



Journal of University Studies for Inclusive Research
Vol.1, Issue 49 (2026), 157798- 157814
USRIJ Pvt. Ltd

استعمال الأراضي الملحوظة في المخططات التنظيمية

“The Use of Designated Lands in Regulatory Planning“

د. أيمن محمد هاروش

أستاذ مشارك – كلية الشريعة – جامعة إدلب

Dr. AYMAN Mohammed Haroush

An associate professor, Faculty of Sharia, Idleb University, Syria

المخلص

تعتمد الحكومات إلى وضع مخططات تنظيمية للوحدات الإدارية التي تحت سيطرتها، بغية تنظيم عمرانها وتقديم المرافق والخدمات الجيدة للناس، وقد تضطر للاستيلاء على أملاك خاصة عند وضع المخططات التنظيمية، وعادة ما تقوم الحكومات في مثل هذه الحالة إلى تقديم تعويض عادل لأصحاب الأملاك الخاصة التي تضررت من وضع المخططات التنظيمية، ولكن في بعض الأحيان يقع الظلم من خلال هذه المخططات، إما من جهة عدم التعويض، أو من جهة عدم الضرورة للاستيلاء، أو من جهة التأخر في التنفيذ والتعويض مع منع صاحب الأرض من الاستفادة منها، فما حكم هذه الاستيلاء؟ وما حكم مخالفة صاحب العقار للتعاليم والقوانين النافذة؟

والمشكلة الملحة ظهرت بعد زوال سلطان النظام السوري السابق عن كثير من مناطق الدولة السورية خلال الثورة، وكانت هناك الكثير من العقارات الملحوظة في التنظيم وغير المستملكة من قبل الدولة، أي لم يصدر قانون باستملاكها ولا دفع تعويض عنها، فقام أصحاب العقارات هذه الملحوظة ضمن المخططات التنظيمية للمدن والقرى باستعمالها ببناء أو غرس أو أي وجه من وجوه الاستعمال، فكثير الكلام والجدل

بين طلاب العلم والناس حول هذا التصرف بين محرم له ومبيح، وما زالت المشكلة إلى الآن بعد التحرير الكامل لسوريا، لأن الحكومة الحالية لم تقم بإعادة رسم مخططات تنظيمية جديدة، وما زال العمل على المخططات التنظيمية الموضوعية زمن النظام السابق، ويأتي هذا البحث لمناقشة هذه المشكلة، ببيان حكم الاستيلاء على الأملاك الخاصة من قبل الدولة، وتوصيف واقع الأراضي الملحوظة في المخططات التنظيمية وحكم استعمال أصحابها لها بعد الملاحظة.

الكلمات المفتاحية

بلدية – مخططات تنظيمية – استيلاء – بناء – الدولة – المالك

Abstract:

Governments adopt regulatory (urban planning) plans for the administrative units under their control in order to organise urban development and provide public facilities and services. In the course of adopting such plans, governments may expropriate privately owned property for public purposes, in which case fair compensation is ordinarily provided to affected property owners. In practice, however, injustice may arise in connection with regulatory planning through the absence of compensation, the lack of genuine necessity for expropriation, or delays in implementation and compensation while simultaneously prohibiting property owners from benefiting from their land. This situation raises important legal and jurisprudential questions concerning the permissibility of such expropriation and the ruling on non-compliance with applicable regulatory frameworks. This issue became particularly acute following the collapse of the former Syrian regime's authority over large areas of the Syrian state during the revolution. Numerous properties were designated within regulatory plans without having been formally expropriated by the state; no legal act of expropriation was issued, nor was any compensation paid. As a result, owners of properties designated within urban planning plans for cities and towns began to use their lands through construction, cultivation, or other forms of utilisation. This practice generated widespread debate among scholars and the public, with divergent views regarding its permissibility. The problem persists to the present day, as the current government has not yet undertaken the preparation of new regulatory plans, and the regulatory plans adopted under the former regime continue to be applied. This study examines the ruling on state expropriation of private property, analyses the legal and factual status of properties designated within regulatory plans without formal expropriation, and determines the ruling on the owners' use of such properties following their designation.

Key Words:

Municipality – Regulatory Plans – Expropriation – Construction – State – Property Owner

بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد:

ظهرت في المناطق المحررة (سابقاً) وبعد زوال سلطان النظام البائد عنها مشكلة في العقارات الملحوظة ضمن المخططات التنظيمية للمدن والقرى، كأن وضعت إشارة عليها لتكون حديقة أو شارعاً أو مرفقاً ما، والمشكلة هي في استعمال أهلها لها ببناء أو غرس أي وجه من وجوه الاستعمال، فكثير الكلام حول هذا التصرف بين محرم له وجاعل التصرف فيه اعتداءً على الملك العام، وبين مبيح له وجاعل التصرف فيه من قبيل تصرف المالك في ملكه، وما زالت المشكلة إلى الآن بعد التحرير الكامل لسوريا، لأن الحكومة الحالية لم تقم بإعادة رسم مخططات تنظيمية جديدة، وما زال العمل على القديم، وكنت كتبت فتوى حول ذلك منذ بداية المشكلة، ورأيت إعادة بحث المسألة بشكل علمي أكثر، فكان هذا البحث.

أسباب اختيار البحث

- انتشار ظاهرة استعمال الأراضي الملحوظة في المخططات التنظيمية.
- كثرة الجدل والخلاف حول مشروعية ذلك

مشكلة البحث

مشكلة البحث هي استعمال أصحاب الأراضي الملحوظة في التنظيمات البلدية لها، وإثارة هذا الاستعمال لجدل ولغلط حتى عند المحاكم وصانعي القرار.

ويمكن بيان المشكلة بالسؤالات الآتية

- هل يحق للحاكم نزع الملكية الخاصة؟
- هل ملاحظة الأراضي في المخططات التنظيمية يعد نزاعاً صحيحاً من قبل الحاكم؟
- هل استعمال أصحابها لها جائز؟
- هل يحق للمحاكم منع الأهالي من استعمالها؟

أهداف البحث

يهدف البحث إلى تقديم أجوبة علمية على سؤالات البحث، ويقدم رأياً علمياً للحكومة وللأهالي، من خلال الآتي:

- بيان صلاحية الحاكم في نزع الأراضي
- بيان حكم الأراضي الملحوظة في المخططات التنظيمية
- بيان حكم استعمال الناس لها
- بيان مشروعية منع الحكومة لهم.

