

حق الملكية العقارية الخاصة في الوثائق الدولية بين الحماية والتقييد

The Right of private real estate property in international documents between protection and restriction

د. بلعقون محمد الصالح *

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريش (الجزائر)

mohamedsalah.belaggoune@univ-bba.dz

تاريخ الاستلام: 2024/11/01 - تاريخ القبول: 2024/11/19 - تاريخ النشر: 2024/12/20

الملخص:

تشكل الملكية العقارية الخاصة ثروة اقتصادية وحقًا أساسيًا من حقوق الإنسان دفع المجتمع الدولي إلى المسارعة لإفراغ مضامينه في قالب تشريعي، من هنا يهدف هذا الموضوع إلى محاولة حصر مختلف الوثائق الدولية البارزة لحقوق الإنسان العالمية والإقليمية ذات الصلة بالموضوع، وإخراجها في عرض كرونولوجي ومن ثمّ تمحيصها وتحليلها للوقوف على مدى موازنتها بين حق الفرد وبين المصلحة العليا للمجتمع.

من خلال عرض وتمحيص مختلف هذه الوثائق سجلنا اعترافها بحق الملكية العقارية الخاصة، حيث أحاطته بسياج من الحماية، وبالمقابل تخطت

حاجز الصّراعات الأيديولوجيّة حينما وضعت لهذا الحقّ من الضّوابط والقيود ما يستجيب للفطرة الإنسانيّة الّتي كانت ولا تزال أقوى من كلّ صراع فكريّ.

الكلمات المفتاحية: الملكية؛ العقار؛ الوثائق الدّوليّة؛ الحماية؛ القيود.

Abstract :

The private real estate property constitutes economic wealth and a fundamental human right, that has prompted the international community to rush to express its contents into a legislative form. Hence this topic aims to try to inventory the various prominent international human rights documents with a global and regional dimension, and present them in a chronological presentation, and then scrutinize and analyze them to find out their meaning. The extent of its balance between the right of the individual and the best interest of society.

Through the presentation and examination of various documents we recorded its recognition of the right to private real estate property as it surrounded it with a fence of protection. In return, it crossed the barrier of ideological conflicts when it set controls and restrictions for this right that respond to human nature, which was and still is stronger than any intellectual conflict.

Keywords: property; real estate; International documents; Protection; Restrictions.

مقدمة:

حق الملكية ظاهرة متأصلة في النفس البشرية وُجدت منذ الخيوط الأولى لفجر التاريخ، لذلك يشغل هذا الحق مكانة بارزة ضمن النظم القانونية الداخلية - من قمة الهرم القانوني إلى قاعدته- بما يكفل حمايته وضرورة صونه وعدم المساس به إلا في إطار قانوني، وفق ما يتماشى مع نظرة كل دولة إلى مفهوم الملكية وطبيعتها.

على غرار التشريعات الوطنية الداخلية وأمام أهمية حق الملكية الخاصة تزايد اهتمام المجتمع الدولي بهذا الحق وأصبح موضوعا عالميا مجسدا في القوانين الدولية ذات الصلة بحق الإنسان في التملك، حيث أقرت به عديد الوثائق والصكوك الدولية وكفلت له الحماية اللازمة باعتباره من حقوق الإنسان الفردية الأساسية، وبالمقابل أوردت على هذا الحق حدودا وقيودا تغلبا للمصلحة العليا.

قبل استقرار النصوص القانونية الدولية على الاعتراف بحق الفرد في الملكية الخاصة وعلى تقرير القيود على هذا الحق، شهد المجتمع الدولي صراعا أيديولوجيا بين نظامين سياسيين واقتصاديين؛ نظام ليبرالي قائم على أفكار المذهب الفردي الذي يدعم الملكية الخاصة المطلقة، وآخر اشتراكي قائم على أفكار المذاهب الجماعية الاشتراكية يدعم الملكية العامة لوسائل الإنتاج.

كان لهذا الصراع انعكاساته الواضحة على صياغة النصوص القانونية الدولية وإخراجها في الشكل النهائي، حيث أثر الصراع مثلا على صياغة المادة 17

من الإعلان العالميّ لحقوق الإنسان الصّادر سنة 1948، كما أدّى ذلك إلى تجنّب النّصّ على حقّ الملكية الخاصّة ضمن شرعتين هامّتين من الشّريعة الدّولية لحقوق الإنسان، وهما العهد الدّوليّ الخاصّ بالحقوق المدنيّة والسياسيّة والعهد الدّوليّ الخاصّ بالحقوق الاقتصاديّة، الاجتماعيّة والثّقافيّة المعتمدين من طرف الأمم المتّحدة سنة 1966.

غير أنّ ذلك لم يمنع من جعل حقّ الملكية الخاصّة بما في ذلك الملكية العقارية الخاصّة محلاً لاتفاقيّات ومواثيق وإعلانات دولية أخرى متفرّقة بين العالميّة والإقليميّة، حيث جعلته يشغل حيّزا كبيرا حينما تمّ الاعتراف به كحقّ إنسانيّ وإحاطته بعناية بالغة، مع وضع الحدود وتقرير القيود عليه كلّما اقتضت ضرورات المصلحة العليا ذلك؛ أي الموازنة بين مصلحة المالك مع ما يتعارض معها من مصالح الجماعة، ومن ثمّ ترجيح المصلحة العامّة للمجتمع تجسيدا لفكرة الوظيفة الاجتماعيّة للملكية الخاصّة.

على هذا الأساس يبدو بوضوح أنّ موضوع هذه الورقة البحثيّة يأتي على قدر كبير من الأهميّة؛ لتعلّقه تحديدا بالملكية العقارية الخاصّة كثروة اقتصاديّة وكحقّ أساسيّ من حقوق الإنسان دفعت المجتمع الدّوليّ يسارع إلى إفراغ مضامين هذا الحقّ في قالب تشريعيّ دوليّ بموجب نصوص عديدة توزّعت بين إعلانات الحقوق ومواثيق واتفاقيّات ذات طابع عالميّ وإقليميّ.

من هذا المنطلق يهدف موضوع هذه الورقة إلى محاولة حصر مختلف الوثائق الدّولية البارزة لحقوق الإنسان ذات الصّلة بحقّ الملكية العقارية الخاصّة، سواء ذات البعد العالميّ أو الإقليميّ، وإخراجها في عرض كرونولوجيّ

ومن ثمّ تمحيص وتحليل هذه الوثائق للوقوف على مدى موازنتها بين حقّ الفرد وبين المصلحة العليا للمجتمع تجسيدا لفكرة الوظيفة الاجتماعية.

في ضوء ما سبق يثير هذا الموضوع الإشكاليّة الآتية:

كيف وازنت المنظومة القانونية الدوليّة لحقوق الإنسان بين الاعتراف بحقّ الفرد في الملكية العقارية الخاصّة وبين تغليب قضايا أساسيّة تتعلّق بالمصلحة العامّة؟

يهدف الإجابة عن إشكاليّة الموضوع ومحاولة تحقيق أهدافه والإحاطة بجوانبه، سنعمل على توظيف قواعد المنهج الوصفيّ مع اعتماد أسلوب التحليل، وفي سبيل ذلك سنقسّم الموضوع إلى محورين:

المحور الأوّل: مكانة الملكية العقارية الخاصّة في الوثائق الدوليّة العالميّة
المحور الثّاني: مكانة الملكية العقارية الخاصّة في الوثائق الدوليّة الإقليميّة.

المحور الأوّل: مكانة الملكية العقارية الخاصّة في الوثائق الدوليّة العالميّة

نستعرض بهذا الصّد مدى اهتمام إعلانات الحقوق والاتّفاقات الدّوليّة بحقّ الملكية العقاريّة الخاصّة، وذلك في ظلّ ميثاق الأمم المتّحدة والشرعة الدّوليّة لحقوق الإنسان.

أولاً: ميثاق منظمة الأمم المتّحدة:

وُقِعَ ميثاق الأمم المتّحدة في 26 جوان 1945 في سان فرانسيسكو في ختام مؤتمر الأمم المتّحدة الخاصّ بنظام الهيئة الدّوليّة، وأصبح نافذاً في 24 أكتوبر 1945، ويعدّ الوثيقة الدّوليّة الأولى التي انضمت إليها معظم دول العالم، فهو وثيقة هامة ذات طابع عالمي ومصدر أساسي لحقوق الإنسان وحرّياته الأساسيّة، إذ تضمّن النّصّ على المبادئ والمقاصد الواجب احترامها والالتزام بها من قبل الدّول الأعضاء.

