها ضمنها، ومن أبرز هذه الحقوق (حق الملكية وحق الانتفاع).

أ. التمييز بين حق التصرف وحق الملكية:

يختلف حق التصرف عن حق الملكية اختلافاً جوهرياً؛ إذ يقتصر حق المتصرف على منفعة الأرض واستعمالها واستغلالها، في حين أن حق الملكية يخول المالك سلطة الرقبة والمنفعة معاً، بالإضافة إلى ملكية ما فوق الأرض وما تحتها، كما أن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال، ويملك صاحبه إجراء مختلف التصرفات القانونية على العقار (المادة 121 من القانون المدني الفلسطيني). كما أن الملكية تنتقل بطريق الميراث، بينما ينتقل حق التصرف وفق قواعد الانتقال الخاصة بالأراضي الأميرية. ويضاف إلى ذلك أن حق الشفعة يرد على الأراضي الملك، في حين يرد على الأراضي الأميرية حق الأولوية بدلاً منه (أبو مغلي، 1993، ص2-3؛ كركبي، 1999، ص126).

ب. التمييز بين حق التصرف وحق الانتفاع:

تُعد سلطات المتصرف أوسع نطاقاً من سلطات المنتفع (المر، 1923، ص11)، إذ يلتزم المنتفع باستعمال محل الانتفاع في الغرض المخصص له، كما ينقضي حق الانتفاع بوفاة المنتفع، في حين أن حق التصرف لا ينتهي بوفاة المتصرف، بل ينتقل وفق القواعد القانونية المنظمة لذلك، ويقتصر حق التصرف على الأراضي الأميرية فقط، بينما يرد حق الانتفاع على العقارات والمنقولات كافة. كذلك لا تجوز الوصية بحق التصرف وفق أحكام القانون المدني الفلسطيني (المادتان 1111 و1114)، بخلاف حق الانتفاع الذي يجوز أن يكون محل وصية للغير (النشواتي، 1993، ص333). ويتضح مما سبق أن حق التصرف يُعد حقاً مستقلاً قائماً بذاته، ولا يمكن إدراجها ضمن أي حق آخر، نظراً لما يتمتع به من طبيعة خاصة وأحكام قانونية مستقلة تنظمها تشريعات الأراضي المتعلقة بالأراضي الأميرية، إلى جانب أحكام القانون المدني الفلسطيني.

الفرع الثاني: عناصر حق التصرف:

يتمتع المتصرف في الأراضي الأميرية بعدة حقوق وسلطات على الأرض محل التصرف، ومن أبرزها ما يأتي:

1- حق الاستعمال: منح قانون الأراضي العثماني المتصرف بالأرض الأميرية حق استعمال الأرض من خلال زراعتها (المادة 9 من قانون الأراضي العثماني). كما أجاز له حصاد منابت الربيع القديمة في الأراضي المتصرف بها مقابل دفع العشر المستحق عليها، شريطة عدم تحويلها إلى كروم أو حقول إلا بإذن من المأمور المختص (المادة 10 من قانون الأراضي العثماني). وفي المقابل، منع القانون المتصرف من قطع الأشجار المثمرة وغير المثمرة، باعتبار أن هذه الأشجار تتبع رقبة الأرض المملوكة للدولة، واقتصر حقه على الانتفاع بمنافعها مقابل دفع العشر المستحق، وفي حال مخالفته وقيامه بقطعها يلتزم بدفع قيمتها كغرامة (المادة 28 من قانون الأراضي العثماني). لقد منح قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953 المتصرف بالأرض الأميرية صلاحيات واسعة تتعلق باستعمال الأرض، من حيث زراعتها وغرسها بالأشجار المثمرة وغير المثمرة، وقطع الأشجار وقلعها، إضافة إلى إقامة المنشآت والدكاكين والمصانع وغيرها من أوجه الاستعمال المختلفة (المادة 31 من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة؛ أبو بكر، 1113، ص311).

2- حق الاستغلال: يملك المتصرف بالأرض الأميرية حق استغلالها، ومن ذلك تأجيرها على سبيل المزارعة، بحيث يحصل على جزء من المحصول باعتباره غلة للأرض بالنسبة له (السنهوري، 1995، ص499). كما منح قانون التصرف بالأموال غير المنقولة المتصرف الحق في القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الأرض واستغلالها (سوار، 1979، ص789)، سواء أكانت هذه الثمار طبيعية لا دخل للإنسان في إنتاجها، أم صناعية تنتج بفعل الإنسان كالمحاصيل الزراعية، أم مدنية كبدل إيجار المباني المقامة على الأرض (قداة، 2003، ص138-139). كذلك أجاز القانون للمتصرف استغلال تراب الأرض الأميرية أو رمالها أو أحجارها وبيعها

والاستفادة من ثمنها، شريطة عدم مخالفة القوانين النافذة (المادة 1 من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة).

