



# حجية الصور الجوية في إثبات دعوى الملكية العقارية.

سيف بن حمود بن خلفان الراشدي

رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة

الماجستير في القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرقية

سلطنة عمان

(1445هـ/2024م)

الإشراف على الرسالة

حجية الصور الجوية في إثبات دعوى  
الملكية العقارية.

رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة  
الماجستير في القانون الخاص

إعداد

سيف بن حمود بن خلفان الراشدي

إشراف

د. هلال بن محمد بن ناصر الراشدي

(1445هـ/2024م)

## لجنة المناقشة

# حجية الصور الجوية في إثبات دعوى الملكية العقارية

أعدّها الطالب

سيف بن حمود بن خلفان الراشدي

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 2024/06/12م.

المشرف

د. هلال بن محمد بن ناصر الراشدي

## أعضاء لجنة المناقشة

م	صفته في اللجنة	الاسم	الرتبة الأكاديمية	التخصص	الكلية/المؤسسة	التوقيع
1	رئيس اللجنة	د. هلال بن محمد بن ناصر الراشدي	أستاذ مساعد	القانون الخاص	جامعة الشرقية	
2	المناقش الخارجي	د. محمد المدني صالح الشريف	أستاذ مشارك	القانون المدني	جامعة ظفار	
3	المناقش الداخلي	د. صالح بن سعيد بن خلفان المعمرى	أستاذ مساعد	القانون الخاص	جامعة الشرقية	

## الإقرار

أقر بأن المادة العلمية الواردة في هذه الرسالة تم تحديدها مصدرها العلمي وأن محتوى الرسالة غير مقدم للحصول على أي درجة علمية أخرى، وأن مضمون هذه الرسالة يعكس آراء الباحث الخاصة وهي ليست بالضرورة التي تتبناها الجهة المانحة.

الباحث: سيف بن حمود بن خلفان الراشدي

التوقيع/.....

﴿ اللَّهُ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ قَرَارًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً وَصَوَّرَكُمْ فَأَحْسَنَ  
صُورَكُمْ وَرَزَقَكُمْ مِنَ الطَّيِّبَاتِ ۗ ذَلِكُمْ اللَّهُ رَبُّكُمْ فَتَبَارَكَ اللَّهُ رَبُّ  
الْعَالَمِينَ ﴾

[سورة غافر، الآية 64]

## إهداء

إلى ضيائي اللذين ألتمس نورهما عندما تظلم الحياة،، والديّ العزيزين

إلى عائلتي الصغيرة التي أتنفس دفئها كل حين،،،،

إلى مشرف الرسالة الدكتور / هلال بن محمد الراشدي،،،

إلى كل من وقف معي في إتمام هذا الجهد،،،

،،، إليكم جميعاً أهديكم هذا العمل المتواضع،،،

## شكر وتقدير

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

فَمَن آداب طالب العلم أَن يشكر الناس لتكتمل دائرة شكره لله عز وجل، ويثمن النعم والجهود التي ييسرها الرب له؛ ليفتح عليه مدارك المعرفة، ويبسط له سبل الوصول إليه بأسهل الطرق وأيسر المسالك.

فامتنانٌ عظيمٌ لله القوي العزيز، أَن يسر لي ووفقني ورزقني هذا الوقت حتى أكمل مشوار استكمال متطلبات شهادة الماجستير في جامعة الشرقية بكلية الحقوق؛ تخصص القانون الخاص (مدني).

والشكر موصولٌ لكل من وقف معي لإتمام هذا العمل وساهم بوقته أو بعلمه أو بماله أو حتى بدعوات قلبه؛ وخاصة عائلتي والدكتور المشرف (هلال بن محمد بن ناصر الراشدي)؛ وأحابي وزملاء الدراسة.

## فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع	م
ج	الإجازة	1
د	الإقرار	2
هـ	استهلال	3
و	الإهداء	4
ز	الشكر والتقدير	5
ح	فهرس المحتويات	6
ك	الملخص باللغة العربية	7
ل	الملخص باللغة الإنجليزية	8
1	المقدمة	9
3	أهمية الدراسة	10
3	أهداف الدراسة	11
4	مشكلة الدراسة	12
4	أسئلة الدراسة	13
5	منهجية الدراسة	14
5	الدراسات السابقة	15
6	مصطلحات الدراسة	16
7	خطة الدراسة	17
8	الفصل الأول: الملكية العقارية وطرق إثباتها	18
9	المبحث الأول: كسب الملكية العقارية بالحيازة	19
9	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية وخصائصها	20
11	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية	21



13	الفرع الثاني: عناصر وخصائص الملكية العقارية	22
16	المطلب الثاني: الحيابة وشروط إكسابها ملكية العقار	23
16	الفرع الأول: المقصود بالحيابة وعناصرها	24
23	الفرع الثاني: الحيابة وعلاقتها بالتقادم في كسب الملكية العقارية	25
28	المبحث الثاني: طرق الاثبات العامة	26
29	المطلب الأول: ماهية الاثبات وطرقه العامة	27
30	الفرع الأول: تعريف الإثبات ومراحلها التاريخية	28
33	الفرع الثاني: طرق الإثبات العادية	29
46	المطلب الثاني: الاثبات بالطرق الحديثة	30
47	الفرع الأول: مدى جواز الأخذ بمبدأ حرية الإثبات في المسائل المدنية وموقف القضاء في التعاطي مع وسائل الإثبات الحديثة.	31
50	الفرع الثاني: بعض التطبيقات العملية على طرق الاثبات الحديثة	32
53	الفصل الثاني: الصور الجوية وحجيتها في إثبات الملكية العقارية بالحيابة	33
53	المبحث الأول: ماهية الصور الجوية وتصنيف حجيتها	34
55	المطلب الأول: ماهية الصور الجوية	35
56	الفرع الأول: التعريف بالصور الجوية والفضائية واستخداماتها	36
59	الفرع الثاني: برنامج جوجل إيرث (GOOGLE EARTH)	37
61	المطلب الثاني: التصنيف القانوني لحجية الصور الجوية	38
65	المبحث الثاني: إثبات الملكية العقارية بالحيابة بواسطة الصور الجوية "تشريعا وقضاء"	39
65	المطلب الأول: إثبات الملكية العقارية بالحيابة بواسطة الصور الجوية في التشريع والقضاء العماني.	40
66	الفرع الأول: موقف المشرع العماني	41

68	الفرع الثاني: موقف القضاء العماني	42
77	المطلب الثاني: إثبات الملكية العقارية بالحيازة بواسطة الصور الجوية في التشريع والقضاء المقارن.	43
78	الفرع الأول: موقف التشريع المقارن	44
84	الفرع الثاني: موقف القضاء المقارن	45
90	الخاتمة: النتائج والتوصيات	46
92	المصادر والمراجع	47
101	الملاحق	48
102	ملحق رقم (1): المقابلة الشخصية	49
106	ملحق رقم (2): صور جوية مأخوذة من برنامج ( GOOGLE EARTH ) على الدعاوى التي تم طرحها كأمتلة.	50

## المخلص

### حجية الصور الجوية في إثبات دعوى الملكية العقارية

إعداد: سيف بن حمود بن خلفان الراشدي

إشراف الدكتور: هلال بن محمد بن ناصر الراشدي

من أبرز أسباب كسب الملكية العقارية هي الحيازة، بشرط أن تتقدم حيازة الحائز على العقار مدة معينة حددها القانون لكي تُكسبه حق ملكية عليه، وإصدار سند ملكية رسمي له فيه.

تهدف الدراسة إلى معرفة موقف التشريع والقضاء العماني بالمقارنة مع التشريعات الأخرى في الأخذ بحجية الصور الجوية كوسيلة - حديثة - في إثبات مدة التقدم المكسبة للملكية العقارية، بمنهج تحليلي مقارنة، معتمد على تحليل النصوص القانونية، والأحكام الصادرة في دعاوى الملكية العقارية بالحيازة، مع موقف محاكم النقض والتمييز في القضاء المقارن في هذا الشأن، ولضمان الوصول إلى هذا الهدف، كان يجب أن يسبق ذلك بيان مفهوم الملكية العقارية، وأسباب كسبها بالحيازة على العقار، وعلاقة التقدم بكسب الملكية على العقار، متبوعاً بذلك التطرق إلى طرق الإثبات العامة، العادية منها، والحديثة، في إثبات الحيازة، ثم الولوج إلى بيان مفهوم الصور الجوية وطبيعتها واستخداماتها.

وكان من أهم نتائج الدراسة، هو تباين موقف التشريع والقضاء المدني العماني مع التشريع والقضاء المقارن في آلية إثبات مدة تقدم حيازة العقار، فالقضاء العماني يرى ضرورة اتباع الطرق العادية في الإثبات كالأدلة الكتابية والشهود والقرائن وغيرها، بخلاف التشريعات المقارنة التي أبدت مرونة في إمكانية اللجوء للوسائل الحديثة، كالصور الجوية، وقد أوصت الدراسة، بضرورة أن يبذل المشرع العماني اهتماماً بالغاً في سد القصور التشريعي المتعلق بهذه المسألة، والاستفادة من التشريعات المقارنة التي أخذت بحجية الصور الجوية في الإثبات، مع ضرورة عمل قاعدة بيانات موحدة رسمية للصور الجوية، لتكون مرجعاً لذوي الشأن وللجهات القضائية في الاعتداد بها بهدف المقارنة بين معطياتها، وبين ما تبديه وسائل الإثبات العادية كشهادة الشهود.

الكلمات المفتاحية: الحجية، الصور الجوية، الملكية العقارية.

## **Abstract**

### **The Authenticity of Aerial Photographs in Proving Real Estate Ownership Claims**

**Prepared by: Saif Hamood Khalfan Al Rashidi**

**Supervised by: Dr. Hilal Mohammed Nasser Al Rashidi**

One of the most prominent reasons for gaining real estate ownership is possession, provided that the holder's possession of the property expires for a certain period specified by law in order for him to gain ownership of the property and issue an official title deed to him.

The study aims to know the position of the Omani legislation and judiciary compared to other legislation in adopting aerial photographs as a modern means of proving the statute of limitations for real estate ownership, with a comparative analytical approach, based on the analysis of legal texts and rulings issued in real estate ownership claims by possession, with the position of the courts. Cassation and discrimination in comparative judiciary in this regard, and to ensure reaching this goal, this must have been preceded by an explanation of the concept of real estate ownership, the reasons for gaining it by possession of the property, and the relationship of the statute of limitations to gaining ownership of the property, followed by a discussion of the general methods of proof, both ordinary and modern. In proving possession, then going into an explanation of the concept of aerial photographs, their nature and uses.

One of the most important results of the study was the difference in the position of the Omani legislation and civil judiciary with the comparative legislation and judiciary in the mechanism of proving the statute of limitations for possession of real estate. The Omani judiciary sees the necessity of following normal methods of proof such as written evidence, witnesses, evidence, etc., unlike the comparative legislation that showed flexibility in the possibility of resorting to means. Modern sources, such as aerial photographs. The study recommended that the Omani legislator should exert great interest in filling the legislative shortcomings related to this issue, and benefit from comparative legislation that takes aerial photographs into evidence, with the necessity of creating an official unified database for aerial photographs, to be a reference for those concerned. Judicial authorities may rely on it in order to compare their data with what is revealed by normal means of proof, such as witness testimony. Keywords: authenticity, aerial photographs, real estate ownership

## المقدمة

شهد العالم أجمع، والعالم العربي بشكل خاص تطوراً هائلاً في مختلف جوانب الحياة، على الصعيد الإنساني والمعرفي والاقتصادي والاجتماعي، ومن أبرز تلك الأصدعة التي شهدت تطوراً على مستوى الدول والمجتمعات، هو التطور والتوسع الإسكاني والعمراني، وهذا راجع بطبيعة الحال إلى تحسن مستوى معيشة الفرد وارتفاع دخله الاقتصادي، فأخذ الناس في تسارع منقطع النظير في عملية البناء العمراني، سواء على الصعيد الشخصي أو على صعيد الاستثمار، إلا أن عملية البناء العمراني تقتضي تملك الأرض بأحد أسباب كسب الملكية.

ومن المعلوم في التشريع الإسلامي أن من أسباب كسب الملكية العقارية هو حيازة الأرض الموات وإحياءها، فقد ورد عن النبي صلى الله عليه وسلم: "من أحيا أرضاً ميتة فهي له"، إلا أنه مع التطور العصري والتقني، أضحت تنظيم تملك الناس للأراضي ضرورة لا مناص عنها وإلا كثر الخلاف بين الناس في التنافس لتمكن أكبر قدر ممكن من الأراضي واحتكارها، فكان من المصالح المرسلّة أن تتولى الدولة وتشريعاتها أمر تنظيم هذه المسألة للتمكن حسب اشتراطات معينة وضوابط محددة استناداً أن لولي الأمر تقييد الإباحة تبعاً لما تقتضيه المصلحة العامة، ولأجل ذلك صدر قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (80/5) وتعديلاته، ثم صدرت لائحة إثبات وتسجيل الملك الصادرة بالقرار الوزاري رقم (2015/41).

ومن بين المسائل القديمة-الجديدة- والتي فرضت نفسها في الجانب العمراني والقضائي هي مسألة إثبات الحيازات العقارية غير المثبتة رسمياً بهدف استخراج سند ملكية رسمي لها، الأمر الذي ألقى بظلاله على صعيد الإثبات في الجانب القضائي عند حل النزاعات العقارية التي تطرأ على مسألة شرعية الحيازات ولكثرة الادعاءات والحيازات العشوائية للأراضي من غير وجه قانوني في بعض الأحيان، فجاءت حاجة جهة الاختصاص (وزارة الإسكان والتخطيط العمراني) إلى الاستعانة بطريقة حديثة في دراسة إثبات طلبات التملك والدعاوى المرتبطة وهي الصور الجوية المأخوذة من الطائرات أو بالأقمار

الصناعية للتحقق والتيقن من تاريخ الحيازة ، حتى تستطيع جهة الاختصاص المسؤولة عن دراسة طلبات إثبات التملك من التحقق والتيقن من تاريخ تلك الحيازة من خلال الصور الجوية ، هل هي حيازة قديمة أم حديثة ، وما نوع هذه الحيازة ، هل هي زراعية أو سكنية، وما مدى التوسع الذي حدث في تلك الحيازة على مر السنين والاعوام، وهل ثمة انقطاع أو عدم استغلال لتلك الأراضي من قبل مدعي الحيازة، إلى غير ذلك من البيانات التي توضحها تلك الصور لكل من يقرأها ويراها.

ذلك لأنه يمكن الاستدلال على أمور كثيرة عن التجمع العمراني من الصور الجوية إذا أمكن التعرف على كل المعالم فيه بطريقة صحيحة، وتلزم لذلك أدلة يسترشد بها مفسر الصورة في التمييز بين الأهداف الكثيرة والمتعددة في صور المدن لان مناظر المباني والأهداف في الصور الجوية الرأسية تختلف كثيرا عن المناظر التي تعود الإنسان أن يراها للأهداف على سطح الأرض.<sup>(1)</sup>

وفي غياب وسيلة قاطعة ومطلقة لإثبات الملكية العقارية غير المسجلة (غير الموثقة في سند ملكية رسمي)، فإن المبدأ هو حرية الإثبات. حيث يسعى الخصوم إلى إقناع القاضي بكل ما توفر لديهم من أدلة وحجج، تتم مقارنتها، ثم ترجيحها وصولاً إلى مرحلة الحسم في النزاع، فتعامل قاضي الملكية مع هذه الوسائل يتم على أساس أنها متساوية الدرجة، وأنها لا تتعدى كونها قرائن بسيطة، وترجع محدودية نجاعة وسائل إثبات الملكية العقارية بالأساس إلى غياب نظام قانوني متكامل للإثبات خاص بهذا المجال، وما استتبعه من دعوة ضمنية موجهة لفقهاء القضاء للتعامل مع وسائل الإثبات العامة لتطبيقها على الملكية العقارية، وبالإضافة إلى ذلك، فإن غياب وسيلة لإثبات قاطعة قد ساهم بدوره في الحد من نجاعة هذه الوسائل.<sup>(2)</sup> ولأجل ذلك جاءت فكرة هذه الدراسة، محاولة للوصول إلى وسيلة أخرى للإثبات، كالأخذ بالصور الجوية كحجية قاطعة في إثبات الملكية العقارية المستندة لتقادم الحيازة، بتسليط الضوء على موقف التشريع والقضاء المدني العماني في هذه المسألة، مقارنة مع التشريع والقضاء المقارن.