في هذا الشّأن تنصّ المادّة الأولى في فقرتها الثالثة على أنّ مقاصد الأمم المتّحدة: (تحقيق التّعاون الدّولي على حلّ المسائل الدّوليّة ذات الصّبغة الاقتصاديّة والاجتماعيّة والثّقافيّة والإنسانيّة، وعلى تعزيز احترام حقوق الإنسان والحرّيات الأساسيّة للنّاس جميعاً، والتّشجيع على ذلك إطلاقاً بلا تمييز بسبب الجنس أو اللّغة أو الدّين ولا تفريق بين الرّجال والنّساء).

وبغرض تجسيد هذه الحقوق نصّ ميثاق الأمم المتّحدة على إنشاء هيئات تمثّل فروعاً لمنظمة الأمم المتّحدة، مكلفة بتعزيز واحترام حقوق الإنسان، لعلّ أبرزها في هذا الشّأن الجمعية العامّة للأمم المتّحدة والمجلس الاقتصاديّ والاجتماعيّ.

هكذا فإنّ ميثاق منظّمة الأمم المتّحدة قد تضمّن نصوصا تعتبر أساسا قانونيا دوليا لتكريس الاعتراف بحقوق الإنسان، غير أنّه من الانتقادات الموجّهة لهذا الميثاق، عدم التّحديد القانوني الدقيق لماهيّة حقوق الإنسان¹.

عطفا على ما سبق يلاحظ على المادّة الأولى/3 المذكورة أو عند الوقوف على أحكام ميثاق الأمم المتّحدة بوجه عامّ، أنّه لم ينص صراحة على حقّ الملكية الخاصّة كحقّ من حقوق الإنسان الأساسيّة، غير أنّ هذا الميثاق في الحقيقة يشكّل أرضيّة لوثائق دولية أخرى نصّت صراحة على هذا الحقّ، وقد تمّ ذلك لاحقا وبصفة فعلية في أحد وثائق الشّريعة الدوليّة لحقوق الإنسان ألا وهو الإعلان العالمي لحقوق الإنسان.

ثانيا: الشّريعة الدوليّة لحقوق الإنسان:

تتكوّن شريعة حقوق الإنسان أو ما يعرف بالميثاق الدوليّ لحقوق الإنسان في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصّادر عن الأمم المتّحدة سنة 1948 والعهدين الدوليين الشّهيدين الصّادرين سنة 1966 يُعنى الأول بالحقوق الاقتصادية والاجتماعيّة والثقافيّة ويعنى الثاني بالحقوق المدنيّة والسياسيّة وقد تفرّعت عن هذه الشّريعة عديد الوثائق الدوليّة.

1: الإعلان العالمي لحقوق الإنسان:

اعتمد الإعلان العالمي لحقوق الإنسان وصدر رسميا بقرار الجمعية العامّة للأمم المتّحدة 217 ألف (د- 3) بتاريخ 10 ديسمبر 1948، ويعتبر هذا الإعلان

¹ للاستزادة ارجع: عمر صدوق، محاضرات في القانون الدولي العام: المسؤولية الدوليّة - المنازعات الدوليّة - الحماية الدوليّة لحقوق الإنسان، ديوان المطبوعات الجامعيّة، الجزائر، ط 2، 2003، صص 111-112.

وثيقة دولية بارزة وشرعة هامّة من شرعة حقوق الإنسان، لذلك ذهب البعض إلى اعتباره إعلاناً ملزماً لكافة الدّول أعضاء الأمم المتّحدة؛ باعتبار أنّه مكمل لميثاق هذه الهيئة الّذي فرض احترام حقوق الإنسان¹، غير أنّ هذا الإعلان وعلى أهمّيّته فهو مجرد إعلان له قيمة أدبيّة كبيرة، ولكن ليست له قوّة إلزام قانونيّة، فهو مجرد توصية صادرة عن الجمعية العامّة للأمم المتّحدة².

وعلى الرّغم من ذلك يبقى من أهمّ إعلانات الأمم المتّحدة وأبعدها أثراً إذ حدّد الاتجاه لكلّ الأعمال اللاحقة في ميدان حقوق الإنسان، ووفّر الفلسفة الأساسيّة لكثير من الصّكوك الدّوليّة الملزمة قانوناً والّتي جاءت لتفصّل جزءاً من الحقوق الّتي وردت فيه³، من أبرز هذه الحقوق الّتي تكفّل تناولها بالتنظيم حقّ الملكية الخاصّة إلى جانب حقوق الإنسان وحرّيّاته الأساسيّة الأخرى، إذ كفّل هذا الإعلان كبادرة دوليّة أولى، الحقّ في التّملك وأضفى الحماية على هذا الحقّ حيث نصّت المادّة 17 منه على الآتي:

(1- لكلّ فرد الحقّ في التّملك، بمفرده أو بالاشتراك مع غيره.

2- لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسّفاً).

تعليقاً على هذه المادّة يمكن القول أنّ معظم حقوق الإنسان وحرّيّاته الأساسيّة المدنيّة والسياسيّة وحتى الاقتصاديّة والاجتماعيّة والثّقافيّة الّتي جاء

¹ محمّد حافظ غانم، مبادئ القانون الدّولي العامّ، دار النّهضة العربيّة، القاهرة، 1967، ص 546.

² حسين جميل، حقوق الإنسان في الوطن العربيّ، سلسلة الثّقافة القوميّة، مركز دراسات الوحدة العربيّة بيروت، لبنان، 1986، ص 54.

³ محمود شريف بسيوني، الوثائق الدّوليّة المعنويّة بحقوق الإنسان، المجلّد الأوّل، الوثائق العالميّة، دار الشّروق، القاهرة، الطّبعة الأولى، 2003، ص 25.

بها هذا الإعلان، ركّزت واهتمّت أكثر بمنظومة الحقوق التّقليديّة، وهذا بتأثير مباشر من الدّول الليبراليّة الرّأسماليّة الّتي كانت لها الأغلبية والغلبة أثناء اعتماد الإعلان سنة 1948.

وبالرّغم من هذا الواقع جاءت المادّة 17 متوازنة نوعا ما بين النّظامين السّياسيّين والاقتصاديّين المختلفين والمتعارضين، النّظام الرّأسماليّ والاشتراكيّ آنذاك، ملبيّة لرغبة الدّول الرّأسماليّة وعكست حضارتها وقيمها ومنسجمة ومتّسقة وعاكسة لقيم النّظام الاشتراكيّ وألويّاته¹.

فخلال صياغة هذه المادّة تبين مدى تعقّد القضايا المتّصلة بالحقّ في التّمكّك، إذ أعدّت الدّورة الأولى للجنة حقوق الإنسان مشروع قراءة هو: (لكلّ فرد حقّ في المملكيّة الشّخصيّة، ولا يجوز تجريد أحد من ملكه إلّا لأغراض الصّالح العامّ ومع تعويض عادل)، وفي الدّورة الثّانية للّجنة، اقترح فريق عامل إضافة عبارة: (طبقا لقوانين الدّولة الّتي تقع في أراضيها هذه المملكيّة) بعد عبارة (لكلّ فرد حقّ في التّمكّك)، ثمّ أدرج هذا النّصّ في مشروع الإعلان الدّوليّ لحقوق الإنسان الّذي قدّمته اللّجنة إلى المجلس الاقتصاديّ والاجتماعيّ سنة 1947.

وفي سنة 1948 وضع الفريق العامل الحقّ في التّمكّك في إطار أوسع: (لكلّ فرد الحقّ في أن تكون له ملكيّة تفي بالحاجات الأساسيّة للحياة الكريمة وتساعد على الحفاظ على كرامة الفرد والبيت ولا يجوز تجريده منها تعسّفا)، غير أنّ هذا التّعديل لم يؤخذ به في المناقشات التّالية للّجنة والمجلس الاقتصاديّ والاجتماعيّ واللّجنة الثّالثة التّابعة للجمعية العامّة، ولا يشير النّصّ النّهائيّ إلى:

¹ المرجع السّابق، ص 21.

(طبقا لقوانين الدولة أو الملكية الشخصية أو الحاجات الأساسية لحياة كريمة).¹

وعليه يظهر أنّ تعقّد قضية الملكية آنذاك، دفع واضعو المادة 17 المذكورة إلى اتّخاذ موقف وسط بين المعسكر الرأسمالي الغربي والاشتراكي الشرقي، المشبّعان بالأفكار الفردية والجماعية تباعا، والمختلفان إلى حدّ التناقض بينهما، لذلك نجد أنّ الفقرة الأولى من هذه المادة جمعت ووفّقت بين طبيعة الملكية لدى كلّ منهما وأضفت الفقرة الثانية منها حمايةً على الملكية.