3- حق التصرف: تُعد سلطة التصرف أوسع السلطات التي يتمتع بها المتصرف، إذ تخوله السيطرة القانونية على الأرض، بخلاف سلطتي الاستعمال والاستغلال اللتين تقتصران على الانتفاع بمنافع الأرض. وقد يكون التصرف مادياً أو قانونياً.

أ. التصرف المادي: (قداة، 2003، ص133)

يقصد بالتصرف المادي إجراء تغييرات مادية على الأرض الأميرية أو تبديل أوصافها (قداة، 2003، ص133). ومن صور ذلك حفر الآبار واستخدامها لري المزروعات، وتسوية الأرض، وتحويل الأراضي الحرجية إلى بساتين أو كروم أو حقول زراعية (المادة 3 من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة). كما يحق للمتصرف حماية حقه في حال وقوع اعتداء مادي من الغير على الأرض المتصرف بها، فإذا استولى شخص أجنبي على الأرض دون إذن، جاز للمتصرف المطالبة باستردادها عن طريق القضاء (المر، 1923، ص50). وإذا قام الغير بإقامة أبنية أو غرس أشجار في الأرض المتصرف بها، كان للمتصرف الحق في طلب إزالة هذه المنشآت أو قلع الأشجار، ما لم يكن في ذلك ضرر بالأرض، ففي هذه الحالة تبقى المنشآت أو الأشجار قائمة مقابل دفع قيمتها المستحقة للمتصرف (المادة 12 من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة).

ب. التصرف القانوني:

يملك المتصرف مباشرة مختلف التصرفات القانونية المتعلقة بحق التصرف، باستثناء التصرف برقبة الأرض التي تبقى مملوكة للدولة (الأرزي ومهدي، 1980، ص56-57). ولذلك يجوز له بيع حق التصرف فيما يعرف بـ"الفراخ"، كما يجوز له ترتيب حقوق عينية أصلية عليه، كحق المرور وحق الشرب، أو حقوق عينية تبعية، كالرهن أو التأمين (المادة 3 من قانون الأموال غير المنقولة؛ الزعبي، 1994، ص101).

لقد خول القانون المتصرف في الأراضي الأميرية العديد من الحقوق التي يتمتع بها المالك، إذ يحق له التنازل عن حق التصرف سواء بمقابل أو دون مقابل، كما يجوز له رهن

هذا الحق، سواء تعلق الرهن بالعقار بأكمله أم بحصة شائعة منه. ويترتب على ذلك أنه في حال تخلف المدين عن الوفاء بالدين المضمون بالرهن، تتولى دائرة تسجيل الأراضي بيع العقار أو الحق محل التأمين لاستيفاء الدين المستحق (المادة 2 من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة). ويتضح مما سبق أن المتصرف يملك سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف في الأرض الأميرية، إلا أن ممارسته لهذه السلطات تبقى مقيدة بالقيود والمحظورات التي فرضها القانون، وبما لا يمس رقبة الأرض التي تبقى مملوكة للدولة.

المطلب الثاني: القيود الواردة على حق التصرف في الأراضي الأميرية:

يُعد حق التصرف في الأراضي الأميرية حقًا يخول المتصرف استعمال العقار الأميرية والانتفاع به والتصرف فيه، إلا أن ممارسته لهذا الحق تكون ضمن حدود وقيود حددها القانون.

الفرع الأول: القيود العامة على حق التصرف المشتركة مع حق الملكية:

أولاً: القيود المقررة للمصلحة العامة:

تتمثل القيود المقررة للمصلحة العامة في القاعدة القانونية التي تقضي بأنه إذا تعارضت المصلحة العامة مع المصلحة الخاصة، تُقدّم المصلحة العامة على الخاصة، استناداً إلى القاعدة الفقهية الواردة في مجلة الأحكام العدلية: "يُتحمّل الضرر الخاص لدفع ضرر عام" (المادة 26 من مجلة الأحكام العدلية). ومن أبرز صور القيود المقررة للمصلحة العامة ما يأتي (يكن، 1963، ص253):

1. نزع حق التصرف أو الاستيلاء عليه للمنفعة العامة .
2. القيود المقررة لمقتضيات الأمن، كإنشاء القرى وتجهيز المستنقعات وغيرها .
3. القيود المقررة لحماية الزراعة، مثل الالتزامات المفروضة على المزارعين لتجنب تعرض المزروعات للآفات والحشرات .

ثانياً: القيود المقررة للمصلحة الخاصة:

ويقصد بها القيود القانونية التي تهدف إلى حماية مصالح الأفراد، ومن أمثلتها حقوق الارتفاق كحق المرور وحق المسيل. فلا يجوز لصاحب الأرض الأميرية أن يمنع صاحب حق المرور القديم من المرور في أرضه، كما لا يجوز للمتصرف فتح مطل على جاره إلا ضمن الحدود والمسافات القانونية المقررة. كذلك لا يجوز له استعمال أرضه استعمالاً غير مألوف يترتب عليه إلحاق ضرر بالغير (السنهوري، 1995، ص105). وعليه، فإن المتصرف، شأنه شأن المالك، وإن كان يملك سلطة التصرف بأرضه، إلا أن استعماله لهذا الحق يجب ألا يؤدي إلى الإضرار بالغير ضرراً غير مألوف (شلال، 2006، ص109؛ الزعبي، 1994، ص109).

