نزع ملكيَّة العقار للمصلحة العامة

في القانون السوداني

د. أحمد المصطفى محمد صالح[١]

مستخلص البحث

مشروعيَّة نزع العقار للمصلحة العامة تأتى من السنَّة النَّبويَّة المطهرة ، وعمل الصحابة رضوان الله عليهم ، والقوانين . وهو يدخل – أي النزع - تحت القاعدة المشهورة : يتحمَّل الضرر الخاص لأجل دفع الضرر العام ، لأنَّ المصلحة العامة مقدَّمة على المصلحة الخاصة، إلا أنَّ هذه المصلحة العامة المقدَّمة ينبغي أن تكون جديَّة ، وذات أهميَّة وهى تختلف بإختلاف الأحوال، والذي يحدد هذه المصلحة ويقرر أهميتها هو الحاكم ، لأنَّ تصرُّف الوالي على الرعيَّة منوط بالمصلحة ، على أن تُضمن هذه المصلحة الخاصة عن طريق التعويض المُجزى العادل ، لأنَّ الوالي وهو يقوم بأمر العامة حر فيما هو صالح ، مقيَّد بما هو عادل .

نزع ملكيَّة الأرض المسجلة تحكمه المواد (١/٤) ، (٥) ، (٦) من قانون نزع الملكيَّة لسنة ١٩٣٠م ، وليس للولاة سلطة بموجب أحكام هذا القانون بممارسة سلطات رئيس الجمهوريَّة في نزع ملكيَّة الأرض ، وأنَّ ما يقوم به الوالي إجراءات شكليَّة لازمة تسبق إصدار قرار النزع الذي هو حق أصيل لرئيس الجمهوريَّة ، كما يجب أن يكون النزع للصالح العام على أن يسبقه إعلان بوصف الأرض موضوع النزع، وتمام الإعلان دليل وقرينة على أنَّ النزع للصالح العام .

أما نزع ملكيَّة الأراضي غير المسجلة ، فلا يثير كثير عناء لأنَّها مسجلة حكماً باسم الدولة، وأنَّ المنح الذي يتم فيها من قِبَل الجهة الإداريَّة يكسب الشخص رخصة قابلة للانتهاء من قِبَل الدولة في أي وقت بصفتها مالكة الأرض .

Abstract

The legitimacy of expropriation of a real estate for common welfare, descends from the pure Sunna of the prophet Mohamed and his Companion s and the laws. The expropriation comes under the famous axiom: accepting private damage to evade common damage. The common interest is prior to the private interest when the common interest is serious. The seriousness of a matter is decided by the ruler who observes the interests of his subjects. He

(١) أستاذ القانون الخاص المشارك بكلية القانون – جامعة شندي - السودان

should not over notice the fair compensation when the private interest is encroached. So the ruler is free in choice and restricted by the enactment of justice.

The expropriation of a registered land is governed by the codes: (4\1), (5), and (6) in Land Expropriation Law of 1930. The states governors have no right to pass this law as it is exclusive to the president of the republic. Passing a law of land expropriation should be preceded by a declaration showing the purpose and a description for the land in question.

The expropriation of the governmental land –not registered—is less complex as the grant concession has an expiry.

مقدِّمة :

في أحيان كثيرة قد تحتاج الدولة وهى تقوم بتنفيذ مشاريعها الجديدة وفق ما هو مخطط له لخدمة المواطن ، لنزع الملكيَّة الخاصة من صاحبها عندما تدعو الحاجة لذلك تلبية لمصلحة عامة معتبرة شرعاً . مما يستوجب على الحاكم أن يختار في سبيل ذلك ما يراه مناسباً وصالحاً من الطرق والوسائل لتحقيق المصلحة العامة ، بشرط أن يكون هذا إجراءً إستثنائيَّاً بقدر الحاجة فقط .

ونزع الأرض للمصلحة العامة قد يطال أرضاً مملوكة لأفراد بالسجل ، أو أرضاً حكوميَّة لم تسجل حازها أُناس منذ فترة طويلة أكسبتهم ملكيَّة منفعة مشروعة غير مسجلة يحميها القانون ، ليتم تحويل استخدامها من أصحابها إلى الغرض الذي تراه الدولة محققاً للمصلحة العامة .

أسباب اختيار الموضوع :

كثرة حدوث وقائع نزع الملكيَّة الخاصة للأرض بعد أن توسعت الدولة فى المشروعات العامة التي تقدِّم خدمات عامة لأفراد المجتمع ، مما أدى الى نزع ملكيَّة خاصة لكثير من الأفراد .

أهداف البحث :

١. معرفة مشروعيَّة نزع العقار للمصلحة العامة .
٢. الإلمام بدواعي نزع الملكيَّة الخاصة .
٣. معرفة مدى كفاية التشريعات السودانيَّة ذات الصلة وإحاطتها بموضوع نزع ملكيَّة العقار الخاص .

مشكلة البحث :

١. ما مدى مشروعيَّة نزع ملكيَّة العقار الخاص ؟

٢. هل الوالي يملك سلطة نزع العقار المملوك ملكيَّة خاصة ؟

٣. ما هو الأثر المترتب على تصرُّف الجهة الإداريَّة بالمنح ؟

٤. أي نوع من الأرض يطاله النزع ؟

منهجية البحث :

تعتمد الدراسة على المنهج العلمي الحديث الذي يجمع بين الاستقراء والإستنباط باعتباره أقرب مناهج البحث العلمي المقارن .

هيكل البحث :

المبحث الأول : مفهوم نزع الملكيَّة .

المبحث الثاني : مفهوم العقار.

المبحث الثالث : مشروعيَّة نزع العقار للمصلحة العامة .

المبحث الرابع : إجراءات نزع العقار للمصلحة العامة .

المبحث الأول

مفهوم نزع الملكيَّة

أولاً : تعريف النزع :

تعريف النزع لغة : النزع في اللغة يطلق على عدَّة معانٍ منها : قلع الشيء من مكانه وتحويله عن موضعه وإزالته ، ويطلق أيضاً على الجذب ، والمعاطاة والمصافحة والتخاصم وإلى غير ذلك من المعاني اللغويَّة[١].

فقد جاء في لسان العرب ما نصَّه : نزع الشيء ينزعه نزعاً ، فهو منزوع ونزيع وإنتزعه فانتزع : إقتلعه فاقتلع[٢].

---

(١) مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادى، القاموس المحيط، دار الكتب العلميَّة ، بيروت، ٢٠٠٧م، مج٤ ،ط٢ ،ص٢٣٢

(٢) إبن منظور ، لسان العرب ، المكتبة التوفيقيَّة ، القاهرة ، ج١٢ ، ص١٢٣ .

وفرَّق سيبويه[١] بين نزع وإنتزع ، فقال : إنتزع : إستلب ، ونزع حول الشيء عن موضعه، وإن كان على نحو الإستلاب .... ونزع الأمير العامل عن عمله : أزاله ، وهو على المثل ، لأنَّه إذا أزاله فقد إقتلعه وأزاله ، وقولهم : فلان فى النزع : أي في قلع الحياة .