الدراسات السابقة

في حدود علمي لا توجد دراسة سابقة لمشكلة البحث الجوهرية التي سبق ذكرها

منهج البحث

اعتمدت في هذا البحث على:

- المنهج الوصفي في توصيف الأراضي وتوصيف المخططات وتوصيف حالات الاستعمال لها.
- المنهج الاستدلالي وهو بيان الأدلة الشرعية على وصف الأراضي وحكم استعمالها.
- المنهج التحليلي وذلك بتحليل مشكلة البحث إلى مفردات جزئية وبحثها
- المنهج المقارن وذلك ببيان آراء العلماء في المسائل الشرعية في البحث.
- المنهج الجدلي في الرد على من يخالف ما يراه الباحث في النتيجة والحكم

خطة البحث

وقد جاء البحث في مقدمة وأربعة مباحث وخاتمة

المبحث الأول: التعريف بمصطلحات البحث والمصطلحات ذات الصلة

المبحث الثاني: سلطة الحاكم في نزع الملكية

المبحث الثالث: واقع المخططات التنظيمية

المبحث الرابع: حكم استعمال الأراضي الملحوظة وشبهات حولها

الخاتمة: التوصيات والنتائج

والله أسأل أن ينفع به قارئه وكاتبه وكل باحث.

أيمن محمد هاروش

المبحث الأول: التعريف بمصطلحات البحث

المطلب الأول: مفهوم الأراضي

الأراضي جمع أرض، ومعنى الأرض الجزء الأسفل من الشيء ويقابله الجزء الأعلى ويسمى سماء، قال ابن فارس (395هـ): " فَكُلُّ شَيْءٍ يَسْفُلُ وَيُقَابِلُ السَّمَاءَ، يُقَالُ لِأَعْلَى الْفَرَسِ سَمَاءٌ، وَلِقَوَائِمِهِ أَرْضٌ، قَالَ:

وَأَحْمَرَ كَالذَّبْيَاجِ أَمَّا سَمَاوُهُ فَرَبَّيًّا وَأَمَّا أَرْضُهُ فَمَحُولٌ
سَمَاوُهُ: أَعَالِيهِ، وَأَرْضُهُ: قَوَائِمُهُ. وَالْأَرْضُ: الَّتِي نَحْنُ عَلَيْهَا، وَتُجْمَعُ أَرْضِينَ¹.

فالأرض هي الكوكب الذي يعيش عليه الناس²، فتشمل البحر والبر بجباله وسهله وصحرائه، غير أن المقصود في البحث بالأراضي هي العقارات المملوكة ملكية خاصة، سواء كانت صالحة للزراعة أم لا.

المطلب الثاني: مفهوم المخططات التنظيمية

لغة: المخطط اسم مفعول من الفعل خَطَّطَ، ومعنى الفعل حسب إيراداته في لسان العربي أي رسم خطأً بالقلم على الورق أو بالحجر ونحوه على الأرض ليكون علامة فيها، قال ابن منظور (ت: 6711هـ): " وَالخِطَّةُ: الأَرْضُ تُنْزَلُ مِنْ غَيْرِ أَنْ يَنْزِلَهَا نَازِلٌ قَبْلَ ذَلِكَ. وَقَدْ خَطَّطَهَا لِنَفْسِهِ خَطًّا وَاحْتَطَّهَا: وَهُوَ أَنْ يُعَلِّمَ عَلَيْهَا عِلَامَةً بِالخَطِّ لِيُعْلَمَ أَنَّهُ قَدْ اخْتَارَهَا «3» لِيَبْنِيَهَا دَارًا، وَمِنْهُ خِطَطُ الْكُوفَةِ وَالْبَصْرَةِ. وَاحْتَطَّ فُلَانٌ خِطَّةً إِذَا تَحَجَّرَ مَوْضِعًا وَخَطَّ عَلَيْهِ بِحِدَارٍ، وَجَمَعَهَا الْخِطَطُ. وَكُلُّ مَا حَظَرْتَهُ، فَقَدْ خَطَطْتَ عَلَيْهِ. وَالخِطَّةُ، بِالْكَسْرِ: الأَرْضُ. وَالذَّارُ يَخْنَطُهَا الرَّجُلُ فِي أَرْضٍ غَيْرِ مَمْلُوكَةٍ لِيَتَحَجَّرَهَا وَيَبْنِي فِيهَا وَذَلِكَ إِذَا أَدِنَ السُّلْطَانُ لِحِمَاةٍ مِنَ الْمُسْلِمِينَ أَنْ يَخْنَطُوا الدُّورَ فِي مَوْضِعٍ بَعِينِهِ وَيَتَّخِذُوا فِيهِ مَسَاكِينَ لَهُمْ كَمَا فَعَلُوا بِالْكَوْفَةِ وَالْبَصْرَةِ وَبَعْدَادَ، وَإِنَّمَا كَسِرَتِ الْخَاءُ مِنَ الْخِطَّةِ لِأَنَّهَا أُخْرِجَتْ عَلَى مَصْدَرٍ بُنِيَ عَلَى فِعْلِهِ «1»، وَجَمَعُ الْخِطَّةِ خِطَطٌ³

وإصطلاحاً أختار ما ورد من تعريفات لمصطلحات تخص البحث هنا، كما جاءت في القانون رقم 123/ الصادر عام 2015 في الجمهورية العربية السورية، حيث جاء في المادة 1:

- التنظيم: كل تجزئة للأراضي إلى مقاسم تنظيمية من قبل الجهة الإدارية بقصد إقامة مبان ومرافق عامة عليها لتنفيذ جزء أو كامل المخطط التنظيمي المصدق.
- المخطط التنظيمي العام: المخطط الذي يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتوسعه بفعالياته كافة ويتم ذلك عن طريق تحديد الحدود العمرانية وشبكة الطرق الرئيسية واستعمالات الأراضي الواقعة ضمنه ومنهاج الوجائب العمراني بما لا يتعارض مع أسس التخطيط العمراني والبرنامج التخطيطي.
- المخطط التنظيمي التفصيلي: المخطط الذي يحدد التفاصيل التخطيطية لشبكة الطرق الرئيسية والفرعية ومواقف السيارات وممرات المشاة والفرغات العامة والتفاصيل العمرانية للأراضي ونظام البناء حسب الاستعمال المرسوم لها وبما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي العام ومناهج وجانبه⁴

¹ - (القزويني، 1399-1979) 80/1

² - (ابن منظور ، 1414) 11/7

³ - (ابن منظور ، 1414) 289/7

⁴ - (قانون 23، 2022) تاريخ آخر دخول 2025/11/6

ويمكنني اختصاراً ومن خلال ما تقدم أن أصوغ تعريفاً للمخططات التنظيمية بالآتي: (الرسم الهندسي الذي تقوم به الوحدة الإدارية في منطقة خاضعة لها بقصد تنظيم المنطقة بالمرافق العامة).

المطلب الثالث: معنى الملحوظة

الملحوظ اسم مفعول من الفعل لحظ، ومعناه النظر من جانب العين، قال ابن منظور (ت 711هـ): "لَحَظَهُ يَلْحَظُهُ لَحْظًا وَلَحْظَانًا وَلَحَظَ إِلَيْهِ: نَظَرَهُ بِمَوْجِرِ عَيْنِهِ مِنْ أَيِّ جَانِبَيْهِ كَانَ، يَمِينًا أَوْ شِمَالًا، وَهُوَ أَشَدُّ النِّقَاطًا مِنَ الشَّرِّ" ⁵

والمقصود هنا أن هذه العقارات تم النظر إليها من حيث التنظيم وضع مرفق ما عليها فيه، كأن جعلت شارعاً أو حديقة أو نحو ذلك، لكن لم يتم التنفيذ عليها، فقد جرت العادة بأن تنظم الدولة المناطق السكنية بوضع مخططات يوزع المرافق العامة من حدائق وطرق ومشايف وأبنية حكومية ومواقف سيارات وكراجات ونحو ذلك، وكلما توسعت المنطقة عمرانيا يتم توسيع المخطط، ولا شك أن تخطيط المرافق سيمون على أراضٍ مملوكة للناس، لذلك يتم استملاك هذه العقارات ثم تنفيذ المخطط عليها.

ومن هنا يمكن صوغ تعريف لعنوان البحث، بالتعريف الآتي:

(الأراضي الملحوظة في المخططات التنظيمية هي العقارات المملوكة ملكية خاصة وتم وضع مرافق عامة عليها في المخطط التنظيمي للوحدة التابعة لها ولم ينفذ بعد).

المبحث الثاني: سلطة الحاكم في نزع الملكية

المطلب الأول: الأصل حرية المالك في التصرف

الأصل أن المالك حر التصرف في ملكه وليس لأحد أن يمنعه من التصرف في ملكه، قال الإمام الشافعي رحمه الله تعالى: "لا يزول ملك المالك إلا أن يشاء، ولا يملك رجل شيئاً إلا أن يشاء إلا في الميراث، قال الله عز وجل: ﴿لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ﴾ [النساء: 29]، وقال: ﴿ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾ [البقرة: 275] فلم أعلم أحداً من المسلمين خالف في أنه لا يكون على أحد أن يملك شيئاً إلا أن يشاء أن يملكه إلا الميراث، فإن الله عز وجل نقل ملك الأحياء إذا ماتوا إلى من ورثهم إياه شأؤوا أو أبوا ألا ترى أن الرجل لو أوصي له، أو وهب له أو تصدق عليه، أو ملك شيئاً لم يكن عليه أن يملكه إلا أن يشاء، ولم أعلم أحداً من المسلمين اختلفوا في أن لا يخرج ملك المالك المسلم من يديه إلا بإخراجه إياه هو نفسه، ببيع أو هبة أو غير ذلك، أو عتق أو دين في ذمة، فيباع في ماله، وكل هذا فعله، لا فعل غيره" ⁶.

ويقول صديق حسن خان في كتابه إكليل الكرامة: "وقد ثبت بالقطع الذي لا يخالف فيه مسلم أن أصل أموال العباد التحريم، وأن المالك للشيء مسلط عليه يحكم فيه، ليس لغيره فيه إقدام ولا إحجام إلا بدليل

⁵ - (ابن منظور ، 1414) 458/7

⁶ - (الشافعي) 219-218 /3

يدل على ذلك كالحقوق الواجبة في الأموال. فمن ادعى أنه يحل له أخذ مال أحد من عباد الله ليضعه في طريق من طرق الخير وفي سبيل من سبيل الرشد، لم يقبل منه إلا بدليل يدل على ذلك بخصوصه ولا يفيد أنه يريد وضعه في موضع حسن، وصرفه في مصرف صالح، فإن ذلك ليس إليه بعد أن صار المال ملكاً لمالكه، وهذا لا يخفى على أحد ممن له أدنى علم بهذه الشريعة المطهرة، وبما ورد في الكتاب والسنة⁷

المطلب الثاني: ضوابط سلطة الحاكم

تصرفات الحاكم مقيدة بأمرين:

الأول: موافقة الشرع

إن الحكم في الحقيقة هو الله تعالى، قال تعالى: ﴿إِنِ الْحُكْمُ إِلَّا لِلَّهِ﴾ [يوسف: 40]، وحين يأتي الحكم من الله تعالى فليس للمؤمن إلا السمع والطاعة ولا يملك الاختيار في فعله أو لا، قال تعالى: ﴿وَمَا كَانَ لِمُؤْمِنٍ وَلَا مُؤْمِنَةٍ إِذَا قَضَى اللَّهُ وَرَسُولُهُ أَمْرًا أَنْ يَكُونَ لَهُمُ الْخِيَرَةُ مِنْ أَمْرِهِمْ﴾ [الأحزاب: 36]، وما الحاكم إلا لينفذ شرع الله تعالى ويطبقه على الناس، قال تعالى: ﴿يُذَاوُدُ إِنَّا جَعَلْنَاكَ خَلِيفَةً فِي الْأَرْضِ فَاحْكُم بَيْنَ النَّاسِ بِالْحَقِّ وَلَا تَتَّبِعِ الْهَوَى فَيُضِلَّكَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ﴾ [ص: 26]، وقال تعالى: ﴿وَأَنْ أَحْكُم بَيْنَهُمْ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعِ أَهْوَاءَهُمْ وَأَحْذَرُهمْ أَنْ يَفْتِنُوكَ عَنْ بَعْضِ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ إِلَيْكَ﴾ [المائدة: 49].