ثالثاً: القيود الإرادية:

توجد قيود تنشأ بإرادة الأفراد أنفسهم، وهي قيود لا يفرضها القانون مباشرة، ومن أبرزها الشرط المانع من التصرف، الذي يؤدي إلى تقييد المتصرف ومنعه من التصرف في حقه خلال مدة معينة أو في حالات محددة. ومتى نشأ هذا الشرط صحيحاً، فإن أي تصرف يصدر من المتصرف مخالفاً له يُعد باطلاً، في حين يبقى العقد الأصلي صحيحاً (السنهوري، 1959، ص504-505).

الفرع الثاني: القيود الخاصة الواردة على حق التصرف في الأراضي الأميرية:

حددت القوانين قيوداً خاصة ترد على حق التصرف في الأراضي الأميرية، سواء تعلقت بالتصرفات المادية على الأرض أم بالتصرفات القانونية، ومن أبرزها ما يأتي:
أولاً: عدم التوسع في استعمال الأرض الأميرية إلى حد إنشاء قرية أو محلة:
على الرغم من أن القانون أجاز للمتصرف بالأرض الأميرية إقامة المنشآت الزراعية، كالدور والدكاكين والمصانع، إلا أنه حظر عليه التوسع في البناء إلى الحد الذي يؤدي إلى إنشاء قرية أو محلة، وهو ما أكدته المادة (6) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة. ويعود السبب في فرض هذا القيد إلى أن إنشاء قرية أو محلة يؤدي عملياً إلى تحويل رقبة الأرض الأميرية إلى أرض ملك، وهو ما يتعارض مع الطبيعة القانونية للأراضي الأميرية

باعتبار أن رقيبتها تبقى مملوكة للدولة ويُقصد بذلك أنه إذا تحولت هذه القرية أو المحلة إلى بلدية، فإن ذلك يؤدي كذلك إلى تحويل طبيعة الأرض من أرض زراعية إلى أرض معدة للبناء والتنظيم، الأمر الذي يترتب عليه خسارة الدولة لمساحات من الأراضي الزراعية الأميرية، وما يرتبط بها من حقوق ومنافع عامة (قسايمية، 2002، ص70؛ أبو بكر، 1996، ص403-404).

ثانياً: عدم جواز وقف الأرض الأميرية:

فرض القانون قيوداً على حرية المتصرف في الأراضي الأميرية، ومن أبرز هذه القيود منعه من وقف الأرض التي يتصرف بها، وذلك وفقاً لنص المادة (1) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة. ويعود السبب في ذلك إلى أن حق المتصرف يقتصر على منفعة الأرض دون رقيبتها، في حين يشترط لصحة الوقف أو الوصية أن يكون الواقف أو الموصي مالكاً للعين الموقوفة أو الموصى بها. وبما أن رقية الأرض الأميرية تبقى مملوكة للدولة، فإن المتصرف لا يملك سوى حق التصرف فيها، وبالتالي لا يجوز له وقفها أو الوصية بها. ومع ذلك، أجاز القانون للمتصرف وقف الأرض التي يتصرف بها لجهة خيرية، وذلك من خلال التقدم بطلب إلى الدولة لتملكه الأرض تملكاً صحيحاً قبل إجراء الوقف (حسين وإمام، 2002، ص112).

ثالثاً: عدم جواز الوصية بحق التصرف:

أكدت المادة (1) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة عدم جواز الإيحاء بحق التصرف في الأراضي الأميرية، وذلك لأن الوصية تُعد تملكاً مضافاً إلى ما بعد الموت (حسين وإمام، 2002، ص111)، الأمر الذي يقتضي أن يكون الموصي مالكاً للعين الموصى بها (قدادة، 2003، ص192-193). وبما أن المتصرف في الأرض الأميرية لا يملك رقية الأرض، وإنما يملك حق التصرف فقط، فإنه لا يجوز له الإيحاء بهذا الحق (حسين وإمام، 2002، ص192).

المبحث الثاني: نقل حق التصرف من المتصرف إلى الغير وانتقاله للورثة:

ينتقل حق التصرف في الأراضي الأميرية بعدة طرق، فقد يتم نقله إلى الغير بصورة اختيارية عن طريق الفراغ، أو بصورة قانونية من خلال حق الأولوية، كما ينتقل أيضاً إلى الورثة بعد وفاة المتصرف وفق أحكام قانونية محددة، وهو ما سيتم بيانه فيما يأتي.

المطلب الأول: عقد فراغ الأرض الأميرية:

ينتقل حق التصرف في الأراضي الأميرية إلى الغير عندما يقوم المتصرف بنقل حق تصرفه إلى شخص آخر، وهو ما يُعرف بالفراغ. وسيتم بيان مفهوم الفراغ وشروطه وأنواعه على النحو الآتي.