وأصل النزع : الجذب والقلع .

ومنازعة الكأس : معاطاتها . قال الحق جلَّ وعلا : (يَتَنَازَعُونَ فِيهَا كَأْسًا لَّا لَغْوٌ فِيهَا وَ لَا تَأْثِيمٌ[٢]) ، أى يتعاطون ، والأصل يتجاذبون ، ويقال : نازعني فلان بنانه، أي صافحني . والمنازعة : المصافحة ... والمنازعة في الخصومة : مجاذبة الحجج فيما يتنازع فيه الخصمان ، وقد نازعه منازعو ونزاعاً : جاذبه في الخصومة[٣].

وخلاصة القول يتضح أن النزع يطلق على تحويل الشيء عن موضعه ، وإزالته على سبيل الجذب والقلع .

تعريف النزع إصطلاحاً :

لم أقف على تعريف إصطلاحى للنزع عند الفقهاء وشرَّاح القانون حسب إطلاعي المحدود ، لكن نزع الملكيَّة الخاصة لا تكون مشروعة ، إلا إذا كانت لمصلحة عامة أو خاصة إقتضها الضرورة مع التعويض العادل لصاحبها . إذن يمكن تعريف النزع بأنَّه : نزع ملكيَّة المال الخاص جبراً على صاحبه لمصلحة عامة أو خاصة إقتضتها الضرورة ، مع وجوب التعويض العادل لصاحبها .

تعريف الملكيَّة :

---

(١) هو بشر بن عمرو بن عثمان بن قنبر ، إمام نحاة البصرة ، وصاحب الكتاب الذي يعدُّ عمدة النحاة ، ولد بالبيضاء من قرى فارس سنة ١٤٨هـ ، وأختلف في سنة وفاته والراجح إنَّها سنة ١٨٠هـ ، رحمه الله . أنظر أنباء الرواة على أنباء النحاة : ٢/٣٤٦- ٣٦٠ . المعارف لإبن قتيبة : ص٥٤٤ ، كتاب سيبويه ، تحقيق عبد السلام هارون ٢/١/ وما بعدها .

(٢) سورة الطور ، الآية (٢٣) .

(٣) إبن منظور ، لسان العرب ، ج٨ ، ص ٢٥٢ ، مادة نزع . الأزهري ، تهذيب اللغة ، ج٢ ، ص١٤٢ . إبن فارس معجم مقاييس اللغة ، ج٥ ، ص٤١٥ . الفيروز آبادى ، القاموس المحيط ، ج٤ ، ص ٣٥٥ . المقريزى ، المصباح المنير، ص ٧٢٣ .

تعريف الملكيَّة لغة : تدور معاني (الملك) في اللغة حول الإحتواء على الأشياء ، والقدرة على الإستبداد بها . وملكه يملكه ملكاً مثلثة ، وملكه محركه ، ومملكه بضم اللام ، أو يثلث ، إحتواه قادراً على الإستبداد به[٤].

الملك ما يملك من مال وخول[١]، منها أيضاً من الملك إحتواء الشيء والقدرة على الإستبداد به ، والإحتواء ضم الشيء والإستيلاء عليه والتصرُّف به بإنفراد . قال الخليل بن أحمد[٢] ما نصَّه : الملك ما ملكت اليد من مال وخول .

قال إبن فارس[٣] أيضاً في تعريفه ما نصَّه : ملك : الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة ، ويقال : أملك عجينة : قوى عنجنه وشدَّه ، وملكت الشيء قويته ... ، والأصل هذا ، ثمَّ قيل : ملك الإنسان الشيء يملكه ملكاً، والإسم الملك ، لأنَّ يده فيه قوية صحيحة ، فالملك : ما ملك من مال .

في المعجم الوسيط:الملكيَّة: الملك أو التمليك،يقال بيدى عقد ملكيَّة هذه الأرض[٤].

تعريف الملكيَّة إصطلاحاً : شرَّاح القانون أوردوا عدَّة تعريفات لحق الملكيَّة ، ولقد جاء في تعريفهم لحق الملكيَّة بأنَّه :

١. سلطة تمكِّن صاحبها من إستعمال الشيء ، والإفادة منه بجميع الفوائد التي يمكن الحصول عليها على نحو مؤبَّد وقاصر على المالك[٥].
٢. حق يعطى صاحبه سلطة على الشيء تجعل له فيه ولاية ومِكنة تخوله جميع وجوه الإستعمال ، والإنتفاع ، والإستهلاك ما لم يلزم من ذلك ضرر بالغير[٦].

---

(٤) الفيروز آبادى، ص٣٢٠،القاموس المحيط، ص ٤٣٢ ، دائرة معارف القرن العشرين، ج٩ ، ص٣٨٥، أحمد رضا ، معجم متن اللغة، ج٥،ص ٣٤٨ ، أبن دريد جمهرة اللغة ، ج٢ ، ص١٧٠ ، الزمخشرى ، أساس البلاغة ، ص ٩١٥ .

(١) الخَوَل : ما أعطى الإنسان من العبيد والنعم ، أنظر تهذيب اللغة للأزهري ، ج٧ ، ص ٥٦٤ ، مادة (خَوَل)،تحقيق : عبد السلام هارون .

(٢) هو : الخليل أحمد الفراهيدى، شيخ سيبويه ، صاحب العروض ، كان ذكيًّاً فطناً شاعراً ، من مصنفاته : كتاب العين ، توفى سنة ١٧٠ هـ ، رحمه الله .

(٣) هو : أبو الحسن أحمد بن فارس بن زكريا بن محمد بن حبيب الرازي اللغوي ، كان إماماً في اللغة والأدب ، أصله من قزوين ، أقام مدة بهمذان ، ثمَّ إنتقل إلى الري ، ومن مصنفاته : معجم مقاييس اللغة ، والمجمل ، وحلية الفقهاء ، وله شعر حسن . كانت وفاته بالري سنة ٣٩٥هـ ، رحمه الله .

(٤) المعجم الوسيط ، ج٢ ، ص ٨٩٣ .

(٥) د. عبد الله مختار يونس، الملكيَّة في الشريعة الإسلاميَّة، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندريَّة، ١٩٨٧م، ط١، ص٧٧

(٦) على الخفيف ، الملكيَّة الفرديَّة وتحديدها في الإسلام ، بدون دار نشر ، ١٩٧٧م ، ص٣٤ .

٣. الحق في الإنتفاع بالمال المملوك على وجه التأبيد والتصرُّف فيه بطريقة مطلقة دون من عداه من الناس[٧].

٤. الإستئثار بإستعمال الشيء وإستغلاله وبالتصُّرف فيه على وجه دائم وذلك في حدود القانون[١].

نلاحظ أنَّ تعريفات الفقهاء الواردة أعلاه لحق الملكيَّة ، لا يختلف معنى الملك فيها كثيراً عن بعض المعاني السابقة التي وجدناها في اللغة ، إذ إعتُبر حق الملكيَّة من الناحية القانونيَّة هو حق الإستئثار ، والإستحواذ بإستعمال الشيء أو إستغلاله ، أو التصرُّف فيه .

