

Third Arab Land Conference
Troisième Conférence Arabe sur le Foncier
المؤتمر العربي الثالث للأراضي
18-20 FEBRUARY 2025 • RABAT, MOROCCO



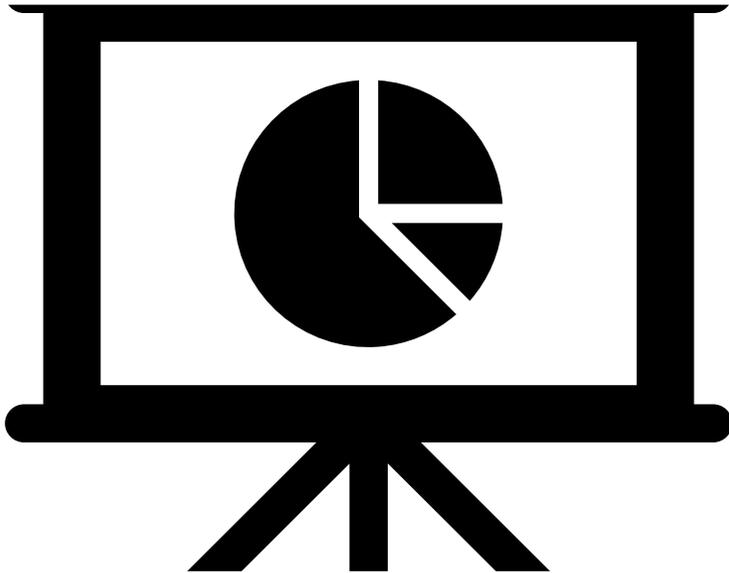
مشكلة الأراضي القبلية في الاردن The problem of tribal lands in Jordan

Technical Session: Land for food security and climate action

المحامي الدكتور فواز أبو حجلة، منظمة بذور

موضوع العرض

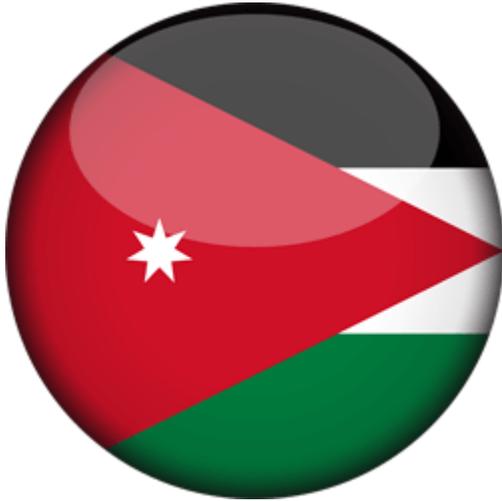
الأراضي القبلية في الأردن من حيث التعريف بها ومفهومها وخصائصها مع بيان الاختلاف بينها وبين الأراضي الأخرى والصعوبات والتحديات التي تواجهها وكيفية تعامل الدولة معها وموقف التشريعات والنصوص القانونية وصولاً إلى حل المشكلة والتوصيات الواجب اتخاذها.



مقدمة

التعريف بالأردن:

تتمركز المملكة الأردنية الهاشمية في قلب الوطن العربي جغرافيا.
يقوم الأردن على دستور عصري وتقدمي، ونظامه نيابي ملكي وراثي.





مقدمة

الجغرافيا:

تبلغ مساحة الأردن 89.213 كيلومتراً مربعاً، وتحيط به خمس دول: المملكة العربية السعودية من الجنوب، والجمهورية العربية السورية من الشمال، والجمهورية العراقية من الشرق، والأراضي الفلسطينية المحتلة من الغرب، كما يشترك الأردن مع جمهورية مصر العربية بحدود مائية في خليج العقبة.

ويقع الأردن جغرافياً بين خطي عرض 33 و29 شمالاً، وخطي طول 39 و34 شرقاً، ما يجعل مناخه صحراوياً معتدلاً، ولهذا يعدّ الأردن من المناطق الجافة وشبه الجافة التي تتميز بصيف حار طويل وشتاء قصير قليل الأمطار عموماً.

ويمثل ميناء العقبة المنفذ الوحيد للمملكة إلى البحر، وهو يطلّ على البحر الأحمر الذي تبلغ حصة الأردن من شواطئه حوالي 25 كيلومتراً.

مقدمة

المساحة:

المساحة الإجمالية: 89.213 كيلومتراً مربعاً.

مساحة اليابسة: 88.884 كيلومتراً مربعاً.

مساحة المناطق المائية: 329 كيلومتراً مربعاً.