الفرع الأول: مفهوم فراغ حق التصرف:

يقصد بفراغ الأرض الأميرية التخلي عن حق التصرف فيها لصالح شخص أو أشخاص آخرين، وهو ما يقابل البيع في الأراضي الملك. ولذلك فإن تصرف المتصرف في حقه على الأرض الأميرية للغير يُسمى "فراغاً" لا "بيعاً"، لأن المتصرف لا يبيع رقبة الأرض وإنما يبيع حق التصرف فقط، بينما تبقى رقبة الأرض مملوكة للدولة ويعود السبب في عدم تسمية هذا التصرف بيعاً إلى أن البيع يقتضي أن يكون البائع مالكا للمبيع وقت العقد، وهو ما تقتضيه طبيعة عقد البيع باعتباره عقداً ناقلاً لملكية العين المبيعة (مرقس، 1968، ص160-161). وقد أصبحت علاقة المتصرف بالأرض الأميرية علاقة قانونية مستقرة، بحيث لا يجوز استردادها منه، وأصبح حقه يشمل مختلف أنواع التصرفات القانونية، باستثناء ما يتعلق برقبة الأرض التي تبقى مملوكة للدولة (الخالد ومهدي، 1980، ص56-57). كما أكد قانون الأراضي العثماني جواز فراغ المتصرف لأرضه وفاءً لدين أو لأي سبب آخر دون الحاجة إلى إذن المأمور، ويكفي لإتمام ذلك إجراء معاملة الفراغ أمام دائرة تسجيل الأراضي المختصة.

الفرع الثاني: شروط عقد الفراغ:

يشترط لصحة عقد الفراغ توافر أركان عقد البيع العامة، والمتمثلة في الرضا، والمحل، والسبب، بالإضافة إلى شرط شكلي يتمثل في إجراء معاملة الفراغ وتسجيلها لدى دائرة

تسجيل الأراضي (الطابو)، إذ يُعد التسجيل ركناً خاصاً في المعاملات العقارية، ومنها معاملة الفراغ، وذلك وفقاً لأحكام المادة (2) من قانون التصرف بالأموال غير المنقولة. ويطبق شرط تسجيل عقد الفراغ في دائرة التسجيل على الأراضي المسجلة أو الأراضي التي أُجريت فيها أعمال التسوية، حيث يترتب البطلان على أي عقد يتم خارج دائرة التسجيل بشأن هذه الأراضي، وذلك وفقاً للمادة (3) من قانون تسوية الأراضي والمياه. أما بالنسبة للأراضي غير المسجلة، فإن عقد البيع ينعقد بين الطرفين، إلا أن نفاذه القانوني يتطلب مرور مدة عشر سنوات. وقد اشترط القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة، لنفاذ بيع الأراضي الأميرية غير المسجلة، وجود عقد بيع بموجب سند، دون اشتراط شكلية خاصة لهذا السند، إضافة إلى تصرف المشتري في الأرض تصرفاً فعلياً لمدة عشر سنوات متصلة، وذلك وفقاً للمادة (3) من القانون المعدل لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة.

الفرع الثالث: أنواع الفراغ:

تنقسم أنواع الفراغ إلى ما يأتي (أبو بكر، 1996، ص404):

1. الفراغ البات القطعي: ويقصد به التنازل النهائي عن الأرض، وهو ما يقابل البيع البات أو القطعي .
2. الفراغ بالوفاء: ويقابل الرهن أو البيع بالوفاء، حيث يكون التصرف مرتبطاً بضمان الوفاء بالتزام معين .
3. فراغ المواضعة: ويتضمن تنازل الفارغ عن الأرض تنازلاً قطعياً، مع الاتفاق مع المفروغ له (المشتري) على بقاء الأرض تحت تصرف الفارغ أو باسم مستعار. وقد حظر قانون التصرف بالأموال غير المنقولة هذا النوع من الفراغ، وأكد عدم سماع دعاوى المواضعة والاسم المستعار في الأموال غير المنقولة المسجلة، وذلك وفقاً للمادة (9) من القانون ذاته (قدادة، 2003، ص191) .

المطلب الثاني: نقل حق التصرف بالأولوية وللورثة:

سيتم في هذا المطلب بيان آلية نقل حق التصرف بالأولوية، إضافة إلى بيان كيفية انتقاله إلى الورثة، وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول: نقل حق التصرف بالأولوية:

يطبق نظام الأولوية على الأراضي الأميرية، ويُعرف كذلك بحق الرجحان، وهو نظام موروث عن الدولة العثمانية، ويقابل نظام الشفعة المطبق في الأراضي الملك (قدادة، 2003، ص 158). وتُطبق على حق الأولوية أغلب الأحكام المتعلقة بالشفعة، وذلك وفقاً للمادتين (44) و(41) من قانون الأراضي العثماني. كما أن العلة الأساسية من تقرير حق الأولوية، شأنه شأن الشفعة، تتمثل في دفع الضرر الناشئ عن سوء الجوار، ومنع الأذى المحتمل الذي قد يلحق بصاحب حق الأولوية (مدغمش، 1994، ص 56). نتناول فيما يلي التمييز بين حق الأولوية وحق الشفعة، والأحكام المتعلقة بحق الأولوية، بالإضافة إلى بيان أصحاب هذا الحق وموانع استعماله، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: التمييز بين حق الأولوية وحق الشفعة:

- 1- من حيث نوع الأرض المطبق عليها: يطبق نظام الشفعة على الأراضي الملك، وذلك وفقاً للمادة (1057) من القانون المدني، والمادة (46) من قانون الأراضي العثماني، في حين يطبق حق الأولوية على الأراضي الأميرية.
- 2- من حيث أصحاب الحق: يثبت حق الشفعة للشريك في المال أولاً، ثم للخليط، ثم للجار الملاصق، وفقاً للمادة (1/1057) من القانون المدني (حيدر، 1926، ص 677). أما حق الأولوية في القانون العثماني، فيثبت أولاً للشريك أو الخليط، ثم للمحتاج من أهل القرية، فإن لم يوجد فلصاحب المنشآت أو المغروسات المقامة على الأرض الأميرية، بينما استبعد الجار الملاصق من أصحاب حق الأولوية (المادة 16 من قانون الأراضي العثماني).
- 3- من حيث البديل المدفوع: يلتزم الشفيع بدفع بدل البيع المسمى في عقد البيع، وفقاً للمادة (1/1056) من القانون المدني، في حين يلتزم صاحب حق الأولوية بدفع بدل المثل وقت المطالبة بالأولوية، وذلك وفقاً للمادة (41) من قانون الأراضي العثماني.

4- من حيث مبطلات سقوط الحق: يسقط حق الشفعة إذا رضي الشفيع بعقد البيع صراحة أو دلالة، كما تعد المساومة أو طلب الشراء دليلاً على الإعراض عن الشفعة والتنازل عنها، وذلك وفقاً للمادة (1071) من القانون المدني. أما حق الأولوية، فإن من أسباب سقوطه الإذن المسبق أو الاستتلاف الصريح عن الأخذ بحق الأولوية، وفقاً للمادة (41) من قانون الأراضي العثماني.

5- من حيث محل الحق: يقتصر حق الشفعة على البيع بعوض، وفقاً للمادة (1056) من القانون المدني، بينما يثبت حق الأولوية في حالة البيع (الفراغ)، كما يثبت أيضاً في الهبة، وذلك وفقاً للمادة (46) من قانون الأراضي العثماني.

ثانياً: أحكام الأولوية:

أ. أصحاب حق الأولوية: يثبت حق الأولوية ابتداءً للشريك، فيجوز له الأخذ بحق الأولوية إذا قام المتصرف بإفراغ الأرض الأميرية إلى الغير دون إذنه. أما إذا وافق الشريك على الفراغ قبل إتمامه، فإن حقه في الأولوية يسقط، وذلك وفقاً للمادة (41) من قانون الأراضي العثماني. وإذا تعدد الشركاء، فإن حق الأولوية يكون مشتركاً بينهم بالتساوي بحسب عدد الرؤوس، وليس بحسب مقدار الحصص، استناداً إلى أحكام الشفعة الواردة في المادة (1058) من القانون المدني. كما يثبت حق الأولوية للخليط، ويقصد به الشريك في حق من حقوق الارتفاق المتعلقة بالأرض المفرغة، وفقاً للمادة (954) من مجلة الأحكام العدلية، مثل حق الشرب أو حق المرور أو حق المجرى. فإذا بيعت إحدى الأراضي المشتركة في حق الشرب، ثبت لأصحاب الأراضي الأخرى حق الأولوية، أما إذا تم الفراغ دون حق الشرب، فلا يثبت لهم هذا الحق (حيدر، 1926، ص 676). وإذا اجتمع الخطاء، فُدم الأخص على الأعم، ولذلك يُقدم صاحب الأرض التي تشترك مع الأرض المباعة في قناة فرعية على صاحب الأرض التي تشترك معها فقط في القناة العامة. كما يثبت حق الأولوية للمحتاج من أهل القرية التي تقع فيها الأرض الأميرية، وذلك وفقاً للمادة (45) من قانون الأراضي العثماني (قدادة، 2003، ص 158).

ب. المحكمة المختصة بنظر دعوى الأولوية: تختص محكمة البداية التي يقع العقار ضمن نطاقها المكاني بنظر دعوى الأولوية، مهما بلغت قيمة الدعوى، وذلك وفقاً لأحكام المادة (2/د) من القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة. أما إذا أُقيمت دعوى الأولوية أثناء أعمال التسوية، فإن الاختصاص ينعقد لمحكمة تسوية الأراضي، وفقاً لأحكام المادة (1/13) من قانون تسوية الأراضي والمياه.