تعريف الملكيَّة قانوناً : التشريعات الوطنيَّة أوردت تعريفات لحق الملكيَّة ، فقد جاء في تعريفه في القانون السوداني بأنَّه : هو سلطة المالك في أن يتصرَّف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعة وإستغلالاً[٢]. أمَّا القانون المصري عرَّفه بالقول : لمالك الشيء وحده ، في حدود القانون حق إستعماله ، وإستغلاله ، والتصرُّف فيه[٣]. وجاء في القانون العراقي : الملك التام من شأنه أن يتصرَّف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه ، عيناً ومنفعة وإستغلالاً ، فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وبثمارها ونتاجها ، ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة[٤].

ما جاء في تعريف القانون السوداني أو جاء به بعض الفقهاء ، ليس في حقيقته إلا إبرازاً للنتائج المترتبة على حق الملكيَّة وليست تعريفاً لذات الحق ، وما أشارت إليه المادة المذكورة في القانون السوداني لا يعنى به إنفراد صاحب الحق في تقديره ، إذ لم يعد لصاحب الحق مطلق الحريَّة الذي يخوله استغلاله كيف شاء دون إعتبار لما قد يلحق غيره من أضرار ، ومن ثمَّ تترتب مسألته عمَّا يصيب الغير بسبب تعسفه في استعمال حقه[٥].

مما سبق نلاحظ على التعاريف المتقدِّم ذكرها أنَّها أبرزت موضوع الملك أكثر من حقيقته ، إذ أنَّ حق الاستئثار بالاستعمال والاستغلال والتصرُّف ، هو النتيجة والأثر اللذان يترتبان على قيام الملك ، وأنَّ هذه السلطات التي تثبت للمالك أصلاً ، قد يرد عليها

---

(٧) د. محمد محمود أبوزيد ، الملكيَّة ودورها في الاقتصاد الإسلامي، دار الكتب القانونيَّة، القاهرة، ١٩٨٨م، ط١ ، ص٩٧

(١) أ.د. محمد الشيخ عمر دفع الله ، الملكيَّة ، بدون دار نشر ، الخرطوم ، ٢٠٠٠م ، ص٨ .

(٢) قانون المعاملات المدنيَّة لسنة ١٩٨٤م السوداني ، المادة (٥١٦) .

(٣) القانون المدني لسنة ١٩٤٨م المصري ، المادة (٨٠٢) .

(٤) القانون المدني العراقي لسنة ، المادة (١٠٤٨) .

(٥) أ.د. محمد الشيخ عمر دفع الله ، الملكيَّة ، مرجع سابق ، ص٩ .

بعض الموانع أو القيود فهي ليست مطلقة ، إذن لا بدَّ من النَّص في التعريف على قيد : إلا لمانع ، بغرض إدخال ملك الممنوعين من هذه السلطات كالصِغَر والسفه والجنون وغيره ، كذلك قد تثبت هذه السلطات لشخص على شيء بالوكالة ، إلَّا أنَّ تمتعه بها لا يجعل منه مالكاً فيجب النَّص على ذلك .

خلاصة القول يمكن تعريف حق الملكيَّة بأنَّه : إختصاص أو استئثار إنسان بشيء، يقتضى أنَّ له وحده حق استعماله واستغلاله والتصرُّف فيه ابتداءً ، إلا لمانع في حدود القانون .

المبحث الثاني

مفهوم العقار

تعريف العقار لغة : للعقار في اللغة معانٍ كثيرة نذكر منها :

المعنى الأول : العَقار (بفتح العين) معناها الأرض والضياع والنخل ، يقال في البيت عقار حسن : أي متاع وأداة . أمَّا العقَّار بتشديد القاف:فهو أحد أصول الأدوية (العقاقير) . والعُقار بضم العين : بمعنى الخمر لأنَّها عقرت العقل[١]. وجاء في لسان العرب ، قال الأصمعي: عُقْرُ الدار أصلها في لغة أهل الحجاز ، فأمَّا أهل نجد فيقولون عَقْر ومنه قيل : العقار هو المنزل والأرض والضياع ، وخصَّ بعضهم بالعقار النخل ، يقال للنخل خاصة من بين المال عقار[٢].

المعنى الثاني : اليبيس، ويأتي العقار بمعنى اليبيس ، وهو الأرض اليابسة التي لا تغمرها المياه . وعلى هذا المعنى لا تدخل البحار والأنهار والبحيرات والبرك والعيون والآبار في العقار. جاء في لسان العرب : قال مرَّة (يعنى إبن العربي) ، العقار جميع اليبيس[٣]، وجاء في القاموس المحيط : العقار الضيعة كالعقرى بالضم ، والنخل المحيط : متاع البيت ونضده واليبيس[٤].

خلاصة القول نجد أنَّ التعاريف اللغويَّة السابق ذكرها اتفقت على أنَّ العقار هو : المنزل والأرض والضياع ، وخصَّ بعضهم بالعقار النخل .

---

(١) الرازى ، مختار الصحاح ، دار الجيل ، بيروت ، ١٩٨٧م ، ص ٤٤٥ .

(٢) إبن منظور ، لسان العرب ، ج٤ ، ص ٥٩٧ .

(٣) إبن منظور ، لسان العرب ، ج٤ ، ص ٥٩٦ .

(٤) الفيروز آبادى ، القاموس المحيط ، ج٢ ، ص٩٧ .

تعريف العقار إصطلاحاً : عرَّف الفقهاء العقار بتعاريف كثيرة منها : ما له أصل وقرار مثل الأرض والدار[١]. وجاء في تعريف آخر : هو الأرض مبنيَّة أو غير مبنيَّة[٢]. وعُرِّف أيضاً بأنَّه : هو الأرض وما اتصل بها من بناء وشجر[٣].

يتضح من تعاريف الفقهاء المتقدِّمة للعقار ، منهم من قصره على الأرض دون الغراس والبناء ، منهم من قال شامل للبناء والغراس كالأرض المجردة كذلك .

تعريف العقار في القانون : قانون المعاملات المدنيَّة عرَّف العقار بأنَّه :

١. كل شيء مستقر بحيِّز ثابت فيه ، لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير في هيئته فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول .
٢. يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له رصداً على خدمته وإستغلاله ويكون ثابتاً في الأرض[٤].

يفهم من الفقرة الأولى من هذه المادة أنَّ العقار في القانون هو الشيء الثابت المستقر الذي يحتل حيزاً ثابتاً من الأرض الذي لا يمكن نقله إلا إذا تلف أو تغيَّرت هيئته ، ولم يضرب القانون مثلاً لهذا الشيء ، ولكن واضح أنَّ الشيء الذي لا يمكن نقله إلا إذا تلف أو تغيَّرت هيئته هو البناء والشجر ، لأنَّ البناء بنقله يتحوَّل أنقاضاً والشجر بقطعه يصير حطباً ، وعلى ذلك يكون القانون اعتبر البناء والشجر عقاراً . إلا وإنَّه وإن كان متعذراً في السابق إلا أنَّه في وقتنا الحاضر يمكن نقل البناء والشجر دون حدوث تلف أو تغيير في هيئته[٥].