---

(1) إسماعيل، فريدة، الصور الجوية تفسيرها وتطبيقاتها، مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الأولى، 1982، ص 240.  
(2) الأسعد الشنوفي، إثبات ملكية العقارات غير المسجلة، مجمع الأطرش للكتب المختصة، الطبعة الأولى، تونس، 2014، ص170.

## أولاً: أهمية الدراسة

فمن الناحية العلمية: تكمن أهمية هذا البحث في أنه يتناول طريقة ووسيلة حديثة التي من الممكن الاستعانة بها في مجال الإثبات المدني كإثبات دعوى الملكية العقارية المستندة لتقادم الحيازة، والتي لم تُشبع بحثاً وسبراً من قبل فقهاء القانون والدارسين للقانون المدني على الرغم من ورود ما يدل عليها من نصوص قانونية وأحكام قضائية ومبادئ صادرة من محاكم النقض، فهذه الدراسة تعتبر أول دراسة أكاديمية بمنهج علمي تتناول حجية الصور الجوية في إثبات دعوى الملكية العقارية في التشريع العماني والتشريعات المقارنة.

ومن الناحية العملية: فإن الصور الجوية تعتبر من الطرق والوسائل التي ما فتئت وزارة الإسكان والتخطيط العمراني العمانية أن تستخدمها في دراسة طلبات إثبات وتسجيل الملك كوسيلة من وسائل الإثبات على صدق ادعاء طالب الملك على دعواه، وتعد من ضمن الدفع الجوهري العملية الحديثة التي تعتد بها الوزارة أمام قاضي الموضوع حال وصول الدعوى إلى المحكمة، ومن ثم فإن الأهمية العملية لهذه الدراسة لا تقل أهمية عن أهميتها العلمية.

## ثانياً: أهداف الدراسة

- التعرف على طرق الإثبات التقليدية والحديثة لإثبات الملكية العقارية المستندة لتقادم الحيازة.
- الاطلاع على موقف القضاء المدني في التعامل مع وسائل الإثبات المدنية الحديثة.
- بيان ماهية الصور الجوية وتاريخ استخدامها والتطبيقات العملية لها ومدى مصداقيتها.
- التصنيف القانوني للصور الجوية هل هي محرر رسمي أم قرينة قضائية؟
- موقف التشريع العماني ومقارنته بالتشريعات العربية الأخرى فيما يتعلق في الأخذ بحجية الصور الجوية في إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية.

### ثالثاً: مشكلة الدراسة

إن مشكلة الدراسة تتمركز حول ضبابية التشريع والتطبيق القضائي العُماني في الأخذ بحجية الصور الجوية كوسيلة إثبات في دعوى الملكية العقارية المستندة لتقادم الحيازة، بخلاف بعض التشريعات العربية المقارنة التي حسمت أمرها في هذا الشأن، بالإضافة إلى ندرة الدراسات القانونية الأكاديمية التي ناقشت هذا الموضوع من كافة جوانبه العلمية والقانونية، وتغلب الباحث على ندرة المصادر والمراجع القانونية في هذا الموضوع بأن استعان بالنصوص القانونية والأحكام القضائية ومبادئ محاكم النقض في التشريعات المقارنة التي تناولت هذه المسألة، وقد وجد فيها الكثير ما يخدم موضوع وهدف الدراسة.

### رابعاً: أسئلة الدراسة

- ما المقصود بالحيازة العقارية، وما هي وسائل إثباتها؟
- ما موقف القضاء المدني في الأخذ والتعاطي مع الوسائل الحديثة في الإثبات؟
- هل يتسع مجال إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية بأن يتم بالطرق الحديثة غير الطرق التقليدية التي وردت في قانون الإثبات؟
- ما التصنيف القانوني للصور الجوية؟
- كيف ينظر المشرع العماني إلى موضوع الصور الجوية ومدى جدوى الأخذ بها في إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية والدعوى المرتبطة بها؟
- هل يوجد ثمة قصور في التشريع العماني في النص -الصريح- على ضرورة الأخذ بحجية الصور الجوية في إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية، أم أن المسألة تكمن في التطبيق القضائي؟
- ما التشريعات العربية التي أخذت بحجية هذه الصور في مجال إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية؟



## خامسا: منهجية الدراسة

اتبع الباحث المنهج التحليلي، وذلك لتحليل وتفسير النصوص القانونية الواردة في مجال الصور الجوية وحببتها في إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية بالإضافة إلى تحليل الأحكام والمبادئ القضائية الصادرة في هذا الشأن، واتبع الباحث كذلك المنهج المقارن، للمقارنة بين النصوص القانونية والمبادئ والأحكام الأحكام القضائية الصادرة في دعاوى إثبات الملكية العقارية المستندة لتقدم الحيازة في التشريع العماني وبعض التشريعات العربية المقارنة. كذلك اتبع الباحث أحد أدوات البحث العلمي وهي المقابلة الشخصية مع بعض الخبرات الوطنية المتخصصة في مجال الصور الجوية العاملين بالهيئة الوطنية للمساحة في سلطنة عمان.

## سادسا: الدراسات السابقة

سبق وأن أشار الباحث أن الدراسات القانونية المتخصصة في مسألة حجية الصور الجوية في إثبات الملكية العقارية تكاد تكون منعدمة، ومع ذلك فقد تغلب الباحث على هذه الإشكالية ببعض الدراسات القريبة من موضوع الدراسة، وسوف يشير الباحث إلى بعضها:

**1- كتاب للدكتور الأسعد الشنوفي، بعنوان: إثبات ملكية العقارات غير المسجلة، الناشر: مجمع الأطرش للكتب المختصة، الطبعة الأولى، تونس، 2014.**

فقد تناولت هذه الدراسة النظر في مدى تلاؤم أحكام الشريعة العامة للإثبات مع المستوجبات الخاصة بإثبات الملكية غير المثبتة بسند ملكية رسمي، وانطلق الباحث في هذه من فرضية تصور نظام خاص لإثبات الملكية العقارية، وقد ركز الباحث فيها على النظر في مدى تلاؤم قاعدة شرعية وسائل الإثبات المدنية مع ملكية هذه العقارات، ثم على تقييم نجاعة تلك الوسائل ليخلص إلى بيان كيفية حسم النزاعات القضائية في ذلك المجال.

2- رسالة ماجستير للباحث/أحمد بن علي بن سيف الشبلي، بعنوان: ادعاءات الملكية العقارية في التشريع العماني، جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان، 2012م.

تناول فيها الباحث دراسة التشريعات العمانية المتعلقة بحيازة الأراضي، وبيان الآليات المتبعة في تقديم طلبات تملك الأراضي، والنظر في الأحكام القضائية بتثبيت الملكية العقارية.

3- مقال قانوني للأستاذ الدكتور/ عبد المؤمن شجاع الدين، بعنوان: حجية الصورة الجوية في النزاعات العقارية، بكلية الشريعة والقانون بجامعة صنعاء، منشور في مدونة الدكتور بالانترنت.

تحدث فيها الدكتور عن ماهية الصور الجوية، وبأنها تبين تفاصيل المناطق المختلفة وتوثق الاعتداءات على الأراضي والإحداثيات عليها، وتبين حالة الأرض قبل وبعد الاعتداء أو المخالفة، ثم تطرق الدكتور إلى حجية هذه الصور الصادرة عن الجهة الرسمية، أو الصادرة من موقع جوجل إيرث.

4- مقال علمي للدكتور/ جمعة محمد داود، باسم مقدمة للصور الجوية والمرئيات الفضائية، بدون ناشر، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 2013.

والذي تطرق فيها الدكتور التعريف بالصور الجوية والفضائية والتسلسل التاريخي لها والفرق بين الصور الجوية والفضائية والاستخدامات العلمية والعملية لها.

### سابعاً: مصطلحات الدراسة

**حُجِيَّة:** القيمة الاستدلالية للدليل، بمعنى أن الحجية هي قاعدة يتم بمقتضاها تحديد الحالات التي يتمتع فيها على المحكمة وجوباً أو جوازاً عن قبول بيينة معينة بسبب وقائع سابقة تجعل هذه البيينة غير مقبولة طبقاً لاعتبارات القانون والعدالة والوجدان السليم.<sup>(1)</sup>

---

(1) إبراهيم حسب الرسول، شرح قانون الإثبات، مطابع السودان للعملة المحدودة، جمهورية السودان، الطبعة الأولى، 2011، ص141.

الصور الجوية: تعرف الصور الجوية على أنها صورة ملتقطة من الجو بآلة تصوير، وهي المصدر الرئيسي لمعظم الخرائط.<sup>(1)</sup>

دعوى الملكية العقارية: هي الدعوى التي يرفعها ذوي الشأن لإثبات ملكهم على العقار استنادا لمدة تقادم حيازتهم عليه.<sup>(2)</sup>

## ثامنا: خطة الدراسة

أما عن التقسيم المقرر لموضوعات الدراسة، فقد قسمها الباحث إلى ما يلي:

**المقدمة:** والتي ستتناول مقدمة الدراسة وأهميتها وأهدافها، مع ذكر ما تتناولها الدراسة من مشكلة وأسئلتها، والمنهجية المتبعة في إجراء الدراسة، مع بيان مصطلحاتها الرئيسية، بالإضافة إلى الدراسات السابقة وما يربطها بهذه الدراسة وحدود الاستفادة منها، وخطة الدراسة.

**الفصل الأول:** الملكية العقارية وطرق إثباتها: وقد قُسم إلى مبحثين، **المبحث الأول** كسب الملكية العقارية بالحيازة، أما **المبحث الثاني** يتناول طرق الإثبات العامة، والتي تم تقسيم هذه الطرق إلى طرق عادية وطرق حديثة.

**الفصل الثاني:** الصور الجوية وحجيتها في إثبات الملكية العقارية بالحيازة، وقام الباحث بتقسيمه إلى مبحثين، **المبحث الأول** عن ماهية الصور الجوية وتصنيف حجيتها من الناحية القانونية، أما **المبحث الثاني** في إثبات الملكية العقارية بالحيازة بواسطة الصور الجوية تشريعا وقضاء في التشريع والقضاء العماني مع التشريع والقضاء المقارن.

---

(1) صلاح الدين طه الجنيد، استخدام نظم المعلومات الجغرافية في إعادة التخطيط العمراني، رسالة ماجستير، جامعة أم درمان الإسلامية، السودان، 2010، ص 33.

(2) للملكية العقارية أنواع عدة من الدعاوى، وما يعني الباحث في هذه الدراسة هي الدعوى التي يرفعها المدعي على جهة الاختصاص الرسمية لتقرير وإثبات ملكه على الأرض التي يدعي أنها ملكه استنادا لتقادم حيازته عليها.

## الفصل الأول

### الملكية العقارية وطرق إثباتها.

#### تمهيد وتقسيم:

يرتبط الإنسان بالأرض ارتباطاً وثيقاً لا ينفك عنها، فالحضارات الممتدة منذ قديم الزمان إلى يومنا هذا ما هي إلا تعبيراً على رسوخه في البقعة الترابية التي عمرها، وأقام أركانها، وشيد بنيانها حجراً حجراً، فتعمير الإنسان لهذه الأرض هي ترجمة لتلبية غريزة التملك، فالتملك يولد لدى الشخص الشعور بالاستقرار النفسي والأمن المادي والمعنوي.

ومع التطور الإنساني والحضاري المتعاقب على البشرية، انعكس هذا الأمر على واقع التملك العقاري، ذلك أن لكل عصر آلياته وطرقه وأساليبه في حماية حق الإنسان في تملكه للعقار على الوجه الصحيح والمشروع من غير ضرر بنفسه ولا لغيره حتى تستمر عملية البناء والحضارة، محاطة بسور من النظام والقانون.

في هذا الفصل يلقي الباحث الضوء على موضوع الملكية العقارية وطرق إثباتها في مبحثين، المبحث الأول كسب الملكية العقارية بالحيازة. أما المبحث الثاني سيتناول طرق الإثبات العامة، التقليدية منها والحديثة.

## المبحث الأول

### كسب الملكية العقارية بالحيازة.

#### تمهيد وتقسيم:

إن التشريع العماني ومعظم التشريعات المقارنة قد اتفقت وأجمعت على تقرير عدة أسباب لكسب الملكية العقارية، والتي من خلالها يستطيع ذوو الشأن تملك العقار، كالأجزاء المتصلة بالعقار، وكالشفعة، أو الوصية، أو الهبة، أو بعقد البيع أو الشراء، وأخيرا الحيازة على العقار لمدة تقادم معينة رسمها القانون، فإن استطاع مدعي ملك العقار إثبات أن العقار في حوزة طوال هذه المدة، كان المدعي مستحقا للملكية عليه.<sup>(1)</sup>

في هذا المبحث، سيتطرق الباحث إلى موضوع الملكية العقارية، والحيازة باعتبارها أحد الشروط الرئيسية لكسب ملكية العقار في مطلبين، **المطلب الأول** مفهوم الملكية العقارية وخصائصها، أما **المطلب الثاني** الحيازة وشروط إكسابها ملكية العقار.

## المطلب الأول

### مفهوم الملكية العقارية وخصائصها.

#### تمهيد وتقسيم:

تعتبر فكرة الملكية الخاصة في معناها المستمد من الواقع، هي اختصاص الفرد بالشيء بشكل يمكن معه السيطرة عليه، فالنص على حق الملكية في الدساتير الغربية والعربية يعني الإعلاء من شأنها وتقديسها، ودليلا على وجود الرغبة الجادة في حماية وتحصين هذا الحق، وغالب دساتير الدول العربية

---

(1) أنظر قانون المعاملات المدنية العماني رقم (2013/29) من المادة (858) إلى المادة (930)، والتي عددت أسباب كسب الملكية، ومن بينها كسب الملكية العقارية بالحيازة.

ما نصت على هذا الحق بصيغ متشابهة، والتي جاءت في أغلب الأحيان بنفس الصيغ التي جاءت بها الإعلانات والاتفاقيات لحقوق الإنسان.<sup>(1)</sup>

ومن المعلوم أن أهم الحقوق العينية الأصلية وأوسعها نطاقا التي حمتها كافة القوانين السماوية والوضعية هو حق الملكية، فقد جاء في الحديث النبوي الشريف على صاحبه أفضل الصلاة والسلام: "كل المسلم على المسلم حرام، دمه وماله وعرضه"، ومن أبرز مظاهر الحماية القانونية لحق الملكية هو ما نصت عليه المادة (14) من النظام الأساسي للدولة بسلطنة عمان بقولها: "الملكية الخاصة مصونة، فلا يمنع أحد من التصرف في ملكه إلا في حدود القانون، ولا ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة، وفي الأحوال المبينة في القانون، ومقابل تعويض عادل...، والمصادرة العامة للأموال محظورة، ولا تجوز المصادرة الخاصة إلا بحكم قضائي في الأحوال المبينة في القانون".<sup>(2)</sup>

وعلى هذا جاءت كافة دساتير الدول وأنظمتها التشريعية في حماية الملكية العامة والخاصة على حد سواء، فحق الملكية حق مقدس للأمم والشعوب منذ قديم الزمان وحتى يومنا هذا، إلا في بعض الفترات القليلة التي حادت عنه بعض الأمم باتباعها المنهج الاشتراكي الشيوعي الذي قلص وحجّم الملكية الخاصة للأفراد إلى الحد الأدنى بحجة التوزيع العادل للثروات ولو حساب الملكية الخاصة للأفراد. ومن أبرز وأهم مظاهر وأنواع حق الملكية، هو الملكية العقارية.