والحقيقة أنّ نصّ المادة 17 لا يمكن قراءتها بمعزل عن بعض المواد من الإعلان نفسه، كالمادة 2 التي تكفل التمتع بحق الملكية الخاصة دون تمييز فضلا عن الحقوق والحريّات الأخرى المذكورة في الإعلان، ولا بمعزل عن المادة 29 منه التي أثقلت حق الملكية العقارية الخاصة بقيود حيث تنصّ: (1- على كلّ فرد واجبات إزاء الجماعة، التي فيها وحدها يمكن أن تنمو شخصيته النمو الحرّ الكامل).

2- لا يخضع أيّ فرد، في ممارسة حقوقه وحريّاته، إلّا للقيود التي يقرّها القانون مستهدفا منها، حصرا، ضمان الاعتراف الواجب بحقوق وحريّات الآخرين واحترامها والوفاء بالعدل من مقتضيات الفضيلة والنظام العامّ ورفاه الجميع في مجتمع ديمقراطي...)، ولا بمعزل عن المادة 30 منه التي تنصّ على أنّه:

¹ أنظر: تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي للأمم المتّحدة رقم A/43/739، تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي للأمم المتّحدة رقم A/43/739 حول احترام حقّ كلّ شخص في التملك بمفرده وكذلك بالاشتراك مع آخرين وإسهامه في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول الأعضاء، الدورة الثالثة والأربعون للجمعية العامة، 27 أكتوبر 1988، ص ص 7-8.

(ليس في هذا الإعلان أي نصّ يجوز تأويله على نحو يفيد انطواءه على تخويل أيّ دولة أو جماعة، أو أيّ فرد، أيّ حقّ في القيام بأيّ نشاط أو بأيّ فعل يهدف إلى هدم أيّ من الحقوق والحريّات المنصوص عليها فيه).

2: العهدان الدوليين لسنة 1966:

المقصود بالعهدان الدوليين لسنة 1966 كلّ من العهد الدوليّ الخاصّ بالحقوق الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية والعهد الدوليّ الخاصّ بالحقوق المدنية والسياسية¹ والبروتوكولين الاختياريّين الملحقين به سنة 1966 و1989.

لقد أسقط هذين العهدين الإشارة تماما إلى حقّ الملكية الخاصة²، سواء الملكية الفردية أو المشتركة الجماعية، رغم اشتغالهما على مجموعة كبيرة هامة ومتنوعة من الحقوق المدنية والسياسية (الجيل الأول) والحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية (الجيل الثاني)، ورغم إلزاميتهما باعتبارهما شرعتين عالميتين من حيث المواضيع المتناولة والحيز الجغرافي العالميّ لهما³.

¹ اعتمدا وفتح باب التصديق عليهما والانضمام إليهما بقرار الجمعية العامة رقم 2200/ألف (د-21) بتاريخ 16 ديسمبر 1966.

² تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي للأمم المتحدة رقم A/43/739 المصدر السابق، ص 8، ارجع أيضا: مجموعة مؤلفين، دائرة الحقوق: دليل تدريبي لدعاة الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الوحدة رقم 18، الحقوق المتعلقة بالأرض، دت، ص 355.

- نصّ العهد الدوليّ الخاصّ بالحقوق الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية على الملكية العامة فقط في المادة 2/1: (لجميع الشعوب، سعيا وراء أهدافها الخاصة، التصرف الحر بثرواتها ومواردها الطبيعية...).

³ أنظر: علاوة العايب، حقّ الملكية حقّ من حقوق الإنسان بين الحريّات المدنية والحقوق السياسية والاقتصادية المجلّة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة، المجلّد 50، ع 5، س 2013، ص 22.

يبدو بوضوح أنّ غياب نصوص تنظّم حقّ الملكية الخاصّة بما في ذلك الملكية العقارية في العهدين الدّوليين المذكورين، كان وراءه صراع أيدلوجيّ بين الدّول الأعضاء في الأمم المتّحدة حول نظرتهم لحقّ الملكية، لذلك تمّ الاكتفاء فيهما بالإشارة إلى نظام توزيع الأراضي الزراعيّة وإلى حقّ الشّعوب في الملكية العامّة للثّروات والموارد الطّبيعيّة وفقا للمادّة 2/11 مطّعة (ب) والمادّة 2/1 من العهد الدّوليّ الخاصّ بالحقوق الاقتصاديّة والاجتماعيّة والثّقافيّة علاوة على المادّة 47 من العهد الدّوليّ الخاصّ بالحقوق المدنيّة والسّياسيّة.

يأتي ذلك على الرّغم أنّ حقّ الملكية الخاصّة هو مكّون هامّ من مكّونات الحقوق الاقتصاديّة، الاجتماعيّة، المدنيّة والسّياسيّة¹ وأنّ هذا الحقّ له انعكاساته على تعزيز الحقوق الأخرى المذكورة في العهدين، كالحقّ في اختيار محلّ الإقامة وحقّ الزّواج وتأسيس أسرة²، فضلا عن تعزيزه لممارسة المهن والنّشاطات الاقتصاديّة، وما له من أثر على تفعيل الحقّ في الضّمان الاجتماعيّ ودعم التّميّة الاقتصاديّة والاجتماعيّة.

¹ يمكن تصنيف الحقّ في الملكية ضمن فصيلة الحقوق والحريّات المدنيّة والسّياسيّة في نفس الوقت بالنّسبة لرعايا الدّولة ومواطنيها لارتباط هذا الحقّ بالصّالح العامّ، وكونه يحقّق وظيفة اجتماعيّة داخل المجتمع ككلّ، وبالتالي مثلما يمكن أن يكون حقّا يمكن أن يكون مطلباً يندرج تحت طائلة الحريّات العامّة بشقيها المدنيّ والسّياسيّ تمكينا للفرد المواطن من القيام بأعمال معيّنة يستفيد منها هو والمجتمع الذي يعيش فيه ويضيف أنّه إذا كانت الحقوق السّياسيّة تقتصر من حيث المبدأ على رعايا ومواطني الدّولة فقط، أي الذين ينتمون أصلا إلى الدّولة ويرتبطون بها برابطة الجنسيّة، فإنّ الحقوق المدنيّة يمكن أن تُمنح أيضا للأجانب ضمن شروط ومعايير وضوابط معيّنة فالحقّ في الملكية هو من الحقوق السّياسيّة بامتياز يثبت لرعايا الدّولة مع مراعاة الضّوابط والقيود التي يفرضها القانون والتنظيم بشرط أن لا تكون هذه الضّوابط متعارضة مع أحكام ونصوص الشّريعة الدّوليّة لحقوق الإنسان. ارجع: علاوة العايب، المرجع السّابق، ص 27.

² ارجع: المادّتين 13 و 16 من الإعلان العالميّ لحقوق الإنسان لسنة 1948، مصدر سابق.

ولا أدلّ على هذا القول، ما كشفت عنه الأعمال التحضيرية لمادة تتعلق بالحقّ في التملّك لإدراجها في التّهاية في العهدين الخاصّين بحقوق الإنسان، عن تباين الآراء وصعوبات صياغة نصّ يمكن أن يلقي قبولاً عامّاً، وفي حين أنّ أحداً لم يشكّك في حقّ الفرد في التملّك، كان هناك قدر كبير من الاختلاف في الرّأي بالنّسبة لمفهوم الملكية ووظائفها والقيود التي ينبغي أن يخضع لها الحقّ في الملكية¹.

غير أنّ ذلك لم يثن اتّفاقيّات ومواثيق وإعلانات دوليّة أخرى، سواء ذات طابع عالميٍّ أو إقليميٍّ عامٍّ أو خاصٍّ، من تكريس وذكر هذا الحقّ والتّعرّض له بالحماية والتّرقية والجزاء، دون نسيان حقّ الدّولة وسلطتها في ضبط استخدام الملكية بما يتّفق مع المصلحة العامّة والوظيفة الاجتماعيّة المرجّوة من الملكية وحقّ الدّولة في السّيطرة الدّائمة على مواردها الطّبيعيّة بما يتّفق والمعايير الدّوليّة التي وضعت لهذا الغرض².

حدث ذلك لا سيما في النّصف الثّاني من القرن العشرين، أين مُنح لحقّ الملكية مكانة هامّة وتمّ الاعتراف به كحقّ إنسانيّ منفصل في الصّكوك الدّوليّة لحقوق الإنسان³، سواء كانت سابقة في صدورهما للعهدين الدّولين أو صدرت بعده، من أهمّها وأبرزها الاتّفاقيّة الدّوليّة للقضاء على جميع أشكال التّمييز العنصريّ لسنة 1965 وإعلان التّقدّم والإنماء في الميدان الاجتماعيّ لسنة 1969.

¹ تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي للأمم المتحدة رقم 43/739/A، المصدر نفسه.