فإن أمر الحاكم بما يخالف الشرع فلا سمع له ولا طاعة، قال صلى الله عليه وسلم: (السَّمْعُ وَالطَّاعَةُ عَلَى الْمَرْءِ الْمُسْلِمِ فِيمَا أَحَبَّ وَكَرِهَ، مَا لَمْ يُؤْمَرْ بِمَعْصِيَةٍ، فَإِذَا أُمِرَ بِمَعْصِيَةٍ فَلَا سَمْعَ وَلَا طَاعَةَ)⁸، وقال: (لا طاعة لمخلوق في معصية الخالق)⁹.

الثاني: منوطة بالمصلحة العامة

وقد صاغت مجلة الأحكام ذلك في قاعدة فقهية في المادة (58)
" التصرف على الرعية منوط بالمصلحة"¹⁰

ومن ألفاظها:

- تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة.¹¹

- منزلة الإمام من الرعية منزلة الولي من اليتيم.

⁷ - (القنوجي، 1434) ص 198

⁸ - أخرجه البخاري رقم (6725)- كتاب الفتن - باب السمع والطاعة للإمام ما لم تكن معصية.

⁹ - أخرجه أحمد برقم (1095)، قال الهيثمي: "رجال أحمد رجال الصحيح" (الهيثمي، 1414هـ) 266/5.

¹⁰ - (المؤلفين، بدون) ص 22 - (السيوطي ج.، 1983) ص 121.

¹¹ - (السيوطي ج.، 1983) ص 121.

وهي مستقاة من كلام الإمام الشافعي رحمه الله تعالى، حيث قال: "منزلة الوالي من الرعية، منزلة الوالي من اليتيم"¹²، وهي مستقاة من قول سيدنا عمر رضي الله عنه: "إني أنزلت نفسي من مال الله بمنزلة والي اليتيم"¹³.

ودليل القاعدة وأصلها أحاديث كثيرة عن النبي صلى الله عليه وسلم، منها:

- (ما من والٍ يلي رعية من المسلمين، فيموت وهو غاش لهم، إلا حرم الله عليه الجنة)¹⁴
 - (ما من عبد استرعه الله رعية، فلم يحطها بنصيحة، إلا لم يجد رائحة الجنة)¹⁵
 - (ما من أمير يلي أمر المسلمين، ثم لا يجهد لهم، وينصح، إلا لم يدخل معهم الجنة)¹⁶
- فكل من ولي من أمر المسلمين شيئاً يجب أن تحقق تصرفاته مصالح الناس، وما لم يحقق مصلحة الناس فليس تصرفاً شرعياً، ولا يطاع فيه.

قال الشيخ علي أمين أفندي: "تصرف الراعي في أمور الرعية يجب أن يكون مبنياً على المصلحة، وما لم يكن كذلك لا يكون صحيحاً، والرعية هنا عموم الناس الذين هم تحت ولاية الوالي"¹⁷.

وقال الشيخ الزرقا: "أي: إن نفاذ تصرف الراعي على الرعية ولزومه عليهم شأؤوا أو أبوا، مُعَلَّقٌ ومتوقف على وجود الثمرة والمنفعة في ضمن تصرفه، دينية كانت أو دنيوية، فإن تضمن منفعة ما، وجب عليهم تنفيذه، وإلا رد، لأن الراعي ناظر، وتصرفه حينئذ متردد بين الضرر والعبث، وكلاهما ليس من النَّظَر في شيء"¹⁸.

وقد فصل أهل العلم في واجبات الحاكم من إقامة الحدود وفصل القضاء وحماية الثغور وحفظ الدين، مما يختصر في كلمة (حفظ الدين والدنيا) كما جاء في تعريف الماوردي للإمامة بقوله: "موضوعة لخلافة النبوة في حراسة الدين وسياسة الدنيا"¹⁹.

ويقول ابن تيمية: "فالمقصود الواجب بالولايات: إصلاح دين الخلق الذي متى فاتهم خسروا خسروا مينا ولم ينفعهم ما نعموا به في الدنيا؛ وإصلاح ما لا يقوم الدين إلا به من أمر دنياهم. وهو نوعان: قسم المال بين مستحقيه؛ وعقوبات المعتدين فمن لم يعتد أصلح له دينه ودنياه ولهذا كان عمر بن الخطاب يقول: إنما

12 - (الزركشي م.، 309/1(1985).

13 - أخرجه البيهقي، السنن الكبرى، برقم (11001)

14 - أخرجه البخاري برقم (7151) - كتاب الأحكام - باب من استرعي رعية فلم ينصح

15 - أخرجه البخاري برقم (7150) - كتاب الأحكام - باب من استرعي رعية فلم ينصح

16 - أخرجه مسلم برقم (142/229) - كتاب الإيمان - باب استحقاق الوالي الغاش لرعيته النار

17 - (ابن عابدين ، بدون تاريخ)57/1.

18 (الزرقا ، 1409هـ) ص 309.