أمَّا الفقرة الثانيَّة من هذه المادة أنَّ المنقول الذي يضعه مالكه في عقار له خدمة لهذا العقار ، اعتبره عقاراً إذا كان ثابتاً فيه ، ولم يضرب القانون مثلاً لهذا المنقول ،

---

(١) الجرجاني ، التعريفات ، ص١٣٢ .

(٢) حاشية رد المحتار على الدر المختار ، ج٤ ، ص٣٦١ .

(٣) الدردير ، الشرح الصغير،ج٥ ، ص٢٨ .

(٤) قانون المعاملات المدنيَّة لسنة ١٩٨٤م ، المادة (٢٦) .

(٥) في مدينة موسكو وفى عام ١٩٩٤م تمَّ تحويل عمارة من محلها ورحِّلت حوالي ٢٠٠ متر لأغراض فتح شارع ، سَمِعَ بذلك من دكتور ثقة في القانون كان هناك ، وهو د. بدر الدين رئيس قسم القانون بكليَّة الإمام الهادي بأم درمان . نقلاً عن أ.د. حاج آدم حسن الطاهر ، أحكام الملكيَّة العقاريَّة في السودان ، مركز شريح القاضي للدراسات القانونيَّة والتدريب ، الخرطوم ، ٢٠١١م ، ط٥ ، ٢ . في مدينة الخرطوم قبالة قاعة الصداقة من الجهة الشماليَّة ، الشارع المتجه إلى أم درمان، أيضاً في مدينة شندي ، الشارع شرق مستشفى الملك نمر الجامعي ، في هذين الموقعين تمَّ غرس نخيل مثمر ، إستجلب من مواقع أخرى ، وأثمر في ذات الموسم الذي غُرس فيه ، دون أن يؤثر فيه الإنتقال من موقعه السابق .

ولكنَّه واضح من عبارة (رصداً) على خدمته واستغلاله وكونه ثابتاً في الأرض ، يقصد به الآلات الرافعة للمياه من سواقٍ و وابورات وخلافها مما يساعد في استغلال الأرض بالزراعة ، أو السكنى أو غيرها من أنواع الاستغلال .

خلاصة ما تقدَّم نجد أنَّ بعض الفقهاء متفقون على أنَّ العقار هو الأرض ، لكنَّهم اختلفوا في البناء والشجر ، بعضهم لم يعدَّها عقاراً بل إعتبروها منقولاً ، ويأخذان حكم العقار تبعاً في بعض الحالات إستحساناً . أمَّا البعض الآخر فيعدون البناء والشجر عقاراً ما داما متصلين بالعقار ، وما عدا البناء والشجر يكون منقولاً يأخذ حكم العقار تبعاً في بعض الحالات . أجدُ نفسي متفقاً مع ما قال به فقهاء المذهب المالكي حيث أنَّهم ينظرون إلى العقار نظرة أوسع من تلك التي تجعله قاصراً على الأرض فقط ، فهم يعرِّفون العقار بأنَّه ما كان له أصل ثابت ، ولا يمكن نقله من مكان إلى مكان مع بقاء هيئته وشكله ، الأمر الذي أدى إلى إعتبار المباني والأشجار من العقارات طالما أنَّها ثابتة .

المبحث الثالث

مشروعيَّة نزع العقار للمصلحة العامة

هناك اتفاق بين عامة الفقهاء وشرَّاح القانون على جواز نزع العقار للمصلحة العامة، كتوسعة المساجد ، وشق الطريق ، وإقامة محطات المياه ، ونحو ذلك من المرافق العامة ، ذلك لأنَّ مصلحة الجماعة مقدَّمة على مصلحة الأفراد ، والمصالح العامة مقدَّمة على المصالح الخاصة . و نورد بعض أدلة مشروعيَّة النَّزع على النحو الآتي :

أولاً : من السنة النبويَّة : هناك مواقف ثبت فيها نزع ملكيَّة العقار بموافقة الرسول صلى الله عليه وسلَّم ، وخصصت للمصالح العامة ، نذكر منها ما يلي :

١. أول إستملاك للعقار لمصلحة عامة في الإسلام ، ما ثبت في السنة الصحيحة أنَّ الرسول عليه أفضل الصلوات و أتم التسليم اشترى عقاراً ورصده للمصالح العامة . فعن إبن شهاب في قصة هجرته - صلى الله عليه وسلَّم – وبناء مسجده في المدينة، قال : ... ثمَّ ركب راحلته ، فسار يمضى معه الناس ، حتى بركت عند مسجد الرسول - صلى الله عليه وسلَّم – بالمدينة ، وهو يصلى فيه يومئذ رجال

من المسلمين ، وكان مربداً[١] للتمر ، لغلامين يتيمين ، فقال الرسول - صلى الله عليه وسلَّم – حين بركت راحلته : هذا إن شاء الله المنزل . ثمَّ دعا رسول الله الغلامين فساومهما بالمربد ليتخذه مسجداً ، فقالا : بل نهبه لك ، فأبى صلى الله عليه وسلَّم أن يقبله منهما هبة ، حتى إبتاعه منهما ، وأمر أبا بكر بأن يدفع عشرة دنانير ثمناً لِما أخذه ، ثمَّ بناه مسجداً[١].

٢. لمَّا قدم المهاجرين المدينة ، إستنكروا ماءها ، فكانت لرجل من بني غفار عين يقال لها (رومة) ، وكان يبيع منها القربة بمد ، فقال له النبي – صلى الله عليه وسلَّم- : (تبيعنيها بعين في الجنَّة) ، فقال يا رسول الله ليس لي ولا لعيالي غيرها[٢]. وبعد ذلك يعرض النبي – صلى الله عليه وسلَّم – الأمر على الصحابة رضوان الله عليهم، فيقول : من يشترى بئر رومة ، فيجعل دلوه مع المسلمين بخير له منها في الجنَّة ؟ فيشتريها عثمان بن عفان من صلب ماله .

فهذه الأحاديث تبيِّن هديه–صلى الله عليه وسلَّم–في نزع العقار للمصلحة العامة .

ثانيًا : من عمل الصحابة رضوان الله عليهم :إذا نظرنا إلى زمن الخلفاء الراشدين ، نجد حاجة المسلمين تتجدد وتدعو إلى توسعة المسجد الحرام ، ومسجد الرسول - صلى الله عليه وسلَّم - فكانت لهم مواقف إزاء التصدي لمعالجة المصلحة العامة في ثوبٍ يزدان بالعدل ، ويشمِّر بالحسم إن كان لذلك مقتضى ، ومن ذلك :

١. دعت الحاجة إلى توسعة المسجد الحرام ، حيث ضاق بالمسلمين من المصلين والطائفين ، فقام سيدنا عمر – رضي الله عنه – بشراء المساكن والدور المحيطة بالمسجد ودفع قيمتها لأصحابها ، ومن امتنع منهم قوَّم داره ثمَّ رصد قيمتها في خزانة الكعبة حتى أخذوها . ثمَّ هدم المساكن وأدخلها في المسجد ، وقال رضي الله عنه : إنَّما نزلتم على الكعبة فهو فناؤها ، ولم تنزل الكعبة عليكم[٣].

