

11-23-2020

## Reviving Principle and how to use it in solving the Land Expencevness Problem in Egypt.

Hala Raslan

*Deploma in Architecture., Mansoura University 2005., Faculty of Engineering., Mansoura, Egypt.*

Follow this and additional works at: <https://mej.researchcommons.org/home>

---

### Recommended Citation

Raslan, Hala (2020) "Reviving Principle and how to use it in solving the Land Expencevness Problem in Egypt.," *Mansoura Engineering Journal*: Vol. 35 : Iss. 3 , Article 2.

Available at: <https://doi.org/10.21608/bfemu.2020.124892>

This Original Study is brought to you for free and open access by Mansoura Engineering Journal. It has been accepted for inclusion in Mansoura Engineering Journal by an authorized editor of Mansoura Engineering Journal. For more information, please contact [mej@mans.edu.eg](mailto:mej@mans.edu.eg).

مبدأ إحياء الأرض الموات في الشريعة  
وكيف يمكنه الإسهام في حل مشكلتنا العمرانية  
في مصر

" REVIVING PRINCIPLE AND HOW TO USE IT IN SOLVING THE LAND  
EXPENCEVNESS PROBLEM IN EGYPT " .

م/ هالة محمد السيد رسلان  
دبلوما الهندسة المعمارية جامعة المنصورة ٢٠٠٥

Eng. Hala Mohamed Raslan  
Deploma in Architecture – Mansoura University 2005

This paper discusses the housing problem in Egypt which is due to the high prices of land and apartments. This problem affects all Egyptian families and consumes most of their income to cover rents and maintenance payments. This paper suggests the Islamic principle of Revivication ( Ehyaa ) as a way to solve this problem . Ehyaa permits any one to own any dead land by reviving it with building it , planting in it , dig a well in it , or any positive act which makes it more valuable or desirable . Reviver has to do so before limited time which differs according to site and circumstances , no one else can revive it during this period of time , but if it came to an end land becomes revivable again to any one else . Ehyaa can motivate many people to build and settle down in the desert which forms more than 95% of Egypt's land , and will increase the urban space and makes the land free to use and inhabit.

**ملخص البحث:** يعاني الراغبون في الإسكان في مصر من غلاء أسعار أراضي البناء وبالتالي غلاء المنتج العقاري النهائي سواء بالشراء أو الاستئجار ، مما جعل الأسرة المصرية من أعلى الأسر إنفاقاً على المسكن بالمقارنة مع الدول ذات معدلات الدخل السنوي المشابهة، ويهدف البحث للوصول لحل لهذه المشكلة بدراسة مبدأ الإحياء الموجود في الشريعة الإسلامية لمعرفة ما إذا كان قادراً على حل هذه المشكلة أم لا ؟

وقد قامت الباحثة باتباع المنهج التحليلي في دراسة أسباب هذه المشكلة ودوافعها ثم دراسة مبدأ الإحياء وقواعده ، ثم اتبعت المنهج الاستقرائي لرؤية هل هذه القواعد تمثل حلاً لهذه المشكلة ، وهل هي قابلة للتطبيق في مصر موضع الدراسة ؟ وهل يتوازى مع الخطط الحكومية المعلنة ؟ وصولاً للخلاصة والتوصيات .

- ١- مشكلة غلاء الأراضي في مصر : وصل السعر الرسمي الصادر من وزارة الإسكان للأراضي في المدن الجديدة في ١/٨/٢٠٠٨ إلى ٢٥٠٠ جنيهاً للمتر الواحد مما يعني أن تكلفة الأرض لبناء مبنى سكني لا يتجاوز ٦٠ متراً مربعاً تتعدى المائة وخمسون ألفاً-أي قيمة دخل الفرد السنوي في ٢٥ عاماً ( متوسط الدخل السنوي للمواطن المصري ١٢٠٠ دولار = ٦٤٨٠ جنيهاً حسب إحصائيات صندوق النقد الدولي ٢٠٠٨ )<sup>(١)</sup> ، ويمكن تلخيص سبب هذا الغلاء لتعديده خلال السنوات الأخيرة في نقاط التالية :
- محدودية كردون البناء داخل المدن وانعدام الظهير الصحراوي لمعظم المدن الكبرى .
- زيادة العرض عن الطلب بنسبة عالية خصوصاً في فترة الاجازات الصيفية .
- السماح للأجانب بشراء وتملك الأراضي المصرية دون حدود قصوى للملك .
- قيام الحكومة ببيع أراضي الدولة في مزادات علنية مما رفع أسعار البيع وشجع المضاربة .

كان له به صدقة ( ٨ ) وليست كل أرض يجوز إحيائها بل يشترط :

٢ أن لا تكون ملكاً لأحد ، أو يملكها من لا عصمة لماله ( كالعقد في الحرب ) . (٩)

٣ أن تكون مواتاً خراباً لا حياة فيها (١٠)

٤ أن لا تكون حرماً لملك أحد ( كحرم منزل أو بئر أو طريق أو فناء أو مسيل ماء ... إلخ ) (١١)

أن لا ينتفع بها أحد ( فلا يجوز إحياء أرض المناجم والثروات الطبيعية التي ينتفع بها الناس ) .

وأضاف أبو حنيفة (١٢) شرطاً : ( أن تكون خارج العمران وبعيدة عنه بحيث إذا نادى شخص عند حدوده لم يسمعه الواقف في الأرض المحيية ) وهذا الشرط انتقده جمهور الفقهاء من باقي المذاهب ويرون أن أي أرض غير مُحياة يجوز إحيائها حتى لو كانت داخل العمران وحتى لو كانت أرضاً مينة بين بيتين قائمين .