19 - (الماوردي، الأحكام السلطانية)ص15

بعثت عمالي إليكم ليعلموكم كتاب ربكم وسنة نبيكم ويقسموا بينكم فيأكم، فلما تغيرت الرعية من وجه
والرعاة من وجه؛ تناقضت الأمور. فإذا اجتهد الراعي في إصلاح دينهم وديناهم بحسب الإمكان كان من
أفضل أهل زمانه وكان من أفضل المجاهدين في سبيل الله²⁰
من يحدد المصلحة؟

والمصلحة ليست ما وافق الهوى أو الرغبة بل ما كان فيه نفع حقيقي للناس، وإن تحديد المصلحة أمر
اجتهادي يتوقف على فهم مقاصد الشريعة وأسرارها، وفهم عين المسألة التي ينظر فيها من زاوية
اختصاصها، لذلك لا ينفرد الحاكم بنفسه في إدراك المصلحة بل لا بد من مجلس شورى يجتمع فيه أهل
الاجتهاد من علماء الشرع، وأهل التخصصات العلمية العدول فيكتمل النظران، الشرعي والتخصصي،
في إدراك المصلحة، وبهذا لا يترك أمر تحديدها للجهلة والعامة وأصحاب الأهواء ورعاع الناس.

المطلب الثالث: شروط نزع الملكية الخاصة من قبل الحاكم

إن مال المسلم معصوم لا يجوز أخذه منه إلا بحق، والإمام لا يملك أخذه منه بغير سلطان من الشريعة،
ولهذا لما غلا السعر زمن النبي ﷺ وطلب الصحابة منه أن يسعر لهم، قال ﷺ: (إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ،
الْقَابِضُ، الْبَاسِطُ، الرَّزَّاقُ، وَإِنِّي لَأَرْجُو أَنْ أَلْقَى رَبِّي وَلَيْسَ أَحَدٌ مِنْكُمْ يَطْلُبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ)²¹.

والإسلام أقر الملكية الفردية للإنسان، لكن حين تتعارض مصلحة الأمة مع مصلحة الفرد، فمصلحة العامة
مقدمة على مصلحة الفرد، ولهذا يمكن للسلطان أن يمتد سلطانه للملكية الفردية بتصرف يعود على النفع
العام، مع تعويض الفرد كامل حقه، وهذا ما يسمى حديثاً بنزع الملكية للمصلحة العامة، والذي يمكن
تعريفه بأنه (مصادرة الإمام الملك الخاص لصالح النفع العام مع التعويض العادل عنه).

قال في حاشية الجمل: "ولا يحل تملك مال المسلم والذي بغير بدل قهراً"²²، وقال ابن رجب: "لأن
التسليط على انتزاع الأموال قهراً إن لم يقترن به دفع العوض، وإلا حصل به ضرورة فساد... وأصل
الانتزاع القهري إنما شرع لدفع الضرر، والضرر لا يزال بالضرر"²³.

وجاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الرابع بجدة في المملكة العربية السعودية
من 18-23 جمادى الآخر 1408 هـ الموافق 6-11 شباط (فبراير) 1988م، بخصوص موضوع انتزاع
الملكية للمصلحة العامة ما يأتي:

²⁰ - (ابن تيمية، 1416 هـ - 1995م) 262/28

²¹ - أخرجه الترمذي برقم (1314) وقال حديث حسن صحيح، وأبو داود برقم (3451) - كتاب أبواب

الإجارة - باب في التسعير

²² - (الجمل، 1431) 263/2

²³ - (رجب، 1419) ص7

" بعد الاطلاع على البحوث الواردة إلى المجمع وفي ضوء ما هو مسلم به في أصول الشريعة، من احترام الملكية الفردية، حتى أصبح ذلك من قواطع الأحكام المعلومة من الدين بالضرورة، وأن حفظ المال أحد الضروريات الخمس التي عرف من مقاصد الشريعة رعايتها، وتواردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة على صونها، مع استحضر ما ثبت بدلالة السنة النبوية وعمل الصحابة رضي الله عنهم فمن بعدهم من نزع ملكية العقار للمصلحة العامة، تطبيقاً لقواعد الشريعة العامة في رعاية المصالح وتنزيل الحاجة العامة منزلة الضرورة وتحمل الضرر الخاص لتفادي الضرر العام، قرر ما يلي:

أولاً: يجب رعاية الملكية الفردية وصيانتها من أي اعتداء عليها، ولا يجوز تضيق نطاقها أو الحد منها، والمالك مسلط على ملكه، وله في حدود المشروع التصرف فيه بجميع وجوهه وجميع الانتفاعات الشرعية ثانياً: لا يجوز نزع ملكية العقار للمصلحة العامة إلا بمراعاة الضوابط والشروط الشرعية التالية:

- 1- أن يكون نزع العقار مقابل تعويض فوري عادل يقدره أهل الخبرة بما لا يقل عن ثمن المثل.
 - 2- أن يكون نازعه ولي الأمر أو نائبه في ذلك المجال.
 - 3- أن يكون النزع للمصلحة العامة التي تدعو إليها ضرورة عامة أو حاجة عامة تنزل منزلتها كالمساجد والطرق والجسور
 - 4- أن لا يؤول العقار المنتزع من مالكه إلى توظيفه في الاستثمار العام أو الخاص، وألا يعجل نزع ملكيته قبل الأوان، فإن اختلت هذه الشروط أو بعضها كان نزع ملكية العقار من الظلم في الأرض، ومن الغضب التي نهى الله تعالى عنها ورسوله .
- على أنه إذا صرف النظر عن استخدام العقار المنزوعة ملكيته في المصلحة المشار إليها تكون أولوية استرداده لمالكه الأصلي، أو لورثته بالتعويض العادل، والله أعلم" ²⁴

والخلاصة مما سبق أن نزع الحاكم للملكية الفردية جائز بالشروط الآتية:

- أن يكون نزعها للنفع العام
- أن يكون بالتعويض العادل أي بدفع ثمن الملك المنتزع بقيمته الحقيقية
- أن يكون نزع ضرورية أن لا يمكن تحقيق المقصود من الانتفاع به إلا بنزعه
- أن يكون النزع بأمر من السلطان أو من ينوب عنه.

المبحث الثالث: واقع المخططات التنظيمية

المطلب الأول: الواقع القانوني

يعد أول قانون استملاك في الجمهورية العربية السورية هو قانون الاستملاك الصادر عام 1983 ونص على أن الاستملاك يكون للمصالح العام من قبل الوزارات أو الوحدات الإدارية، ويمكن استملاكه بقصد

²⁴ - (الإسلامي، 1988)، تاريخ آخر دخول 2025/9/18.