² علاوة العايب، المرجع السّابق، ص 22.

³ Loukis G. Loucaides, *The Protection of the Right to Property in Occupied Territories*, The International and Comparative Law Quarterly, Press on behalf of the British Institute of International and Comparative Law, Cambridge University, N 53, N° 3, 2004, p.677. voir Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/3663294>: (27-08-2024 /18:30).

ثالثاً: الاتّفاقيّة الدّوليّة للقضاء على جميع أشكال التّمييز العنصريّ:

تتعهدّ الدّول الأطراف بموجب المادّة 5 من الاتّفاقيّة الدّوليّة للقضاء على جميع أشكال التّمييز العنصريّ لسنة 1965¹، بضمان حقّ كلّ إنسان دون تمييز بسبب العرق أو اللّون أو اللّون أو الأصل القوميّ أو الإثنيّ، في المساواة أمام القانون لا سيما بصدد التّمتّع بعدد من الحقوق منها: (حقّ التّملك بمفرده أو بالاشتراك مع آخرين) و(حقّ الإرث)² وفق المادّتان 5 و6 من الفقرة (د) من المادّة نفسها.

واضح أنّ هذه المادّة استقت فحواها من أحكام الإعلان العالميّ لحقوق الإنسان بخصوص حقّ الملكية، سواء الملكية الفرديّة أو الجماعيّة، وأقرّت هذه الاتّفاقيّة فضلاً عن ذلك حقّ الإرث الذي يتّصل حتماً بحقّ الملكية الخاصّة والذي كان ممنوعاً في أوجّ فترات الشيوعيّة الماركسيّة ثمّ اعترفت به أواخر عهدها. رابعاً: إعلان التّقدّم والإنماء في الميدان الاجتماعيّ لسنة 1969:

تنصّ المادّة 1/6 من هذا الإعلان³ على أنّه: (يقتضي التّقدّم والإنماء في الميدان الاجتماعيّ اشتراك جميع أفراد المجتمع في العمل المنتج والمفيد اجتماعيّاً، والقيام -وفقاً لحقوق الإنسان والحريّات الأساسيّة ولمبدأي العدالة والوظيفة الاجتماعيّة للملكيّة- بإنشاء أشكال لملكيّة الأرض ووسائل

¹ اعتمدت وفتّح باب التّوقيع والتّصديق عليها بقرار الجمعية العامّة 2106 (د-20) المؤرّخ في 21 ديسمبر 1965، وبدأ تاريخ نفاذها في 4 جانفي 1969 وفقاً للمادّة 19 منها.

² تقرير المجلس الاقتصاديّ والاجتماعيّ للأمم المتّحدة رقم A/43/739، المصدر السابق، ص 9.

³ اعتمد ونشر على الملأ بموجب قرار الجمعية العامّة للأمم المتّحدة (2542 د-24) المؤرّخ في 11 ديسمبر 1969. منشور في الموقع الرّسميّ لمكتبة حقوق الإنسان، جامعة منيسوتا، على الرّابط:

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/b067.html> (27-08-2024 /21:00).

الإنتاج، تنفي أيّ استغلال للإنسان وتؤمّن للجميع حقوقاً في الملكية متساوية، وتبني أحوالاً تفضي إلى مساواة حقيقية بين الناس).

وتضيف المادة 18 منه أنّ: (التّهوض بإصلاحات اجتماعية ومؤسسية قائمة على قواعد وأسس ديمقراطية، وحفز دوافع التغيير، وسائل أساسية للقضاء على كافة أشكال التمييز والاستغلال، ولقطع أشواط كبيرة في طريق التقدم الاقتصادي والاجتماعي، على أن يشمل ذلك إصلاحاً زراعياً يهيئ نظاماً للملكية ولإستغلال الأراضي، يخدم أهداف العدالة الاجتماعية والإنماء الاقتصادي علي خيره).

وبذلك يعدّ هذا الإعلان من بين الإعلانات الأكثر تحديدا فيما يتعلق بحقوق الأرض ويعترف بالوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الخاصة، ويدعو إلى بعض أشكال امتلاك الأرض التي تكفل تساوي حقوق الملكية للجميع¹؛ نظراً لدورها الفعّال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

المحور الثاني: مكانة الملكية العقارية الخاصة في الوثائق الدولية الإقليمية

يقتضي الإلمام بعرض الوثائق الدولية الإقليمية ذات الصلة بالملكية العقارية الخاصة سردها تسلسلياً حسب تاريخها، إلى وثائق أمريكية، أوروبية وإفريقية، وإلى وثائق إسلامية وعربية.

أولاً: الوثائق الأمريكية:

¹ أنظر: مجموعة مؤلفين، المرجع السابق، ص 356.

نستعرض في هذا المقام ثلاث وثائق بإيجاز، وهي: ميثاق منظمة الدّول الأمريكيّة لسنة 1948 (ميثاق سان جوزيه)، الإعلان الأمريكيّ لحقوق وواجبات الإنسان لسنة 1948 والاتّفاقيّة الأمريكيّة لحقوق الإنسان لسنة 1969.

1: ميثاق منظمة الدّول الأمريكيّة لسنة 1948 (ميثاق سان جوزيه):¹

سار هذا الميثاق على نهج ميثاق منظمة الأمم المتّحدة حيث أكّد على ضرورة الاعتراف بحقوق الإنسان والحريّات العامّة وضمان حمايتها²، بما في ذلك حقّ الملكية العقاريّة الخاصّة، حيث تنصّ المادّة 34/د منه على أنّه:

(تتفق الدّول الأعضاء على تكافؤ الفرص والتخلّص من الفقر الشّديد والتّوزيع العادل للثروة والدّخل والمشاركة لشعوبها في القرارات التي تتعلّق بتنميّتها، وتتفق كذلك على تكريس جهودها القصوى لتحقيق الأهداف الأساسيّة التّالية:

د- تحديث الحياة الرّيفيّة، والقيام بالإصلاحات التي تؤدّي إلى نظم عادلة وملائمة لتملّك الأرض وزيادة الإنتاجيّة الزراعيّة، والتّوسّع في استخدام الأرض، وتنويع الإنتاج وتحسين نظم إنتاج وتسويق المنتجات الزراعيّة، وتقوية ونشر الوسائل من أجل تحقيق هذه الأهداف).

¹ أبرم في بوجوتا في 30 أفريل 1948 وبدأ العمل به في 13 ديسمبر 1951 وتمّ تعديله سنة 1993. منشور في الموقع الرّسمي لمكتبة حقوق الإنسان، جامعة منيسوتا:

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/am1.html> (31-08-2024 / 21:30)

² أنظر: صدوق عمر، المرجع السّابق، ص 113.

ما يمكن تسجيله على مضامين هذه الفقرة أنّ هذا الميثاق يعترف من خلالها بالملكيّة العقاريّة الخاصّة ويركّز صراحة على الملكيّة الخاصّة للأراضي الزراعيّة؛ لما لها من أهميّة اقتصاديّة ووظيفة اجتماعيّة.

2: الإعلان الأمريكي لحقوق وواجبات الإنسان لسنة 1948:¹

تضمّن هذا الإعلان عددا من الأحكام المتعلقة بالحقوق الاقتصاديّة والاجتماعيّة بما في ذلك الحقّ في الملكيّة العقاريّة الخاصّة، إذ تنصّ المادّة 23 منه على أنّه: (لكلّ شخص الحقّ في الملكيّة الخاصّة التي تفي بالحاجات الأساسيّة للمعيشة اللائقة، وتساعد في الحفاظ على كرامة الفرد والمسكن).

اعترفت هذه المادّة صراحة بحقّ الملكيّة الخاصّة بما في ذلك الملكيّة العقاريّة، غير أنّه يعاب عليها أنّها لم تشر صراحة إلى وجوب تقييد هذا الحقّ.

3: الاتّفاقيّة الأمريكيّة لحقوق الإنسان لسنة 1969:²

تنصّ المادّة 21 من هذه الاتّفاقيّة على الآتي:

- 1- لكلّ فرد الحقّ في الانتفاع بملكه والتمتّع به، ويجوز للقانون أن يخضع هذا الانتفاع والتمتّع لصالح المجتمع.
- 2- لا يجوز تجريد أيّ شخص من ملكه إلا بعد دفع تعويض عادل ولأسباب تتعلّق بالمنفعة العامّة أو الصالح العامّ، وذلك في الحالات وحسب الأشكال التي يقرّها القانون).

¹ اعتمد هذا الإعلان بموجب القرار رقم 30 الذي اتّخذه المؤتمر الدوّليّ التاسع للدّول الأمريكيّة سنة 1948.

² تمّ التوقيع على هذه الاتّفاقيّة في المؤتمر الأمريكيّ المتخصّص لحقوق الإنسان سنة 1969.