وسيتناول الباحث هذا المطلب على فرعين، **الفرع الأول** سيتطرق إلى التعريف بالملكية العقارية، وفي **الفرع الثاني** سيتناول عناصر وخصائص الملكية العقارية.

---

(1) حمد عزيد مروان، كسب الملكية العقارية بالتصرف القانوني: دراسة قانونية مقارنة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة عبد الحميد مهري- قسنطينة، المجلد السابع، العدد (الثاني)، ص 472.

(2) النظام الأساسي للدولة الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2021/6) بتاريخ 2021/1/11م، واحتوى على (98) مادة، ونشر في الجريدة الرسمية في العدد رقم (1374) بتاريخ 2021/1/12م. وحتى النظام الأساسي للدولة الملغي والصادر بالمرسوم السلطاني رقم (1996/101) فقد جاء مؤكدا على هذه الحماية بنص المادة (11).

## الفرع الأول

### تعريف الملكية العقارية.

إن مصطلح الملكية العقارية مصطلح مركب من كلمتين رئيسيتين، ملكية، وعقار، ويرى الباحث بأن يعرف كل مصطلح على حدة من الناحية اللغوية والاصطلاحية، للوصول إلى تعريف جامع للملكية العقارية.

فقد تعددت تعريفات الملكية في كتب اللغة، فقد جاء في لسان العرب أن الملك: "ما ملكت اليد من مال، والملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به".<sup>(1)</sup>

وجاء في القاموس المحيط: "ملكه بملكه ملكا وملكة، أي احتواه قادر على الاستبداد به".<sup>(2)</sup> والملكية في الاصطلاح الفقهي وردت بألفاظ وتعريفات كثيرة، إلا أنها تنصب في معنى واحد وهو حق الإنسان وتمكنه من الانتفاع بالعين واستغلاله والتصرف فيه على الوجه المشروع، وعلى هذا جاءت المادة (798) من قانون المعاملات المدنية العُمانية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2013/29) بقولها: "حق الملكية هو سلطة المالك في أن يستعمل الشيء المملوك له وأن يستغله وأن يتصرف فيه بجميع التصرفات الجائزة شرعا".

ويعرف العقار لغة: الأرض والضياع والنخل، ويقال في البيت عقار حسن، أي متاع وأداة.<sup>(3)</sup> والعقار في الاصطلاح القانوني لم يرد بصريح العبارة في التشريع العماني، إلا أن المشرع الجزائري نص في المادة (674) من القانون المدني الجزائري بتعريفه العقار بأنه: "كل شيء مستقر بحيز، وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، وكذا جاءت المادة (2/82) من القانون المدني المصري مشابهة لما ذهب إليه التشريع الجزائري.<sup>(4)</sup>

---

(1) محمد بن مكرم، لسان العرب، دار صادر، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 2015، ص528.

(2) الفيروز آبادي، القاموس المحيط، دار العلم، بيروت، لبنان، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، 2009، ص320.

(3) إسماعيل حماد الجوهري، معجم الصحاح، دار المعرفة، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2007م، ص724.

(4) القانون المدني الجزائري الصادر بالأمر رقم (58-75) بتاريخ 26-سبتمبر-1975م، واحتوى على (1003) مادة.

ويُفهم من ذلك أن العقارات إما أن تكون عقارات بطبيعتها، وإما أن تكون عقارات بالتخصيص، فالعقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيزه، ثابت فيه، لا يمكن نقله أو تحريكه من مكان لآخر دون أن يعتريه التلف، أما العقار بالتخصيص فهو في أصله وطبيعته منقول، وضعه مالكه في عقاره وخصصه لخدمته واستغلاله، فالأراضي بجميع أنواعها تعتبر عقارات بطبيعتها وكل ما يتصل بسطحها اتصال قرار، وما يوجد في باطنها كالمعادن والصخور، أما الأجزاء المنتزعة أو المأخوذة من الأرض كالأحجار والمعادن فهي من المنقولات، وكذا الحال بالنسبة للمباني فهي عقارات بطبيعتها أيا كان نوعها، ويستوي أن تكون قد أقيمت على سطح الأرض كالمصانع والمنازل، أو تحت سطح الأرض كمحطات مترو الأنفاق، والمزروعات والأشجار والنخيل هي عقارات بطبيعتها كونها تمتد بجذورها في باطن الأرض، أما المزروعات الموضوعية في أوعية فهي منقولات يمكن نقلها من مكان لآخر دون تلف.<sup>(1)</sup>

ومما سبق، نستطيع أن نُعرف الملكية العقارية بأنها: حق مالك العقار وسلطته في استعمال العقار الذي في حيازته، والانتفاع به، والتصرف فيه، على الوجه القانوني الذي يسمح له بذلك.

---

(1) عبد الهادي فوزي العوضي، المدخل لدراسة القانون المصري والعماني مع الإشارة إلى الوضع في القانون الفرنسي، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، 2010م، ص 579.



## الفرع الثاني

### عناصر وخصائص الملكية العقارية.

يلاحظ من خلال تعريف الملكية العقارية أن حق الملكية يقوم على عناصر ثلاثة، وهي سلطات يتمتع بها المالك دون غيره على الشيء المملوك له والاستفادة من مزاياه، وهذه السلطات الثلاثة هي استعمال الشيء على الوجه الصحيح، واستغلاله، والتصرف فيه. فيُقصد باستعمال الشيء الحصول على منافعه، فاستعمال المنزل يكون بسكناه، وقد يختلط الاستعمال بالاستغلال عندما يتمخض الاستعمال عن الحصول على ثمار الشيء كما في زراعة الأراضي الزراعية، وقد يختلط بالتصرف المادي عندما يتمخض عن استهلاك الشيء كما في تناول الطعام.<sup>(1)</sup>

وأما الاستغلال فيُقصد به هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على غلة الشيء وثماره، فاستغلال الدار يكون بتأجيرها، واستغلال البستان يكون بالحصول على ثمارها، واستغلال الماشية يكون بالحصول على نتاجها، فقد يكون الاستغلال مباشراً كقيام المالك بزراعة الأرض وجني ثمارها، أو غير مباشر كقيام الغير بزراعتها والحصول على ثمارها لقاء أجر يدفع للمالك.<sup>(2)</sup>

ويُقصد بالتصرف نوعان، التصرف المادي، والتصرف القانوني، ويهدف التصرف المادي إلى إجراء تغيير مادي في الشيء محل الملكية كالبناء في الأرض أو اعدام الشيء باستهلاكه ويراعى أن سلطة التصرف المادي في الشيء مقصورة على المالك، فهي طابع مميز إذن لحق الملكية، أما باقي الحقوق العينية فلا يملك أصحابها هذه السلطة، فالمنتفع مثلاً يلزم بالمحافظة على الشيء المنتفع به، ورده عند الانتهاء من حق الانتفاع، أما التصرف القانوني فيُقصد به ملكية الشيء أو تقرير حق عيني عليه سواء أكان هذا الحق من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية كالانتفاع والاستغلال، أو من

(1) توفيق فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1993، ص 95.

(2) محمد سوار، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى،

1993، ص 21.

الحقوق العينية التبعية كالرهن، ويراعى أن سلطة التصرف القانوني ليست مقصورة على المالك وإنما تثبت لكل صاحب حق عيني على ان سلطة المالك تظل أوسع مدى كما لغيره من هؤلاء لقدرته على التصرف بالمنفعة والرقبة معا، وهذه سلطة لا تتسنى لغيره، فصاحب حق الانتفاع تقف سلطته عند التصرف في منافع الشيء دون رقبته.<sup>(1)</sup>

إلا أن هذه السلطات ليست مطلقة للمالك ليتصرف في ملكه كيفما يشاء، فهناك قيود ترد على حق الملكية قد بينها قانون المعاملات المدنية والتجارية العماني من المادة (801) إلى المادة (807)، والتي من الممكن تلخيصها بأن على المالك أن يراعي في استعمال ملكه ما تقضي به القوانين من قيود مقررة لمصلحة أو خاصة، وليس للمالك أن يتصرف بالعين المملوكة إذا تعلق بها حق للغير إلا بإذن الأخير، ومن تلك القيود بأن المالك إذا أحدث ضررا في استعماله لملكه بالغير كان للمضروب الحق في الضمان، إلى غير ذلك من الشروط التي اشترطها المشرع في عدم الإضرار بالمصلحة العامة أو الخاصة، وعدم السماح للأجنبي بالتملك العقاري في إلا في حدود ضيقة حسب ما يرسمه القانون.<sup>(2)</sup>

ولحق الملكية خصائص ثلاث تميزه عن غيره من الحقوق، فمن تلك الخصائص التي تتسم بها الملكية أنها، حق جامع، وحق مانع، وحق دائم. والمقصود بأنها حق جامع أي أنه خال من أي قيد يمنع صاحبها من الاستفادة بجميع السلطات المحملة على الشيء والتي تمكنه من الحصول على جميع مزاياه، كالاستعمال والاستغلال والتصرف كما أسلفنا، وتعني أيضا أن جميع الحقوق المشتقة المتفرعة من حق الملكية هي حقوق مؤقتة تعود إلى المالك بعد أن تستنفذ مدة بقائها.

---

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثالثة، 1982، ص497.

(2) قانون المعاملات المدنية والتجارية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2013/29) بتاريخ 25 من جمادى الثانية سنة 1434هـ الموافق 6 من مايو سنة 2013م، ويحتوي على (1086) مادة، ونشر في الجريدة الرسمية في العدد رقم (1012) بتاريخ 2013/5/12م.

وحق الملكية مانع أيضا، بمعنى أن المالك يستأثر بجميع مزايا ملكه، فيمنع الآخرين من مشاركته في التمتع بهذه المزايا ولو لم يلحقه من وراء هذه المشاركة ضرر، وعلى هذا نصت المادة (2/1018) مدني أردني بقولها: "لمالك الشيء وحده أن ينتفع بالعين المملوكة وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعا"، ولذا لا يتصور أن يكون لشخصين في الوقت ذاته حق ملكية كامل لكل منهما على الشيء ذاته، وإن أمكن التصور قيام ملكية شائعة بينهما تتحدد بسهم شائع كالنصف والرابع.<sup>(1)</sup>

ولحق الملكية خاصية الديمومة كذلك، فهو حق دائم، يدوم ما دام الشيء المملوك باقيا ولا ينقضي إلا بهلاك الشيء، فوجود الشيء وجودين، وجود مادي، ووجود معنوي، فالشيء السائب المباح الذي لا مالك له سوى وجود مادي، فإذا حمل من بعد بحق الملكية فقد بدأ وجوده القانوني وأصبح قابلا للتعامل فيه.<sup>(2)</sup> فالملكية بطبيعتها غير مؤقتة بمدة معينة، أما باقي الحقوق العينية الأخرى فهي قابلة للتوقيت، إلا أن الأمر مختلف بالنسبة للمنقول، إذ يزول حق الملكية عنه كأن يتخلى المالك عنه كالملابس القديمة بغير مالك، أي أن يمتلكه شخص آخر بطريق الاستيلاء مثلا.

ومن أبرز مظاهر الديمومة لحق الملكية بأنه لا يسقط بعدم الاستعمال، فإذا ترك المالك ملكه من غير استعمال، فإن ذلك لا يؤدي إلى حرمانه من ملكه مهما طال مدة عدم استعماله له، إلا في بعض الاستثناءات التي يفرضها القانون، كاشتراط الاتصال أو ما يسمى بعدم انقطاع المدة على حيازة عقار ما حتى يستطيع الحائز إثبات ملكه على ذلك العقار.

---

(1) محمد سوار، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، مرجع سابق، ص 37.

(2) حسن كيره، دروس في الحقوق العينية الأصلية في القانون اللبناني المقارن، دار المكاتب، بيروت، الطبعة الأولى، 1968، ص 162.

## المطلب الثاني

### الحياسة وشروط إكسابها ملكية العقار.

#### تمهيد وتقسيم:

تكتسي الحياسة بين الأنظمة القانونية أهمية بالغة، نظرا لما يترتب عليها من آثار بالغة الأهمية قد تجعلها في الصدارة بين أسباب كسب الملكية، فهي عنوان الملكية الظاهر، الأمر الذي يجعل الحائز في مركز ممتاز في مواجهة كل من ينازعه في صفته كمالك، إذ يقع على هذا المنازع عبء تقديم الدليل العكسي على عدم ملكية الحائز، ذلك لأن الحياسة أهم قرينة على الملكية.<sup>(1)</sup>

وعلى هذا، سيتناول الباحث الحياسة وعناصرها على فرعين، الفرع الأول بالحديث عن المقصود بالحياسة وعناصرها، أما الفرع الثاني بالحديث عن الحياسة وعلاقتها بالتقادم في اكتساب الملكية العقارية.

### الفرع الأول

#### المقصود بالحياسة وعناصرها.

#### أولا: المقصود بالحياسة.

الحوز في اللغة: يعني الجمع وضم الشيء، وتعني الامتلاك، فمن حاز الشيء يعني ضمه وملكه.<sup>(2)</sup> وزاد صاحب لسان العرب إلى معنى الملك قبضه والاستبداد به، فقال: حاز يحوزه إذا قبضه وملكه واستبد به، وهي الجمع، كالحيازة والاحتياز، وكل من ضم شيئا إلى نفسه من مال أو غيره فقد حازه حوزا أو احتازه إليه أي ضمه إلى نفسه.<sup>(3)</sup>

---

(1) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2002، ص292.

(2) أبادي الفيروز، القاموس المحيط، مرجع سابق، ص 212.

(3) محمد مكرم، لسان العرب، مرجع سابق، ص 266.

واختلفت تعريفات الحيازة في المعنى الاصطلاحي بين مختلف التشريعات المقارنة، فقد أورد المشرع العماني تعريفا للحيازة بنص المادة (921) بقولها: "1- الحيازة سيطرة فعلية من الشخص نفسه أو بواسطة غيره على شيء أو حق يجوز التعامل فيه".<sup>(1)</sup>

وعرف المشرع الكويتي الحيازة -حسب ما نصت عليها المادة 905- بأنها: "سيطرة شخص بنفسه أو بواسطة غيره على شيء مادي ظاهرا عليه بمظهر المالك، أو صاحب حق عيني آخر بأن يباشر عليه الأعمال التي يباشرها عادة صاحب الحق".<sup>(2)</sup>

وعرفها القانون المدني الفرنسي بأنها وضع اليد أو الانتفاع بشيء أو بحق يكون للحائز أن يستعمله بنفسه أو بواسطة شخص آخر يضع يده عليه أو يستعمله باسم الحائز.<sup>(3)</sup>

والشخص يكون حائزا لحق الملكية أو للشيء محل هذا الحق، متى استعمل بالنسبة إليه أي حق من حقوق المالك، فقد يتخذ سكنه يؤجره لغيره إذا كان منزلا، أو يتولى زراعتها أو تأجيرها لغيره إذا كانت أرضا زراعية، أو يتصرف فيها بالبيع أو الهبة أو الرهن أو بأي نوع من أنواع التصرفات التي تجوز للمالك.

فالحيازة ليست بحق عيني أو حق شخصي، بل ليست حقا أصلا، فهي كالشفعة ليست بحق، ولكنها سبب لكسب الملكية، وإن كانت تختلف عن الشفعة في أن الشفعة واقعة مركبة، بينما الحيازة تكيف قانونا بأنها واقعة مادية بسيطة تحدث آثارا قانونية.<sup>(4)</sup> وعلى هذا، فإنه يمكن أن نعرف الحيازة من الناحية

---

(1) قانون المعاملات المدنية العماني رقم (2013/29).

(2) يوسف رجب، بيان دور الحيازة في الرهن الحيازي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2010، ص 111.

(3) محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية الحيازة والتقادم متضمنا أحكام التقادم بنوعيه المسقط والمكسب، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصرن الطبعة الأولى، 2004م، ص 13.

(4) عبد الفتاح قدرى الشهاوي، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2003، ص 14.