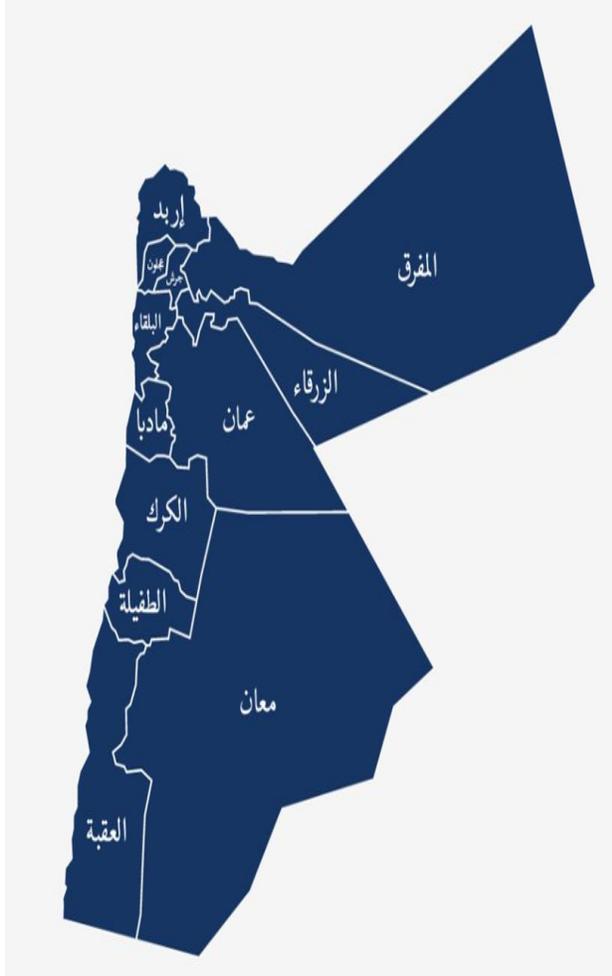
مقدمة

التقسيمات الإدارية:

يُقسم الأردن إلى 12 محافظة، هي: عمّان (العاصمة) وإربد والزرقاء والمفرق وعجلون وجرش ومادبا والبلقاء والكرك والطفيلة ومعان والعقبة. وتضم كل محافظة عدداً من الألوية والأقضية.

عدد السكان:

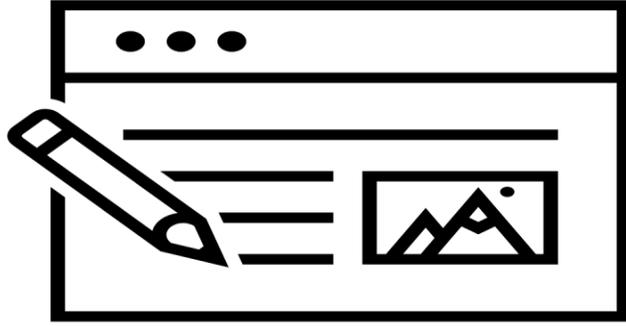
يبلغ عدد سكان الأردن وفقاً لبيانات دائرة الإحصاءات العامة حوالي 11,516,000 مليون نسمة حتى نهاية 2023.



أهمية الأرض

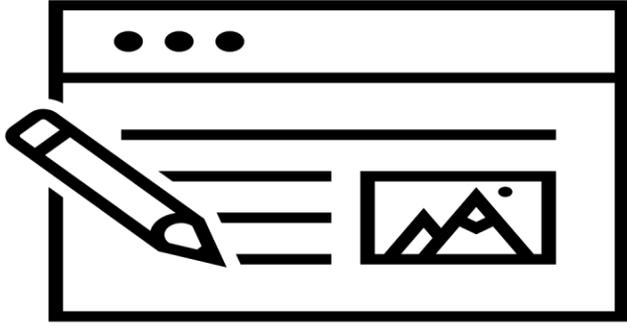


التعريف بالمصطلحات



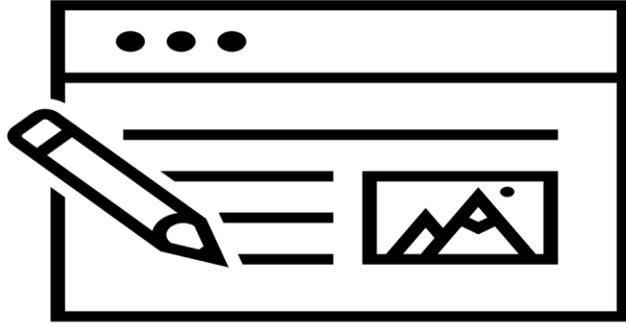
- **العقار:** قطعة الأرض والبناء المقام عليها وأي حصة شائعة في أي منهما.
- **التخصيص:** تخصيص قطعة أرض من أملاك الدولة لإقامة مشروع يتعلق بالنفع العام من قبل أية وزارة أو دائرة حكومية أو مؤسسة رسمية بقرار من وزير المالية بناء على تنسيب اللجنة المركزية .
- **التفويض:** تملك أرض من أراضي الدولة الى أشخاص حسب القوانين والأنظمة المتبعة لاستغلالها للسكن أو الزراعة أو الصناعة لقاء بدل المثل المقرر من قبل اللجان المختصة وهذه الأرض لا يتصرف بها الا بعد انقضاء عشر سنوات .
- **أملاك الدولة:** الأموال غير المنقولة المسجلة باسم خزينة المملكة الأردنية الهاشمية أو التي ستسجل باسمها وفقاً لأحكام التشريعات المعمول بها.