على خلاف المادة 23 من الإعلان الأمريكي لحقوق وواجبات الإنسان لسنة 1948 السابق عرضها، تضمّنت المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان لسنة 1969 اعترافا صريحا بحق الملكية العقارية الخاصة من جهة ومن جهة أخرى نصّت صراحة على تقييد هذا الحق بما يتماشى مع ضرورات المصلحة العليا للمجتمع في كنف القانون.

ثانيا: الوثائق الأوروبية:

حول الوثائق الأوروبية المعنية بحق الملكية العقارية الخاصة، سنستعرض تاليا البروتوكول رقم 1 للاتفاقية الأوروبية لحماية حقوق الإنسان والحريات الأساسية لسنة 1954، وميثاق الحقوق الأساسية للاتحاد الأوروبي لسنة 2000.

1: البروتوكول رقم 1 للاتفاقية الأوروبية لحماية حقوق الإنسان والحريات

الأساسية لسنة 1954¹:

بداية من الأهميّة بمكان أن نشير إلى أنّ الاتفاقية الأوروبية لحماية حقوق الإنسان والحريات الأساسية المؤرّخة في 4 نوفمبر 1950 دخلت حيّز التنفيذ سنة 1953، وعلى الرّغم من أنّها تشكّل أهمّ صكّ إقليمي بشأن حقوق الإنسان، غير أنّها لم تتضمّن في طيّاتها النصّ على حقّ الملكية الخاصة ولا الملكية العقارية الخاصة تبعا لذلك.

¹ صدر هذا البروتوكول في باريس بتاريخ 20 مارس 1952 وبدأ العمل به بتاريخ 18 ماي 1954، منشور في الموقع الرسمي لمكتبة حقوق الإنسان، جامعة منيسوتا، على الرابط:

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/eupro1.html> (13-09-2024 /10:30).

أمّا السبب في ذلك فقد يكمن أساسا في كون هذه الاتفاقية كانت تعتمد ورقة سياسية في أيدي الدول الأوربية الغربية الرأسمالية في مواجهة المجموعة الاشتراكية الشيوعية في إطار الحرب الباردة، علاوة على كون الدول ذات النظم السياسية الرأسمالية تعتقد أنها قائمة على حرية التملك والإنتاج والتسويق في إطار مبادئ الاقتصاد الحرّ، وبالتالي فلا حاجة لها لإدراج ذلك في اتفاقية دولية¹. وعلى أي حال وبما أنّ هذه الاتفاقية لم تتناول حق الملكية، تمّ استدراك ذلك من خلال هذا البروتوكول (رقم 1) الذي جعل حق الملكية الخاصة على رأس الحقوق والحريات المضمّنة فيه، حيث اعترف بهذا الحقّ وأضفى الحماية عليه على طرف، وعلى طرف آخر قيّده حينما جعل المصلحة العليا للمجتمع مقدّمة عليه، ولا أدلّ على ذلك ما نصّت عليه المادة الأولى منه:

(لكلّ شخص طبيعي أو قانوني (معنوي) حقّ التمتع السلمي بممتلكاته، ولا يجوز حرمان أيّ شخص من ممتلكاته إلّا من أجل المصلحة العامة، مع عدم الإخلال بالشروط التي يحددها القانون وفي نطاق المبادئ العامة للقانون الدولي).

ومع ذلك، لا تخلّ النصوص السابقة -على أية حال- بحقّ الدولة في تنفيذ القوانين سالفة الذكر، حسبما تقتضيه الضرورة لضبط استخدام الملكية بما يتفق مع المصلحة العامة، أو لضمان الوفاء بالضرائب، أو المساهمات الأخرى، أو العقوبات).

¹ صندوق عمر، المرجع السابق، ص 141.

2: ميثاق الحقوق الأساسيّة للاتّحاد الأوربيّ لسنة 2000:¹

تنصّ المادّة 1/17 من هذا الميثاق على أنّ: (لكلّ إنسان الحقّ في امتلاك واستخدام والتّصرّف في توريث ممتلكاته التي حصل عليها بشكل قانوني، ولا يجوز حرمان أيّ شخص من ممتلكاته إلّا للمصلحة العامّة، وفي الحالات وبموجب الشّروط التي ينصّ عليها القانون، ويخضع ذلك للتّعويض العادل الذي يدفع في الوقت المناسب تعويضا عن خسارته، ويجوز أن ينظّم القانون استخدام الممتلكات بما تقتضيه المصلحة العامّة).

يبدو أنّ هذا الميثاق بدوره يعترف صراحة بالحقّ في الملكية العقاريّة الخاصّة وجعله حقّا له وظيفة اجتماعيّة تمارس في إطار القانون من أجل تحقيق المصلحة العليا للمجتمع، مقابل تعويض المالك تعويضا عادلا.

ثالثا: الوثائق الإفريقيّة:

عانت الدّول الإفريقيّة كثيرا من أنواع الاستعمار ، وما زالت تعاني قسوة الفقر والتّخلف مع وجود تفاوت نسبيّ من دولة إلى أخرى²، فقد كانت الفترة الاستعماريّة شديدة على الشّعوب الإفريقيّة إذ انتهكت البلدان الاستعماريّة أبسط حقوق الإنسان الإفريقيّ، ورغم أنّ هذه البلدان الاستعماريّة كانت تعيش داخل أراضيها ازدهارا للسياسات والفلسفات الليبراليّة التي كانت تتنادى بحريّات الفرد،

¹ إعلان رسميّ صادر عن البرلمان الأوربيّ ومجلس الاتّحاد الأوربيّ واللّجنة الأوربيّة، المحرّر بمدينة نيس بفرنسا بتاريخ 07 ديسمبر 2000، بدأ العمل به في ديسمبر 2000، منشور في الموقع الرسميّ لمكتبة حقوق الإنسان جامعة منيسوتا على الرّابط:

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/eu-rights-charter.html> (04-10-2024 /17:30).

² صدوق عمر، المرجع السّابق، ص 117.

فإنّها قد مارست العكس عند إدارتها للمستعمرات، إذ حرمت تشريعاتها الإنسان الإفريقيّ من أبسط الحقوق، كما أنّ السّياسة الاستعماريّة قد مارست سياسات إفقار للشّعوب الإفريقيّة بحرمانها من حقوقها الاقتصاديّة والاجتماعيّة ونهب ثرواتها وخيراتها¹.

وبوضع الدّول الإفريقيّة لهذه الوثائق تكون قد سايرت وانسجمت مع نظيراتها الأوربيّة والأمريكيّة في مجال حماية وترقية حقوق الإنسان والشّعوب ذلك أنّه وببساطة لا يمكن أن تكون هناك تنمية حقيقيّة وأمن واستقرار بدون مراعاة الحقوق الأساسيّة للإنسان² ومنها حقّ الملكيّة الخاصّة بما في ذلك الحقّ في التملّك العقاريّ الذي يعزّز حقوق الإنسان الأخرى.

من أبرز الوثائق الإفريقيّة ذات الصّلة بحقّ الملكيّة العقاريّة الخاصّة الميثاق الإفريقيّ لحقوق الإنسان والشّعوب لسنة 1981 وبروتوكول حقوق المرأة في إفريقيا لسنة 2003.

1: الميثاق الإفريقيّ لحقوق الإنسان والشّعوب لسنة 1981:³

تضمّن الميثاق الإفريقيّ لحقوق الإنسان والشّعوب النّصّ على عديد الحقوق على اختلاف أنواعها، ومن الحقوق الاقتصاديّة الّتي تضمّنها هذا الميثاق؛ حقّ الملكيّة العقاريّة الخاصّة، حيث نصّ على كفالة هذا الحقّ للأفراد وعلى

¹ عبد الباسط بن حسن، نشأة الميثاق الإفريقيّ لحقوق الإنسان والشّعوب: إطارها ومراحلها، المجلّة العربيّة لحقوق الإنسان، ع 5، س 1998، ص.ص 12-13.

² علاوة العايب، المرجع السّابق، ص 39.

³ تمّت إجازة هذا الميثاق من قبل مجلس الرؤساء الأفارقة بدورته العاديّة رقم 18 في نيروبي (كينيا) جوان 1981، منشور في الموقع الرّسمي لمكتبة حقوق الإنسان، جامعة منيسوتا، على الرّابط:

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/a005.html> (14-09-2024 /20:00).

صونه وعدم المساس به إلا بالقدر الذي تقتضيه المصلحة العامة، على أن يتمّ تعويض المالك كلّما اقتضى الأمر الانتقاص من هذا الحقّ.