إقامة مشاريع سكنية للعاملين في وزارة الدفاع، ونص على أن التعويض يكون على ما زاد عن ربع العقار، أما ربع العقار فيكون مجاناً، ووما جاء في القانون:²⁵

"المادة 2

يجوز للوزارات والادارات والمؤسسات العامة والجهات الادارية ولجهات القطاع العام ان تستملك العقارات المبنية وغير المبنية سواء كانت ملكا صرفا او ملكا للوقف، او مثقلة بحق وقي وذلك لتنفيذ مشاريعها ذات النفع العام المنصوص عليها في هذا المرسوم التشريعي .

المادة 3

يقصد بالمشاريع ذات النفع العام كل مايتعلق بالاعمال الاتية :

أ فتح الطرق الجديدة وتوسيع الطرق الموجودة او تقويمها والمنشآت التابعة لها - وانشاء الساحات والملاعب والاسواق والحدائق العامة والبحيرات ومجاري المياه .

ب انشاء دور العبادة والثكنات العسكرية والمطارات والمرافئ والسكك الحديدية - والمخافر والمستشفيات والمراكز الصحية والمدارس والمعاهد والجامعات والمذابح ودور الايتام وملاجئ العجزة وابنية المراكز الثقافية والاندية الرياضية، والمنشآت الخاصة بحزب البعث العربي الاشتراكي والمنظمات الشعبية التي يتطلبها تحقيق مهام هذه الجهات، وبشكل عام جميع المباني والانشاءات التي تخصص للاعمال العامة او المنافع العامة .

ج الاعمال والمنشآت الزراعية ومشروعات الري والشرب والسدود - .

د مشاريع النفط والغاز والكهرباء والثروة المعدنية والمناطق الصناعية - .

ط انشاء الملاجئ والخنادق والمنافذ والمشاريع التي تقتضيها متطلبات الامن - والدفاع

و - الانشاءات السياحية والتموينية والانشاءات والمشاريع المتعلقة بتنفيذ - الخطط الانمائية

والاستثمارية المقررة اصولا .

ز جميع المشاريع التي تدخل في نطاق اختصاص اي من الجهات العامة والقطاع العام - ومهامها

المجددة في القوانين والانظمة النافذة وفق خطط الدولة المقررة اصولا

المادة 31

1- تقتطع الجهات الإدارية والوحدات الإدارية وسائر دوائر الدولة، والمؤسسات العامة للخطوط الحديدية السورية والمديرية العامة للطيران المدني والمديرية العامة للموانئ مجانا ولمرة واحدة ما يعادل ربع

مساحة ارض كامل العقار الذي يستملك جزئياً لشق الطرق والشوارع او توسيعها وانشاء وتوسيع البحيرات والمطارات والمرافىء والساحات والحدائق العامة والاسواق وتنفيذ مشاريع الخطوط الحديدية ومشاريع الري والشرب والنفط والغاز والكهرباء متى كان القسم المتبقي من العقار قابلاً للانتفاع به، ويدفع كامل بدل الاستملاك في حالة استملاك كامل العقار، وتعتبر المساحة المسجلة في السجل العقاري بتاريخ صدور مرسوم الاستملاك اساساً لحساب البديل، اما البناء الذي يهدم بسبب الاستملاك وكذلك ما زاد على ربع مساحة ارض العقار فتقدر قيمته من قبل اللجنة المنصوص عليها في المادة / 12 / من هذا المرسوم التشريعي وتدفع الى ذوي الاستحقاق .

2- يطبق اقتطاع الربع المجاني على العقار المستملك مرة واحدة فقط، ولو تناولته الاستملاك الجزئي اكثر من مرة"

فبموجب القانون لا يعرض صاحب العقار عن ربع القمار فما دونه، وكان ربع العقار حق للدولة أن تأخذه، كما أن هناك مواد نصت على أن لوزارة الدفاع أو لغيرها الاستملاك بقصد إقامة مباني سكنية للعاملين فيها وبيعها لهم، وهذا لا يعد استملاكاً للصالح العام.

ثم عدلت قيمة العقار المجانية لتصل إلى 40% في قانون 2015، حيث جاء في المادة الرابعة من القانون رقم (23) الصادر سنة 2015 ما يأتي:

" أ- تقتطع الوحدات الإدارية مجاناً مقابل ما سيحصل عليه مالك العقار من منفعة مادية ومعنوية، نتيجة دخول عقاره منطقة التنظيم أو التقسيم وما سيخصص لتأمين الخدمات الأساسية للمنطقة من طرق وساحات وحدائق ومواقف سيارات ومشيدات عامة ومقاسم السكن الشعبي ومقاسم الخدمات الخاصة وما سيطرأ من ارتفاع على القيمة الشرائية للعقار ويكون الاقتطاع لقاء كل ذلك نسبة لا تتجاوز (٤٠%) من مساحة المنطقة الواقعة خارج مدن مراكز المحافظات، أما في مدن مراكز المحافظات فيكون مقدار النسبة لا يتجاوز (٥٠%) .

ب إذا زادت نسبة المساحة المقتطعة عن النسبة المحددة في الفقرة /أ/ السابقة تقوم الجهة الإدارية بدفع ثمن المساحة الزائدة وفق القيمة الحقيقية المقدرة من قبل لجنة التقدير البدائي المشار إليها بالمادة /٢١/ من هذا القانون بعد اكتسابه الدرجة القطعية.

ج- يحتسب ما اقتطع آنفاً لصالح النفع العام من ضمن النسب المذكورة في الفقرة /أ/ السابقة.

د- تسلم مقاسم المشيدات العامة إلى الجهات المعنية ذات الطابع الإداري دون مقابل"26.

فزادت في هذا القانون نسبة العقار المنتزح مجاناً من 25% إلى 40%.

المطلب الثاني: الواقع التطبيقي

لقد ظهر في الواقع القانون وجود ظلم وحيث لا يعوض عن ربع عقاره حسب قانون 1983، ثم زادت النسبة ل 40% حسب قانون 2015.