التعريف بالمصطلحات



- **الأراضي الحرجية:** أراضي الدولة المسجلة حراجاً وأراضي الدولة التي يتم تخصيصها لأغراض التحريج.
- **الحراج الحكومي:** الأشجار والشجيرات والنباتات النامية على الأراضي الحرجية، والأشجار والشجيرات والنباتات الحرجية النامية على الأراضي المسجلة باسم الخزينة العامة، بما في ذلك النامية على حرم الطرق والشوارع ومجاري الأودية والسيول الرئيسة.
- **الحراج الخاص:** الأشجار والشجيرات الحرجية النامية على الأراضي المملوكة ملكية خاصة.
- **أراضي المراعي:** أراضي الدولة المسجلة مراعي وأراضي الدولة الأخرى المخصصة لهذه الغاية والأراضي المذكورة في المادة (36) من قانون الزراعة رقم (44) لسنة 2002.

التعريف بالمصطلحات



■ الأراضي الأميرية: وهي الأراضي التي كانت تعود رقبتها لبیت المال حال كون التصرف بها يعطى لمدة غير محدودة لطالبها لقاء معجلة تسمى طابو يدفعها للخزينة فتحال الأرض لاسمه بموجب سند رسمي .

■ أراضي المحلولات: وهي الأراضي الخالية أيام العهد العثماني بعد وفاة أصحابها الأصليين دون وجود وريثة لهم وهي إما محلولة صرفاً أو مستحقة الطابو .

حق الملكية



- حق التملك هو أحد الحقوق القانونية التي يمتاز بها المالكون بالحصول على شيء يمتلكونه.
- وقد يكون المالكون أفراداً أو شركات أو جمعيات خيرية أو حكومات.
- ويعد حق التملك أو ما يعرف بحقوق الملكية من الحقوق الأساسية في المجتمع.
- كما أن مصطلح الملكية يُعبر عن مورد أو سلعة اقتصادية إذا كانت مادية أو غير مادية وكيفية استخدامها من قبل المالك.



الحماية القانونية للملكية

- المادة (11) من الدستور تنص على
- (لا يستملك ملك أحدٍ إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويضٍ عادل حسبما يُعين في القانون)
- المادة (178) من قانون الملكية العقارية تنص على:
- (لا يستملك أي عقار إلا لمشروع يحقق نفعاً عاماً وفي مقابل تعويض عادل ووفق الإجراءات المبينة في هذا الفصل).

سلطات المالك الثلاث

حق استخدام الشيء

حق الاستغلال

حق التصرف

أسباب تملك الأراضي

بالاستملاك لأغراض
النفع العام

بالميراث بعد الوفاة
أو بالوصية

بالبيع والافراغ
الجبري تنفيذاً لحكم
أو لرهن

بالبيع والافراغ
الرضائي أو الهبة أو
المبادلة

التقادم
لم يعد مصدراً من
أسباب كسب الملكية

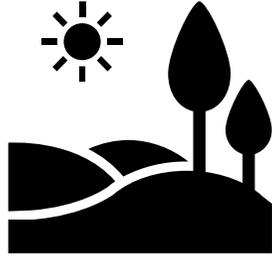
الشفعة وحق القرار

تفويض أراضي
الدولة



أنواع الملكية

- **الملكية الخاصة:** هي التي يتحكم المالك الشخصي في استخدامها وإدارتها.
- **الملكية العامة او ملكية الدولة:** هي ملكية ليست فردية، واستخدام تلك الملكية والوصول إليها تتحكم بها الدولة، والحكومة، والسلطة المحلية ومن الأمثلة على الملكيات العامة الشركات المملوكة للدولة، والحدائق الوطنية.
- **الملكية المفتوحة:** هي الملكيات غير المملوكة لأي شخص ولا يمكن لأحد أن يمتلكها ولا يمكن لأحد إبعاد أي فرد آخر من استخدامها أو الوصول إليها وهي غير قابلة للاستبعاد، كما أن هذا النوع من الملكيات لا يتحكم به أي شخص، ولا أحد يتحكم في الوصول إليه، ومن الأمثلة على الملكيات المفتوحة استخدام الممرات المائية الصالحة للإبحار، أو الغلاف الجوي العلوي.
- **الملكية المشتركة:** تسمى أيضاً بالملكية الجماعية، وهي ملكية يقوم بامتلاكها مجموعة من الأفراد، ويتحكم هؤلاء الأفراد المشتركون في استخدامها والوصول إليها واستبعاد الأشخاص عنها.