في هذا الصّدد تنصّ المادة 14 منه على أنّ: (حقّ الملكية مكفول ولا يمكن الانتقاص منه إلا من أجل الحاجة العامة أو الصّالح العامّ للمجتمع طبقاً لأحكام القوانين الصّادرة في هذا الصدد)، وتضيف المادة 2/21 أنّه: (في حالة الاستيلاء، للشعب الذي تمّ الاستيلاء على ممتلكاته الحقّ المشروع في استردادها وفي التّعويض الملائم).

2: بروتوكول حقوق المرأة في إفريقيا لسنة 2003:¹

تضمّن هذا البروتوكول - وهو بروتوكول ملحق بالميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب المذكور أعلاه- الإشارة إلى حقّ المرأة الإفريقيّة في الملكية العقارية الخاصة وضمان حقّها هذا، وذلك من خلال تعزيز حصولها على الموارد الإنتاجيّة، كحقّها في تملك الأرض وسيطرتها عليها، وحقّها في السّكن، وحقّها - أثناء زواجها- في اكتساب ممتلكاتها الخاصّة بها وإدارتها بكامل الحرّيّة وحقّها في حصّة عادلة من إرث ممتلكات زوجها، ويجد ذلك كلّّه أساسه القانونيّ في المواد: 6/ي، 15/أ، 16، 19/ج و 21/1 من هذا البروتوكول.

¹ اعتمد خلال الجمعية العامة لرؤساء دول وحكومات الاتحاد الإفريقيّ، أثناء انعقاد قمّتها العادية الثّانية في العاصمة الموزمبيقية مابوتو، بتاريخ 11 جويلية 2003. منشور في الموقع الرّسميّ لمكتبة حقوق الإنسان جامعة منيسوتا، على الرّابط:

<http://hrlibrary.umn.edu/arabic/AfricanWomenPro.html>. (28-09-2024 / 23:00).

رابعاً: الوثائق الإسلامية والعربية:

لا شك أننا نؤمن إيماناً كاملاً بعالمية الإسلام مصداقاً لقوله تعالى: (وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ)¹، غير أن إدراج الوثائق الإسلامية في هذا الجزء الخاص بالوثائق الإقليمية إدراكاً لكون الواقع القانوني المعاصر يشهد بأن النظام الإسلامي نظام قانوني مطبق في أقاليم معينة هي أقاليم بعض الدول الإسلامية، وبالتالي فإن إلزاميته قاصرة على الدول التي تطبق الإسلام.²

سنستعرض في هذا الشأن ثلاث وثائق بإيجاز وهي: البيان العالمي عن حقوق الإنسان في الإسلام لسنة 1981، إعلان القاهرة حول حقوق الإنسان في الإسلام لسنة 1990، والميثاق العربي لحقوق الإنسان لسنة 2004 (النسخة الأحدث).

1: البيان العالمي عن حقوق الإنسان في الإسلام لسنة 1981³:

ورد في الفقرة (ج) من المادة 15 من هذا البيان أن: (الملكية الخاصة مشروعة - على انفراد ومشاركة - ولكل إنسان أن يكتسبها بجهده وعمله {وَإِنَّهُ هُوَ أَغْنَىٰ وَ أَقْنَىٰ} "النجم: 48" والملكية العامة مشروعة وتوظف لمصلحة الأمة بأسرها: مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَىٰ رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ

¹ سورة الأنبياء الآية 107.

² محمود شريف بسيوني، الوثائق الدولية المعنية بحقوق الإنسان، المجلد الثاني، الوثائق الإسلامية والإقليمية، دار الشروق، القاهرة، الطبعة الأولى، 2003، ص 23.

³ اعتمد هذا الإعلان من قبل المجلس الإسلامي بباريس بتاريخ 21 من ذي القعدة 1401 الموافق 19 سبتمبر 1981، وهو منشور في الموقع الرسمي لمكتبة حقوق الإنسان، جامعة منيسوتا، على الرابط:

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/UIDHR.html> (05-10-2024 /19:30).

وَلِذِي الْقُرْبَى وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ} "الحشر: 7".

تعقيبا على عبارة (على انفراد ومشاركة) الواردة في هذه المادة، يمكن القول أنه من خلال التمسك بحرفية نصها وبالنظر إلى مستهلها، أن المقصود منها هو ليس الملكية الخاصة والملكية الجماعية على النحو الذي نصت عليه المادة 17 من إعلان حقوق الإنسان العالمي لسنة 1948، بل المقصود هو إمكانية أن تكون الملكية الخاصة لفرد لوحده، مثلما يمكن أن يشترك فيها فردين أو أكثر؛ أي ما يطلق عليه بالملكية المفردة أو الملكية الشائعة.

علاوة على المادة أعلاه تضيف المادة 16 من البيان ذاته أنه: (لا يجوز انتزاع ملكية نشأت عن كسبٍ حلال، إلا للمصلحة العامة، {وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ} "البقرة: 188"، مع تعويض عادل لصاحبها).

وتأكيدا لما تقدّم وبعد الدراسة المستفيضة لموضوع الملكية قرر المؤتمر الأول لمجمع البحوث الإسلامية أن: (حق التملك والملكية الخاصة من الحقوق التي قررتها الشريعة الإسلامية وكفلت حمايتها، كما قرّرت ما يجب في الأموال الخاصة من الحقوق المختلفة، وأن من حق أولياء الأمر في كل بلد أن يحدّوا من حرية التملك بالقدر الذي يكفل درء المفاصد البيئية وتحقيق المصالح ¹(الراجعة).

¹ نقلا عن: أحمد أبو الوفا محمد، القانون الدولي الإسلامي ومشكلة تأمين أموال الغير أو (مشكلة نقل ملكية الأموال لمصلحة الجماعة)، المجلة المصرية للقانون الدولي، الجمعية المصرية للقانون الدولي، المجلد 64، س 2008، ص 24.

يأتي ما تقدّم طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تعترف بالملكية الخاصة وجعلت منها حقاً له وظيفة اجتماعية، وليس وظيفة اجتماعية في ذاتها، حيث تجيز للحاكم التدخل في أصل حق الملكية العقارية الخاصة وفرض قيود عليها إذ ليس للمالك حقاً مطلقاً في الاستئثار بملكه، بل وجب عليه مراعاة مختلف القيود المقررة على ملكه للمصلحة العامة وفقاً للقواعد الشرعية التي تقضي بأن: (التصرف على الرعية منوط بالمصلحة) و(يُتحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام).

2: إعلان القاهرة حول حقوق الإنسان في الإسلام لسنة 1990:¹

تنص المادة 15 من هذا الإعلان على ما يأتي:

- (أ- لكل إنسان الحق في التملك بالطرق الشرعية والتمتع بحقوق الملكية، بما لا يضرّ به أو يغيره من الأفراد أو المجتمع، ولا يجوز نزع الملكية إلا لضرورات المنفعة العامة ومقابل تعويض فوري وعادل.
- ب- تحرم مصادرة الأموال وحجزها إلا بمقتضى شرعي).

في هذا الشأن يُجمع فقهاء الشريعة الإسلامية على جواز تقييد الملكية العقارية الخاصة ونزعها للمنفعة العامة كلما اقتضت الضرورة الشرعية ذلك حتى ولو تم ذلك جبراً، شريطة أن يتم تعويض المالك تعويضاً عادلاً، ذلك أن حق الجماعة مقدّم على حق الفرد.

¹ تمت إجازة هذا الإعلان من قبل مجلس وزراء خارجية منظمة مؤتمر العالم الإسلامي، القاهرة، 05 أوت 1990، منشور في الموقع الرسمي لمكتبة حقوق الإنسان، جامعة منيسوتا، على الرابط:

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/a004.html> (16-10-2024 /17:15).

3: الميثاق العربي لحقوق الإنسان لسنة 2004 (النسخة الأحدث):¹

جاء في المادة 31 من هذا الميثاق أن: (حقّ الملكية الخاصة مكفول لكلّ شخص ويحظر في جميع الأحوال مصادرة أمواله كلّها أو بعضها بصورة تعسّفية أو غير قانونية).