---

(١) المربد : هو موضع التمر ، مثل الجرين ، وهذا بلغة أهل الحجاز ، ويطلق عليه بلغة أهل الشام الأندر ، وبلغة أهل العراق البيدر .

(١) أخرجه البخارى، ٢٥٨/٤ في كتاب مناقب الأنصار، ٤٥–باب هجرة النبي– صلى الله عليه وسلَّم وأصحابه إلى المدينة

(٢) إبن حجر ، فتح البارى ، ج٥ ، ص٤٠٨ .

(٣) أخرجه البيهقى ، ١٦٨/٦ ، في كتاب الوقف ، باب اتخاذ المسجد والسقيا .

٢. جاء في كتاب أخبار مكة ما نصَّه : (... ثمَّ كثُر الناس في زمن عثمان بن عفان – رضي اللّه عنه – فوسَّع المسجد أي (الحرام) ، واشترى من قوم ، وأبى آخرون أن يبيعوا ، فهدم عليهم فصيحوا به ، فدعاهم فقال : إنَّما جرأكم حلمي عنكم ، فقد فعل عمر بكم هذا فلم يصح به أحد ، فإحتذيت على مثاله فصيحتم بي، ثمَّ أمر بهم إلى الحبس حتى كلمه فيهم عبد اللّه بن خالد بن أُسيد فتركهم[١]

ثالثاً : من القانون : دستور السودان الإنتقالي[٢] جاء فيه :

١. لكل مواطن الحق في الحيازة أو التملُّك وفقاً للقانون .

٢. لا يجوز نزع الملكيَّة الخاصة إلا بموجب قانون وللمصلحة العامة وفى مقابل تعويض عادل وفورى ...) .

قانون المعاملات المدنيَّة[٣] نصَّ على :

١. لا ينزع ملك أحد بلا سبب شرعي .

٢. لا ينزع ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفى مقابل تعويض عادل وفقاً لأحكام القانون

وجاء فيه أيضاً :

١. المنفعة المسجلة كالملك المسجل لا تنزع إلا لمصلحة عامة ومقابل تعويض عادل وفق نوع المنفعة ودرجة إستثمارها الحقيقي .

٢. المنفعة المشروعة بموجب أحكام هذا القانون ولو كانت غير مسجلة يحميها القانون في حدود الإنتفاع الحقيقي ولا تنزع إلا لمصلحة عامة ومقابل تعويض عادل[٤].

هذه المواد من دستور السودان الإنتقالى ، وقانون المعاملات المدنيَّة تقول بمشروعيَّة نزع الملكيَّة الخاصة ، شريطة أن تتوافر الشروط التاليَّة :

١. أن يكون سبب النزع شرعيَّاً .

---

(١) أخبار مكة ، للأزرقى : ٦٩/٢ . فتوح البلدان ، ٥٣/١ . الأحكام السلطانيَّة ، للماوردى ، ص١٦٢ . غاية المرام بأخبار سلطنة البلدان الحرام ، عز الدين عبد العزيز بن عمر بن محمد بن فهد الهاشمي القرشي ، ٦١/١ ، تحقيق فهيم محمد شلتوت . تاريخ الطبرى ، ٤٧/٥ . الكامل ، لإبن الأثير ، ٣٦/٣ . أتحاف الورى بأخبار أم القرى ، ١٩/٢.

(٢) دستور جمهوريَّة السودان الإنتقالى لسنة ٢٠٠٥م ، المادة (٤٣) .

(٣) قانون المعاملات المدنيَّة لسنة ١٩٨٤م ، المادة (٥١٧) .

(٤) قانون المعاملات المدنيَّة لسنة ١٩٨٤م ، المادة (٤/٣/٥٦٠) .

٢. وأن يكون النزع للمصلحة العامة .

٣. وأن يكون النزع مقابل تعويض عادل ومجزى .

٤. وأن يتم دفع التعويض فوراً دون تراخٍ .

مما سبق يتبيَّن لنا أنَّ أعمال الرسول - صلى الله عليه وسلَّم – وصحابتة رضي الله عنهم والقوانين تدل دلالة واضحة على مشروعيَّة نزع العقار للمصلحة العامة، وهو يدخل – أي النزع - تحت القاعدة المشهورة : يتحمَّل الضرر الخاص لأجل دفع الضرر العام ، لأنَّ المصلحة العامة مقدَّمة على المصلحة الخاصة ، إلا أنَّ هذه المصلحة العامة المقدَّمة ينبغي أن تكون جديَّة ، وذات أهميَّة وهى تختلف بإختلاف الأحوال ، والذي يحدد هذه المصلحة ويقرر أهميتها هو الحاكم ، لأنَّ تصرُّف الوالي على الرعيَّة منوط بالمصلحة، على أن تُضمن هذه المصلحة الخاصة عن طريق التعويض المُجزى العادل ، لأنَّ الوالي وهو يقوم بأمر العامة حر في أن يتخذ ما هو صالح لهم ، في ذات الوقت مقيَّد بما هو عادل .

المبحث الرابع

إجراءات نزع العقار للمصلحة العامة

إذا إقتضت المصلحة العامة نزع ملكيَّة عقار خاص ، فإنَّ على الحاكم أن يساوم مالك العقار المقصود نزعه بالبيع ، وإن هو أجاب ورَضَي بما طلبه الحاكم ، أن يجزل له العطاء في حدود المعقول ، أو أنَّ يكون الثمن ما تراضى عليه المتعاقدان سواء زاد على القيمة أو نقص . أمَّا إذا إمتنع عن البيع كان للحاكم أن يأخذ العقار بقيمته مقدَّراً بمعرفة أهل الخبرة والعدالة . والقيمة ما قوِّم به الشيء بمنزلة المعيار من غير زيادة أو نقصان[١].

والدليل على التعويض في العقود القهريَّة ، ما أخرجه مسلم عن سالم بن عبد الله، عن أبيه : أنَّ رسول الله – صلى الله عليه وسلَّم – قال : من أعتق عبداً بينه وبين آخر ، قوِّم عليه في ماله قيمة عدل لا وكس ولا شطط ، ثمَّ عتق عليه فى مال موسراً[٢].

---

(١) حاشية رد المحتار ، ج٤ ، ص٥٧٥ .

(٢) أخرجه البخاري ١١٧/٣- ١١٨ ، في ٤٩ – في العتق وفضله – باب إذا عتق عبداً بين أثنين أو أمه بين الشركاء . مسلم ١١٣/٢ ، في : ٣٠ كتاب العتق ، برقم :١٥٠١ .