تسجيل الملكية

- لا يتطلب القانون تسجيل كافة أملاك الدولة غير المنقولة بالسجل العقاري، فأملاك الدولة العامة من أنهار وبحار وجبال وساحات عامة وأراض معدة للاستخدامات العسكرية والصحارى والطرق والجسور والغابات تعتبر أملاكاً عامة دون أن تفتح لها صحيفة في السجل العقاري والأراضي الموات التي لا مالك لها تكون ملكاً للدولة.
- ولكن الأمر يختلف بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة، فقد تطلب القانون تسجيلها وفق أحكامه، فقد يكون تسجيلها ناتجاً عن أعمال التسوية ومنها ما يكون قد تم تسجيله لغايات الاستملاك.



التشريعات الناظمة للملكية العقارية

وهي مجموعة القوانين والانظمة والتعليمات التي تحكم وتنظم احكام الملكية العقارية هي:

- قانون الملكية العقارية.
- القانون المدني الأردني.
- قانون إدارة أملاك الدولة.
- قانون البلديات.
- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية.
- قانون التقسيم ضمن مناطق البلديات.
- قانون التخطيط والتنظيم العمراني.



قانون الملكية العقارية

- المادة 42:
تسجل باسم الخزينة:-
- أ- أي حقوق في عقارات تثبت الحكومة أنها عائدة لها ، وأي حقوق في عقارات لم يدع أحد بها أو لم تثبت لأي من المدعين بها.
- ب- العقارات المتروكة والمستعملة منذ القدم لمنفعة أهالي قرية أو عشيرة منها، وذلك بالنيابة عن لهم منفعة فيها .
- ج- أي حقوق في مياها تثبت الحكومة أنها عائدة لها، و أي حقوق في مياها لم يدع بها أحد أو لم تثبت لأي من المدعين بها سواء أكان أي من هذه الحقوق مخصصة لعقار من عقارات الخزينة أم غير مخصص له .



قانون الملكية العقارية

- المادة 7 :
■ لا يجوز تملك الأراضي الموات أو استغلالها أو وضع اليد عليها خلافاً لأحكام القانون.
- المادة 63 :
■ لا تكون التصرفات أو العقود أو أي معاملات تجري على العقارات أو المياه صحيحة في المناطق التي تمت التسوية فيها إلا إذا سجلت لدى مديرية التسجيل، ويعد باطلاً كل تصرف أو عقد أو معاملة أجري خلافاً لذلك.



طرق التصرف بأموال الدولة

- التفويض: لغايات السكن - الزراعة - السياحة او الصناعة.
- التأجير: لأغراض صناعية أو زراعية أو حرفية أو غايات أخرى.
- البيع: بيع طريق تسوية ملغاة - البيع بالمزاد العلني.