ت. تقادم رفع دعوى الأولوية: ألغى القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 جميع مدد التقادم السابقة المتعلقة بدعوى الأولوية، وساوى بينها وبين مدة إقامة دعوى الشفعة، بحيث أصبحت مدة إقامة دعوى الأولوية ستة أشهر من تاريخ الفراغ الرسمي، وذلك وفقاً للمادة (2) من القانون المعدل لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة. أما مدة الشهر من تاريخ العلم، التي نصت عليها مجلة الأحكام العدلية في المادة (1038) بشأن دعوى الشفعة، فلم يرد نص مماثل لها فيما يتعلق بحق الأولوية، الأمر الذي يعني أن حق الأولوية يخضع فقط لمدة الستة أشهر من تاريخ الفراغ النهائي.

ث. إيداع البديل في دعوى الأولوية: يحق لصاحب حق الشفعة تملك العقار المشفوع مقابل البديل المحدد في عقد البيع، أما صاحب حق الأولوية فيحق له أخذ حق التصرف ببديل المثل، وذلك وفقاً للمواد (41، 45، 44) من قانون الأراضي العثماني. ولا يُحدد بدل المثل بالاستناد إلى أسعار الأراضي المجاورة فقط، وإنما يتم تقديره بواسطة الخبراء والمخمين وفقاً لعدة معايير، من أهمها: مواصفات الأرض، وطبيعة تربتها، وتضاريسها، ومدى قربها من الخدمات العامة، بالإضافة إلى مراعاة السعر السائد في المنطقة (مدغمش، 1991، ص65). إلا أن القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958 ألغى النصوص الواردة في قانون الأراضي العثماني المتعلقة بأخذ حق التصرف بالأولوية ببديل المثل، ومنح صاحب حق الأولوية وحق الشفعة الحق في مطالبة المحكمة بتقدير المبلغ الواجب إيداعه في صندوق المحكمة، إذا كان الثمن المذكور في عقد البيع يزيد على الثمن الحقيقي أو على بدل المثل، كما يحق له استرداد ما زاد عن الثمن الحقيقي

أو بدل المثل، وذلك وفقاً للمادة (1/2ب) من القانون المعدل لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة.

ثالثاً: موانع استعمال حق الأولوية:

حدد القانون المعدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة الحالات التي لا يجوز فيها استعمال حق الأولوية، ومن أبرزها ما يأتي:

1. إذا تم الفراغ بالمزاد العلني الرسمي: وذلك وفق الإجراءات التي حددها القانون، وفقاً للمادة (1/3أ) من القانون المعدل لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة. ويُستثنى من ذلك البيوع التي تتم بالمزاد العلني غير الرسمي، كأن يقوم المتصرف بطرح أرضه للبيع في مزاد خاص دون اتباع الإجراءات القانونية، بهدف الحصول على أعلى سعر ممكن للعقار (السنهوري، 1995، ص528-529).
2. إذا وقع الفراغ بين الأقارب: فلا يجوز استعمال حق الأولوية إذا تم الفراغ بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين، أو بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة، أو بين الأصهار حتى الدرجة الثانية، وذلك وفقاً للمادة (3/2ب) من القانون المعدل لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة. ويعود السبب في هذا المنع إلى أن التصرف في هذه الحالة يُعد تصرفاً عائلياً، يرتبط بشخصية المشتري ذاته، حيث يكون قصد المبرغ نقل الأرض إلى شخص معين من أقاربه دون غيره (السنهوري، 1959، ص534).
3. إذا كان العقار مخصصاً للعبادة: فلا يجوز استعمال حق الأولوية إذا كان العقار قد أُفرغ ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل عبادة، وذلك وفقاً للمادة (3/2ج) من القانون المعدل لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة.
4. إذا تم التفويض من قبل الدولة: لا يجوز استعمال حق الأولوية إذا كان حق التصرف قد مُنح بتفويض من الدولة، ويعود ذلك إلى أن الدولة تختار شخصاً معيناً وفق شروط محددة لتفويضه الأرض، وبالتالي لا ترغب في انتقالها إلى

شخص آخر، وذلك وفقاً للمادة (2/3د) من القانون المعدل لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة .

5. إذا حصل الفراغ من مؤسسة إسكان أو جمعية إسكان: يتمتع استعمال حق الأولوية إذا تم الفراغ من مؤسسة الإسكان إلى أحد المنتفعين من مشاريعها، أو من جمعية إسكان إلى أحد أعضائها، وذلك وفقاً للمادة (2/3هـ) من القانون المعدل لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة .

الفرع الثاني: انتقال حق التصرف إلى الورثة:

بعد وفاة المتصرف بالأرض الأميرية، ينتقل حق التصرف إلى ورثته وفق أحكام قانونية خاصة تنظم انتقال هذا الحق، وفيما يلي بيان لأحكام الانتقال والتمييز بين نظام الانتقال في الأراضي الأميرية ونظام الإرث الشرعي.