قال الماوردي ( ت ٤٥٠ ) : ( وهذان القولان : يعني قول أبي حنيفة وتلميذه أبي يوسف ( ت ١٨٢ ) يخرجان عن المعهود في اتصال العمارات و يعتوي في إحياء الموات جيرانه والأبعاد ) ، وسبب انتقاد هذا الشرط أنه يُخرج كل الأراضي المحيطة بالعامر من إمكانية التملك بالإحياء كالأراضي الخربة في وسط المدينة لن يستطيع أحد إحيائها بسبب هذا الشرط ، مما يضيق على الناس ويعطل الإحياء فسي كثير من الأراضي ، أما باقي

(٨) رواه أنس بن مالك في الموطأ، وحديث: ( للعباد عباد الله و البلاد بلاد الله و من أحيأ أرضاً مينة فهي له ) وفي الموطأ : ( من أحيأ أرضاً فهي له و ليس لعرق ظالم حق ) وقال الأمام مالك ( ت ١٧٩ ) : و على ذلك الأمر عندنا . (٩) قال المالكية : ( هي الأرض التي لا مالك لها ولا ينتفع بها أحد ) - وعند الحنابلة : ( هي كل أرض بلائة لم يظلم أنها ملكت أو ملكها من لا عصمة له ) (١٠) الأرض الموات : كما عرفها الشافعي هي : ( الأرض الخراب الدارسة ) قال الشافعي : ( بلاد المسلمين شينان : علمر و موات فالعلمر لأهله كل ما صلح به العامر إن كان مرافقاً لأهله من طريق و فناء و مسيل ماء أو غيره فهو كالعلمر في أن لا يملك على أهله إلا بينهم و الموات هو الأرض الخراب الدارسة ) (١١) وعند الحنفية : ( هي الأرض التي لم يكن فيها أثر لزراعة ولا بناء لأحد ، وليست ملكاً لأحد ، ولم تكن من مرافق البلد كأن تكون محتظبا لأهل قرية ما أو مرعى للبهائم وما شابه ذلك ) (١٢) وكذلك تلميذه أبو يوسف من المذهب الحنفي

• ارتفاع رسوم وضرائب إجراءات نقل الملكية مما يزيد الثمن الإجمالي للأرض عند الشراء (١)

• ظهور الأرض كاستثمار آمن بالمقارنة مع البورصة أو ودائع البنوك .

٢- مبدأ الإحياء في الشريعة : الإحياء هو عمارة الأرض الخربة التي لا مالك لها ، ولا ينتفع بها أحد ما عدا منعه ، وهو جائز عند جمهور العلماء بل ومستحب عند الشافعية ، وهو سبب من أسباب الملكية بالإجماع (١)، وقد ورد في عشرات الأحاديث الشريفة ، فمنها ما يقرّ للمحيي بالملكية : ( من أحيأ أرضاً مينة فهي له ) (٢) ، و ( من أضر أرضاً ليست لأحد فهو أحق بها ) (٣) و « من سبق إلى ما لم يسبق إليه مسلم فهو له » (٤) و ( من أحاط حائطاً على شيء فهو له ) (٥) ، ومنها ما يعد المحيي بالثواب : ( من أحيأ أرضاً مينة فله بها أجر ) (٦) و ( من أحيأ أرضاً مينة فهي له و ما أكلت العافية منها فهي له صدقة ) (٧) ومنها ما يحثّ عليه بكافة أشكاله : ( ما من مسلم يخرس غرساً أو يزرع زرعاً فيأكل منه طائر أو إنسان أو بهيمة إلا

(١) جاء في تقرير Global Property Guide لعام ٢٠١٠ عن مصر أن رسوم انتقال الملكية تساهمي (١٠,٨٥ - ١٢,٣) % من إجمالي ثمن الصفقة ، منها ٢,٥ % رسوم انتقال ، ١٠ % ضريبة مبيعات ، ٣ % رسوم قانونية ، ٢,٥ % ضريبة نقل ملكية ، ٢,٥ % ضريبة على رأس المال . يمكن مراجعة التقرير على الموقع [www.globalpropertyguide.com](http://www.globalpropertyguide.com)

(٢) الموسوعة الفقهية - الجزء الثاني - باب ( إحياء الموات ) (٣) رواه البخاري ( محمد بن إسماعيل البخاري للجطي - دار ابن كثير ، سنة النشر : ١٤١٤ هـ / ١٩٩٣ م - الطبعة الثالثة (٤) للبخاري وأحمد والبيهقي . (٥) سنن أبي داود : عن أم جندب لَن رسول الله صلى الله عليه وسلم ، الموسوعة الفقهية - الجزء الرابع - باب ( إستيلاء ) . (٦) جميل كبير ٥٦ / ٥٧ - وأحاديث الإحياء كثيرة جداً ومروية بطرق مختلفة و مثبتة الأستاذ ، فقد ذكرها حميد بن زنجويه ( ت ١٢٥ ) في كتاب الأموال ست مرات ، و ذكرها يحيى بن آدم القرظي ( ت ٢٠٣ ) في كتاب الخراج أكثر من ثلاث عشر مرة و بأستيد و ألفاظ مختلفة دلالة على تأكيد تطبيقها ، المصدر : موسوعة الأسرة المسلمة ، باب المعاملات الإسلامية ، قسم إحياء الموات [www.islam.aljazyash.net](http://www.islam.aljazyash.net) قال تعالى : ( هو قسأتم من الأرض واستنصرتم فيها ) (٧) أخرجه أحمد و النسائي و ابن حبان (٧) ذكره الإمام الحافظ أبي عبيد القاسم ابن سلام ( ت ٢٢٤ )



شكل (٢) صورة جوية لبلد إسلامي يعمل بمبدأ الإحياء وقد قام الأمالي بتحجير الأراضي الصحراوية بمداميك من الطوب تمهيدا لإحيائها - جميل أكبر ص ٨٤ -