خصائص الأراضي القبلية





التحديات التي تواجه الأراضي القبلية

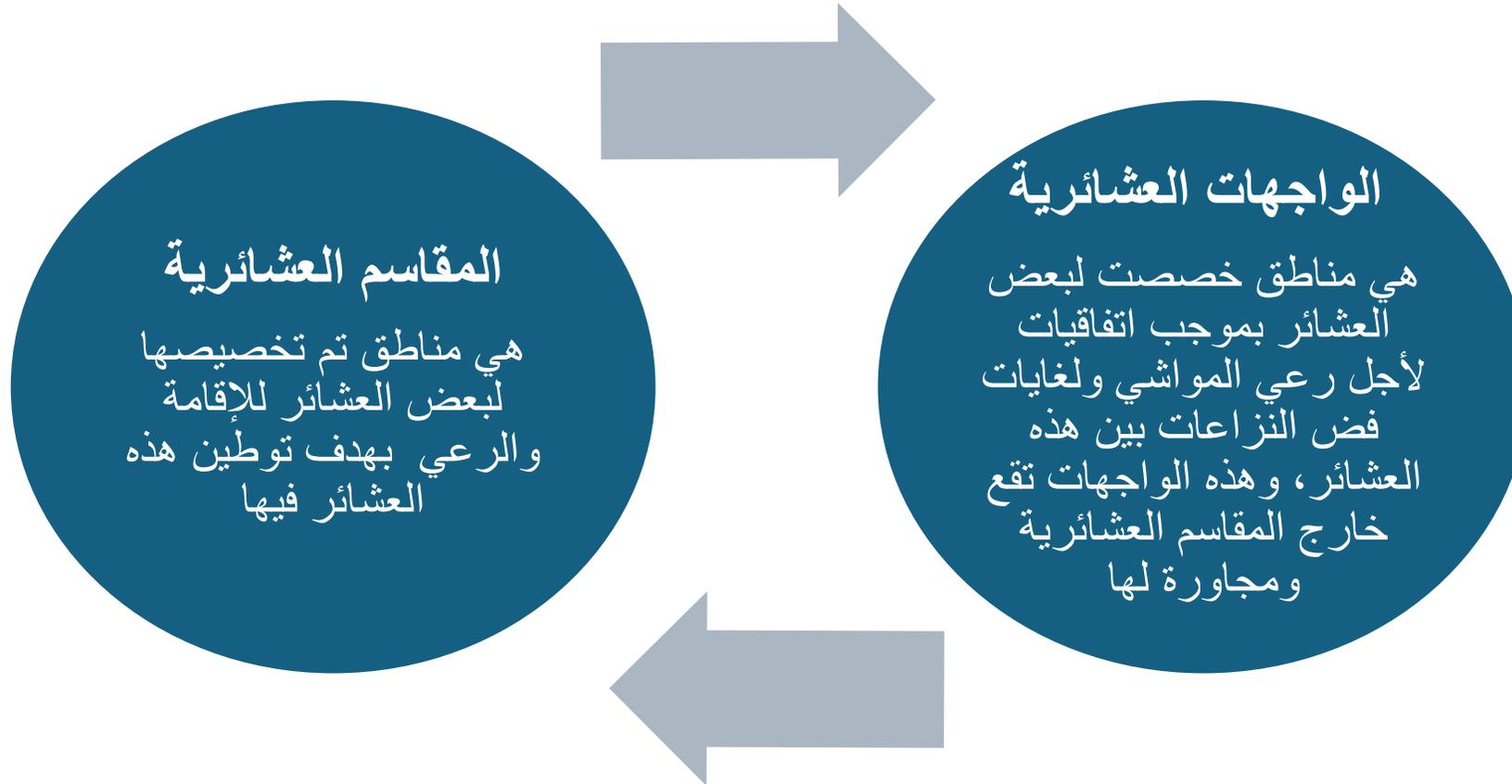


الاتفاقية رقم 169 بشأن الشعوب الأصلية والقبلية في البلدان المستقلة

المادة 14

1. يعترف بحقوق الشعوب المعنية في ملكية وحيازة الأراضي التي تشغلها تقليدياً. وفضلاً عن ذلك، تتخذ تدابير في الحالات المناسبة لحماية حق الشعوب المعنية في الانتفاع من الأراضي التي لا تشغلها وإنما اعتادت دخولها من أجل أنشطتها المعيشية والتقليدية. وتولي في هذا المجال عناية خاصة للشعوب البدوية وللمزارعين المتنقلين.
2. تتخذ الحكومات ما يلزم من تدابير لتعيين الأراضي التي تشغلها الشعوب المعنية تقليدياً، ولضمان حماية فعالة لحقوق هذه الشعوب في الملكية والحيازة.
3. توضع إجراءات ملائمة في إطار النظام القانوني الوطني للبت في المطالبات التي تقدمها الشعوب المعنية فيما يتعلق بالأرض.

الأراضي القبلية في الاردن





أسباب ظهور المشكلة مجدداً

- وجود طفرة عقارية وتزايد الطلب على الأراضي وزيادة الاعتداءات وسوء استغلال أراضي الدولة بعد أن كانت قد هدأت لفترة من الزمن، واتجه تركيز الجميع على أراضي الدولة بسبب وجود مساحات واسعة أغلبها كان غير مسجل رسمياً، واعتقد البعض بإمكانية تملك هذه الأراضي عن طريق الاعتداء عليها بكل سهولة لأنه لا يوجد لهذه الأراضي مالكيين - حسب اعتقادهم - وبغرض المتاجرة فيها بعد ذلك.
- بدأت تمنع "التعدي على املاك الخزينة" وخاصة بعد ان ارتفعت اسعار الاراضي في تلك المناطق بفعل انتشار المشاريع الصناعية او الحكومية وبدء الدولة بتفويض اراض للشركات او اشخاص لغايات الاستثمار، مما اثار بعض القبائل التي تعتبر انها احق من غيرها في التفويض الحكومي.