أولاً: أحكام انتقال حق التصرف:

يتم توزيع حق التصرف في الأراضي الأميرية على الورثة وفقاً لأحكام قانون انتقال الأراضي الأميرية بالنسبة لحالات الوفاة السابقة لتاريخ 16/4/1994، وذلك بخلاف أحكام الإرث في الأراضي المملوكة، التي تقوم على توزيع التركة وفق الفروض الشرعية. وقد نظم قانون انتقال الأموال غير المنقولة العثماني لسنة 1331هـ أحكام انتقال حق التصرف، حيث نص على انتقال أراضي المتصرف المتوفى إلى ورثته بالتساوي بين الذكور والإناث، وإذا كانت الزوجة حاملاً يُجمد الانتقال إلى حين وضع الحمل، وذلك وفقاً للمادة (54) من قانون الأراضي العثماني.

وقد حدد قانون انتقال الأموال غير المنقولة درجات الانتقال على النحو الآتي:

1. أصحاب حق الانتقال من الدرجة الأولى: وهم فروع المتصرف من أولاده وأحفاده، وفقاً للمادة (2) من قانون انتقال الأموال غير المنقولة العثماني، ويشمل ذلك الأبناء والبنات، وأبناء الأبناء وبناتهم، وأبناء البنات وبناتهم، وأحفادهم من الذكور والإناث، ويكون انتقال الحق بينهم بالتساوي .

2. أصحاب حق الانتقال من الدرجة الثانية: وهم أبوا المتوفى وفروعهما، أي إخوة المتوفى. فإذا كان الأب والأم على قيد الحياة، يكون حق الانتقال لهما بالتساوي، وإذا توفي أحدهما انتقلت حصته إلى فروعها، أي إلى إخوة المتوفى، وذلك وفقاً للمادة (3) من قانون انتقال الأموال غير المنقولة العثماني.

أما إذا كان الأبوان متوفيين، فإن حصة الأب تنتقل إلى فروعها، وحصة الأم تنتقل إلى فروعها، وإذا لم يكن لأحدهما فرع، استقل فرع الآخر بحق الانتقال (القومي، 1998، ص208).

ثانياً: التمييز بين الإرث الانتقالي والإرث الشرعي:

يتفق الإرث الانتقالي مع الإرث الشرعي في بعض الأحكام، من أبرزها استحقاق الحمل للإرث إذا وُلد حياً، وكذلك في أحكام الزوجية، إذ يشترط لثبوت حق الإرث أو الانتقال قيام زوجية صحيحة بعقد زواج صحيح شرعاً. وفي حالة الطلاق، يبقى حق الإرث والانتقال قائماً في الطلاق الرجعي، أما الطلاق البائن، فإن كان قد وقع في حال صحة الزوج فلا تستحق الزوجة الإرث أو الانتقال، أما إذا وقع في مرض الموت وكانت الزوجة لا تزال في العدة، فإنها تستحق الانتقال والإرث، بينما إذا توفيت الزوجة قبل الزوج فلا تستحق شيئاً من الإرث أو الانتقال (المادة 55 من قانون الأراضي العثماني؛ القومي، 1998، ص219).

1. الانتقالي ذوي الأرحام حتى مع وجود أصحاب الفروض والعصبات، بخلاف الإرث الشرعي الذي يحدد لكل وارث نصيبه وفق أحكام الشريعة الإسلامية (بخيت، العي، 2005، ص39).
2. يساوي الإرث الانتقالي بين الذكر والأنثى في الحصة، دون تمييز بينهما، بينما يقوم الإرث الشرعي على قاعدة: "للذكر مثل حظ الأنثيين"، لقوله تعالى: ﴿يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَّيْنَ﴾ [سورة النساء: الآية 11].
3. لا يجيز نظام الإرث الانتقالي الرد إلا إلى الزوجين، في حين أن الزوجين لا يُرد عليهما في أحكام الإرث الشرعي.

الخاتمة:

وفي ختام هذه الدراسة الموسومة بـ "حق التصرف في الأراضي الأميرية"، توصلت الباحثة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: النتائج:

1. تعود الإشكاليات المتعلقة بالأراضي الأميرية إلى طبيعتها القانونية المتمثلة في ملكية الدولة لرقبة الأرض، الأمر الذي يؤثر بصورة مباشرة على حقوق المتصرف وسلطاته على الأرض .
2. يُعد حق التصرف الوارد على الأراضي الأميرية حقاً مستقلاً قائماً بذاته، ولا يندرج ضمن الحقوق العينية العقارية الأخرى، رغم وجود تشابه كبير بينه وبين حق الملكية في بعض الجوانب .
3. يتفق عقد "الفراغ"، الذي يتم بموجبه نقل حق التصرف إلى الغير، مع عقد بيع الأراضي الملك من حيث الشروط والأحكام القانونية المنظمة له .
4. لا تسري أحكام الشفعة على الأراضي الأميرية بسبب عدم ملكية المتصرف لرقبة الأرض، وإنما يطبق عليها نظام الأولوية، الذي تخضع أحكامه في معظمها للقواعد المقررة للشفعة .
5. يخضع انتقال حق التصرف في الأراضي الأميرية لأحكام قانون انتقال الأموال غير المنقولة العثماني، الذي يختلف اختلافاً جوهرياً عن نظام الإرث الشرعي المطبق على الأراضي الملك .