دون إحياء يسقط حقه ، وعند بعض العلماء مدتها تختلف بحسب العرف والعادة وتركوا تقديرها لاجتهاد الحاكم (٧) وليس التحجير إحياء في حد ذاته إلا إذا جرى عرف البلدة التي هو فيها باعتباره كذلك (١)، ولا يجوز للمحتجر بيع الأرض المحتجرة : لأن التحجير يفيد الاختصاص لا الملكية (٢) والاحتجار يُورث ، فإذا مات المحتجر خلال المهلة يقوم ورثته مقامه (٣) وإن طال إهمال المحتجر للأرض (حسب العرف) دون عذر ، فللحاكم نزع الأرض منه بعد إنذاره ؛ لأنه ضيق على الناس في حق مشترك بينهم ، فلا هو انتفع بها ولا ترك غيره ينتفع . (٤)

(٧) الموسوعة الفقهية ج ٢٩ - باب ( موت ) . (١) الموسوعة الفقهية - ج ٧ - باب ( إتمام ) . (٢) الموسوعة الفقهية ج ٢ باب اختطاط (٣) نصن الشافعية والحنبلية على أن هذا الحق يورث ، ولا يسقط بموت المحتجر . ويكون ورثته أحق بالأرض من غيره . وهو مقتضى مذهب المالكية ، إذ الأصل عندهم أن تورث الحقوق كالأموال ، لبا إذا قام دليل على مفارقة الحق لمعنى المال ، وحق التحجير متعلق بالمال ، لا ينفك عنه ، فكان موروثاً . الموسوعة الفقهية - الجزء التاسع والثلاثون - باب ( موت ) وقال الفقهاء : يورث الحق المؤكد إذا مات صاحبه بعد التأكد وقبل الملك ، مثل : التحجير - الموسوعة الفقهية ج ١٨ - باب ( حق ) (٤) الموسوعة الفقهية - ج ٢ باب ( إحياء الموات ) وج ٣٦ - باب ( مدة ) . (٥) الحكم في بلاد الإسلام والمراد بها كما بين القليوبي : ما بناء للمسلمين ، كبغداد والبصرة ، أو أسلم أهل طبرية ، كالمدينة واليمن ، أو فتح عنوة ، كخبر ومصر وسواد العراق ، أو صلحا والأرض لنا وهم يدفعون للجزية لأن عاصرتها فيهم ، ومواتها محتجر لأهل للثمة . ولذا اتفق الفقهاء على أن المسلم البالغ العقل الحر له الحق في أن يحيي الأرض الموات التي في بلاد الإسلام .

المذاهب (المالكية والشافعية والحنبلية) فلا يشترط ذلك (١) وأولى خطوات الإحياء هي التحجير : والتحجير هو إحاطة الأرض بما يحدد حدودها ويميز اختصاص صاحبها بها كي لا يتعرض لها غيره ، وهي بمثابة مهلة للإحياء فإن لم يحيها خلال المهلة تكون مباحة للجميع مرة أخرى (٢) والتحجير يفيد اختصاص المحتجر بالأرض لكنه لا يفيد تملكه إياها (٣) ، فهو أحق الناس بها خلال مهلة ما فلا يزاحمه أحد فيها خلالها (٤) . فإن جاء غيره وأحيها قبل انتهاء المهلة لا يحق له ذلك بإجماع الفقهاء ؛ لأن من حجرها أولى بالانتفاع بها من غيره . ويثبت حق التحجير للشخص إذا قام ب ( تحديد الأرض بعلامات حولها كنصب أحجار أو أخشاب أو بناء مدماك وما شابه ) - ( تسوية الأرض : بتسويتها وكشط

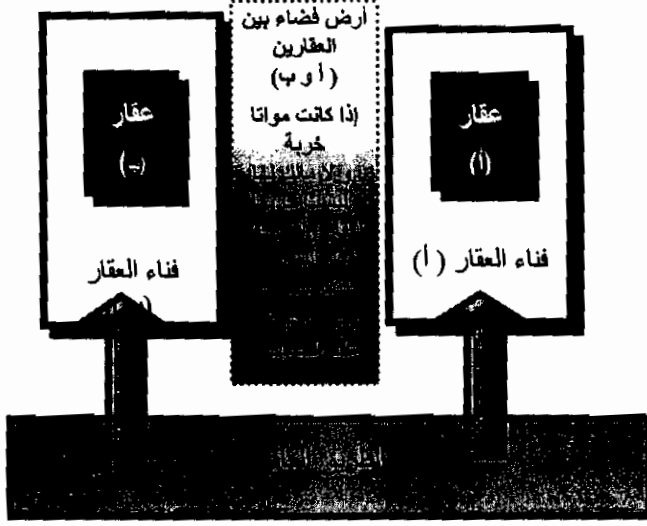


شكل (3) قرية الدغمية بالمسعودية تم التحجير على الأرض بعلامات خشبية تمهيدا للإحياء - جميل أكبر ص 86

مرتفعاتها ونحو ذلك ، أو بتنظيفها وتمهيدها للبناء ، وإزالة ما فيها من مخلفات وشجر يابس (٥) ، أو كل ما في عرف أهل البلدة مما يفيد الشروع في البناء أو الزراعة ويختلف من بلد لآخر . والحد الأقصى لمهلة المحتجر والتي لا يستطيع أحد مزاحمتها فيها على الإحياء هي ثلاث سنوات عند الحنفية لما روي عن عمر : ( ليس لمحتجر بعد ثلاث سنين حق ) . (١) ، فإذا انقضت المهلة

(١) جميل عبد القادر أكبر عاصرة الأرض في الإسلام ص ٥٦ . (٢) وحكمها عندنا كمن أخذ ماء من نهر ثم رده فيه . (٣) فيما يشبه عتود للتخصيص في عصرنا الحالي وهو يفيد الأولوية بالاختصاص ولا يفيد الملكية - الموسوعة الفقهية ج ١٠ - باب ( تحجير ) (٤) المصدر السابق باب تحجير .