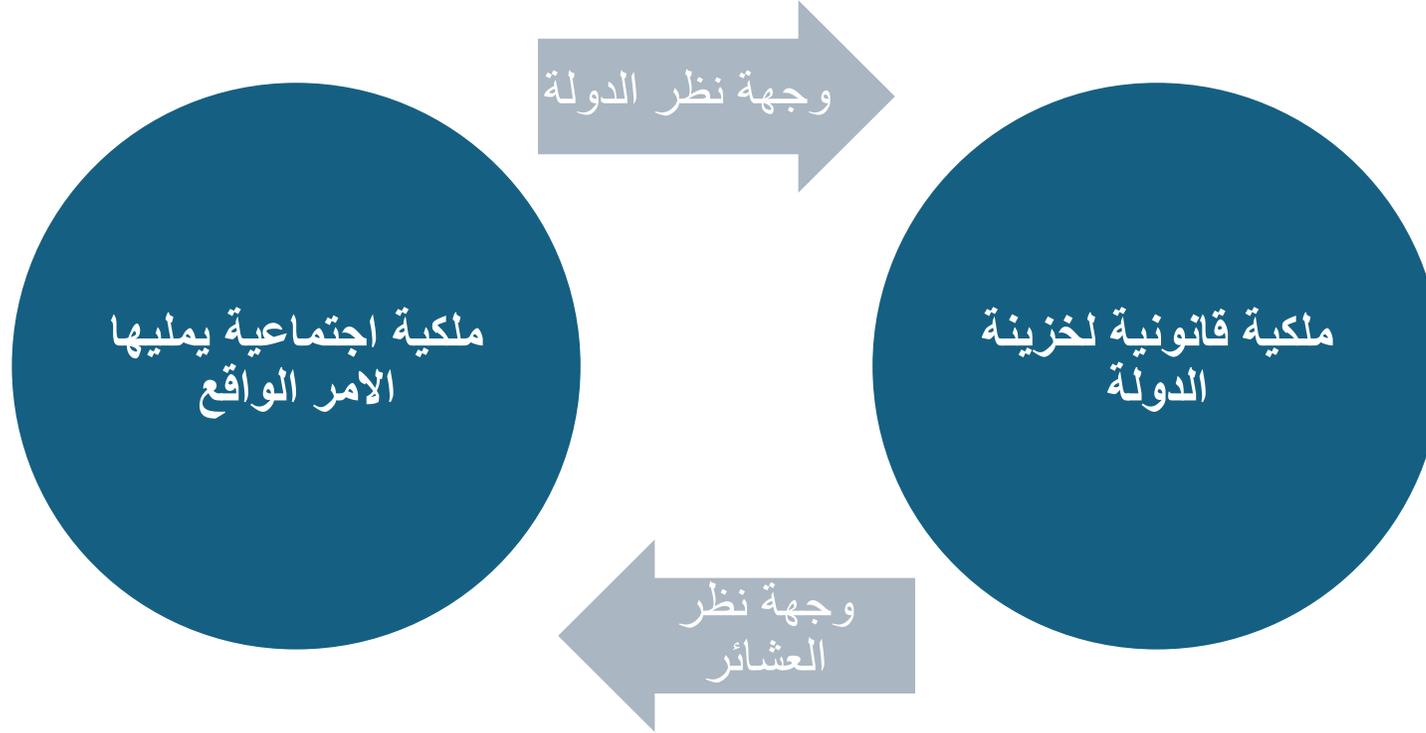


أسباب ظهور المشكلة مجددا

- قد يستغرب كثيرون مطالبات العشائر واعتبروا الامر تهديدا واستقواء على الدولة.
لكن يجب النظر الى الامر من زاويتين:
- - الاولى ان الارض اصبحت سلعة ثمينة متداولة في السوق على عكس ما كان قبل ثلاثة عقود.
- - الثانية ان الوضع الاقتصادي لسكان العاصمة عمان تحسن بشكل هائل من الدخل الى الخدمات الى نوعية الحياة، في الوقت الذي تراجعت فيه حياة ابناء العشائر في الاطراف.
- وهذا ما شجع ابناء العشائر على المطالبة باستعادة واجهاتهم، من اجل ايجاد فرص عمل لهم، تحسن من اوضاعهم المعيشية ومساعدتهم من اجل الحصول على لقمة العيش والثبات في ارضهم.



يحكم مفهوم المطالبات بالملكية العشائرية وجهتي نظر





المقاسم العشائرية

- ترتبط تسمية المقاسم العشائرية بفكرة التوطين والاستقرار التي تبنتها حكومة إمارة شرق الأردن منذ البداية وسعت إلى تطبيقها على جميع العشائر التي كانت تعتمد في معيشتها على الحل والترحال طلباً للكلاً وتربية الماشية التي كانت المورد الأساسي للرزق وكانت تلك العشائر بطبيعة الحال تقيم على أطراف البادية.
- وقد كانت القوانين سابقاً تنص على السماح بالادعاء بالمقاسم العشائرية والتنازل عنها أمام مخافر الشرطة، وبموجب ذلك حددت قيادة شرطة البادية الأراضي المشار إليها كمقاسم لتلك العشائر ووصفتها بحدود ومواقع حسب طبيعتها لسهولة التعرف عليها عند حدوث أي نزاع فيما بينها .
- وقد ساعد ذلك فيما بعد على استقرار تلك العشائر في أماكن تواجدها واستبدال القسم الأكبر منها حياة التنقل بحياة الاستقرار وكسب العيش بوسائل أخرى كزراعة الحبوب على نطاق ضيق خصوصاً بعد أن وفرت لهم الحكومات المتعاقبة مجالات التربية والتعليم بمستوياتها كافة .



المقاسم العشائرية

- ولما كانت معظم الأراضي التي تشملها هذه المقاسم من النوع الخامس من أملاك الدولة وهي ما تسمى بأراضي الموات أو المراعي والتي يقل سقوط الأمطار فيها عن (100) ملم سنوياً وهي على هذا الأساس لا تصلح للزراعة البعلية ولم تكن فكرة البحث عن المياه الجوفية متوفرة في ذلك الوقت
- لذا اتجهت أعمال المساحة منذ إنشاء دائرة الأراضي والمساحة سنة (1927) إلى الأراضي الزراعية التي تتوافر فيها معدلات سقوط أمطار عالية أو الأراضي السقي فقامت بتحديد أراضي المدن والقرى.
- وفي أوائل السبعينات شهدت البلاد نشاطاً متزايداً في قطاع الأراضي فأخذ الطلب يشتد على حيازة الأراضي بشتى الطرق فاتجهت الأنظار إلى استغلال المقاسم العشائرية بالتنازل عنها بحجج بيع خارجية لبعض تجار وسماسرة الأراضي .