الواقع أنّ الميثاق العربي لحقوق الإنسان في نسخته الأحدث لسنة 2004 دخل حيّز النفاذ بتاريخ 16 مارس 2008²؛ بمعنى أنّ الدّول العربيّة سبقته - بطبيعة الحال- إلى النصّ على حقّ الملكية في قوانينها الداخليّة وفق صياغة تختلف من بلد لآخر، بل تختلف عن صياغة المادة 31 المذكورة أعلاه، فعلى سبيل المثال المادة 802 من القانون المدنيّ المصري³ التي تنصّ على أنّ: (لمالك الشّيء وحده في حدود القانون، حقّ استعماله واستغلاله والتصرّف فيه) فضلاً عن المادة 674 من القانون المدنيّ الجزائري⁴ التي تنصّ على أنّ الملكية هي: (حقّ

¹ تمّت المصادقة على الميثاق العربي لحقوق الإنسان بموجب قرار مجلس جامعة الدّول العربيّة خلال القمّة العربيّة السادسة عشرة (16) التي استضافتها تونس بتاريخ 23 ماي 2004، وذلك بناء على تقرير الأمين العامّ وعلى قرار الدّورة العاديّة (121) لمجلس الجامعة على المستوى الوزاريّ رقم 6405 بتاريخ 04 مارس 2004. منشور في الموقع الرّسمي لمكتبة حقوق الإنسان، جامعة منيسوتا، على الرّابط:

<http://hrlibrary.umn.edu/arab/a003-2.html> (16-10-2024 / 23:10).

² حول تفاصيل تأخّر الدّول العربيّة في وضع هذا الميثاق وتأخّر دخوله حيّز النفاذ. راجع: علاوة العايب، المرجع السابق، ص ص 41-42.

³ القانون رقم 131 لسنة 1948 المؤرخ في 16 جويلية 1948 يتعلّق بإصدار القانون المدنيّ، الوقائع المصريّة عدد 108 مكرّر (أ)، مؤرخ في 29 جويلية 1948، متاح إلكترونياً على الموقع الرّسمي لمحكمة النقض لجمهورية مصر العربيّة، على الرّابط:

https://www.cc.gov.eg/legislation_single?id=277053 (18-10-2024 / 11:00).

⁴ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمّن القانون المدنيّ، الجريدة الرّسميّة عدد 78، مؤرّخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990، المعدّل والمتمّم.

المتمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرّمه القوانين والأنظمة).

وعلى خلاف التشريعين المصري والجزائري أخذ القانون العراقي تعريفه للملكية حرفياً عن تعريف محمد قدري باشا في مؤلفه الشهير (مرشد الحيران) حيث تنص المادة 1048 من القانون المدني العراقي¹ على أن: (الملك التام من شأنه أن يتصرف به المالك تصرفاً مطلقاً فيما يملكه عيناً ومنفعة واستغلالاً فينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة)، ولم يختلف كثيراً تعريف المادة 1/1018 من القانون المدني الأردني² عن هذا التعريف، إذ تنص على أن: (حق الملكية هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعة واستغلالاً)، وهذا التعريف يماثل تماماً تعريف الملكية في قانون المعاملات المدنية السوداني³.

¹ القانون رقم 40 لسنة 1951 المؤرخ في 8 سبتمبر 1951 يتضمن القانون المدني العراقي، المعدل، الوقائع العراقية (الجريدة الرسمية لجمهورية العراق) عدد 3015، مؤرخ في 8 سبتمبر 1951، ص 243، منشور إلكترونياً ضمن قاعدة التشريعات العراقية، الموقع الرسمي لمجلس القضاء الأعلى، جمهورية العراق، على الرابط: <http://iraqlid.hjc.iq:8080/LoadLawBook.aspx?page=1&SC=120120013721926&BookID=> (05-09-2024 / 11:30).

² القانون رقم 43 لسنة 1976 (القانون المدني الأردني) الصادر في 1 أوت 1976، الجريدة الرسمية عدد 2645 مؤرخة في 1 أوت 1976، ص 2، متاح إلكترونياً على الموقع الرسمي لديوان التشريع والرأي، المملكة الأردنية الهاشمية على الرابط: <https://lob.gov.jo/?v=1.9&url=ar/LegislationDetails?LegislationID:536,LegislationType:2,isMod:alse>. (12-09-2024 / 13:45).

³ المادة 516 من القانون رقم 8 المؤرخ في 14 فيفري 1984، يتضمن قانون المعاملات المدنية لسنة 1984 المعدل، متاح إلكترونياً على الموقع الرسمي لوزارة العدل، جمهورية السودان، على الرابط: <https://moj.gov.sd/sudanlaws/#/reader/chapter/92>. (16-09-2024 / 16:00).

وعلى العموم ومهما اختلفت التعريفات فإنّ الواقع يثبت أنّ حقّ الملكية العقارية الخاصة في صورته الحديثة أصبح مقيّدًا بقيود اجتماعيّة¹ عديدة أخضعت هذا الحقّ وأجبرته على التكيّف مع الاحتياجات الحديثة؛ نظرا لتوسّع مجال المصلحة العامّة الذي يعتبر التبرير العامّ وأساس وضع تلك القيود على عليه.²

الخاتمة:

من خلال عرض وتمحيص الوثائق الدوليّة البارزة ذات الصّلة بحقّ الملكية العقارية الخاصة، سجّلنا أنّ مجمل هذه الوثائق على اختلاف طابعها عالميًا كان أو إقليميًا، تعترف بحقّ الملكية العقارية الخاصة وتكفل صونه، حيث أولت لهذا الحقّ قدرًا غير قليل من الرّعاية وأحاطته بسياج من الحماية.

بالمقابل وضعت تلك الوثائق لهذا الحقّ من الضّوابط والقيود ما من شأنه أن يهدّب سلوك الفرد ويكرّس فكرة الوظيفة الاجتماعية للملكيّة العقاريّة الخاصّة المرتبطة بتحقيق المصالح العليا للمجتمعات، في محاولة لمسيرة الظروف الاقتصادية والاجتماعيّة، بعيدا عن الصّراعات الأيديولوجيّة القائمة على أسس فكريّة فلسفيّة التي وقفت على طرفي نقيض حينما حاولت تأصيل أنماط الملكية في المجتمعات تأصيلا خرجت به عن الفطرة.

¹ Paul Ourliac et J. De Malaufosse, **Histoire du Droit privé**, collections Thémis Droit, tome 2, **Les Biens**, 2^e édition, Presses Universitaires de France, Paris, 1971, p. 70.

² Marianne Rolain, **les limitations au droit de propriété en matière immobilière**, thèse pour le doctorat en droit, faculté de droit et science politique de Nice, université Nice Sophia Antipolis, 30 novembre 2015, pp. 29-32.

على هذا فإن الصّراعات الأيديولوجيّة بين المذهب الفرديّ الذي قدّس الفرد ومنحه الحرّيّة المطلقة على أملاكه وبين المذاهب الاشتراكيّة التي تقدّس الملكيّة العامّة لوسائل الإنتاج، لم تعد تشكّل حاجزا أمام الوثائق الدّوليّة لحقوق الإنسان المتعلّقة بحقّ الملكيّة العقاريّة الخاصّة.

إنّ الفطرة الإنسانيّة كانت أقوى من كلّ صراع فكريّ وعقائديّ حول طبيعة الملكيّة العقاريّة الخاصّة، لذلك اهتدت البشريّة - من خلال الوثائق الدّوليّة ذات الصّلة بهذا الموضوع - إلى جعل حقّ الملكيّة العقاريّة الخاصّة حقّا فرديّا مقيّدا، من خلال الاعتراف اضطرابا به واستقرارها في مجملها على جعله يؤدّي وظيفة اجتماعيّة.

ولكي لا تفرّغ تلك النّصوص القانونيّة الدّوليّة من محتواها وتصير حبرا على ورق، وجب تفعيلها من خلال فرض احترام مضامينها، وعدم الاكتفاء بالنّظر إليها من زاوية فلسفيّة مجردة ولا من زاوية قانونيّة نظريّة بحتة، وإنّما من جانب واقعيّ عمليّ أيضا من منطلق خضوع السّلطات العامّة والأفراد لسيادة القانون الدّوليّ الذي يسمو على القانون الدّاخليّ، ذلك أنّ هذه النّصوص ليست غاية بذاتها بل هي وسيلة حمائيّة لحقّ الملكيّة العقاريّة الخاصّة، معرّضة حتما لفقد قوّتها والفعاليّة اللازمة في تطبيقها، مثل ما حدث في الواقع للكثير منها، وهو ما تؤكّده شواهد عمليّة لانتهاكات حقوق الإنسان علانية.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: بالّلغة العربيّة:

1. النّصوص القانونيّة:

- ميثاق منظمة الأمم المتّحدة، سان فرانسيسكو، 26 جوان 1945، دخل حيّز النّفاذ في 24 أكتوبر 1945.

- الإعلان العالميّ لحقوق الإنسان لسنة 1948، اعتُمد وصدر رسميًا بقرار الجمعية العامّة 217 ألف (د-3)، 10 ديسمبر 1948.

- ميثاق منظمة الدّول الأمريكيّة لسنة 1948 (ميثاق سان جوزيه)، بوجوتا 30 أبريل 1948، بدأ العمل به في 13 ديسمبر 1951 وتمّ تعديله سنة 1993.