أما ما يجوز إحيائه وما لا يجوز : فقد أجمعت المذاهب على أن ما كان مملوكاً لأحد أو حقاً خاصاً له أو ما كان



شكل (٢) حكم إحياء الأرض الموات بين مبنين - الباحث

داخل البلد لا يكون مواتاً أصلاً فلا يجوز إحيائه . وكذلك ما كان خارج البلد من مرافق تخصصها كمحتطب أهلها أو مرعى مواشهم ، فهذه المرافق لا يملك أحد حتى الإمام أن يقطعها لأحد . ولا يجوز كذلك إحياء أرض الملح والقار والثروات الطبيعية مما لا يستغني المسلمون عنه ، ولا إحياء ما يُضَيِّق على وارد أو يضرب بماء بئر .

ويجوز إحياء قطعة أرض ميتة بين قطعتين عامرتين (عند الحنابلة) (٢)، ولا يجوز إحياء أرض المحميات (الجمي) التي جعلها الحاكم مرفقاً لمصالح الناس عامة (٣)

(٢) مثل أحمد ابن حنبل عن رجل أحيا أرضاً ميتة وأحيا آخر إلى جنب أرضه قطعة أرض وبقيت بين القطعتين رقعة فجاء رجل فنخل بينهما على الرقعة ، هل لهما أن يمنعاه ؟ فقال : ليس لهما أن يمنعاه إلا أن يكونا لحيواها - جميل لكبر عمارة الأرض في الإسلام ص ٢١٤ (٣) الحمى هي أرض فضاء معينة يختارها الحاكم لتكون مرفقاً من مرافق المسلمين ( كمرعى لخيول المجاهدين أو لرعي ماشية للصدقة إلخ ) ويمنع الناس من استقلالها لمنافعهم الخاصة لأنها محبوسة للمنفعة العامة - ويجوز للأفراد إحياء أرض الحمى الموات إذا استوفت شروط الإحياء السابقة وبشرطين إضافيين هما : أن يتوقف احتياج الناس إليها ، فلا تعود مرفقاً يحتاجونه إذا زالت الحاجة إليه ، أو دعت الحاجة لنقضه ، فالأظهر عند الشافعية جواز نقضه . وعند الحنابلة وجهان ، والمستظهر الحطاب من المالكية جواز نقضه إن لم يتم التكليف على إرادة الاستمرار - الموسوعة ج ٢ ص ٥١٦ .

والإحياء حق لكل فرد : فقد أجمع الفقهاء على أحقية المسلم البالغ العاقل الحرّ في أن يحيي الأرض الموات التي في بلاد الإسلام (٥) . وذهب الجمهور عدا الشافعية إلى أحقية الذمّي أيضاً في الإحياء في بلاد الإسلام كلها ، واستثنى بعضهم الجزيرة العربية (١) وجاء في شرح الهداية : ( أن الذمّي يملك بالإحياء كما يملكه المسلم ) (٢) ، أما الأطفال فعند الشافعية أن الصبّي المسلم له حق الإحياء وتملك ما أحياه حتى ولو كان غير مميز (٣)

أما إن الحاكم في الإحياء : فقد رفض الجمهور (الشافعية والحنابلة وأبو يوسف ومحمد من الحنفية ) اشتراط الاستئذان من الحاكم قبل الإحياء خوفاً من أهواء الملوك ، (٤) . أما المالكية فاعتبروا في ذلك باحتياج الناس لهذه الأرض فإن احتاجوها يشترط إذن الإمام لإحيائها وإن لم يكن فلا إذن (٥) . بينما ذهب أبو حنيفة إلى اشتراط الإذن في كل الأحوال منعاً للنزاع . (٦)

(١) يرى مطرف وابن ماجشون من المالكية منع الذمّي من الإحياء في شبه جزيرة العرب واليمن ، وقال غيرهما : لو قيل إن حكم الذمّيّين في ذلك حكم المسلمين لم يبعد ، كما كان لهم ذلك فيما بعد من العمران (٢) من غير تكليف بإذن الإمام في ذلك عند الصاحبين للذين لا يشترطان إذن الإمام للمسلم . وعمل الشرح ذلك بأن الإحياء سبب الملك ، فيستوي في ذلك المسلم والذمّي كما في سائر أسباب الملك . والاستواء في السبب يوجب الاستواء في الحكم ، ونصوا على أن الأرض التي لم تصر قسطاً إن كانت ببلاد الإسلام فالمسلم تملكها بالإحياء ، لأن فيه الإمام لم لا ، وليس لذلك ذمّي وإن كان الإمام ، فغير الذمّي من الكفار أولى بالمنع ، فلا عبرة بإحيائه ، وللمسلم أن يأخذه منه ويملكه ، فإن كان له عين فيه كزرع رده المسلم إليه . (٣) وقه يجوز للعبد أن يحيي بشرط أن ما يحييه يملكه سيده . وبغلي المذاهب لم يستدل على أحكام إحياء المنكوبين عندهم ، ولكن الحديث : « من أحيا أرضاً ميتة فهي له » يدل بصومه على أن الصنوبر والمجنون يملكان ما يحييته ، الموسوعة الفقهية ، ج ٢ ، باب إحياء الموات (٤) وسندهم في ذلك حديث : « من أحيا أرضاً فهي له » ، ولأن هذه عين مباحة فلا يفكر ملكها إلى إذن الإمام كأخذ الحشيش ، والحطاب (٥) تلقى المالكية على اشتراط الإذن في الموات القريب من العمران لحاجة الناس إليه واختلفوا في البعيد عن العمران : فقال للذمّي وابن رشد أنه لا يشترط الإذن ، وقال الآخرون بالاشتراطه ، والمفهوم من نصوصهم أن العبرة بما يحتاجه الناس وما لا يحتاجونه ، فما احتاجوه فلا بد فيه من الإذن ، وما لا فلا . (٦) وسنده في ذلك حديث ( ليس للمرء إلا ما طابت به نفس إمامه ) والخلاف بين أبو حنيفة وصاحبيه في ضرورة استئذان الإمام إنما يخص من ترك الاستئذان عن جهل ، أما إن تركه متعمداً تهاوناً بالإمام ، فحق للإمام استردادها منه عقاباً له .