الاصطلاحية بأنها: " وضع مادي به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء مادي مما يجوز معه التعامل فيه بنية الظهور بمظهر مالك الشيء أو صاحب حق عيني آخر عليه".<sup>(1)</sup>

فحيازة العقار هي سبب رئيسي مفضٍ لتملك العقار، وأبرز مظاهر حيازة العقار هو وضع اليد عليه أو ما يسميه البعض بالحوز، فالحوز إن كان يعد قرينة على الملك، فيجب ألا يكون مبنيا على وجه غير شرعي كالإكراه والغصب، وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض المغربية بقولها: " الحيازة المعتد بها هي الناشئة من وجه شرعي وقانوني".<sup>(2)</sup>

### ثانيا: عناصر الحيازة.

تتمثل عناصر الحيازة في عنصرين رئيسيين، عنصر مادي، وعنصر معنوي. والعنصر المادي هو الإحراز أو السيطرة، والعنصر المعنوي هو القصد، ولا تقوم الحيازة على أحدهما دون الآخر.<sup>(3)</sup>

**العنصر المادي:**

ويقصد بالعنصر المادي بأنه مجموع الأعمال المادية التي يقوم بها الحائز أو صاحب الحق على الحق موضوع الحيازة سواء كان هذا الحق حق ملكية أو حقا عينيا آخر أو يقتضيه مضمون الحيازة.<sup>(4)</sup>

وعرف البعض العنصر المادي بأنه وضع اليد على الشيء، أو على الحق عن طريق السيطرة الفعلية عليه، واستعماله، والتصرف فيه.<sup>(5)</sup>

وكي يتحقق العنصر المادي في الحيازة، لابد من شروط يجب توفرها، يلخصها الباحث في الآتي:

---

(1) قاسم محمد حسن، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2006، ص330.

(2) قرار محكمة النقض المغربية عدد 688، 1982/9/8، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 35-36، ص94.

(3) أحمد علي الشبلي، ادعاءات الملكية العقارية في التشريع العماني، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، 2012، ص38.

(4) فريدة، محمدي الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عنكون، الطبعة الأولى، 2000، ص12.

(5) عبد العزيز محمودي، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011، ص28.

## 1- السيطرة المادية الفعلية عن طريق الحائز ابتداء:

بمعنى أن حياة الحائز للعقار لم تتقل من أحد، سواء كان العقار مملوكا للحائز أو لغيره أو لا مالك له، فلتتحقق سيطرته بداية بأن يسيطر على العقار سيطرة مادية ويأشر عليه من الأعمال ما يباشره المالك على ملكيته، ولذا لا بد من وجود عمل مادي إيجابي يستحوذ به الحائز على الشيء، إذ أن مجرد التمكن من الاستحواذ والإحراز دون الاستحواذ الفعلي لا يكفي لقيام السيطرة المادية وبالتالي عدم قيام الحياة. (1)

## 2- السيطرة المادية المباشرة انتقالا:

من الممكن ألا يباشر الشخص الحياة المادية بنفسه ابتداء، بل تنتقل إليه من شخص آخر كان في الأصل هو الحائز المادي للعقار ثم تخلى عن هذه الحياة أو نقلها له، وبهذا تنتقل الحياة من حائز سابق إلى حائز حالي، فهنا يسيطر هذا الأخير على العقار بنفسه ولكنه استمد هذه السيطرة من الغير، فانتقل إليه محل الحياة، كالحياة المنتقلة بالإرث أو الوصية أو الشراء، أو كبيع شخص لعقار منقول كان في حياته لشخص آخر تم تسليم المبيع إليه، ففي هذه الحالة كانت السيطرة المادية على الشيء المبيع في يد البائع، سواء أكان مالكا أو غير مال، ثم نقلها للمشتري بتسليمه المبيع. (2)

## 3- السيطرة المادية بواسطة الغير:

الأصل في الحياة أن يمارس الحائز الأعمال المدنية بنفسه وأن يستعمل الحق الخاضع لسيطرته، سواء كان حق ملكية أو أي حق عيني آخر، بنفسه استعمالا فعليا، لكن قد تحول الظروف دون ذلك، فيحدث أن يباشرها شخص آخر يكون وسيطا يتصل به اتصال التابع بالمتبوع، ويأتمر بأوامره في القيام بهذه الأعمال، وهو ما أشارت إليه المادة 810 من القانون المدني الجزائري بقولها: "تصح الحياة بالوساطة

---

(1) عبد الفتاح قدرى الشهاوي، الحياة كسب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2003، ص 23.

(2) حسين منصور محمد، الحقوق العينية الأصلية والحقوق المتفرعة منها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2007، ص 336.

متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا بها اتصالا يلزمه الائتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة"، ويستنتج من ذلك أنه تصح الحيازة بالوساطة متى كان الغير يحوز لحساب الحائز أو بالنيابة عنه.<sup>(1)</sup>

ومثال ذلك أيضا، الحيازة بالنيابة، حيث تكون في حالة ما إذا كانت لحساب شخص آخر غير مميز أو عديم التمييز، ففي هذه الحالة ينوب عليه النائب القانوني وهو الولي أو القيم أو الوصي، بالقيام بجميع الأعمال المادية التي تظهره بمظهر صاحب الحق، ويدل على ذلك ما نصت عليه المادة (921) من قانون المعاملات المدنية العماني بقولها: "2..- يكسب غير المميز الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية".<sup>(2)</sup>

#### 4- السيطرة المادية على الشيوع:

وتتحقق الحيازة بقيام شخصين أو أكثر بحيازة شيئا على الشيوع أو استعمال حق من الحقوق على الشيوع، حيث يحق لجميع الحائزين على الشيوع القيام بأعمال السيطرة المادية التي تعبر عن حيازة الشيء أو تدخل في مضمون الحق. والحائز على الشيوع يجتمع في حيازته العنصران المادي والمعنوي، فيقصد استعمال حقه شائعا مع غيره لا خالصا لنفسه، وحقه أن يقوم بالأعمال المادية للحيازة مع بقاء حق الشركاء الآخرين للقيام بذات الأعمال، كأن يحوز شخصان دارا على الشيوع، فيسكنان فيها معا أو يؤجرانها معا، وقد يقسمانها فيما بينهما قسمة مهاية زمنية، فيسكن أحدهما مدة والآخر مدة.<sup>(3)</sup>

---

(1) مصطفى سليمان، وجلول يوسف، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة أدرار، الجزائر، 2014، ص 9.

(2) قانون المعاملات المدنية العماني رقم (2013/29).

(3) عبد العزيز محمودي، إجراءات تفعيل الحيازة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 32.



## العنصر المعنوي:

بمعنى أن تتوافر لدى الحائز الذي يباشر السيطرة المادية على الشيء نية الظهور بمظهر المالك أو صاحب الحق، أي أنه يقوم بالأعمال المادية لحساب نفسه، فإذا كان محل الحيازة حق ملكية، فإن العنصر المعنوي يتمثل في قيام الحائز بالأعمال كمالك أو بنية التملك.

وتحدد نية الحائز بالحق الذي أن يكتسبه، إذ أن عبارة حق الملكية تعني الاستئثار بجميع مزايا هذا الحق، لأن حق الملكية يخول لصاحبه حق التصرف والاستعمال والاستغلال، وحيازة الشيء بنية اكتساب حق عيني عليه لا تعني الاستئثار بجميع مزايا هذا الشيء، بل المزايا التي يخولها هذا الحق بالذات، وبناء على ذلك، فإن نية الحائز هي التي تحدد الحق الذي تعد الحيازة مظهر له، ولا يوجد ما يمنع من أن تتعدد نية الحائز بالنسبة لشيء معين من الأشياء، لأنه يمكن أن تتعدد الحقوق على شيء واحد، فيكون لشخص معين ملكية حق الرقبة، ويكون لشخص آخر ملكية حق الانتفاع على نفس الشيء، وقوام العنصر المعنوي في الحيازة هو نية الحائز، ولذلك يشترط في الحائز أن يكون مميزاً، لأن نية التملك لا تتوافر لدى عديم التمييز، ويمكن أن يحوز عديم التمييز الشيء بواسطة نائبة القانوني.<sup>(1)</sup>

وتجدر الإشارة، أن عنصر القصد ينتفي في أعمال الإباحة والتسامح، بمعنى لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه شخص على أنه مجرد إباحة أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح، ويقصد بأعمال الإباحة، الأعمال التي يباشرها الشخص في حدود حق مقرر له بحيث لا يتضمن تعدياً على ملك الغير، ولهذا فلا تصلح أن تكون أساساً لحيازة منتجة للأثار القانونية، أما أعمال التسامح فهي تلك التي يأتيها الشخص

---

(1) عبد الرحمن محمد شريف، أسباب كسب الملكية - الحيازة المكسبة للملكية ودعاوى الحيازة، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الأولى، 2009، ص 118.

على ملك الغير ويتحملها هذا الغير بالرغم مما فيها من تعدد، تسامحا منه، كما هو الحال في الأمور التي يقتضيها حسن الجوار، وهذه الأعمال لا تصلح كذلك لتأسيس حيازة قانونية.<sup>(1)</sup>

ومن الأمثلة على سبيل التسامح، أن يمر شخص في أرض جاره فيتركه هذا الجار تسامحا منه ومراعاة لما تقتضيه حسن العلاقات بين الجيران، وترك الابن أبيه أو أخيه لينتفع بالأرض التي يملكها وذلك على سبيل التسامح ومراعاة لصلة البنوة أو الأخوة.<sup>(2)</sup>

عليه فيجب أن تكون الحيازة سيطرة متعدية، لا مجرد رخصة ولا عملا يقبل التسامح عليه، وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض المصرية بقولها: "إذا كانت الأرض موضوع النزاع من أراضي المباني، وكان مدعي واضح اليد عليها لم ينتفع بها أكثر من أنه شغلها بسيارات وحدائد وغير ذلك من أدوات ورشته الملاصقة لها، فالانتفاع على هذه الصورة غير حائز للصفات الكافية للإعلام بنية تملكها، إذ أنه من قبيل الأفعال التي تحمل على التسامح المتعارف عليه بين الملاك المتجاورين، فلا تكسب أحدهم حقا قبل الآخر مهما طال الزمن المتعارف عليه".<sup>(3)</sup>

---

(1) محمد سليمان الأحمد، الفرق بين الحيازة والضمان في كسب الملكية دراسة نظرية تحليلية مقارنة في القوانين المدنية (الأردني، اليمني، المصري، السوري، الكويتي)، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2001، ص 21.

(2) منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة عبدالله وهبة، مصر، الطبعة الأولى، 1965، ص 381.

(3) حسين منصور محمد، الحقوق العينية الأصلية الملكية والحقوق المتفرعة عنها أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، مصر، الطبعة الأولى، 2007، ص 541 و ص 542.

## الفرع الثاني

### الحياسة وعلاقتها بالتقادم في كسب الملكية العقارية.

إن أغلب التشريعات تقر مبدأ اكتساب الحقوق وسقوطها بالتقادم، أي أن الحياسة لمدة معينة تكسب الحق، وعدم المطالبة به أو عدم استعماله لمدة معينة تسقطه، فالتقادم المكسب يقوم على أساس واقعة إيجابية وهي الحياسة، أما التقادم المسقط فأساسه واقعة سلبية هي عدم المطالبة بالحق أو عدم استعماله. وقد يبدوا للوهلة الأولى أن التقادم يجافي العدالة، لكن إذا نُظر إلى وجهة نظر المشرع وهدفه من التقادم فهو يرى من الضرورة بمكان أن يضمن استقرار النظام الاجتماعي من خلال المحافظة على استقرار المراكز القانونية، فالسماح لصاحب المال بالمطالبة به على الرغم من مرور مدة طويلة على تركه يؤدي بالضرورة إلى زعزعة المراكز القانونية واضطراب المعاملات، ولهذا السبب فإن القواعد القانونية المنظمة للتقادم تعد من القواعد الأمانة.<sup>(1)</sup>

### أولاً: شروط الحياسة المكسبة للملكية العقارية.

يقصد بشروط الحياسة بأنها الشروط التي يجب توافرها حتى تنتج الحياسة آثارها القانونية وتصبح حمايتها مستحقة قانوناً، والسبب في اشتراط هذه الشروط أن القانون يحمي الحياسة ويرتب عليها آثارها، لأنها توحى في الظاهر بأن الحائز صاحب حق وملك.<sup>(2)</sup>

فالمشرع العماني مثلاً اشترط عدة شروط للحياسة المكسبة للملكية العقارية، أبرزها وجود الأثر الظاهر القديم على الأرض يعود إلى ما قبل سنة 1970، وأن تكون مدة الحياسة متصلة - غير منقطعة - من قبل سنة 1970م على الأقل، كما يجب أن تكون الحياسة هادئة وعلنية وغير منازع فيها، وهذا ما نصت عليه المادة (13) من قانون الأراضي العماني بقولها: "كل عماني يثبت للوزارة أنه منذ تاريخ سابق على

---

(1) حمزة إبراهيم الشرعة، تسوية الأراضي ضمن أحكام قانون الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، 2022، ص 35 (بتصرف).

(2) مصطفى سليمان، وجول يوسف، الحياسة كسب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 17.

أول يناير سنة ١٩٧٠ كان يشغل أو شغل وسلفاؤه من قبله، دون انقطاع بين الإشغالين أرضا مبنية لغرض السكن، يحق له أن يملك الأرض والبناء القائم عليها مهما كان نوع المواد المستعملة في البناء وذلك في حدود المساحة المشغولة فعلا، شريطة أن يكون الإشغال هادئا وعلنيا وغير منازع فيه وعليه أن يتقدم للوزارة بطلب إثبات ملكيته وتسجيلها طبقا لأحكام هذا القانون.<sup>(1)</sup>

### الشرط الأول: وجود إشغال على الأرض تعود إلى ما قبل عام 1970م.

ويقصد بالإشغال أن تكون الأرض محل الادعاء مشغولة بالنخيل والأشجار، كأن تكون الأرض المدعاة مزرعة قديمة، أو أن المباني السكنية القائمة عليها تعود لما قبل عام 1970، وقد تكون الأرض بيضاء (بور) خالية من الزراعة أو البناء، وإما أن تكون الأرض بيضاء عليها أثر ظاهر قديم كالبناء أو القنوات المائية أو البئر أو النخل القائمة.<sup>(2)</sup>

### الشرط الثاني: أن تكون مدة الإشغال متصلة غير منقطعة.

ويسمى البعض بالاستمرارية، بمعنى أنه يجب أن تتوالى أعمال السيطرة المادية على الشيء في فترات متقاربة منتظمة، فيستعمل الحائز الشيء من وقت لآخر كلما تقوم الحاجة إلى استعماله كما يستعمل المالك ملكه في العادة، فإذا مضى بين العمل والآخر فترة طويلة من الزمن لا يستعمل فيها الحائز الشيء، وكانت هذه الفترة من الطول بحيث لا يدعه المالك الحريص على الانتفاع بملكه تمضي دون استعماله، فإن الحيازة تكون في هذه الحال غير مستمرة أو منقطعة، فالواجب ألا ينقطع الحائز عن استعمال الشيء عدا المدة التي ينقطع المالك عادة عن استعمال ملكه، فالحائز الذي يحوز حق الملكية إنما يتصرف في الشيء كمال، فيجب أن يظهر مظهر المالك في استعماله الشيء، أما إذا يحوز حقا

---

(1) قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (80/5) بتاريخ 17 ربيع الأول 1400هـ الموافق 4 فبراير 1980م، واحتوى هذا القانون على (31) مادة، ونشر في الجريدة الرسمية رقم (188) بتاريخ 16/2/1980م، وتم تعديل بعض مواد هذا القانون بموجب المرسوم السلطاني رقم (2007/32)، وبعدها صدرت تعديلات أخرى عليه بموجب المرسوم السلطاني رقم (2014/56). هذا في الحيازة السكنية، أما في الحيازة غير السكنية فقد نصت المادة (14) من ذات القانون على ذات الشروط إلا أنها زادت مدة تقادم الحيازة إلى ما قبل خمس سنوات من الأول من يناير من عام 1970م.

(2) أحمد علي الشبلي، ادعاءات الملكية العقارية في التشريع العماني، مرجع سابق، ص52 (بتصرف).

آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع فالواجب ألا ينقطع عن استعمال الحق الذي يحوزه كما لو كان فعلا صاحب هذا الحق.<sup>(1)</sup>

وبالنسبة للعقار، فيعني أن يبقى العقار في حوز المدعي أو مورثه من قبل عام 1970م حتى تقديم طلبه أو دعواه بصورة مستمرة غير منقطعة، وأن تتوالى أعمال السيطرة المادية على الشيء في فترات متقاربة منتظمة، وعلى هذا جاءت المادة (923) من قانون المعاملات المدنية العماني مؤكدة بقولها: "تعتبر الحيازة مستمرة من بدء ظهورها باستعمال الشيء أو الحق استعمال اعتياديا وبصورة منتظمة".<sup>(2)</sup> ولا يعتبر الكف عن استعمال الشيء بسبب قوة قاهرة كفيضانات أو سيول أو جفاف أو غزو أو حرب انقطاعا يخل بالاستمرار في الحيازة، فإذا حال طغيان المياه أو الفيضان دون زراعة أرض وقتا معيناً من كل سنة لم يمنع ذلك من توافر صفة الاتصال والاستمرار في وضع اليد متى كان واضح اليد يزرعها كلما سمحت له الأحوال بذلك.

#### الشرط الثالث: أن يكون الاشغال هادئاً وعلنياً وغير منازع فيه.

ويقصد بالهدوء بأن الحائز لم يحز على الشيء أو العقار بصورة فيها إكراه وتهديد، سواء كان هذا الإكراه مادياً أو معنوياً، وأما العلنية بمعنى أن تكون الحيازة ظاهرة للعيان، بمعنى أن يجاهر الحائز للشيء الثابت عليه بأنه مالكة دون غيره من الناس، ويتمسك بذلك إذا ما نازعه في حيازته أحد، فالحائز يمارس الأعمال المادية على العين التي يحوزها علانية بمرأى ومسمع من الناس كافة، فإذا لم يتحقق ذلك كانت الحيازة معيبة بعيب الخفاء.<sup>(3)</sup>

وأما بشأن شرط عدم النزاع، فيجب على الحائز الذي يطالب باستخراج سند ملكية للعقار الذي في حوزته ألا ينازعه فيه أحد، لأن النزاع هو مظنة عدم شرعية الحيازة، الأمر الذي قد يدفع بالأطراف المتنازعين إلى اللجوء للقضاء.

(1) فريدة محمدي، الحيازة والتقادم المكسب، مرجع سابق، ص 37.

(2) المادة (923) من قانون المعاملات المدنية العماني رقم (29/2013).

(3) عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر، ص 540.

## ثانياً: علاقة الحيازة بالتقادم المكسب.

التقادم يأتي على نوعان، تقادم مكسب، وتقادم مسقط، وما يهم هذه الدراسة هو التقادم المكسب.<sup>(1)</sup> ولفظ التقادم مأخوذ من القَدَم، ويقصد بالتقادم المكسب وسيلة يتملك بمقتضاها الحائز الذي استمرت حيازته لحق معين مدة معينة أن يتمسك بكسب هذا الحق.<sup>(2)</sup> وهو ما نصت عليه المادة (931) من قانون المعاملات المدني العماني.<sup>(3)</sup>

ويُفهم من خلال تعريف التقادم، أن له شرطان أساسيان، الأول أنه يشترط لاكتساب الحق بالتقادم أن توجد حيازة قانونية صحيحة مستوفية لعنصرها المادي والمعنوي، وأن توجد سيطرة مادية فعلية، وأن يظهر بمظهر المالك صاحب الحق.<sup>(4)</sup>

والشرط الثاني أن تستمر هذه الحيازة فترة من الزمن، وتبدأ مدة التقادم في اليوم التالي لليوم الذي بدأت فيه الحيازة، وتحسب مدته بالأيام لا بالساعات، ويدخل في حساب المدة ما يعرض أثناءها من المواسم

---

(1) يعرف التقادم المسقط بأنه: "مضي المدة التي حددها القانون، الذي يؤدي إلى سقوط حق الدائن في إجبار المدين على الوفاء بالتزاماته". أنظر (جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، القاهرة، مكتبة النهضة العربية، 1995، دون رقم الطبعة، ص364).

فإذا كان التقادم المكسب طريق لكسب الحق العيني بعد حيازته طوال المدة القانونية، فإن التقادم المسقط وسيلة تؤدي إلى انقضاء الحق إذا سكت صاحبه عن استعماله لمدة زمنية معينة، وتمسك به من له مصلحة في ذلك. أنظر (رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص420).

ويتفق التقادم المسقط مع التقادم المكسب في عدة أمور حسب ما نصت عليه المادة (938) من قانون المعاملات المدنية العماني بقولها: "تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة، وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب..".

(2) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص322.

(3) فقد دل على ذلك ما نصت عليه (931) من قانون المعاملات المدنية العماني بقولها: "من حاز عقارا غير مسجل في جهة التسجيل المختصة باعتباره مالكا له أو حاز حقا عينيا غير مسجل على عقار واستمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع دعوى عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من مدع ليس له عذر شرعي".

(4) فريدة محمدي، الحيازة والتقادم المكسب، مرجع سابق، ص89.

والأعياد والعطل.<sup>(1)</sup> وبإمعان النظر في المادة (931)، فإنها وضعت مدة (15) سنة كمدة تقادم مكسب لإثبات الملكية العقارية، والتي هي بطبيعة الحال قرينة وحجة قوية يستند عليها المدعي حين طلبه إصدار سند ملكية رسمي له فيها بشرط أن يكون ذلك بإذن السلطة المختصة.<sup>(2)</sup>

والسلطة المختصة في إثبات ملكية العقار وإصدار سند ملكية رسمية له في سلطنة عمان هي وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، والذي أعطاها هذه السلطة هو قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (80/5) وتعديلاته، فقانون الأراضي -كما سيتبين- أنه زاد مدة تقادم الحيابة المكسبة للملكية العقارية، واشترط أن تكون الحيابة السكنية من قبل الأول من يناير من عام 1970م، وقبل خمس سنوات من الأول من يناير من عام 1970م في الحيابة غير السكنية، ووفقا للقواعد العامة في تطبيق القوانين، فلا مجال لإعمال نص المادة (931) من قانون المعاملات المدنية سالف الذكر في مسألة التقادم المكسب والذي حددها بخمس عشرة سنة، كون أن قانون الأراضي المذكور جاء مخصصا لهذا النص العام الوارد في قانون المعاملات المدنية العماني كما هو واضح.

ومن جماع ما تقدم سرده، فإن كسب الملكية العقارية بالحيابة المستندة للتقادم المكسب في سلطنة عمان يكون بتوفر أحد الأسباب أو الشروط التالية:

1- الحيابة -أو الإشغال- الهادئة والعنيفة والمستمرة والغير منازع عليها، بشرط أن تكون هذه الحيابة من قبل الأول من يناير من عام 1970م في الحيابة السكنية، أو قبل خمس سنوات من الأول من يناير من عام 1970م في الحيابات غير السكنية.

2- الصك الشرعي الأصلي الصادر قبل الأول من يناير من عام 1970م.

---

(1) ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيابة، رسالة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008، ص55.

(2) نصت المادة (855) من قانون المعاملات المدنية العماني رقم (2013/29) بقولها: "1- من أحيا أرضا أو عمر أرضا من الأراضي الموات بإذن السلطة المختصة كان مالكا لها".

وما يهم الباحث هنا، هو إثبات تحقق الشرط الأول، بمعنى كيف يُثبِت المدعي للمحكمة -حال قيام الدعوى أمامها- أن الحيازة التي يطالب بإصدار سند ملكية لها كانت من قبل عام 1970م على الأقل؟ فهل وسيلة سماع الشهود أو المعاينة أو الخبرة هي الوسيلة الوحيدة لإثبات دعوى الملكية العقارية بالحيازة حال عدم وجود الصك الشرعي الأصلي، أم أن هناك وسيلة إثبات أخرى؟ هذا ما سيتناوله الباحث في المبحث الثاني للحديث عن طرق الإثبات العامة، بشقيها العادي والحديث.

## المبحث الثاني

### طرق الإثبات العامة.

#### تمهيد وتقسيم:

الإثبات قديم قدم الإنسان، فمنذ أن ادعى كل من ابني آدم قابيل وهابيل أن دعوته هي دعوة الحق وقربا قربانا للتدليل على الإثبات (واتل عليهم نبأ ابني آدم بالحق إذ قربا قربانا فتُقبِل من أحدهما ولم يُتقبَل من الآخر قال لأقتلنك قال إنما يتقبل الله من المتقين) المائدة الآية 27. فكان قبول القربان هو وسيلة الإثبات وإحقاق الحق، ولذلك نرى الانسان منذ بداية حياته الاجتماعية وهو يسعى لوسائل الإثبات، لا كغاية في ذاتها، بل وسيلة لإحقاق الحق، ولتحقيق العدالة.<sup>(1)</sup>

وأهمية الإثبات ليست ناشئة من كونه عنصرا من العناصر المكونة للحق، إلا أن الحق المجرد من دليله يعتبر عند التنازع في عداد العدم، والعجز عن إثبات الحق يؤدي إلى عدم الاعتراف به أمام القضاء، ولو كان موجودا في الحقيقة والواقع، فالإثبات يرمي إلى تحقيق غايات عملية هي الفصل في المنازعات وحماية الحقوق وردّها لأصحابها. يستعرض الباحث هذا المبحث على مطلبين، **المطلب الأول** في مفهوم الإثبات وطرق العادية في الإثبات والتي تم استخدامها في إثبات الملكية العقارية، أما **المطلب الثاني** سيتعرض إلى الطرق الحديثة في الإثبات.

---

(1) الطيب الزبير هجانة، الإثبات بالقرائن الحديثة دراسة فقهية مقارنة، أطروحة دكتوراة، جامعة أم درمان الإسلامية، 2009، ص4.



## المطلب الأول

### ماهية الإثبات وطرقه العامة

#### تمهيد وتقسيم:

إن موضوع الإثبات في المادة العقارية له أهمية بالغة لكونه يتناول إشكالا دائما طرح أمام القضاء وهو إثبات الملكية العقارية، خاصة في المناطق التي لم تشملها عملية المسح، كما له بعد اجتماعي لكونه حق من حقوق الفرد وهي الملكية، إضافة إلى أنه يمس الجانب الاقتصادي، إذ يعتبر من العوامل المحفزة لجلب الاستثمار.<sup>(1)</sup>

إن إثبات الملكية العقارية إثبات موجه نحو كسب الملكية بأحد أسبابها، فالوارث مثلا يُثبت الميراث لتثبت ملكيته للحصة التي يرثها، والحائز يُثبت بدء الحياة فتثبت عندها ملكيته، فالمدعي مطالب بالإثبات في الأول، ويليه المدعى عليه في تحمل هذا العبء.<sup>(2)</sup>

يتناول الباحث هذا المطلب على فرعين، الفرع الأول في الحديث عن ماهية الإثبات من حيث تعريفه والمراحل التاريخية لتطوره، أما الفرع الثاني سيتناول الباحث فيه عن الطرق العادية في الإثبات.

---

(1) محمد غربي، الإثبات في المادة العقارية، رسالة ماجستير، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2022، ص3.

(2) الأسعد الشنوفي، إثبات ملكية العقارات غير المسجلة، مرجع سابق، ص162 وص253 (بتصرف).

## الفرع الأول

### تعريف الإثبات ومراحله التاريخية

#### أولاً: تعريف الإثبات

الإثبات في اللغة هو من: "ثبت الشيء يثبت ثباتاً وثبوتاً فهو ثابت وأثبتته عرفه حق المعرفة، وأثبت حجته أمامها وأوضحها، وقولٌ ثابت أي الصحيح، وفي التنزيل "يُنَبِّتُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا بِالْقَوْلِ الثَّابِتِ".<sup>(1)</sup> والإثبات في الاصطلاح القانوني هو: "إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي يحددها القانون على صحة واقعة قانونية بالمعنى العام ويدعيها أحد طرفي الخصومة، وينكرها الطرف الآخر."<sup>(2)</sup> وعرفه السنهوري بأنه: "إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون على وجود واقعة قانونية ترتب آثارها."<sup>(3)</sup>

ومصطلح الإثبات في القانون المدني يعني: "إقامة الدليل أمام القضاء على وجود حق متنازع فيه أو على حدوث واقعة قانونية بصفة عامة مهما كان أثر ثبوت هذه الواقعة. وهو إثبات يتم قصداً إلى تحقيق غايات عملية مهما كان أثر ثبوت هذه الواقعة. وهو إثبات يتم قصداً إلى تحقيق غايات عملية هي الفصل في المنازعات وحماية الحقوق لأصحابها كما يلاحظ أن قواعده ترتبط بالصورة التي يكون عليها تنظيم القضاء."<sup>(4)</sup>

وعرفته محكمة النقض المصرية بقولها: "إن الإثبات بمعناه القانوني هو إقامة الدليل أمام القضاء بالطرق التي حددها القانون، فهو قوام الحق الذي يتجرد من قوته ما لم يعم الدليل عليه."<sup>(5)</sup>

---

(1) محمد بن مكرم، لسان العرب، مرجع سابق، ص468.

(2) فتحي والي، قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثانية، 1981، ص566.

(3) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص4.

(4) جميل الشرقاوي، الإثبات في المواد المدنية، مكتبة النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، 1982، ص4.

(5) أحمد أبو الوفاء، التعليق على نصوص قانون الإثبات، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 1978، ص13.

ويجب أن يكون الإثبات منصبا على الواقعة القانونية التي تنشئ الحق، سواء أكانت واقعة مادية أو تصرف قانوني، يرتب القانوني عليها أثرا معيناً، كالعامل غير المشروع وهو واقعة مادية تنشئ التزامات بالتعويض، أو كالعقد وهو تصرف قانوني، ويجب أن تكون الواقعة القانونية محل الإثبات معتبرة كأساس للحق المدعى به، بحيث لو ثبتت الواقعة يكون من شأنها أن تؤدي إلى إقناع القاضي بوجود الحق المدعى به، ويجب أن يكون الإثبات بالطرق التي حددها ورسمها القانون.<sup>(1)</sup>

إن الأصل في الإثبات أن يُثبت المدعي الحق الذي يدعيه بالطرق المعتبرة ويُقصد بطرق الإثبات هي تلك الوسائل أو الأدلة التي يجوز اللجوء إليها قانوناً لإقناع القاضي بصحة الواقعة المدعى بها في الدعوى المنظورة أمامه كي يحكم له بما يدعيه.

### ثانياً: المراحل التاريخية للإثبات

أن طرق الإثبات ومراحلها قد تطورت على مر الأزمان، فقد مرت على ثلاثة مراحل زمنية رئيسية: **المرحلة الأولى**، مرحلة ما قبل القضاء، والتي كانت تعتمد هذه المرحلة على القوة الشخصية، فكان كل شخص يقضي لنفسه بنفسه ويصل إلى حقه بقوته وينتقم لنفسه من خصمه، ولم يكن هناك شريعة أو قانون، فقد يستعين بأقاربه وقبيلته، ولزما على القبيلة أن تهب لندجته ونصرته سواء أكان ظالماً أم مظلوماً.

**والمرحلة الثانية**، تسمى بالدليل الإلهي، وسميت بذلك لأنهم كانوا يمارسون طقوساً تُنسب للدين، ويعتقدون أن الإله ينصر المظلوم وينتقم من الظالم بقوة خفية وبصورة فردية ويستسلمون لمشيئته وقدرته، فيعمدون إلى إعطاء المتهم السمّ أو يلقونه في النهر أو يصبون عليه الزيت والماء المغلي أو يعرضونه لعض الثعابين، فإن لم تؤثر عليه هذه الممارسات ثبتت براءته وإلا ثبت عليه الجرم، وأطلقوا على هذه الطرق بالامتحان، وبقي معمولاً بها حتى القرن الثالث عشر عام 1215م.