ثانياً: التوصيات:

1. توصي الدراسة المشرّع الفلسطيني بضرورة إصدار تشريع موحد للأراضي ينظم أحكامها المختلفة، بدلاً من تعدد التشريعات وتداخلها، لما يسببه ذلك من إشكاليات قانونية وعملية .

2. توصي الدراسة المشرّع الفلسطيني بتعديل مشروع قانون الأراضي بحيث يشمل جميع الأحكام المتعلقة بالأراضي، ولا سيما معالجة الإشكاليات الخاصة بالأراضي الأميرية، والعمل على الإسراع في إقراره .
3. توصي الدراسة الجهات المختصة بضرورة إجراء تسوية شاملة لجميع الأراضي الأميرية، وتحويلها إلى أراضٍ ملك بأسماء المتصرفين بها لدى الدوائر الرسمية، بعد استيفاء جميع شروط التسوية، باعتبار ذلك من الحلول الكفيلة بإنهاء الإشكاليات القائمة بشأن هذه الأراضي حتى الوقت الحاضر .

المراجع :

- 1- أبو بكر، أمين مسعود. (1996). ملكية الأراضي في متصرفية القدس 1858-1918 ط.1، مؤسسة عبد الحميد شومان، عمان .
- 2- أبو مغلي، عزمي مسعود عبد الله. (1993م). التصرف في المال الشائع. الجامعة الأردنية، الأردن .
- 3- كركبي، مروان، ومنصور، سامي. (1999). الأموال والحقوق العينية العقارية الأصلية ط.2، دار صادر، بيروت .
- 4- الأرزوي، خليل إبراهيم، ومهدي، محمد. (1980م). تاريخ أحكام الأراضي في العراق. د.ط، دار الرشيد، العراق .
- 5- الخالد، خليل إبراهيم، ومهدي، محمد. (1980م). تاريخ أحكام الأراضي في العراق. د.ط، دار الرشيد، العراق .
- 6- الزعبي، محمد. (1994). "الاستغناء بحق الملكية عن حق التصرف"، مجلة أبحاث اليرموك، مج10، ع2 .
- 7- السنهوري، عبد الرزاق أحمد. (1995). الوسيط في شرح القانون المدني. ج1، منشأة المعارف، الإسكندرية .
- 8- القدومي، مروان. (1998). أحكام المواريث في الشريعة الإسلامية. د.ط، مطبعة خالد بن الوليد، مكتبة النجاح، نابلس .

- 9- المنشواتي، محمد صياح. (1993م). القيود الواردة على حق الملكية. مج2، ط1، سوريا .
- 10- بخيت، محمود عبد الله، والعلي، محمد عقلة. (2009م). الوسيط في فقه المواريث. د.ط، دار الثقافة، الأردن .
- 11- حسين، أحمد فراج، وإمام، كمال الدين. (2005). نظام الإرث والوصايا والأوقاف في الفقه الإسلامي. منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان .
- 12- حيدر، علي. (1926). درر الحكام شرح مجلة الأحكام العدلية. الكتاب الرابع، منشورات مكتبة النهضة، بيروت .
- 13- سوار، محمد وحيد الدين. (1997). شرح القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية. دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان .
- 14- شلالا، نزيه نعيم. (2006). دعاوى التعسف وإساءة استعمال الحق. ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان .
- 15- قداة، خليل أحمد. (2003م). "تظرات في حق التصرف كحق عيني ومدى السلطات التي يخولها للمتصرف"، مجلة جامعة الأقصى، مج3، ع 1 .
- 16- قسايمة، سهى محمد حسين. (2002م). حق التصرف في الأراضي الأميرية في القانون المدني الأردني. جامعة آل البيت، الأردن .
- 17- مدغمش، جمال. (1994). الشفعة والأولوية في قرارات محكمة التمييز الأردنية . دن، عمان .
- 18- المر، دعبيس. (1923م). أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن الدولة العثمانية. د.ط، مطبعة بيت المقدس، القدس .
- 19- مرقس، سليمان. (1968). العقود المسماة: عقد البيع. ج3، د.ط، مطبعة النهضة، مصر .
- 20- يكن، زهدي. (1963). العقارات وأقسامها في لبنان وفرنسا. ط1، منشورات المكتبة العصرية، لبنان.

التشريعات:

- القانون المدني الفلسطيني رقم (1) لسنة 2012م .
- قانون الأراضي العثماني لسنة 1858م .
- قانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953م .
- مجلة الأحكام العدلية، الصادرة سنة 1876م .
- قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952م .
- القانون المعدل لقانون التصرف بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958م .
- قانون انتقال الأموال غير المنقولة العثماني لسنة 1331هـ الموافق 1913م .