أن اتساعها كان بالإحياء فلم يكن محظورا على الناس مسلما كان أم نميا ان يمتنوا بالعمران حول ما بنى الملوك ، فاتسع العمران والزراعة اتساعا عظيما ، وعمل المسلمون على ذلك قرونا .

٥- بداية إلغاء الإحياء في مصر : بدأت الدولة العثمانية ( ١٦٤٠ - ١٩١٨ ) في تقييد أيدي الراغبين في الإحياء شيئا فشيئا رغبة في تركيز السلطات بيدها ، فأصدرت قوانينها المعروفة ب ( المجلة العدلية ) حيث جاء فيها منع غرس شجرة إلا بإذن سلطاني ، فمن غرسها بغير إذن قلعته ، ثم في ١٨٤٢ أصدر محمد علي قانون احتكار الأرض الزراعية الذي جعله ( محمد علي ) هو المالك الوحيد لجميع أراضي مصر فأخذ يهدي معاونه وقاتنه من هذه الأراضي (٣) ثم جاء الخديوي سعيد وأصدر ما يعرف باللائحة السعيدية (٤) ووصل الأمر إلى أن أصبحت كل الأراضي ملكاً للخديوي يقطعها من يشاء من رعاياه وقال توفيق كلمته الشهيرة لعرايبي : ( هل أنتم إلا عبيد إحصاننا ؟ ) (٥) . ثم جاء القانون المدني الحديث للدولة المصرية ليستمر في تقييد الإحياء : فقد اعتبرت القوانين المدنية الأراضي غير المزروعة ولا مالك لها ملكا للدولة ( بعد أن كانت ملكا لعباد الله يملكها من أحيائها ) وأنه لا يجوز تملك هذه الأراضي أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقا للوائح (١) وبمقتضى هذه الملكية يجوز للدولة أن تعطي هذه الأراضي لمن تراه مناسبة

(٣) لقد اعطى مصطفى بهجت باشا منحه فريتين يبلغ زملهما ١٨٠٠ فدان ثم منحه عباس باشا ٤٠٠ فدان لأخيه وحامد أبو ستيت باشا منحه ما يزيد على ٧٠٠٠ فدان بالإضافة إلى ١٠٠ فدان مزروعة نخيلا .. يراجع في ذلك ( الدكتوران رؤوف عباس وعاصم السوقي في كتابهما المشترك عن كبار الملاك والفلاحين في مصر ١٨٣٧ - ١٩٥٢ ) . (٤) تكاد تكون تلك اللائحة هي الأساس القانوني لأول ملكية زراعية في العصر الحديث حيث تركزت الملكية الزراعية في نحو ٢٧٤٠ أسرة نشأ معها الاقطاع و بدء معه تحكم كبار الملاك في الاقتصاد الزراعي المصري وفي الحياة السياسية وقد ساعد على ذلك أن يملك أقل من نصف في المائة من الملاك الزراعيين ٣٥% من الأراضي الزراعية بينما وصل عدد المعتمدين ممن لا يملكون أرضا ولا يستأجرون أي مساحة نحو مليون ونصف مليون أسرة بينما كان عدد سكان مصر في أول تعداد حديث له في عصر سعيد يتراوح بين ٥ و ٦ مليون نسمة .

(٥) [www.ahewar.org](http://www.ahewar.org)

ولا إحياء أرض الثروات الطبيعية كالمناجم والمحاجر ، لأنه تضيق على المسلمين واحتكار لمصادر الثروة (٤) . كما لا يجوز الإحياء في حرم البيوت والطرق والآبار والأنهار والأشجار باتفاق الفقهاء لأن ذلك يعطل استعمال هذه المرافق ويضيق على أصحابها(١) أما الأراضي التي انحسر عنها ماء النهر أو البحر فقد ذهب الحنفية إلى جواز إحيائها إذا أمن عودة الماء إليها ولم يكن مالكا معلوما .

٢- ما يتحقق به الإحياء : يتحقق الإحياء بكل فعل يزيد في قيمة الأرض عن يوم استلامها ، فإذا غرس شجرة أو بنى غرفة أو حفر بئرا أو أزال الأغنام عنها مثلا فقد أحيائها لأنه بذل جهدا زاد من قيمتها فهو أحق بها من غيره ، ولا يشترط سكنى الأرض لإثبات إحيائها : بل يمكنه أن يحييها وهو يسكن في مكان آخر (٢) ، كما تصح الوكالة في الإحياء ، بأن يرسل المحيي عماله أو أقرباه يحيونها بتوكيل منه وتكون بعدها ملكاً له .

٣- متى توقف تطبيق الإحياء في مصر ؟ : فتحت مصر فعمل المسلمون فيها بمبدأ الإحياء فانتشرت الرقعة السكانية والزراعية ونشأت مدن بالكامل كالقطائع والقاهرة والفسطاط ورغم أن نشأتها كانت بقرار من الحاكم أولاً إلا

(٤) ذهب الحنفية والشافعية والحنابلة إلى بطلان إحياء أرض المعدن والثروات الطبيعية ( كالنظ والمخ والماء والذهب والفضة والنفط والصدور الخ ) ولا يجوز للإمام إقطاعها لأحد من الناس ، ويرى للملكية أن حكم المعدن مطلق للإمام أو نائبه ، له أن يقطع لمن شاء من المسلمين - لو جعله في بيت المال لمنافعهم لا لنفسه - حتى إذا كانت هذه المعدن قد وجدت في أرض شخص معين - و لا يختص بها صاحب الأرض التي وجد فيه المعدن ، وإذا لقطع الإمام المعدن لشخص في مقابل مال كان ذلك للمال لبيت المال فقط - فلا يأخذ الإمام منه إلا بقدر حاجته - قال الباجي : وإذا لقطعها يكون إقطاع انتفاع لا تملك - و لا يجوز لمن لقطعها له الإمام أن يبيعه - ولا يورث عن لقطعها له - لأن ما لا يملك لا يورث . الموسوعة الفقهية، ج ٤١ باب نطف . (١) وحرم العامر هو ( ما لا يتم الانتفاع بالعامر إلا به ) فهو كل مرافق العامر التي لا يتم الانتفاع به إلا بوجودها ، وحرم العامر يعتبر ملكا لمالك العامر ، بمعنى أن له أن يمنع غيره من إحيائه ببناء دار فيه مثلاً ، ولكن ليس له منع الآخرين من المرور فيه ، ولا رعي أغنامهم فيه ، ولا الاستقاء من الماء الذي فيه إن وجد ، وتعتبر لذات المحاطة بدور من حولها بلا حرم الموسوعة الفقهية - ج ٢ باب إحياء (٢) وفي هذا يقول الماوردي ( من الشاغية ) : ( وظظ بعض أصحاب الشاغية فقال : لا يملكها حتى يزرعها أو يفرسها ، وهذا فاسد لأنه بمنزلة السكنى التي لا تعتبر في تملك المسكون ) جميل أكبر المصدر السابق ص ٥٨ .