---

(1) الطيب الزبير هجانة، الإثبات بالقرائن الحديثة دراسة فقهية مقارنة، مرجع سابق، ص 10.

**والمرحلة الثالثة،** هي مرحلة عهد الدليل الإنساني، والذي لجأ إلى طرق موضوعية وحديثة، وهي التي عليها أنظمة القضاء حالياً، كالشهادة والكتابة والإقرار واليمين والقرائن والخبرة والمعايينة ، وقد عمد الفقه إلى تصنيف هذه الوسائل أو الأدلة إلى تصنيفات مختلفة: فهي تصنف من حيث تعلقها بالواقعة المراد إثباتها إلى مباشرة وغير مباشرة، ومن حيث الإعداد المسبق للدليل إلى طرق مهياة وغير مهياة، ومن حيث إلزامها للقاضي إلى طرق ذات حجية ملزمة للقاضي وأخرى غير ملزمة، ومن حيث قوتها وقبولها إلى طرق ذات قوة مطلقة وغير مطلقة، وتصنف كذلك إلى طرق إثبات رئيسية وأخرى تكميلية واحتياطية.<sup>(1)</sup>

واتفق الفقهاء في معظم التشريعات السماوية والوضعية-ومن بينها الشريعة الإسلامية- على نوعين من طرق الإثبات أو وسائله هما: الإقرار والشهادة، حيث يكون للوسيلتين المشار إليهما حجية قائمة مشروعة أمام القاضي في تكوين قناعته الوجدانية وصولاً إلى الحكم في أصل النزاع.<sup>(2)</sup>

وبمرور السنون والأعوام تطورت الأنظمة القضائية في مجال الإثبات حتى وصلت إلى مرحلة الإثبات الحر والذي يمكن من خلالها أن يستعين القاضي بها في الإثبات، وتركت للقاضي الحرية الكاملة في الاستدلال بأي طريقة إثبات ممكن الوصول إليها ويقتنع بها القاضي ليصدر حكمه استناداً عليها، مع التتويه أن معظم الفقهاء يرون أن الإثبات الحر مقصور على الجانب الجنائي فقط دون الجانب المدني إلا ما نص عليه القانون بنص خاص.<sup>(3)</sup>

---

(1) مزهر محسن القرعان، القرائن القانونية كوسيلة إثبات في المواد المدنية والتجارية، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، الأردن، 2011، ص3.

(2) إسحاق أحمد البوسعيدي، القرائن وحجيتها في الإثبات، أطروحة دكتوراة، جامعة الزيتونة، تونس، 2000، ص49.

(3) إبراهيم أحمد خليل، أحكام استخدام الوسائل العلمية في الإثبات وتقويم البيئات، أطروحة دكتوراة، جامعة أم درمان الإسلامية، السودان، 2002، ص9 (بتصرف).

## الفرع الثاني

### طرق الإثبات العادية

إن قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية العماني قد قسم طرق الإثبات بشكل عام إلى سبعة أقسام رئيسية، الأولى هي الأدلة الكتابية والتي تنقسم إلى قسمين، محررات رسمية ومحررات عرفية، أما الوسيلة الثانية فهي شهادة الشهود، والثالثة القرائن وحجية الأمر المقضي، والرابعة الإقرار واستجواب الخصوم، والخامسة اليمين والتي تنقسم إلى قسمين، يمين حاسمة ويمين متممة، والسادسة المعاينة ودعوى إثبات الحالة، والسابعة الخبرة.<sup>(1)</sup>

وبالنسبة إلى طرق إثبات ملكية العقار استنادا لتقادم الحيازة منها ما نص عليها القانون صراحة كوجود الصك الشرعي الأصلي الدال على قَدَم الحيازة، ومنها ما استُمدت من القواعد العامة في الإثبات كالأخذ بشهادة الشهود كون أن الحيازة واقعة مادية، وقد ارتأى الباحث التطرق إلى الطرق العادية لإثبات الملكية العقارية بشيء من التفصيل للوصول إلى المقارنة بينها وبين الصور الجوية في الإثبات.

### أولاً: الأدلة الكتابية

كما سبق ذكره، فقد أورد قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2008/68) في الباب الثاني عن الأدلة الكتابية، وقسم هذه الأدلة إلى قسمين، القسم الأول أسماها بالمحررات الرسمية، والقسم الثاني أسماها بالمحررات العرفية. فالمشرع العماني قد اعتمد بشكل كبير على المحرر الرسمي دون المحرر العرفي كواحدة من طرق الإثبات التقليدية في إثبات دعوى الملكية العقارية استنادا لتقادم الحيازة، فالمحررات العرفية لا ترقى لأن تكون طريقة من طرق الإثبات المعتمدة، فالرسمية هي السمة البارزة هنا في الإثبات.

---

(1) قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2008/68) بتاريخ 11 من جمادى الأولى سنة 1429 هـ الموافق 17 من مايو سنة 2008م، واحتوى هذا القانون على 106 مادة، ونشر في الجريدة الرسمية في العدد رقم (864) بتاريخ 2008/6/1م.

إن قانون الإثبات العماني قد تطرق إلى تعريف المحررات الرسمية في الفصل الأول من الباب الثاني منه، فقد نصت المادة (10) بقولها: "المحررات الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم على يديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه. فإذا لم تكتسب هذه المحررات صفة الرسمية فلا يكون لها إلا قيمة المحررات العرفية متى كان ذوو الشأن قد وقعوا بإمضاءاتهم أو بأختامهم أو ببصمات أصابعهم". ويتضح من خلال النص السابق أن أهم عناصر فكرة المحرر الرسمي هو صدوره عن الدولة أو عن شخص معنوي عام، فمصدر صفة الرسمية أنه تعبير عن إرادة الدولة في شأن تختص به، وصدوره عن الدولة يعني صدوره عن شخص يعمل باسمها ولحسابها وله صفة تمثيلها وهذا الشخص هم الموظف العام.<sup>(1)</sup>

والمحرر الرسمي يشمل ما كان محرراً أو موقعا بمعرفة الموظف العام، وما كان موقعا منه دون أن يكون مكتوباً بمعرفته، بحيث أن لفظ الصدور يتسع للصورتين، ثم أن المحرر قد يكون عرفياً في أول الأمر ثم ينقلب إلى محرر رسمي بعد ذلك إذا ما تداخل فيه موظف عام في حدود وظيفته بإثبات بياناته في حدود صلاحياته، ولا يشترط القانون حتى تسبغ الرسمية على الورقة أن تكون محررة على نموذج خاص، لأن الصفة الرسمية يسبغها محررها لا كتابتها على النموذج الخاص، ولا يغير من رسميتها أن يخالف الموظف العام واجبه ويعهد إلى غيره بتحريرها اكتفاء منه بتوقيعها، باعتبار أن العبرة بما يؤول إليه المحرر لا بما عليه في أول الأمر.<sup>(2)</sup>

ويتبين من خلال ما سبق بأنه يُشترط حتى تعتبر الورقة ورقة رسمية عدة شروط هي:

1- أن من حرر الورقة الرسمية موظف رسمي أو مكلف بخدمة عامة.

2- أن تكون ولاية هذا الموظف قائمة وقت تحرير الورقة.

---

(1) منية الحبيب حسين بو زيد، التزوير في المحررات الرسمية، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، الأردن، 2005، ص118.

(2) همام محمد زهران، الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديد للنشر، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2003م، ص47.

3- أن يكون تحرير الورقة مما يدخل في اختصاص وظيفته.

4- أن يتم تحرير الورقة الرسمية طبقاً للأوضاع القانونية التي قررها القانون. (1)

فالمستند الرسمي يعد واحداً من الأدلة المعتبرة بل من أقواها، ويعتبر حجة على الكافة بما دون فيه ما لم يثبت تزويرها، وعلى هذا فلا يطالب ممن يتمسك بالمستند إثبات صحته، وإنما يقع على من ينكرها عبء الإثبات ما يخالفه، أي نقضه بطريق خاص وهو الطعن بالتزوير بالطرق القانونية، فقد نصت المادة (11) من قانون الإثبات العماني بأن: "المحررات الرسمية حجة على الكافة بما دون فيها من أمور قام بها محررها في حدود مهمته أو وقعت من ذوي الشأن في حضوره ما لم يتبين تزويرها بالطرق المقررة قانوناً. أما ما ورد على لسان ذوي الشأن من بيانات أو إقرارات فيجوز إثبات عدم صحتها بالطرق العادية طبقاً للقواعد العامة".

وتظهر سمة الرسمية في الصكوك الشرعية الأصلية الصادرة قبل عام 1970م، وهذا ما نصت عليه نصوص مواد قانون الأراضي فقد نصت المادة (12) منه بقولها: "يعد مالكا للأرض مبنية كانت أو خالية كل عماني تثبت ملكيته لها بموجب صك شرعي صحيح نُقِرَ وزارة شؤون الأراضي والبلديات - حالياً وزارة الإسكان والتخطيط العمراني -، وعلى المالك المذكور أن يستخرج من الوزارة سنداً يفيد تسجيل ملكيته للأرض المذكورة وللبناء القائم عليها - إن وجد - إلا إذا قد حصل على هذا السند قبل صدور هذا القانون. وتُتبع في تقديم طلبات تسجيل ملكية الأراضي المشار إليها في مواد هذا القانون وإثبات ملكيتها الإجراءات التي تحددها لائحته التنفيذية". ونصت المادة (16) مكرر (1): "تبت الوزارة في الطلبات المقدمة إليها، وعليها أن تثبت بكل الطرق من صحة الادعاءات، ولا تُقبل بشأنها إلا الصكوك الأصلية..". ونصت المادة (23) مكرر كذلك بقولها: "لا يجوز النظر في دعاوى إثبات وتسجيل الملك التي يسري بشأنها قانون الأراضي أو الفصل فيها من قبل جهات القضاء المختصة، قبل التقدم بالطلبات المنصوص عليها في المادة (16) مكرراً والتظلم منها وفقاً للمادة (16) مكرراً (1) من هذا القانون. كما

---

(1) سمير عبد السيد تناغو، أحكام الالتزام والإثبات، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2005م، ص131.

لا يجوز للجهات القضائية وغيرها النظر في دعاوى إثبات وتسجيل الملك في الأراضي البيضاء، أو لمن لا يحمل صكا شرعيا صادرا قبل الأول من يناير عام 1970م<sup>(1)</sup>.

فمن خلال النصوص السابقة، يظهر إسباغ القانون على الصكوك الشرعية الأصلية صفة المحررات الرسمية المعتمدة، حتى وإن صدرت هذه الصكوك قبل قيام الدولة العمانية الحديثة في عام 1970م، فالقانون أعطاها قوة المحرر الرسمي في الإثبات طالما أنها صدرت تحت سلطة نظام إداري سابق وتم تحريره بواسطة رجال ثقة ومقبولون شرعا قبل تاريخ 1970م، فقد "كان الأفراد وقبل استحداث المشرع نظام السجل العقاري يبرمون العقود فيما بينهم شفاهة ثم يلجؤون للمحاكم الشرعية لإثبات انتقال الملكية وذلك عن طريق هذه الصكوك الشرعية"<sup>(2)</sup>.

ويقع العائق على الجهة الرسمية في التأكد من صحة تحريرها وتاريخ إنشائها والبيانات التي تضمنتها لتكون محلا للإثبات في دعوى الملكية العقارية لتبيان أن الحيازة قد كانت وما زالت في يد مدعي الملك منذ ما قبل عام 1970م، فهذا التاريخ هو محل اعتبار في تقرير الملكية لطالبها، ومن هنا كان على الجهة الرسمية ومعها محكمة الموضوع - حال وصول النزاع أمامها - أن تتأكد من هذا الصك أثناء دراسة الطلب لتتأكد منه ومن حججه حسب الشروط التي أوردت أعلاه.

والجدير ذكره، ومن خلال النصوص السابقة - وحسب ما جرى به العمل قضاءً - يمكن القول أن الأراضي البيضاء يمكن إثباتها فقط بالصكوك الأصلية الشرعية الصادرة قبل عام 1970م فقط، وبمفهوم المخالفة فإن الصك إذا صدر بعد هذا العام وكانت الأرض محل الدعوى بيضاء، فلا يمكن الاستناد بهذا الصك، أما الأراضي التي بها آثار قديمة فيمكن الاستناد بالصكوك التي صدرت حتى ولو بعد عام 1970م، مع التنويه أن الدوائر الشرعية بالمحاكم حديثا قد غلت يدها في إصدار هذه الصكوك، فكل من كان يملك صكا قبل غل يد المحكمة، فله أن يعتد به لإثبات ما يدعي به حسب ما تقدم بيانه.

---

(1) قانون الأراضي العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم 80/05.

(2) أحمد علي الشبلي، ادعاءات الملكية العقارية في التشريع العماني، مرجع سابق، ص 79.



## ثانيا: شهادة الشهود

لا إشكال حال وجود الصك الشرعي الأصلي، فهو دليل كتابي معتبر شرعا وقانونا يُثبت حق الحائز في إصدار سند ملكية له فيها بنصوص مواد قانون الأراضي رقم (80/5) والذي أعطى هذا الصك قوة الدليل الكتابي والمستند الرسمي المعتبر كما ذكرنا، ولكن الإشكال حال عدم وجود هذا الصك، الأمر الذي يدفع للبحث عن طريقة إثبات أخرى معتبرة قانونا لإثبات أن الأرض محل الدعوى كانت-وما زالت- قائمة ومشغولة وغير منازع عليها ومستمرة من قبل عام 1970م على الأقل حتى تاريخ رفع الدعوى. ومن بين تلك الطرق التي استعانت بها المحكمة والمدعي على حد سواء هي شهادة الشهود، والمعايينة، والخبرة، إلا أن شهادة الشهود هي الطريقة البارزة والمعتبرة في إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية، إذ المعايينة أو الخبرة لا تقوما لوحدهما مقام الشهود، ولا تقوم الشهادة لوحدها أيضا من غير الدلائل المستقاة من خلال المعايينة أو من خلال تعيين المحكمة لخبير هندسي يقوم بمهمة مسح الأرض محل الادعاء -إن لزم الأمر- والبحث عن ثمة آثار البناء القديم أو إن كان هناك بقايا من عبث منذ قديم الزمان كالزراعة أو السكنى التي من شأنها أن تُبنى بقدّم المكوث في تلك الأرض المدعاة منذ ما قبل عام 1970م.

فالشهادة أسبق طرق الإثبات، لكنها ترحزحت عن مكان الصادر لتحتله الكتابة، لثبات المسجل في السطور وتغيير المحفوظ في الصدور، ويطلق في بعض التشريعات على الشهادة لفظ البينة، على أن لها معنيين: معنى عام وهو الدليل، ومعنى خاص وهو الشهادة كوسيلة إثبات الوقائع.<sup>(1)</sup> وتعتبر الشهادة والمعايينة والخبرة والقرائن من أدلة الإثبات المقيدة التي لا تثبت إلا أنواعا محددة من مصادر الحقوق، وهي غالبا ما ترتبط بالوقائع المادية دون التصرفات القانونية.<sup>(2)</sup>

---

(1) أحمد الوجدي، الإثبات بشهادة السماع وإعمالها في المادة العقارية، منشورات مجلة القضاء المدني - سلسلة دراسات وأبحاث، العدد (21)، 2019م، ص 35.

(2) إسحاق أحمد البوسعيدي، القرائن وحجبتها في الإثبات، مرجع سابق، ص 81.

وتُعرّف شهادة الشهود بأنها: "قيام الشخص من غير أطراف الخصومة-بعد حلف اليمين- بالإخبار في مجلس القضاء بما يعرفه شخصيا حول حقيقة وقائع تصلح محلا للإثبات".<sup>(1)</sup>

وحجية الشهادة ليست ملزمة لقاضي الموضوع، فله أن يأخذ بها، وله أن يطرحها، بمعنى أن القاضي له كامل السلطة في تقدير وزنها وقيمتها مهما كان عدد الشهود وأيا كانت صفتهم، فقد يأخذ القاضي بأقوال شاهد دون الآخر، وبالتالي فهي حجة غير جازمة أو قاطعة، فشهود إثبات الواقعة المدنية مثلا، يمكن أن يقابلها شهود نفي لتلك الواقعة المراد إثباتها، وأمر ذلك كله لدى قاضي الموضوع الذي يزن شهود الإثبات وشهود النفي بميزان العدالة وظروف الدعوى والنظر في بعض الأمور التي تقدر في ميزان تلك الشهادة، كالنظر مثلا في أخلاق الشاهد، وقوة تذكّره، ومدى استيعابه.