وزيادة على ذلك ففي التطبيق الواقعي نلاحظ أمرين هاميين:

الأول: أن العقار إن لوحظ في المخطط التنظيمي ولم يصدر قرار باستملاكه فتبقى ملكيته لصاحبه ولكن يمنع من ممارسة أن عمل يغير من وصفه، كبناء ونحوه، وقد تطول المدة بين الملاحظة والاستملاك لأكثر من 20 سنة ويبقى العقار بيد صاحبه ويمنع من البناء عليه.

الثانية: أن التعويض يكون بعد صدور قرار الاستملاك ولما زاد على النسبة المجانية، وغالبا لم يكن تعويضاً عادلاً.

ومن خلال ذلك فإن العقارات محل بحثنا هي العقارات الملحوظة في التخطيط ولم يصدر قرار الاستملاك لها، فهي باقية على ملكية صاحبها.

ثم عندما قامت الثورة وزالت سلطة الدولة عن المناطق المحررة (سابقاً قبل سقوط النظام) لم تعد هناك جهة تمنع المالك من التصرف بملكه، بغض النظر عن مشروعية المنع، فقام أصحاب العقارات باستعمال عقاراتهم بالبناء عليها .

كما ينبغي التنبيه لأمر عايشناها ورأيناها بأعيننا في الواقع التطبيقي وهي:

- أن المخططات كانت تخضع للتعديل والتغيير حسب قوة صاحب العقار وتنفذه في الدولة، فعندما تلحظ الدولة عقاراً امتنفاً في الدولة فيعترض أو يدفع رشاً، فتنتقل الملاحظة لعقار رجل مسكين من عامة الناس.
 - لوحظت عقارات لأموال ليس فيها مصلحة كوضع ملاحظة على عقار ليكون كراجاً أو حديقة واليقين أن تنفيذه لن يكون بعشرات السنين بناء على طبيعة المكان، كما أنها ليس أشياء ضرورية.
 - التعويض كان يسيراً جداً ولم يكن عادلاً البتة، وفي أكثر الصور كان الاستملاك يحصل بالتنازل القسري وليس بالتعويض، فمن كان يريد الحصول على ترخيص بناء في عقاره وكان جزء منه ملحوظاً في المخطط فلا يعطى الترخيص حتى يتنازل عن الجزء الملحوظ ليكون استملاكه مجاناً.
- المبحث الرابع: الحكم الشرعي وشبهات حوله**

المطلب الأول: الحكم الشرعي

بناء على التوصيف القانوني والتطبيقي للمخططات التنظيمية يمكننا التفريق بين نوعين من العقارات:

الأول: عقار أنشئت عليه الملاحظة يعني فتح فيه شارع أو أنشئت عليه الحديقة، وهو نوعان:

- 1- نزع ملكيته مع تعويض عادل عن المقدار المنتزع، وهذه صورة نظرية لا وجود لها حسب الواقع القانوني والتطبيقي، لكن نذكرها فرضاً وجدلاً، فهذا تحققت فيه ضوابط الانتزاع الصحيح وليس له المطالبة بشيء.

2- نزع ملكيته بلا تعويض، أو بتعويض جائر، فهنا مفسدتان متعارضتان، الأولى نزع الملكية الخاصة ظلماً، والثانية الإضرار بالعامه لو تغيرت الملاحظة أي أغلق الشارع وأزيلت الحديقة، فينظر هنا أي المفسدتين أعظم، فإن ترجح بقاؤه على التغيير الذي حصل فيبقى كذلك وتكون مظلمة صاحب العقار على النظام السابق، مع حقه بالمطالبة بالتعويض من النظام الحالي، لكن لا يسمح له بالتغيير بنفسه منعاً للفوضى فهذا المنكر يزيله السلطان.

الثاني: عقار ملحوظ ولم يصدر قرار الاستملاك له، فهو ملك لصاحبه يفعل فيه ما يشاء وليس لأحد منعه من استعماله إلا بالضوابط السابقة.

وإذا ما نظرنا في الاستعمالات التي حصلت في مدة الفراغ الحكومي نجد أن كل العقارات التي استعملها أصحابها من النوع الثاني، وهي عقارات ملحوظة وليس مستملكة، ولهذا فاستعماله صحيح ولا شيء فيه.

المطلب الثاني: شبهات حول استعمال الأراضي الملحوظة

ثارت عدة شبهات حول الحكم السابق، وقام بعض طلاب العلم بوصف من استعمل عقاره بأنه متعد على المال العام، بل وقامت محاكم في زمن الثورة بمنع أصحاب العقارات من الاستفادة منها، ومن هذه الشبه:

1- ما البديل؟

إن الذريعة التي تستند عليها بعض المحاكم هو أن الناس لو تركوا بلا مخطط لصارت الفوضى، وهي ذريعة واهية ولا يمكن اعتمادها لأكل أموال الناس واغتصابها، فلقد مكثت البشرية منذ زمن آدم وإلى تاريخ الدول الحديثة بلا مخططات تنظيمية، وعندما تحتاج لمرافق عامة في الملك الخاص تأخذ بالطرق الشرعية، ومن ناحية أخرى إن كان ولا بد من اعتمادها فليكن التصرف منضبطاً بالحكم الشرعي وهو التحقق من وجود مصلحة حقيقية للعامه في نزع الملكية الخاصة وتقديم التعويض والبدل المناسب الحقيقي.

ولكن العجب أن تسمع من بعض القائمين على المحاكم قوله إنني لست دولة حتى أعوض، وهذا تناقض مضحك فإن لم تكن دولة فلم تمنع إذن، وإن منعت فعوض، أما أن تكون دولة بالمنع ولست دولة بالتعويض فهو المضحك المبكي.

2- هذا مال عام

وهي شبهة أسوأ من التي قبلها، وكيف يصبح مالاً عاماً دون استملاك لمصلحة عامة ومن قبل السلطان، وبتعويض عادل؟

إن مجرد الملاحظة لا تغير من الواقع شيئاً، وإنما ينتقل من مال خاص إلى مال عام بالشروط السابقة.