وفي عام ١٩٥٨ تم قصر الإحياء على مناطق محددة من الصحراء ثم بعد ذلك بثلاث سنوات ( ١٩٦١ ) تم تحديد الإحياء بمائة فدان من الأراضي الزراعية (٣) وبحلول عام ١٩٦٤ أصبحت جميع الأراضي للصحراوية والأراضي غير المزروعة ملكا للدولة وألغى نظام الإحياء تماما (٤) فكانت نتيجة ذلك هي :

- على المستوى العمراني :

- محدودية المساحة العمرانية في مصر والمتمثلة في ضيق الوادي والانحصار فيه عمرانياً وزراعياً.
- غلاء المساحة العمرانية والزراعية القديمة باعتبارها أصولاً غير قابلة للزيادة .
- الاعتداء على الرقعة الزراعية بالبناء وتآكل أراضي الوادي الخصبة لتعذر البناء خارج المدن في ظهيرها الصحراوي وفقاً للقانون .
- غلاء أراضي البناء غلاء فاحشاً و كذلك الأراضي الزراعية القديمة .
- ارتفاع إيجارات الشقق مما أدى لبقاء العديد منها خالياً رغم حاجة السوق إليها .
- ارتفاع أسعار وحدات البناء المطروحة للتملك مما عجز معه العوام عن الشراء .
- شيوع بناء المقاولات في حين أن النظام الذي كان سائداً في العصور السابقة هو بناء الشخص لنفسه بالاستعانة بأهل الخبرة من البنائين مما جعل المباني أقل جودة وأقصر عمراً .
- شيوع الفساد في المحليات نظراً لأهمية تدخلهم في القرارات البنائية فبعد أن كان البناء متاحاً وبأسهط الشروط أصبح مقيداً بعشرات القيود التي يرغب المالك بالتملص منها بدفع الرشاوى لمصنولي المحليات.

(٣) الذي حدث عام ١٩٥٨ من بناء على القانون ١٢٤ للتفصيل نظراً للملكية الخاصة في القانون المصري لأحد سلامة طبعة النهضة العربية ١٩٦٨ ص ٩٠ : ليدرولي : ص ٤٥٥/٤٤٤ أما بالنسبة لما حدث عام ١٩٦١ فقد كان بناءاً على القانون ١٢٧ : شرح لقانون التصالح الزراعي حتى لا تخط بكتاب القانون المدني لنفس المؤلف ص ١٩ .  
(٤) القانون رقم ١٠٠ لعام ١٩٦٤ لغى المادة ٨٧٤ من القانون المدني الذي أباح للأفراد الإحياء : ليدرولي : ص ٤٥٣/٤٥٢

• مما فتح باباً للرشاوى والعداوات إذ أن هذا النظام وضع ملكية الأرض في يد الدولة ، والدولة ما هي إلا أفراد والأفراد لهم مصالح وبذلك فقد يرخصون أو يقطعون لمن يشاءون من معارف وما إلى ذلك من محسوبيات (٢) كما نصت الفقرة ٢ و ٣ من المادة ٨٧٤ من القانون المدني المصري أنه ( إذا أحيأ شخص أرضاً بدون ترخيص فسيصبح مالكا لذلك الجزء من الأرض ولكن تسقط ملكيته للأرض بعدم استعمال الأرض مدة خمس



شكل (4) الحيز العمراني يتمدد ويمطو على الرقعة الزراعية بسبب منع الإحياء في الأرض الموات المصدر [www.googleearth.com](http://www.googleearth.com) سنوات خلال الخمس عشر سنة التالية للملك ( ٢ ) ،

(١) القانون المدني المصري المادة ٨٧٤ ، لقانون المدني تور العمومي ص ١٥٦ : والطارات التي تملكها الدولة ثلاثة أنواع : الأول يشمل الطارات التي تعتبر من الأموال العامة ولا يجوز التصرف فيها أو تملكها بالتفادم ( المادة ٢/٨٧ ) والثاني يشمل الطارات التي تعتبر من الأموال الخاصة المملوكة للدولة وهي التي تدخل في زمام المدن والقرى وتباشر الدولة عليها سلطات المالك وهذه يجوز التصرف فيها ولكن لا يجوز تملكها بالتفادم ( المادة ٧٩٠ من القانون المدني ) والثالث يشمل الأراضي غير المزروعة وغير المملوكة لأحد فهذه تعتبر ملكاً للدولة ويجوز التصرف فيها كما يجوز تملكها بالتفادم : حق الملكية للصدفة ص ٣٥٦/٣٥٥ (٢) من أهم هذه القوانين والقرارات التي صدرت عام ١٨٨٤ حيث أن على الفرد أن يقدم طلباً يوافق عليه مجلس الوزراء ثم تعطى له حجة مشتملة على الشروط التي رخص له بموجبها ثم عدل ذلك عام ١٩٤٠ وكذلك عام ١٩٤٥ لما الأراضي الصحراوية أي هي الأراضي خارج زمام القرى والمدن فيكون الترخيص لها وفقاً للقانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ : والذي حظر أي فرد من أن يملك أرضاً خارج التزام إلا إذا ورثها ( المادة ٢ من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٥٨ ) (٢) للفقرة ٢ و ٣ من المادة ٨٧٤ من القانون المدني المصري ، العمومي ص ١٥٦