وبالنظر إلى قضايا إثبات ملك الأراضي والعقارات استنادا لتقادم الحيازة، فقد استقرت الأحكام القضائية المدنية في سلطنة عمان في الأخذ بشهادة الشهود وإعطائها المكانة العالية في مسألة إثبات حوز المدعي للأرض محل الدعوى منذ ما قبل عام 1970م، ذلك أنه ومن الواقع العملي القضائي الممارس في أن شهادة الشهود هي الطريقة الرئيسية والمحك المفصلي والمقدمة على كافة الطرق الإثباتية - حال عدم وجود الصك الشرعي الأصلي - في مسألة إثبات أن الحيازة كانت من قبل عام 1970م من عدمها.

ومما يجب التنويه إليه، أنه لا يُلجئ إلى الشهادة منفردة ما لم يوجد ما يعضدها من قرائن أخرى دالة على الملك، ويقصد بهذه القرائن وجود الآثار القديمة الدالة على قدم السكن والعمار، فقد جاء في أحد أحكام المحكمة العليا في سلطنة عمان: ".. ولما كان الحكم بني على شهادة الشهود التي استمعتها المحكمة إلا أن الشهادة تخالف ما يجب إثباته في ملكية الأرض وعمارتها... وبما أن المحكمة بنت حكمها على أدلة غير قاطعة فإن حكمها مشوب بالفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب مما يتعين نقضه".<sup>(2)</sup>

(1) صالح براهيم، الإثبات بشهادة الشهود في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في المواد المدنية والجنائية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 1988، ص 11.

(2) الطعن رقم (2020/806)، مدني (أ)، جلسة 2021/4/5م، حكم غير منشور.

ومن هنا يُفهم أنه لا يجوز للمحكمة أن تستمع للشهود على أراض بيضاء خالية من كافة الآثار القديمة فالشهادة مقرونة بوجود الآثار والدلائل المادية الأخرى وجودا وعدما.

### ثالثا: المعاينة

من ضمن طرق الإثبات العادية التي اتبعتها الدوائر المدنية بالمحاكم للنظر في دعوى إثبات ملكية العقار هي المعاينة، والمعاينة تجد أساسها القانوني في قانون الإثبات، فقد نصت المادة (80) من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية العماني بقولها: "المحكمة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب أحد الخصوم أن تقرر الانتقال لمعاينة المتنازع فيه أو تندب لذلك أحد قضاتها، وتعين في قرارها تاريخ وكان المعاينة، وتحرر المحكمة أو القاضي المنتدب محضرا يبين فيه جميع الأعمال المتعلقة بالمعاينة وإلا كان عملها باطلا..".<sup>(1)</sup>

وتعد المعاينة من وسائل إثبات الوقائع المادية، لأن المحكمة تقف على حقيقة موضوع النزاع لتستخلص وجه الحكم فيه، فتتميز المعاينة عن بقية وسائل الإثبات التقليدية من أن القاضي يقوم بالمعاينة بنفسه ليقف على الأمر المتنازع عليه بين الفرقاء.<sup>(2)</sup>

فالقصد من المعاينة تحقيق أمر واقعة تفيد في تكوين اقتناع المحكمة بما تحكم فيه في الدعوى فيما يتعلق بالعقار، كتنبيت حدود عقار ما، أو إثبات ملكه لمدعي، أو تحديد مساحة مزروعة، أو أية حقوق من حقوق الارتفاق الأخرى، وعلى هذا جرى العمل القضائي في دعاوى الملكية والنزاعات القائمة على العقارات في أن المحكمة تقرر من تلقاء نفسها أو بطلب من أحد الخصوم للوقوف على عين الدعوى، والاستماع إلى الشهود أو تعيين خبير يحضر موعد معاينة المحكمة إن اقتضت الحال ذلك للوقوف

---

(1) قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2008/68).  
(2) صلاح مالك العزاوي، المعاينة ودورها في الحكم القضائي في الدعوى المدنية: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، ص 19.

والتأكد من وجود آثار قديمة أو زراعة أو أية بناءات لها بقية على الواقع حتى تقتنع المحكمة بأن المدعي يحوز الأرض محل الدعوى منذ ما قبل عام 1970م.

وجرت العادة القضائية كذلك أن المحكمة عندما تعين عين الأرض، فإنها تستمع للشهود أثناء المعاينة، وتسمع لكل شاهد على حدة بعد حلف اليمين، فالإثبات بالمعاينة مقرون بالضرورة بالسماع للشهود في غالب الأحيان، وقد تسمع المحكمة للشهود في المحكمة بعد إجراء المعاينة.

والجدير بالذكر، فالمحكمة تملك أن تتراجع عن إجراء المعاينة إذا رأتها غير منتجة في الدعوى، أو أن ما استجد في الدعوى بعد حكم الإثبات يكفي لتكوين عقيدتها، ومن ثم إذا رأى القاضي أنه لا جدوى من وراء تنفيذ هذا الإجراء، أو يتعذر تنفيذه فله العدول عنه والفصل في النزاع بالاستعانة في باقي الأدلة.<sup>(1)</sup>

#### رابعاً: الخبرة

إن من ضمن الطرق الإثباتية التي استعان بها القضاء المدني في دعاوى إثبات ملكية العقار المستندة إلى تقادم الحياة هو تعيين المحكمة لخبير هندسي أو خبير آثار أو أي نوع من أنواع الخبراء الذين تعينهم المحكمة. فقد نصت المادة (82) من قانون الإثبات العماني سابق الذكر فيما يتعلق بمسألة الخبرة بقولها: "للمحكمة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم أن تستعين بأهل الخبرة لتحقيق واقعة معينة في الدعوى أو إبداء رأيهم فيما يطرح فيها من مسائل فنية أو متخصصة دون المسائل القانونية".

فمهمة الخبير هي مهمة فنية تخصصية بالدرجة الأولى، تستعين به المحكمة في أغلب الأحيان في دعوى إثبات ملكية العقارات المستندة لتقادم الحياة عند وجود غموض في الدعوى بشأن عمر الحياة أو تحديد الآثار القديمة في الأرض المتنازع عليها، فقد يدفع المدعي أمام المحكمة بأحقيته لتملك العقار استناداً لتقادم حوز العقار في يده، فتقرر المحكمة معاينة عين الأرض، فيتبين للمحكمة عدم وجود آثار، أو وجود آثار لا يعلم نوعها أو عمرها أو حدودها المكانية، فتحكم المحكمة حينها بحكم تمهيدي بتعيين

---

(1) محمد بو رديان، الدور الإيجابي للقاضي في تسيير الخصومة المدنية، أطروحة دكتوراة، جامعة الجزائر، 2013، ص108.

خبير فني أو هندسي قبل الفصل في موضوع الدعوى، فقد نصت المادة (83) من قانون الإثبات العماني بقولها: "يجب تضمين الحكم الصادر بالاستعانة بخبير بيان المهمة المكلف بها، والأمانة التي يجب إيداعها لحساب مصروفاته، والخصم الذي يكلف بإيداع الأمانة، والأجل الذي يجب فيه الإيداع، والأجل المحدد لإيداع تقرير الخبير، وتاريخ الجلسة التي تؤجل إليها الدعوى للمرافعة في حالة إيداع الأمانة، وجلسة أخرى لنظرها في حالة عدم إيداعها".<sup>(1)</sup>

### خامسا: القرائن

القرينة في اللغة تعني: ما يدل على الشيء من غير استعمال فيه، أو هي أمر يشير إلى المقصود، والقرين هو المقارن والمصاحب والزوج، والقرينة مؤنث قرين، وهي من باب ضرب ونصر، وسميت القرينة بهذا الاسم لأن بها اتصالا بما يستدل بها عليه.<sup>(2)</sup>

---

(1) بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة:

"حكمت المحكمة وقبل الفصل في الموضوع بندب خبير هندسي -آثار- صاحب الدور أو من يتفق الخصوم على تسميته خلال أسبوع، تكون مهمته الاطلاع على أوراق الدعوى ومستنداتها وما عسى أن يقدم له الخصوم منها وتقديم تقرير مفصل عن موضوع الدعوى وذلك فيما يتعلق بمسح الأرض الزراعية على وضعها الحالي بالجدار الطيني والسياح القائم حاليا مع تبيان المساحات بالدقة على حسب إرشادات المدعي ومقارنتها مع المسح الذي قامت به وزارة الإسكان والتخطيط العمراني للمساحة موضوع الحيازة والصك الشرعي المقدم، وتحديد الآثار والإشغالات القائمة بالموقع حاليا وتحديد موقعها بالدقة بالأرض موضوع الدعوى وعمرها الافتراضي والمساحة الشاغلة للآثار وحدودها إن ثبت بأنها موجودة قبل سنة 1970م، وللخبير في سبيل أداء مأموريته سماع أقوال أطراف الدعوى وشهودهم ومن يرى لزوم الاستماع إليه بغير حلف اليمين والانتقال إلى أية جهة حكومية أو غير حكومية يرى ضرورة الانتقال إليها للاطلاع على ما يكون لديها من مستندات تفيد في الوصول إلى حقيقة المطلوب، وبالجملته اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ مهمته، وحددت المحكمة مبلغ أربعمائة ريال (400 ر.ع) على نمة أتعاب ومصاريف الخبير، وكلفت المدعي بإيداعها خزانة المحكمة، وحددت جلسة .... لنظر الدعوى بحالتها في حالة عدم إيداع الأمانة، وجلسة ..... في حالة إيداعها حتى يقدم الخبير تقريره، وأبقت الفصل في المصاريف. " نموذج لحكم تمهيدي بندب خبير هندسي.

(2) محيي الدين يعقوب، القاموس المحيط، الجزء الرابع، مطبعة مصطفى الحلبي وأولاده، الطبعة الثانية، مصر، 1952، ص256.

والقرينة في الاصطلاح القانوني والقضائي هي عملية استنباطية أو استخلاص عقلي منطقي مدروس يقوم على الربط بين واقعتين إحداهما معلومة الدلالة والأخرى مجهولة الدلالة، ينص عليها المشرع، أو يقوم بها القاضي وبالتالي تستلزم وجود واقعة معلومة ثابتة لاستنتاج الواقعة المجهولة.<sup>(1)</sup>

كما عرف قانون الإثبات المصري القرينة بأنها: "يترك لتقدير القاضي استنباط كل قرينة لم يقررها القانون، ولا يجوز الإثبات بهذه القرائن إلا في الأحوال التي يجيز فيها القانون الإثبات بشهادة الشهود".<sup>(2)</sup>

وعرف قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية العماني القرينة بقوله في المادة (54): "القرائن التي ينص عليها القانون تغني من قررت لمصلحته عن أية طريقة أخرى من طرق الإثبات، على أنه يجوز نقض هذه القرائن بالدليل العكسي، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك. وللقاضي أن يستنبط قرائن أخرى للإثبات لم ينص عليها القانون، ولا يجوز الإثبات بهذه القرائن إلا في الأحوال التي يجوز فيها الإثبات بشهادة الشهود".

وبشكل عام، واستناداً لنص المادة (54) من قانون الإثبات العماني، فإن القرائن تنقسم إلى نوعين رئيسيين، قرائن قانونية، وقرائن قضائية، فالقرائن القانونية-من اسمها- هي ما نص عليها القانون، والقرائن القضائية هي تلك القرائن التي لم ينص عليها، ومتروك استنباطها للقاضي، بشرط أن يكون الاستعانة بهذه القرائن القضائية في الحالات التي يجوز فيها الإثبات بشهادة الشهود.

ولكل من هذين النوعين عنصرين، الأول مادي وهو الواقعة الثابتة والمعلومة وتتخذ أساساً لاستنباط واقعة مجهولة، وإذا كانت القرينة تعفي من تقررت لمصلحته من عبء الإثبات، ذلك كونها تنقل هذا العبء من طرف لآخر، إلا أنه يستلزم إثبات الواقعة التي تقوم عليها القرينة، وأما العنصر الثاني للقرينة

---

(1) حامد حمد البراشدي، حجية القرائن في الإثبات في المسائل المدنية والتجارية: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة السلطان قابوس، مسقط، سلطنة عمان، 2010، ص 12.

(2) قانون الإثبات المصري في المواد المدنية والتجارية رقم 25 لسنة 1968م، صدر بتاريخ 3 ربيع الأول سنة 1388هـ الموافق 30 مايو سنة 1968م، وحوى على (162) مادة، ونشر في الجريدة في العدد رقم (22) بتاريخ 30 مايو سنة 1968م.

فهو العنصر المعنوي ويتمثل هذا العنصر في عملية الاستنباط التي يجريها المشرع أو القاضي حسب نوع القرينة، قانونية كانت أو قضائية، بحيث يتخذ من الواقعة الثابتة دليلا على الواقعة المراد إثباتها ويتخذ من الواقعة المعلومة قرينة على الواقعة المجهولة، ففي القرينة القانونية يكون الاستنتاج فيها من فعل المشرع نفسه لها بما يغلب وقوعه عملا في طائفة معينة من الحالات فيبني عليها قاعدة ينص عليها بصيغة عامة مجردة، فتصبح قاعدة تنطبق على جميع الحالات، ثم يأتي دور القاضي لتطبيقها فقط دون سلطة تقديرية منه، فوجود القرينة القانونية مقرون بالنص، بمعنى أن ينص القانون على أنه ما دامت الواقعة الأولى قد ثبتت فإن الواقعة الثانية المجهولة قد ثبتت بثبوتها، أما عملية الاستنباط في القرينة القضائية فيقوم بها قاضي الموضوع، وهي عملية شاقة بلا شك للقاضي، إذ عليه أن يستنبط من الواقعة الثابتة الدليل على الواقعة المراد إثباتها، فيتخذ من الواقعة المعلومة قرينة على الواقعة المجهولة<sup>(1)</sup>.

ومما تجدر الإشارة إليه، أن القرائن القانونية نوعان، قرائن قانونية بسيطة، وقرائن قانونية قاطعة، فالقرائن القانونية البسيطة هي التي لا تكون قاطعة، بمعنى يجوز إثبات عكسها بكافة طرق الإثبات، بما في ذلك البينة والقرائن القضائية، ومن أمثلة القرائن القانونية البسيطة ما نصت عليه (1/137) من القانون المدني المصري بقولها: "كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سببا مشروعاً، ما لم يقر الدليل على غير ذلك".<sup>(2)</sup>

وأما القرائن القانونية القاطعة هي تلك القرائن التي لا تقبل إثبات العكس، أي لا يجوز نقض دلالتها بإثبات عكسها، والقرائن القانونية القاطعة لها نوعان، الأولى قرائن متعلقة بالنظام العام، فهي وضعت لحماية مصلحة عامة، ولا يجوز نقضها بأي دليل عكسي، ولو كان هذا الدليل إقراراً أو يمينا، ومثالها قرينة حجية الأمر المقضي وقرينة النسب المبينة على أن الولد للفراش وغيرها، والنوع الثاني قرائن ليست

---

(1) حامد حمد البراشدي، حجية القرائن في الإثبات في المسائل المدنية والتجارية: دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 19.

(2) صدر هذا القانون بموجب القرار الجمهوري رقم 131 لسنة 1948م بتاريخ 9 من رمضان سنة 1367هـ الموافق 16 من يوليو سنة 1948م، وهو مكون من (1149) مادة (معدل)، ونشر في الجريدة الرسمية في العدد رقم (108) بتاريخ 13 من أكتوبر 2021.