الحديث يدل على أنَّ الأعيان في العقود القهريَّة تقوَّم قيمة عدل لا بزيادة ولا نقص . فالحديث أصَّل في أنَّ من أجبر على المعاوضة يكون بقيمة المثل ، والمقصود بقيمة المثل ما تنتهي إليه رغبات الناس وهو الثمن .

عند تقويم العقار المنزوع اختلف الفقهاء على قولين منهم من قال : لا يُعمل في التقويم إلا على قول مُقوِّمين[١] ، ومنهم من قال : يكفى فى التقويم واحد[٢]. وحسناً فعل المشرِّع السوداني بأن نصَّ[٣]على تشكُّل اللجنة من ضابط النزع رئيساً وعضوين ، يعيِّن الوالي عضواً ويعيِّن العضو الآخر الأشخاص ذوى المصلحة الذين سيقدَّر التعويض المستحق لهم . غير أنِّى أرى من الأفضل أن يتم اختيار رئيسها بالإتفاق بين العضوين ، و إستبعاد ضابط النزع من رئاستها .

في تقديري أنَّ تقويم العقار المنزوع يجب أن يكون من إثنين فأكثر ، لأنَّ المقوِّم هنا يكون كالشاهد على القيمة ، وفى تعدُّدهم يكون إجماع الرأي للفصل العادل في التعويض ، وتنتفي شبهة محاباة الوالي طمعاً في رضاه . وإذا حصل التقويم يجب تسليم العِوَضْ من غير تراخى ، وذلك لدفع الظلم عن صاحب العقار في حال نقصان السعر ، وعن الخزينة العامة في حال زيادته .

إجراءات نزع العقار في القانون السوداني :

فرَّق قانون نزع ملكيَّة الأراضي لسنة ١٩٣٠م السوداني ، بين الإجراءات التي يتعيَّن إتباعها في حالة نزع ملكيَّة الأراضي المسجلة ، ونزع ملكيَّة الأراضي غير المسجلة ، وسيأتي بيان ذلك على النحو الآتي :

أولاً : نزع ملكيَّة الأراضي المسجلة :

إذا بدأ للوالي أنَّ أرضاً في أي مكان مطلوبة ، أو يحتمل أن تكون مطلوبة بصورة دائمة أو مؤقتة لأي غرض عام ، هناك إجراءات شكليَّة يتعيَّن عليه القيام بها قبل أن يصدر قرار النزع . وتتمثَّل هذه الإجراءات في أن يقوم بنشر إعلان بهذا المعنى في الجريدة الرسميَّة للدولة (الغازيتة) ، كذلك ينشر مضمون هذا الإعلان في أماكن مناسبة في تلك المنطقة التي تقع فيها الأرض المطلوبة للنزع . هذا الإعلان يعطى الحق للوالي أو لأي

---

(١) الماوردى ، أدب القاضي ،ج١٠ ، ص١١١ . كشاف القناع ، ج٦ ، ص٣٨٠ .

(٢) إبن نجيم ، الأشباه والنظائر ،ص٢٢٣ . حاشية الصاوي على الشرح الصغير ، ج٥ ، ص١٦١ . الخراشى على مختصر خليل ، ج٦ ، ص١٨٥ . جواهر الإكليل ، ج٢ ، ص١٦٥ .

(٣) قانون نزع ملكيَّة الأراضي لسنة ١٩٣٠م ، المادة (١٦) .

شخص يكلفه بصورة عامة أو خاصة ، ولمستخدميه وعماله – ضابط النزع والتسوية ومعاونيه ، التخطيط ، المساحة ، الأراضي - القيام بكل أو بعض الأفعال الآتية :

١. دخول أي أراضى في ذلك المكان ومسحها وقياس ارتفاعها .
٢. حفر باطن الأرض أو ثقبها .
٣. القيام بكل الأفعال الأخرى اللازمة للتحقق من ملائمة الأرض للغرض المطلوب.
٤. وضع حدود الأرض المزمع نزعها .
٥. وضع خطة العمل المزمع القيام به على تلك الأرض .
٦. تأشير تلك المقاييس والحدود والخط بوضع علامات وحفر وفواصل .
٧. قطع وإزالة أي عوائق تحول دون القيام بالعمل الفني المطلوب[١].

غير أنَّه إذا تعلَّق الفعل بدخول منزل أو حديقة ملحقة بمنزل ، لا يجوز دخولهما إلا بموافقة حائزهما ، أو بإنذار ذلك الحائز بإعلان مكتوب قبل سبعة أيام على الأقل من القيام بذلك العمل[٢] . وفى حالة تسببت أو كان متوقعاً أن تسبب تلك الأفعال المذكورة أعلاه في ضرر للغير ، تدفع الحكومة التعويض الذي تراه كافياً لتغطية الضرر ، يدفعه الوالي أو يعرض دفعه في وقت دخول الأرض .

وبعد تمام تلك الإجراءات الشكليَّة التي قام بها الوالي ، وبعدها إذا قرر رئيس الجمهوريَّة مباشرة السلطات المخولة له بموجب قانون نزع ملكيَّة الأراضي لسنة ١٩٣٠م ، نزع الأرض لغرض عام ، عليه أن يصدر إعلاناً بتوقيعه ، على أن ينشر هذه الإعلان في الجريدة الرسميَّة للدولة على أن يشتمل الإعلان على[٣]:

١. وصف للأرض ومساحتها التقريبيَّة وتحديد المكان الذي يمكن فيه الإطلاع على خريطة الأرض .
٢. بيان أنَّ رئيس الجمهوريَّة قد قرر نزع ملكيَّة الأرض للمصلحة العامة .

هذا الإعلان الصادر من رئيس الجمهوريَّة بنزع ملكيَّة الأرض الموصوفة ، يعتبر بيِّنة قاطعة على أنَّ الأرض المحددة في ذلك الإعلان مطلوبة لغرض عام[٤].

---

(١) قانون نزع ملكيَّة الأراضي لسنة ١٩٣٠م ، المادة (٤/أ/ب/ج/د/هـ) .
(٣) قانون نزع ملكيَّة الأراضي لسنة ١٩٣٠م ، المادة (٤/و) .
(٣) قانون نزع ملكية الأراضي لسنة ١٩٣٠م ، المادة (٥) .
(٤) قانون نزع ملكية الأراضي لسنة ١٩٣٠م ، المادة (٦) .

المادة (٢/٥/أ/ب) تنص على كيفيَّة إعلان قرار النزع لملكيَّة الأرض بعد تحديدها من حيث الوصف والمساحة ، وأنَّ النزع يتم لمنفعة عامة أو غرض عام ، وتنص على أن يتم الإعلان بالجريدة الرسميَّة ، والنشر في الجريدة الرسميَّة وحده يكفى للإعلان دون أن تنص على أي إعلان آخر بديل ، وهذا الإعلان يكفى وحده للنزع من مالك الأرض حتى ولو لم يعلن بإعلان شخصي بذلك لأنَّ المادة لا تنص على الإعلان الشخصي .