### Homestead

والذي أقره  
الرئيس ابراهام  
لينكولن في  
٢٠ مايو  
١٨٦٢ والتي  
سمحت لكل

أمريكي بغض  
النظر عن لونه  
شكل (11-2) لوحة (مشيئة للرب) التي توضح الحافز الديني  
للإحياء في الغرب الأمريكي [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

أوعرفه وحتى العبيد المحررون بإحياء الأرض غير  
العامرة وامتلاكها بحد أقصى ١٦٠ أكر ، ثم زاد الحد  
الأقصى ل ٣٢٠ أكر ، ثم ل ٦٤٠ أكر ( ما يوازي  
٦٤٢,٧ فدان ) ، وتم توزيع ١,٦ مليون وثيقة إحياء في  
الفترة ١٨٦٢ - ١٩٨٦ مما نتج عنه امتداد الرقعة  
الزراعية والعمرانية في البراري الأمريكية بمقدار  
٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠ أكر ( ما يزيد عن مليون ومائة كيلومتر  
مربع ) أي ١٠ % من إجمالي مساحة الولايات المتحدة  
الأمريكية مجتمعة . (١)، والمثير للعجب أن حركة الإحياء  
اتخذت صبغة الواجب الديني في ذلك الوقت فعرفت باسم  
( مشيئة الرب ) أو Manifest Destiny (٢) ، واللوحة  
الفنية للأمريكي John Gast رسمها في ١٨٧٢ توضح  
المؤمنين الذين ارتحلوا للإحياء باسم الرب نحو الغرب  
ترشدتهم ملاك تحمل الإنجيل وأحد الرموز التعبديّة في  
يمينها ( قارن ذلك بالحديث الشريف: ( من أحيا أرضاً  
ميتة فله بها أجر ) .

٤- نتائج تطبيق الإحياء في مصر :

- إذا تمّ السماح للمجتهدين بالإحياء والتمكّن فسيبادر الأفراد  
للإحياء في أقرب الأماكن أولاً وأفضلها إمكانيات وبالتالي  
فسيحتم انتخاب طبيعي للأراضي مما سيقلل نفقات  
التعمير و يوفرّ موارد الأمة .

- على المستوى الاجتماعي :

- تكس الأراضي في يد قلة من الأغنياء وفقاً لقوانين  
الإقطاع مما هدد السلام الاجتماعي ونتاج عنه قيام ثورة  
يوليو ١٩٥٢ .
- بعد الثورة تم تفتيت الملكيات الزراعية وفق قانون  
الإصلاح الزراعي فصغرت الحيازات الزراعية ولم يعد  
في الإمكان للفلاح المجتهد زيادة أرضه بسبب إلغاء نظام  
الإحياء نهائياً ١٩٦٤
- مع انعدام الحافز ومع استمرار تفتيت الملكيات الزراعية  
بالوراثة الطبيعية صغرت حيازة الفلاح مما قلل اهتمامه  
بالأرض واتجه العبيدون للسفر للخارج للعمل بالزراعة  
أجراً في أرض الغير في بعض البلاد العربية ( كالعراق والأردن )  
بدلاً من زراعة أرضهم التي يملكونها !!
- أدى إهمال هؤلاء الفلاحين لأراضيهم لبوارها  
والاستعاضة عن ذلك بتجريفها لعمل الطوب الأحمر في  
فترة الثمانينيات مما أهدر آلاف الأقدنة من أجود  
الأراضي .
- الفلاحون العائدون من الخارج بنسوا بالملسح على  
أراضيهم الزراعية و استمر تآكل الأراضي الزراعية  
طوال الثمانينيات والتسعينيات .
- مع ضيق المساحة العمرانية أصبحت أرض للبناء عملة  
نادرة فصار ريع تحويل الأرض لأرض مباني أضعاف  
ريع زراعتها فتسابق الملاك لإدخال أراضيهم في  
الكردون بالقانون تارة و بالتحايل عليه تارة أخرى .
- كان غلاء المحاصيل ثم غلاء الطعام نتيجة طبيعية  
لتنافس أراضي الزراعة مما رفع تكاليف المعيشة في  
الريف والمدن على السواء
- ٣- تجارب الغرب في الإحياء : حين كانت الولايات  
المتحدة في طور النمو كان الغرب الأمريكي ذو  
المساحات الشاسعة مهجوراً بالكامل فعملت الحكومة  
الاتحادية بنظام يشبه الإحياء لشتر رقعتها العمرانية  
والزراعية فأصدرت ما يعرف بقانون هومستيد

(1) [http://en.wikipedia.org/wiki/Homestead\\_Act](http://en.wikipedia.org/wiki/Homestead_Act)

(2) [www.en.wikipedia.org/wiki/ManifestDestiny](http://www.en.wikipedia.org/wiki/ManifestDestiny)



## A. 21 Hala Mohamed Raslan

• مع ازدياد عدد الملاك سيزداد عدد القادرين وتزيد إيرادات الضرائب على الأنشطة العمرانية والتجارية في المدن الجديدة مما سيزيد موارد الدولة .

كما رأينا فإن مبدأ الإحياء سيساهم في حلّ المشكلات السابق ذكرها في الباب الأول وهي ( غلاء أراضي البناء - الاستيلاء على أراضي الدولة - غلق الشقق - الضرائب العقارية - فساد المحليات ) .