المقاسم العشائرية

- ومما ساعد على هذا التوجه نص المادة (3) من نظام تفويض وتأجير أملاك الدولة السابق رقم (60) لسنة 1964 التي نصت على:
- " يجوز لغايات زراعية تفويض الأراضي الشرقية التي لم يجر تسويتها سواء طبق عليها قانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953 وتعديلاته أو لم يطبق إذا كانت هذه الأراضي خارجة عن حدود مناطق البلديات ومناطق تنظيم المدن للأشخاص المتصرفين بها لمدة لا تقل عن عشر سنوات باعتبارها من مقاسم عشائريهم أو أنها مخصصة لهم من قبل قيادة منطقة البادية أو أية سلطة حكومية أخرى أو للمتنازل لهم من المتصرفين إذا تم إحيائها ببدل مثل لا يقل عن (2%) من قيمتها المقدرة " .



المقاسم العشائرية

- وفي محاولة لوضع حد لهذه الظاهرة في ذلك الحين استقر الرأي على تنفيذ بعض الإجراءات القانونية والإدارية منها :
- 1- إلغاء المادة (3) من نظام تفويض وتأجير أملاك الدولة رقم (60) لسنة 1964 التي كانت تكرر الادعاء بالمقاسم العشائرية والتنازل عنها بموجب حجج خارجية.
- 2- منع دوائر وأجهزة الأمن العام من تصديق حجج البيع الخارجية والمخططات والتشديد على تلك الأجهزة للمساعدة في وضع حد للاعتداء على أملاك الدولة.
- ودخلت فكرة إحياء الأرض محل المقاسم العشائرية ولولا هذا الإجراء لكانت معظم الأراضي المملوكة للدولة قد انتقلت بواسطة هذه الحجج إلى أشخاص آخرين بأثمان بخسة مع بقاء الأرض دون استغلال، حيث تضمنت التشريعات الحديثة أحكاماً هامة غير بموجبها النظرة السابقة لأملاك الدولة من تسخيرها لغايات توطين العشائر فقط إلى مفهوم حديث يهدف إلى حسن استغلالها لمختلف الأغراض فوضع مبدأ (الأرض لمن أحيائها) موضع التنفيذ، وبالتالي فإن فكرة إحياء الأرض قد حلت محل ما يسمى بالمقاسم العشائرية حسب القانون المذكور.



الواجهات العشائرية

الواجهات العشائرية مصطلح يطلق على مناطق الرعي التي خصصت لعشائر الصحراء في الشمال والجنوب والوسط والأغوار لأنها قريبة من موطنهم وهي اراض لا تمتلكها العشائر بالتملك الرسمي بل خصصت لها بفعل القرب الجغرافي ووضع اليد والاستعمال.



الواجهات العشائرية

- " إن اصطلاح الواجهات العشائرية، أطلق بداية إنشاء الدولة مطلع العشرينيات من القرن الماضي، وكان الهدف منها استقرار عشائر البدو الرحل، ولمنع الغزوات وهذه العشائر هي العشائر البدوية الرحل المشمولة بقانون الإشراف على البدو آنذاك. أما العشائر الأخرى فاستقرت في قرى وفي مواقعها الحالية ولم تكن بدواً رحلاً، وسجلت أراضيهم في قانون التسوية ذاته الذي طبق على الواجهات العشائرية لاحقاً، وتلا ذلك صدور قرارات تقسيم للواجهات العشائرية بين العشائر البدوية العام 1945 وبتوجيه من المغفور له الملك المؤسس عبدالله الأول " .
- أما بالنسبة للأسباب التي حالت دون تطبيق قانون تسوية الأراضي والمياه هو عدم وجود حقوق تصرف واستغلال في هذه المناطق، ووجود خلافات عشائرية عليها، حيث إن هناك أراضي معلنه للتسوية، وموقوفة بسبب هذه الخلافات، علماً أنه تم مسح مناطق كثيرة لأصحاب الحقوق، الذين لهم حقوق تصرف واستغلال.