ونلاحظ أنَّ سلطة نزع الأرض وفقاً لنص المادة (١/٤) من قانون نزع الملكيَّة لسنة ١٩٣٠م مقيَّدة بأن تكون للمصلحة العامة . إذن هي سلطة تقديريَّة مقيَّدة وهذا يعنى أنَّ القانون هو الذي يضع القيود على سلطة الإدارة ، وإذا ما خالفت الإدارة ذلك يعتبر تصرفها معيباً فيقوم القضاء بتنفيذ شروط القانون وإلغاء القرار المخالف للقاعدة القانونيَّة ، بعبارة أخرى يستطيع القضاء إبطالها إذا ما صدرت هذه التصرفات مخالفة لمبدأ المشروعيَّة.

وأيضاً يلاحظ أنَّ المادة (٣) من قانون نزع الملكيَّة لسنة ١٩٣٠م لم تعرِّف المصلحة العامة وفى هذا الصدد يقول أحد الفقهاء[١]: يقصد بنزع الملكيَّة للمنافع العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة ، نظير تعويضه عما يناله من ضرر . ويتضح من ذلك مدى ما تنطوي عليه هذه السلطة من المساس بحريَّة الملكيَّة الخاصة ، لكن مراعاة لمقتضيات المصلحة العامة أُجيزت ، ومقتضى نزع الملكيَّة هي إجراءات إستثنائيَّة لخروجها على حق أساسي مقرر دستوريَّاً . فمثلاً الدستور الإنتقالي السوداني نصَّ على :

١. لكل مواطن الحق في الحيازة أو التملُّك وفقاً للقانون .
٢. لا يجوز نزع الملكيَّة الخاصة إلا بموجب قانون وللمصلحة العامة وفى مقابل تعويض عادل وفوري ، ولا تصادر الأموال الخاصة إلا بموجب حكم قضائي).

لذلك يجب أن تفسر المصلحة العامة تفسيراً ضيِّقاً لأنَّها إستثناء على حق دستوري، وتقرير المصلحة العامة ترك للسلطة الإداريَّة ويدخل في ذلك على سبيل المثال نزع الأرض لإنشاء مرفق عام أو تغيير تخصيص أرض زراعيَّة لسكنيَّة .

يمكن القول أنَّ نزع ملكيَّة الأرض المسجلة تحكمه المواد (١/٤) ، (٥) ، (٦) من قانون نزع الملكيَّة لسنة ١٩٣٠م ، وليس للولاة سلطة بموجب أحكام هذا القانون بممارسة سلطات رئيس الجمهوريَّة في نزع ملكيَّة الأرض ، وأنَّ ما يقوم به الوالي

(١) د. سليمان الطماوى ، الوجيز في القانون الإداري ، ص٥٦٣ .

إجراءات شكليَّة لازمة تسبق إصدار قرار النزع الذي هو حق أصيل لرئيس الجمهوريَّة ، كما يجب أن يكون النزع للصالح العام على أن يسبقه إعلان بوصف الأرض موضوع النزع ، وتمام الإعلان دليل وقرينة على أنَّ النزع للصالح العام .

ثانيَّاً : نزع ملكيَّة الأراضي غير المسجلة :

إذا كانت الأرض المحددة للنزع غير مسجلة ، تكون البداية بتسويتها وتسجيلها وفقاً لأحكام قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥م قبل القيام بإجراءات النزع[١]، ذلك لأنَّ الأراضي غير المسجلة تكون مسجلة حكماً بإسم دولة السودان[٢]. والأراضي غير المسجلة نوعان : أراضى غير مشغولة (فضاء) وهذه لا تثير كثير مشاكل ، وأراضى مشغولة أي عامرة بها مساكن مثلاً ، وهذه تكون أكثر تعقيداً من سابقتها عند إجراء التسوية.

وما تجدر الإشارة إليه أنَّ الجهة الإداريَّة وباعتبارها غير مختصة بمنح الأراضي أو التصرف فيها ، المنح الذي يتم منها في منطقة الأراضي غير المسجلة يكسب الشخص رخصة قابلة للإنتهاء من قِبَل الدولة في أي وقت بصفتها مالكة الأرض .

وتبدأ إجراءات تسوية ملكيَّة الأراضي غير المسجلة بإعلان ينشره وزير العدل، يبيِّن فيه انعقاد النيَّة لإجراء تسوية وتسجيل للأراضي في تلك المنطقة ، وتسمى هذه المنطقة بمنطقة التسوية[٣] . ويجوز نشر هذا الإخطار في نفس الوقت الذي ينشر فيه الإعلان الصادر من رئيس الجمهوريَّة بمباشرة السلطات المخولة له بموجب أحكام القانون لنزع الأرض موضوع التسوية للمصلحة العامة[٤]. والتسوية هي عبارة عن مسح الأرض وتعيين حدودها ، ومن ثمَّ تقرير حيازتها لمن يملكها . وهى تمر بمرحلتين:

المرحلة الأولى: مرحلة فنيَّة قانونيَّة يقوم بها ضابط التسوية وضابط التخطيط وضابط المساحة .

المرحلة الثانية : مرحلة قانونيَّة يقوم بها ضابط التسوية وضابط التسجيل .

---

(١) قانون نزع ملكيَّة الأراضي لسنة ١٩٣٠م ، المادة (١/٩) .

(٢) قانون المعاملات المدنيَّة لسنة ١٩٨٤م ، المادة (١/٥٥٩) .

(٣) قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥م ، المادة (٤) .

(٤) قانون نزع ملكيَّة الأراضي لسنة ١٩٣٠م ، المادة (٢/٩) .

ضابط التسويَّة بعد تعيينه[٥] يأمر بنشر إعلان بالتسويَّة والتسجيل المزمع إجراؤهما في مكتب المحليَّة المختصة التي تقع فيها منطقة التسويَّة ، وفى مكتب تسجيل الأراضي إن وُجِدَ وفى أماكن ملائمة داخل منطقة التسويَّة وبجوارها ، وله أيضاً إذا رأى ذلك مناسباً أن يأمر بنشر إعلان في الجريدة الرسميَّة أو في أي صحيفة أخرى ، ويجب عليه في ذلك الإعلان أن :

١. يحدد في أقرب فرصة ممكنة موقع منطقة التسوية وحدودها .
٢. يعلن أنَّ الأرض الواقعة داخل منطقة التسوية ستسوى وتسجَّل .
٣. يحدد المدة المطلوب خلالها من أي شخص يطالب بأي أرض داخل منطقة التسوية أو أي حق أو امتياز عليها أن يتقدَّم بمطالبته .
٤. يأمر المطالبين بأرض داخل منطقة التسوية بأن يبيِّنوا حدود الأرض المتأثرة بمطالبتهم بالكيفيَّة وقبل التاريخ الذي يرى ضابط التسوية أنهما ملائمان[١] .