- الإعلان الأمريكيّ لحقوق وواجبات الإنسان لسنة 1948، اعتُمد بموجب القرار رقم 30 الذي اتّخذه المؤتمر الدّوليّ التّاسع للدّول الأمريكيّة، 1948.

- البروتوكول رقم 1 للاتفاقيّة الأوروبيّة لحماية حقوق الإنسان والحريّات الأساسيّة لسنة 1954، 20 مارس 1952، باريس، بدأ العمل به بتاريخ 18 ماي 1954، وهو منبثق عن الاتّفاقيّة الأوروبيّة لحماية حقوق الإنسان والحريّات الأساسيّة المؤرّخة في 4 نوفمبر 1950.

- الاتّفاقيّة الدّوليّة للقضاء على جميع أشكال التّمييز العنصريّ لسنة 1965، اعتُمدت وفُتِح باب التّوقيع والتّصديق علما بقرار الجمعية العامّة 2106 (د-20)، 21 ديسمبر 1965، بدأ تاريخ نفاذها في 4 جانفي 1969.

-العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية، اعتمد وفتح باب التصديق عليه والانضمام إليه بقرار الجمعية العامة رقم 2200/ ألف (د-21) 16 ديسمبر 1966.

- العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، اعتمد وفتح باب التصديق عليه والانضمام إليه بقرار الجمعية العامة رقم 2200/ ألف (د-21)، 16 ديسمبر 1966.

- إعلان التّقدّم والإنماء في الميدان الاجتماعيّ لسنة 1969، اعتمد ونشر بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة (2542 د-24)، 11 ديسمبر 1969.

- الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان لسنة 1969، موقعة في المؤتمر الأمريكي المتخصص لحقوق الإنسان، 1969.

- الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان والشعوب لسنة 1981، أجاز من مجلس الرؤساء الأفارقة، الدورة العادية، رقم 18، نيروبي (كينيا)، جوان 1981.

- البيان العالمي عن حقوق الإنسان في الإسلام لسنة 1981، اعتمد من قبل المجلس الإسلامي، باريس، 21 من ذي القعدة 1401 الموافق 19 سبتمبر 1981.

- إعلان القاهرة حول حقوق الإنسان في الإسلام لسنة 1990، أجاز من قبل مجلس وزراء خارجية منظمة مؤتمر العالم الإسلامي، القاهرة، 05 أوت 1990.

- ميثاق الحقوق الأساسية للاتحاد الأوروبي لسنة 2000، إعلان رسمي صادر عن البرلمان الأوروبي ومجلس الاتحاد الأوروبي واللجنة الأوروبية، محرر بمدينة نيس، فرنسا، 07 ديسمبر 2000.

- بروتوكول حقوق المرأة في إفريقيا لسنة 2003 الملحق بالميثاق الإفريقيّ لحقوق الإنسان والشعوب، اعتمد في الجمعية العامة لرؤساء دول وحكومات الاتحاد الإفريقيّ القمّة العادية الثّانية، مابوتو، الموزمبيق، 11 جويلية 2003.

- الميثاق العربيّ لحقوق الإنسان لسنة 2004 (النّسخة الأحدث)، مصادق عليه بقرار مجلس جامعة الدّول العربيّة، القمّة 16، تونس، 23 ماي 2004.

- القانون رقم 131 لسنة 1948 المؤرّخ في 16 جويلية 1948 يتعلّق بإصدار القانون المدنيّ، الوقائع المصريّة عدد 108 مكرّر (أ)، في 29 جويلية 1948.

- القانون رقم 40 لسنة 1951 المؤرّخ في 8 سبتمبر 1951 يتضمّن القانون المدنيّ العراقيّ، المعدّل، الوقائع العراقيّة (الجريدة الرّسميّة لجمهورية العراق) عدد 3015، مؤرّخ في 8 سبتمبر 1951، ص 243.

- الأمر رقم 75-58 المؤرّخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمّن القانون المدنيّ، الجريدة الرّسميّة عدد 78، مؤرّخة في 30 سبتمبر 1975، ص 990، المعدّل والمتمّم.

- القانون رقم 43 لسنة 1976 (القانون المدنيّ الأردنيّ)، صادر في 1 أوت 1976 الجريدة الرّسميّة عدد 2645، مؤرّخة في 1 أوت 1976، ص 2.

- القانون رقم 8 المؤرّخ في 14 فيفري 1984، يتضمّن قانون المعاملات المدنيّة لسنة 1984.

2. الكتب:

- حسين جميل، حقوق الإنسان في الوطن العربيّ، سلسلة الثّقافة القوميّة مركز دراسات الوحدة العربيّة، بيروت، لبنان، 1986.

- عمر صدوق، محاضرات في القانون الدّوليّ العامّ: المسؤوليّة الدّوليّة- المنازعات الدّوليّة- الحماية الدّوليّة لحقوق الإنسان، ديوان المطبوعات الجامعيّة، الجزائر، ط 2، 2003.

- محمّد حافظ غانم، مبادئ القانون الدّوليّ العامّ، دار النّهضة العربيّة القاهرة، 1967.

- محمود شريف بسيوني:

* الوثائق الدّوليّة المعنيّة بحقوق الإنسان، المجلّد الأوّل، الوثائق العالميّة، دار الشّروق، القاهرة، الطّبعة الأولى، 2003.

* الوثائق الدّوليّة المعنيّة بحقوق الإنسان، المجلّد الثّاني، الوثائق الإسلاميّة والإقليميّة، دار الشّروق، القاهرة، الطّبعة الأولى، 2003.

3. المقالات:

- أحمد أبو الوفا محمّد، القانون الدّوليّ الإسلاميّ ومشكلة تأمين أموال الغير أو (مشكلة نقل ملكيّة الأموال لمصلحة الجماعة)، المجلّة المصريّة للقانون الدّوليّ، الجمعيّة المصريّة للقانون الدّوليّ، المجلّد 64، س 2008.

- عبد الباسط بن حسن، نشأة الميثاق الإفريقيّ لحقوق الإنسان والشّعوب: إطارها ومراحلها، المجلّة العربيّة لحقوق الإنسان، ع 5، س 1998.

- علاوة العايب، حق الملكية حق من حقوق الإنسان بين الحرّيات المدنيّة والحقوق السياسيّة والاقتصاديّة المجلّة الجزائريّة للعلوم القانونيّة والاقتصاديّة والسياسيّة، كليّة الحقوق، جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة المجلّد 50، ع 5، س 2013.

4. تقارير ووثائق مختلفة:

- تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي للأمم المتّحدة رقم A/43/739، تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي للأمم المتّحدة رقم A/43/739 حول احترام حق كلّ شخص في التملّك بمفرده وكذلك بالاشتراك مع آخرين وإسهامه في تحقيق التّميّة الاقتصاديّة والاجتماعيّة للدّول الأعضاء، الدّورة الثّالثة والأربعون للجمعية العامّة، 27 أكتوبر 1988.

- مجموعة مؤلّفين، دائرة الحقوق: دليل تدريبيّ لدعاة الحقوق الاقتصاديّة والاجتماعيّة والثّقافيّة، الوحدة رقم 18، الحقوق المتعلّقة بالأرض، د.س.

ثانيا: باللّغة الأجنبيّة:

1. Ouvrages :

- Paul Ourliac et J. De Malaufosse, **Histoire du Droit privé**, collections Thémis Droit, tome 2, **Les Biens**, 2^e édition, Presses Universitaires de France, Paris, 1971.

2. Thèses :

- Marianne Rolain, **les limitations au droit de propriété en matière immobilière**, thèse pour le doctorat en droit, faculté de droit et science politique de Nice, université Nice Sophia Antipolis, 30 novembre 2015.

3. Articles :

- Loukis G. Loucaides, **The Protection of the Right to Property in Occupied Territories**, The International and Comparative Law Quarterly, Press on behalf of the British Institute of International and Comparative Law, Cambridge University, V 53, N° 3, 2004 . Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/3663294> .

ثالثاً: مواقع الأنترنت الرسميّة:

- ديوان التشريع والرأي، المملكة الأردنيّة الهاشميّة: <https://lob.gov.jo>
- محكمة النقض، جمهوريّة مصر العربيّة: <https://www.cc.gov.eg>
- مجلس القضاء الأعلى، جمهوريّة العراق: <http://iraqld.hjc.iq>
- مكتبة حقوق الإنسان، جامعة منيسوتا، الولايات المتّحدة الأمريكيّة:
<http://hrlibrary.umn.edu/arab>
- وزارة العدل، جمهوريّة السّودان: <https://moj.gov.sd>
- المكتبة الرّقميّة المدفوعة (JSTOR) www.jstor.org