دائرة الأراضي والمساحة
المملكة الاردنية الهاشمية

الواجهات العشائرية

- هناك مطالبات وادعاءات على قطع أراضي باعتبارها واجهات عشائرية بينما هذه الأراضي في الواقع كانت قد خصصت كمراعي لهذه العشائر بموجب اتفاقيات، ومن هذه الاتفاقيات :
 - 1- اتفاقية عام 1945 بين عشائر بني صخر.
 - 2- اتفاقية عام 1974 بين عشائر بني عطيه وعشائر الحجايا من جهة وعشائر الكرك من جهة أخرى
 - 3- اتفاقية عام 1975 بين عشيرة السلايطه وعشيرة الهقيش ضمن اتفاقية 1945.
 - 4- اتفاقية عام 1992 بين عشائر بني صخر وأهل الجبل.
 - 5- اتفاقية عام 1995 بين عشائر السلايطه وعشائر بني عطيه ضمن اتفاقية 1945.
- (هذه الاتفاقيات محفوظة في دائرة الأراضي والمساحة ، مديرية أملاك الدولة) .



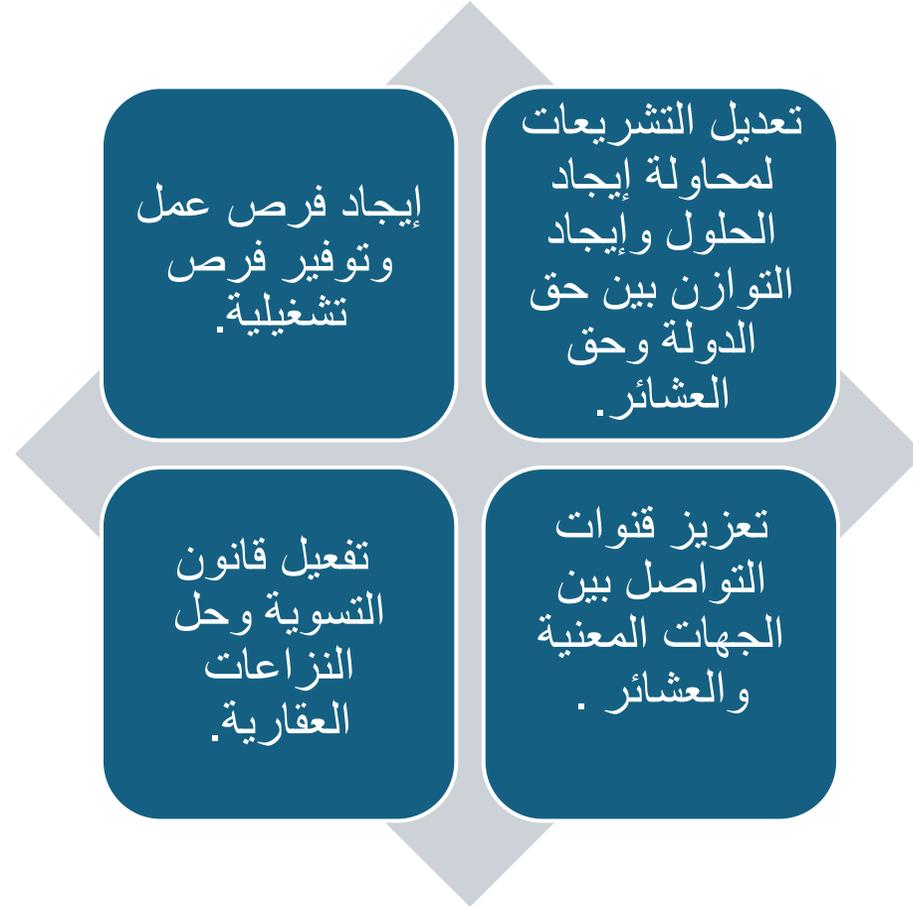
الواجهات العشائرية

- في عام 2009 تم تشكيل لجنة وزارية لدراسة موضوع الواجهات العشائرية.
- حيث انتهت من تفريغ طلبات الواجهات العشائرية وتنظيمها في جداول تتضمن اسم الشخص ومكان الواجهة العشائرية والاثبات الذي يحمل الشخص ويدعي حقاً عشائرياً مكتسباً له في أراضي الدولة المصنفة "كواجهات عشائرية" ووصل عدد الطلبات الى (4) آلاف طلب، وحددت اللجنة الوزارية أسس عملها وفق قاعدة "كل مواطن يثبت حقه في واجهة عشائرية وذلك من خلال الاتفاقيات القديمة" مثل الوثائق العثمانية الصادرة عن الدولة العثمانية أو الانجليزية الصادرة عن دولة الانتداب البريطاني من حيث تفويضات سابقة للعشائر بعينها لهذه الاراضي التي سكنتها هذه العشائر اضافة الى استثمارها منذ نشأت الدولة الاردنية، واذا ثبت ذلك سيتم تفويض الاراضي تمهيداً لإغلاق هذا الملف.
- واستبعدت اللجنة الطلبات التي تتعلق بالأراضي المتنازع عليها أو أراضي الحراج.

الحلول والتوصيات



الحلول والتوصيات



شكراً

لمزيد من المعلومات زوروا:

www.seeds-jo.org

أو تواصلوا مع:

الدكتور فواز ربحي أبو حجلة

البريد الإلكتروني:

ALHEJLAWY@GMAIL.COM