في تقديري أنَّ قانون تسوية الأراضي وتسجيلها كان يجب أن يتقيَّد بقانون الإجراءات المدنيَّة لسنة ١٩٨٣م في المسائل المتعلقة بإعتباره القانون الإجرائي المُنَظِّم لكل الإجراءات اللازمة لذلك .

خلاصة القول أنَّ نزع ملكيَّة الأراضي غير المسجلة ، لا يثير كثير عناء لأنَّها مسجلة حكماً بإسم دولة السودان ، وأنَّ المنح الذي يتم فيها من قِبَل الجهة الإداريَّة يكسب الشخص رخصة قابلة للانتهاء من قِبَل الدولة في أي وقت بصفتها مالكة الأرض، كما أنَّ ضابط التسوية وهو يقوم بأداء مهامه يتمتع بسلطة تقديريَّة فى حدود ما يحكمها من ضوابط، ولا مجال للتدخل في ممارسته تلك السلطات إلا إذا خرجت عن تلك الضوابط ، منها الخطأ البيِّن في التطبيق . كما أنَّ نزع الأرض للمصلحة العامة قد يطال أرضاً مملوكة لأفراد بالسجل ، أو أرضاً حكوميَّة لم تسجل حازها أُناس منذ فترة طويلة أكسبتهم ملكيَّة منفعة مشروعة غير مسجلة يحميها القانون .

النتائج :

١. نزع الملكيَّة هي إجراءات إستثنائيَّة لخروجها على حق أساسي مقرر دستوريَّاً، إقتضتها الضرورة للمصلحة العامة .

---

(٥) قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥م ، المادة (١/٥) .

(١) قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥م ، المادة (٢/٦) .

٢. يجوز نزع الملكيَّة ولو كانت حرَّة للمصلحة العامة ، بشرط أن يكون التعويض عادل ومجزٍ ، وعند الاختلاف عليه يتم اللجوء إلى التحكيم .
٣. نزع الأرض للمصلحة العامة قد يطال أرضاً مملوكة لأفراد بالسجل ، أو أرضاً حكوميَّة لم تسجل حازها أُناس منذ فترة طويلة أكسبتهم ملكيَّة منفعة مشروعة غير مسجلة يحميها القانون .
٤. تقويم العقار المنزوع يجب أن يكون من أثنين فأكثر ، لأنَّ المقوِّم هنا يكون كالشاهد على القيمة،وفى تعدُّدهم يكون إجماع الرأي للفصل العادل في التعويض.
٥. تعريف قانون المعاملات المدنيَّة السوداني للملكيَّة أو ما جاء به بعض الفقهاء، ليس في حقيقته إلا إبرازاً للنتائج المترتبة على حق الملكيَّة وليست تعريفاً لذات الحق.
٦. ليس للولاة سلطة بموجب أحكام قانون نزع الملكيَّة لسنة١٩٣٠م بممارسة سلطات رئيس الجمهوريَّة في نزع ملكيَّة الأرض ، وأنَّ ما يقوم به الوالي إجراءات شكليَّة لازمة تسبق إصدار قرار النزع الذي هو حق أصيل لرئيس الجمهوريَّة .
٧. المنح الذي يتم من قِبَل الجهة الإداريَّة في الأراضي غير المسجلة يكسب الشخص رخصة قابلة للانتهاء من قِبَل الدولة في أي وقت بصفتها مالكة الأرض .
٨. قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥م لم يتقيَّد بقانون الإجراءات المدنيَّة لسنة ١٩٨٣م في المسائل المتعلقة بالإعلان باعتباره القانون الإجرائي المُنَظِّم لكل الإجراءات اللازمة لذلك .

التوصيات :

١. أن تفسر المصلحة العامة تفسيراً ضيِّقاً لأنَّها استثناء على حق دستوري .
٢. أن يتم تعديل الفقرة (١) من المادة (١٦) من قانون نزع ملكيَّة الأراضي لسنة ١٩٣٠م والخاصة بتشكيل لجنة تقدير تعويض العقار المنزوع ، بأن يتم اختيار رئيسها باتفاق العضوين ، و استبعاد ضابط النزع من رئاستها .
٣. أن يوقف تصرف الوحدات الإداريَّة واللجان الشعبيَّة في أراضى القرى لعدم الاختصاص ، وأن ينظَّم من سلطات الأراضي بالمحليَّة المعنيَّة .
٤. معالجة التعارض بين القوانين ذات الصلة بالأراضي ، والخلل فى النُظُم الإداريَّة المنظِّمة لعمل الأراضي .

المصادر والمراجع :

القرآن الكريم .

١. مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادى ، القاموس المحيط ، دار الكتب العلميَّة ، بيروت ، ٢٠٠٧م ، مج٤ ، ط٢.
٢. إبن منظور ، لسان العرب ، المكتبة التوفيقيَّة ، القاهرة ، ج١٢ .
٣. الأزهري ، تهذيب اللغة ، ج٢ .
٤. إبن فارس معجم مقاييس اللغة ، ج٥ .
٥. المقريزى ، المصباح المنير .
٦. أحمد رضا ، معجم متن اللغة ، ج٥ .
٧. أبن دريد ، جمهرة اللغة ، ج٢ .
٨. الزمخشرى ، أساس البلاغة .
٩. الرازي ، مختار الصحاح ، دار الجيل ، بيروت.
١٠. حاشية رد المحتار على الدر المختار ، ج٤ .
١١. الشرح الصغير للدردير ،ج٥ .
١٢. الماوردى ، أدب القاضي ،ج١٠ .
١٣. حاشية الصاوي على الشرح الصغير ، ج٥ .
١٤. الخراشى على مختصر خليل ، ج٦ .
١٥. د. عبد الله مختار يونس، الملكيَّة في الشريعة الإسلاميَّة ، مؤسسة شباب الجامعة ، الإسكندرية ، ١٩٨٧م ، ط١ .
١٦. على الخفيف ، الملكيَّة الفرديَّة وتحديدها في الإسلام ، بدون دار نشر ، ١٩٧٧م .
١٧. د. محمد محمود أبوزيد ، الملكيَّة ودورها في الاقتصاد الإسلامي ، دار الكتب القانونيَّة ، القاهرة ، ١٩٨٨م ، ط١ .
١٨. أ.د. محمد الشيخ عمر دفع الله ، الملكيَّة ، بدون دار نشر ، الخرطوم ، ٢٠٠٠م .
١٩. د. سليمان الطماوى ، الوجيز في القانون الإداري .
٢٠. أبو القاسم محمد زعيفة ، قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة١٩٩٤م ، مطبعة القضائيَّة ، الخرطوم ، ٢٠٠٩م .
٢١. دستور جمهوريَّة السودان الإنتقالي لسنة ٢٠٠٥م .
٢٢. قانون المعاملات المدنيَّة لسنة ١٩٨٤م السوداني .
٢٣. قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة ١٩٢٥م .
٢٤. قانون نزع ملكيَّة الأراضي السوداني لسنة ١٩٣٠م .
٢٥. القانون المدني المصري لسنة ١٩٤٨م .