الخاتمة

وبعد هذا الومضة اليسيرة حول استعمال العقارات الملحوظة في المخططات التنظيمية أخلص إلى النتائج والتوصيات السابقة:

أولاً: النتائج:

- 1- استملاك النظام البائد للعقارات جله استملاك ظالم ولم يحقق ضوابط نزع الملكية
 - 2- استعمال أصحاب العقارات الملحوظة لعقاراتهم هو استعمال صحيح وحق لهم.
- ثانياً: التوصيات

- 1- إعادة النظر في كل قرارات الاستملاك السابقة زمن النظام البائد ورفع الظلم عن وقع عليه استملاك ظالم، وذلك بدفع التعويض العادل لمن لم يعوض أو عوض بيسيراً، وإعادة العقارات إن كان لا يصح استملاكها كعقارات الوقف وهذا محل بحث آخر.
- 2- إعادة النظر في المخططات التنظيمية كلها ورسم مخططات جديدة تراعي العدل والضرورة في الأخذ من الملكية الخاصة.
- 3- كل من تصرف في عقار مملوك له وهو ملحوظ فقط فيقر على تصرفه لأنه تصرف مشروع.

فهرس المراجع

- ابن تيمية (تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحلیم بن تيمية الحراني ت: 728هـ): **مجموع الفتاوى**، مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف، 1416هـ/1995م
- ابن رجب (زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب الحنبلي ت: 795 هـ): **تقرير القواعد وتحريير الفوائد المشهور بقواعد ابن رجب**، المملكة العربية السعودية، دار ابن عفان، بدون تاريخ
- ابن فارس (أحمد بن فارس بن زكرياء القزويني الرازي، ت: 395هـ): **مقاييس اللغة**، دار الفكر، بيروت، 1399هـ - 1979م
- ابن منظور (أبو الفضل محمد بن مكرم بن علي، ت: 711هـ): **لسان العرب**، دار صادر، بيروت، ط3، 1414هـ
- أحمد (أحمد بن حنبل ت: 241هـ): **مسند الإمام أحمد بن حنبل**، بيروت، مؤسسة الرسالة، ط1، 1421هـ/2001م.
- أمين أفندي (علي حيدر خواجه أمين أفندي ت: 1353هـ): **درر الحكام شرح مجلة الأحكام**، دار الجيل، ط1، 1411هـ-1991م
- البخاري (أبو عبد الله محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي ت: 256هـ): **صحيح البخاري**، دمشق، دار ابن كثير، ط5، 1414هـ/1993م.
- البيهقي (أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي البيهقي ت: 458 هـ)، **السنن الكبرى**، القاهرة، مركز هجر، ط1، 1432هـ/2011م.
- الترمذي (أبو عيسى محمد بن عيسى الترمذي ت: 279 هـ)، **سنن الترمذي**، بيروت، دار الغرب الإسلامي، ط1، 1996م.

- الجمل (سليمان بن عمر بن منصور العجيلي الأزهرى، المعروف بالجمل ت: 1204هـ)، فتوحات الوهاب بتوضيح شرح منهج الطلاب المعروف بحاشية الجمل، بيروت، دار الفكر، بدون تاريخ
- الزرقا (أحمد محمد الزرقا ت: 1357هـ/1938م): شرح القواعد الفقهية، بيروت، دار القلم، ط2، 1409هـ-1989م.
- الزركشي (بدر الدين محمد بن عبد الله ت: 794هـ): المنثور في القواعد الفقهية، الكويت، وزارة الأوقاف الكويتية، ط2، 1405هـ-1985م
- السيوطي (جلال الدين عبد الرحمن السيوطي ت: 911هـ): الأشباه والنظائر، بيروت، دار الكتب العلمية، ط1 1403هـ-1983م
- الشافعي (أبو عبد الله محمد بن إدريس الشافعي ت: 204هـ): الأم، دار الفكر، بيروت، ط2، 1403هـ-1983م
- القنوجي (صديق حسن خان القنوجي ت: 1302هـ): إكليل الكرامة، تحقيق سامي الحيسوني، إشراف الدكتور عبد القادر صوفي، رسالة دكتوراه، الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة، كلية الدعوة وأصول الدين، العام الدراسي 1433/1434هـ
- لجنة من علماء الدولة العثمانية: مجلة الأحكام العدلية، الناشر نور محمد كراتشي
- مسلم (أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري ت: 261هـ)، صحيح مسلم، القاهرة، مطبعة عيسى البابي الحلبي، 1374هـ/1955م.
- الماوردي (أبو الحسن علي بن محمد بن محمد بن حبيب البغدادي ت: 450هـ): الأحكام السلطانية، القاهرة، دار الحديث.
- الهيتمي (أبو الحسن نور الدين علي بن أبي بكر بن سليمان الهيتمي ت: 807هـ)، مجمع الزوائد ومنبع الفوائد، القاهرة، مكتبة القدسي، 1414هـ/1994م.

المواقع الإلكترونية

- القانون رقم 23 لعام 2015 الخاص بتنفيذ التخطيط وعمران المدن
<https://mopwh.gov.sy/index.php?act=383&dir=news&ex=2&lang=1&ni>
تاريخ الدخول d=416&nt=4&page=show&utm_source=chatgpt.com
2025/11/6
- <https://iifa-aifi.org/ar/1710.html>، مجمع الفقه الإسلامي في جدة
- <https://www.scribd.com/document/717626069/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B1%D8%B3%D9%88%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B4%D8%B1%D9%8A%D8%B9%D9%8A-%D8%B1%D9%82%D9%85-20-%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%85-1983-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AA%D8%B9%D9%84%D9%82-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D9%85%D9%84%D8%A7%D9%83>



Journal of University Studies for inclusive Research (USRIJ)
مجلة الدراسات الجامعية للبحوث الشاملة

ISSN: 2707-7675

القانون رقم 23 لعام 2015 الخاص بتنفيذ التخطيط وعمران المدن -

https://mopwh.gov.sy/index.php?act=383&dir=news&ex=2&lang=1&nid=416&nt=4&page=show&utm_source=chatgpt.com