الخلاصة والتوصيات :

إن مبدأ الإحياء يتطابق مع تجارب متنوعة لدول إسلامية كالمسعودية وأخرى غربية كالولايات المتحدة ، وهو قادر على نشر وتوسيع البقعة العمرانية في صحراء مصر الممتدة مما سيقلل أزمة الإسكان ويخفض أسعار الشقق وأراضي البناء ويقلل الاعتداء على الأراضي الزراعية ، ويحقق العدالة الاجتماعية وتوزيع الثروات والموارد ، ونجد أن الشريعة قيدت الحاكم من التصرف في ثروات الأمة ومنعته من إقطاع الأراضي دون ضوابط ومنعت تخصيص أراضي الثروات لأحد دون آخر ومنعت من إحياء الحمى وأرض المرافق لحماية المصلحة العامة ، كما جعلت حافظ الإحياء دينيا تعبديا فيفوز المحيي بخير الدنيا وأجر الآخرة ، كما أن الإحياء يتوازى مع الخطط الحكومية المعلنة بالتوسع في الصحراء بناء واستصلاحا .

وليست المبادئ التي ذكرناها هي كل ما وضعته الشريعة في هذا المجال لكن الباب واسع لكل مجتهد لاستخلاص المزيد منها ، فهي تمس كل جوانب الحياة عمرانيا واقتصاديا واجتماعيا وبيئيا .

و نرى يوميا تكالب المواطنين على الوحدات السكنية رغم اتساع البلاد وامتداد أراضيها ، ولكننا كما قال الشاعر :

لَعَمْرُكَ مَا ضَلَّتْ بِلَادٌ بِأَهْلِهَا وَكَانَ أَحْلَامُ الرِّجَالِ تَضِيقُ  
وَاللهُ الْمُوفِّقُ وَنَسَّالَهُ الْهَدَى وَالرِّشَادُ .

• إذا كان الإحياء في مكان بعيد عن العمران فمستجبه الأفراد للإحياء الجماعي على شكل مجموعات متجانسة ( أفراد عائلة واحدة ، أفراد مهنة متشابهة - أبناء قرية واحدة - أفراد مذهب أو عقيدة واحدة ) بحيث يحيون معا ويتشاركون في البناء وتوصيل المرافق بحسب إمكانياتهم مما سيخلق تجانسا في الأحياء الجديدة وسيعطيهم الشعور بالأمان والتكافل سوياً .

• الإحياء سيزيد الانتشار الأفقي مما سيقلل التكدس



العمراني  
الرأسي  
وبالتالي  
سيخفف  
الضغط على  
العواصم  
ويخلق  
عواصم ومدن  
جديدة ،

ومساويء الازدحام كما لخصها ابن خلدون " أن الناس في المدن لكثرة الازدحام والعمران يتشاحون حتى في الفضاء والهواء" (1)

• الإحياء سيجعل الأرض الفضاء بلا قيمة لأنه يمكن تملك غيرها مجانا إلا في حالة ان تكون في موقع متميز جدا - سيقلل الإحياء من ظاهرة الاستيلاء على أراضي الدولة لأن هذه الأراضي سيتم تدميرها بواسطة الأفراد العاديين فلن نظل مهتدة بالاستيلاء .

• إذا تم اتباع المذهب الحنفي في ضرورة استئذان الحاكم قبل الإحياء فستندخل الأهواء والواسطة ، وإذا تم اتباع المذهب الشافعي والحنبلي في عدم الاستئذان مطلقا فستحدث فوضى ونزاعات ، فالأفضل اتباع المذهب المالكي الذي يشترط الإنن في الإحياء داخل المدن والعمران ، ولا يشترطه خارجها .

• الإحياء سيحتاج لأيدٍ عاملة مما سيقلل البطالة والجريمة ويحقق السلام الاجتماعي ويدعم الطبقة المتوسطة.

## المراجع من الانترنت :

١. موقع صندوق النقد الدولي [www.imf.org](http://www.imf.org)
٢. موقع موسوعة الأسرة المسلمة،  
[www.islam.aljaryash.net](http://www.islam.aljaryash.net)
٣. موقع الحوار المتمدن [www.ahewar.org](http://www.ahewar.org)
٤. موقع ويكيبيديا [www.en.wikipedia.org](http://www.en.wikipedia.org)
٥. [www.globalpropertyguide.com](http://www.globalpropertyguide.com)

## المراجع العربية :

١. أحمد سلامة ، الملكية الخاصة في القانون المصري ، دار النهضة العربية ، الطبعة الثانية ، ١٩٦٨ .
٢. الحافظ أبي عبيد القاسم ابن سلام ، كتاب الأموال ، تحقيق عاطف علي صالح ، عالم الكتب ، الطبعة الثانية ، ١٩٨٩ محمد بن إسماعيل البخاري الجعفي ، الأدب الفرد في صحيح البخاري ، دار ابن كثير ، الطبعة الثالثة ، ١٤١٤هـ / ١٩٩٣ م .
٣. نخبة من علماء الأزهر الشريف ، الموسوعة الفقهية الكويتية ، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية الكويتية ، الأجزاء من ١- ٤٥ ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٠ .
٤. جميل عبد القادر أكبر ، عمارة الأرض في الإسلام ، دار القبلة للثقافة الإسلامية بجدة ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٠ .
٥. مالك ابن أنس ، الموطأ ، تحقيق عبد الله بن مسلمة القنبي ، دار الغرب الإسلامي الطبعة الأولى - ١٩٩٩ م .
٦. عبد المحسن العباد ، تحقيق سنن النسائي ، دار الرياض ، الطبعة الأولى ، ١٣٢٤ هـ .
٧. رؤوف عباس وعاصم النموي ، كبار الملاك والفلاحين في مصر في الفترة من ١٨٣٧ - ١٩٥٢ ، مطبعة دار الكتب والوثائق القومية بالقاهرة ، الطبعة الأولى ، ٢٠٠٥ .
٨. أنور العمروسي ، التعليق على نصوص القانون المدني المعدل بمذاهب الفقه وأحكام القضاء الحديثة ، دار بورسعيد للطباعة والنشر ، الطبعة الأولى ، ١٩٧٨ .