متعلقة بالنظام العام ، فهي وضعت لحماية مصلحة خاصة ، وهذه لا يقبل إثبات عكسها إلا بالإقرار أو اليمين، ومثاله: اعتبار حيازة المنقول بسبب صحيح وحسن نية قرينة على ملكية الحائز لها، فهذه قرينة قاطعة، ولكن إذا أقر الحائز بأنه غير مالك أو نكل عن يمين وجهت إليه سقطت قرينة الملكية لأن هذه القرينة أقيمت لحماية مصلحة خاصة.(1)

وتحديد ما إذا كانت القرينة القانونية بسيطة أو قاطعة هي مسألة قانون تخضع لرقابة المحكمة العليا، وكذلك الحكم فيما يتعلق بجواز نقض القرينة القاطعة بالإقرار واليمين أو عدم جوازه.

وبإنزال ما سبق على دعوى الملكية العقارية المستندة لتقادم الحيازة في سلطنة عمان، فإن قاضي الموضوع قد يستعين بالقرائن في تقرير إثبات الملكية، فهناك حالات كثيرة لهذه القرائن لا يسع المقام لذكرها كلها، وإنما يذكر الباحث بعضاً منها بالنظر اللازم لإيصال فكرة موجزة عنها.

فمن ضمن القرائن في هذا الشأن، وقوع الأرض المحاذرة محل الدعوى وسط منطقة زراعية قديمة ما، الأمر الذي يدل لقناعة المحكمة على قرينة ثبوت ملكية المدعي للأرض الزراعية مع الأخذ في الاعتبار بعدم وجود منازع له فيها، فتأخذ المحكمة بهذه القرينة في حكمها كدليل في ثبوت الملكية لقدم المنطقة التي بها الأرض محل الدعوى، خاصة في المناطق الزراعية القديمة التي بها الزراعة والنخيل العالية. ومن ضمن القرائن كذلك، وجود صك شرعي أو مستند كتابي معتبر لأحد الأراضي المجاورة للأرض محل الدعوى، ويشير هذا الصك في بياناته إلى الأرض محل الدعوى بأنها تحد الأرض من جهة الشمال مثلاً، فهذه قرينة من الممكن للمدعي أو القاضي على حد سواء أن يستند عليها في الإثبات، فالمدعي لا يستند إلى صك شرعي يخص الأرض التي يدعي بها، وإنما يستند لصك لأرض أخرى، وهذا الصك الأخير يشير إلى الأرض محل النزاع.

---

(1) هشام الجميلي، الموسوعة الشاملة في شرح قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، إصدارات نادي القضاة، حيدر جروب للإصدارات القانونية، المجلد الثالث، طبعة 2017، ص153.



ومثاله أيضا، أن تكون الأرض محل الدعوى واقعة وسط أرضين، وهاتين الأرضين بهما سند ملكية رسمي خاص بهما، فالقرينة هنا بأنه طالما أقر الملك لتلك الأرضين، الواقعة على يمين وشمال الأرض محل الدعوى، فمن باب أولى أن تُقر الملكية لها من باب المعاملة بالمثل. إلا أن هذا المبدأ والقرينة لا يمكن إعمالها في كل الأحوال كما هو معلوم، فأسباب الملك المستند لتقادم الحيازة لا يستند لهذه الاعتبارات، وإلا لعمد الكثير إلى حيازات بين أرضين بهما سند ملكية، ثم يدفع بهذا الدفع أمام محكمة الموضوع.

ومثال هذه القرائن كذلك، وجود ممر مائي أو ما يسمى في العرف (ساقية فلج)<sup>(1)</sup>، وتتم هذه الساقية أمام أرض محل الدعوى، أو وجود طريق يؤدي إلى هذه الأرض، حتى ولو كانت هذه الأرض فضاء، ذلك أن هذه الساقية أو الطريق تعد دلالة أو قرينة على وجود أرض موصلة إليه، فيستدل القاضي بهذه الطريق كونها عُبدت لتوصل إلى مكان ما، إلا أنه ليس بالضرورة أن كل طريق أو ساقية تعد دلالة على ملك العقار الموصلة إليه، فقد تكون هذه الساقية أقيمت من غير وجه حق أو قانون.<sup>(2)</sup>

---

(1) الفلج- من الفعل فلج بمعنى فلق وشق- هو باختصار قناة مائية لها مصدر من فجوة في مكان مرتفع في صخرية، ومنها تمتد قناة مسافة أميال عديدة حتى تصل إلى أرض قابلة للزراعة، فإذا كانت في مستوى سطح الأرض تقام قناة سطحية، وإذا صادفت أرضا مرتفعة تم مدها عن طريق حفرها بأسلوب يدل على مهارة معمارية متقدمة، أما إذا تطلب مدها بالمرور بأرض منخفضة عن مستواها أقيم لها جسر. أنظر <https://www.omaninfo.om/module.php?m=pages-showpage&CatID=187&ID=854>، تاريخ الاطلاع 2024/6/30، الأفلاج والعيون).

(2) هذه القرائن - حسب رأي الباحث - لا تعتبر من ضمن القرائن القانونية التي نص عليها القانون حتى تكون محل حجة ودليل معتبر، فهي قرائن قضائية، يبقى تقدير حجيتها لقاضي الموضوع الذي ينظر الدعوى، فكل دعوى لها ظروفها وحديثاتها وقرائنها الخاصة بها.

## المطلب الثاني

### الإثبات بالطرق الحديثة.

#### تمهيد وتقسيم:

وجدت البشرية نفسها في العصر الحديث أمام مرحلة جديدة من التطور العلمي والتكنولوجي، ما كان له الأثر المباشر على نظرية الإثبات لا سيما إثبات المعاملات المدنية والتجارية، فبعد أن كانت علاقات الإنسان بالآخرين تتسم بتبادل اللغة شفاهة أو عبر الكتابة التي شهدت عدة مراحل للتطور من الكتابة على الحجر والعظام، مروراً إلى الدعامة الورقية، ثم تحول إلى عصر المجتمع التقني بفضل التقدم التكنولوجي غير المسبوق الذي يعد ثورة تفوق الثورة الصناعية، وتم التزاوج بين تقنيات المعلومات والإعلام والاتصال، مما انجر عنه ظهور معلومات معلوماتية معتبرة، أو ثورة الاتصالات فائقة السرعة، مما فتح الحديث عن المجتمع الافتراضي والإنسان المعلوماتي، وغيرها من المصطلحات المستحدثة التي أصبحنا نذكرها ونرددتها من يوم لآخر.<sup>(1)</sup>

يتناول المطلب موضوع الإثبات بالطرق الحديثة على فرعين، الفرع الأول استعرض مدى جواز الأخذ بمبدأ حرية الإثبات في المسائل المدنية، وموقف القضاء المدني في التعاطي مع وسائل الإثبات الحديثة، أما الفرع الثاني سيتطرق إلى بعض التطبيقات العملية على طرق الإثبات الحديثة.

---

(1) يوسف زروق، حجبية وسائل الإثبات الحديثة، أطروحة دكتوراة، جامعة أبو بكر بلقايد، الجزائر، 2013، ص 2.

## الفرع الأول

مدى جواز الأخذ بمبدأ حرية الإثبات في المسائل المدنية وموقف القضاء في التعاطي

مع وسائل الإثبات الحديثة.

تبدو أهمية وسائل الإثبات الحديثة في أنها تعتمد على العلوم، ومن هنا كان تطور تلك الوسائل تبعا للتطور العلمي في كافة المجالات، والعلوم في تطور مستمر ذي إيقاع سريع، وتتأثر وسائل الإثبات بالفكر والحضارة سموا ورقيا، مما يؤكد ضرورة أن تنطلق قواعد الإثبات لتأخذ ما يمكن أخذه من الإثبات العلمي، والاعتماد على الوسائل العلمية، فالعلم يؤكد ضرورة الاعتماد على النظم والشكل في الوسائل العلمية.<sup>(1)</sup>

ومن المعلوم قانونا أن مبدأ حرية الإثبات يظهر جليا بشكل عام في المسائل التجارية، إلا أن طرق ووسائل الإثبات في الجوانب المدنية قد حددها القانون بشكل حصري ومحدود، نظرا لما تتمتع به الحياة المدنية من الثبات والاستقرار، وما تستغرقه التصرفات التي يبرمها غير التجار من وقت طويل في معظم الأحوال، ولذلك فإن المشرع المدني وضع قواعد خاصة لإثبات هذه التصرفات حماية للمتعاقد من جهة، وتبصيرا لهم بخطورة ما يقدمون عليه من تصرفات من جهة أخرى، وتظهر قيود الإثبات في المعاملات المدنية جلية في نصوص قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية العماني، فعلى سبيل المثال نصت المادة (41) من ذات القانون بقولها: "لا يجوز الإثبات بشهادة الشهود ولو لم تزد القيمة على ألف ريال (أ) فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي...". فالأصل في المسائل المدنية أنه لا يجوز للشخص أن يصطنع دليلا لنفسه، كما أنه لا يجوز إجباره على تقديم دليل يدينه.<sup>(2)</sup>

(1) الطيب الزبير هجانه، الإثبات بالقرائن الحديثة دراسة فقهية مقارنة، مرجع سابق، ص 23.

(2) سالم الفليتي، مبدأ حرية الإثبات في المعاملات التجارية- قراءة في أحكام القانون التجاري، جريدة الوطن العمانية اليومية، الصادرة بتاريخ 2015/10/21م.

ومن هنا ظهرت مشكلة الأخذ بوسائل الإثبات الحديثة كحجية في المسائل المدنية، وعلى هذا جرت معظم التشريعات العربية التي جاءت متحفظة ومتشددة في التوسع بالأخذ بمبدأ حرية الإثبات أسوة بالمسائل التجارية، والتي قد تكون للأخيرة مبرراتها الخاصة في الأخذ بهذا المبدأ لما في المسائل التجارية من السرعة والتغير والحركة والثقة.

إن القاضي المدني وإن كانت سلطته محدودة في تقدير بعض الأدلة بحيث لا يخرج منها، إلا أنه لديه حق المفاضلة في كثير من الأحيان بين دليل وآخر حيث تكون له سلطة واسعة اتجاه الأدلة الأخرى، ذلك لأنه لا بد من التفرقة بين أنواع طرق الإثبات، والمثلة في الكتابة واليمين الحاسمة والإقرار والقرائن القانونية التي غالب ما تكون حجيتها مبنية ومضبوطة من طرف المشرع، والشهادة والقرائن القضائية واليمين المتممة التي يترك فيها نصيب تقدير حجيتها للقاضي.<sup>(1)</sup>

إنه لمن الملاحظ أن التشريع المدني بقي متحفظاً في بعض الأحيان في التعامل مع مستجدات العصر وما يطرأ عليه من اختراعات وصناعات قد تستخدم كوسيلة من وسائل الإثبات لاعتبارات السرعة والسهولة والدقة، إلا فيما تم استثناءه بقانون خاص، كقانون المعاملات الإلكترونية مثلاً<sup>(2)</sup>، فكان الإثبات في الأمور التعاقدية أن اشترط المشرع في إثباتها أن تكون مكتوبة، أي مكتوبة بالطريقة العادية والإشهاد بشاهدين، على الرغم من وجود عدة طرق جديدة وحديثة يعايشها الجميع والتي تُعني وتثبت بما لا يدع مجالاً للشك أو الريبة على وجود العلاقة التعاقدية وحجيتها في إثبات قيامها بين الأطراف المتعاقدين، فجاء هذا القانون المذكور أعلاه لتنظيم هذه المسألة استثناءً على الأصل، لكن السائد في المجالات المدنية يبقى

---

(1) صبرينة تيسوكاي، وفوزية سعادوي، سلطة القاضي في تقدير أدلة الإثبات في المواد المدنية، رسالة ماجستير، جامعة بجاية، 2020، ص75.

(2) قانون المعاملات الإلكترونية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2008/69)، صدر بتاريخ 11 من جمادى الأولى سنة 1429هـ الموافق 17 من مايو سنة 2008م، واحتوى هذا القانون على (54) مادة، ونشر في الجريدة الرسمية في العدد رقم (864) بتاريخ 2008/6/1م.

التعامل مع الوسائل الحديثة تقليدياً، ليس فقط على صعيد التشريع العماني، بل على الصعيد العربي قاطبة إلا فيما ندر.

ويرى الباحث أنه من الضرورة بمكان أن ينحى التشريع والقضاء المدني منحى التشريع التجاري في مساندة ومواكبة عجلة التقدم التقني، وأن يتعاطى إيجاباً مع ما تفرزه الاختراعات واستخدامها في العملية القضائية والقانونية بما يخدم تحقيق العدالة بأدق الوسائل وأسرعها وأكفأها خاصة في مجال الإثبات، إلا أن الباحث ليس مع الرأي الذي يقول بأن كل ما هو جديد قد يتناسب ويمكن استخدامه في المجالات القانونية والقضائية، إذ لا بد أن نكون حذرين في هذه المسألة، وأن نكون أكثر توازناً في استجلاب واستخدام الوسائل الحديثة في خدمة العملية القضائية، عليه فلا يسوغ ترك الجديد بالكلية، ولا يسوغ أيضاً بالمقابل أن نركن النصوص القانونية الواردة في مسائل الإثبات على جنب بحجة استخدامنا الوسائل الحديثة باعتبار أن هذه الوسائل الحديثة سوف تقوم مقام تلك النصوص بشكل كلي.

إن من التشريعات العربية الجريئة التي تميزت بالنص على جواز أن يستعين القاضي بوسائل التقدم العلمي في الإثبات هو التشريع العراقي، كما جاء في نص المادة (104) من قانون الإثبات العراقي بقولها: "للقاضي أن يستفيد من وسائل التقدم العلمي في استنباط القرائن القضائية"<sup>(1)</sup>، إلا هذا النص لم يفصل آلية التعامل مع هذه الوسائل العلمية ومدى حجيتها بالشكل الصريح، ومع ذلك يبدو أفضل عن غيره من نصوص التشريعات العربية التي جاءت خجولة في كثير منها فيما يتعلق بوسائل الإثبات الحديثة. وتبدو الحاجة ملحة جداً في ضرورة النص على هذه الوسائل بالشكل الصريح، مع التجديد أو التعديل في القانون واجب التطبيق في كل ما يستجد من وسيلة قد يستخدمها الأفراد والمجتمعات في إثبات واقعة مادية أو مدنية، مع ضرورة أن تتبنى الدولة توفير البيئة الملائمة لاستخدام هذه الطرق أو الوسائل مقرونة بالتشريع القانوني لها.

---

(1) قانون الإثبات العراقي رقم (107) لسنة 1979م، صدر بتاريخ 1979/9/3م، وضم هذا القانون (149) مادة، ونشر في الجريدة الرسمية بعد ثلاثين يوماً من تاريخ نشره.

## الفرع الثاني

### بعض التطبيقات العملية على طرق الإثبات الحديثة.

كما ذكر الباحث آنفاً، فإن تتابع الاختراعات والثورة الصناعية التي طالت كافة جوانب حياتنا المعاشة، أوجدت وسائل وطرقاً لم تكن موجودة في السابق، واستُخدمت هذا الوسائل لأجل التيسير وسرعة إنجاز معاملات الناس فيما بينهم، أو على الصعيد الشخصي للفرد. وفي مجال المعاملات المدنية والتجارية، والتصريفات القانونية بين الأفراد والجماعات، ظهرت طرقاً جديدة علمية، فرضت نفسها بقوة، ولم يجد القانون لها نصاً واضحاً وصريحاً في أغلب الأحيان للتعامل معها كما يجب.

في هذا الفرع تطرق الباحث بشكل موجز إلى بعض التطبيقات العملية الحديثة والمستخدمة في بعض المعاملات المدنية والتجارية، ومن بين تلك التطبيقات البارزة التي تطرق لها -على سبيل المثال لا الحصر- ثلاث وسائل: المكالمات الهاتفية، والبريد الإلكتروني، والصور الجوية -محل الدراسة-.

### أولاً: المكالمات الهاتفية:

يعمد الكثير من الأفراد والشركات وحتى الدول إلى التعاقد عن طريق الهاتف، لسهولة وسرعة التعاقد بين الأطراف، فكان لزاماً على التشريعات القانونية والقضائية أن تُنظّم هذه المسألة<sup>(1)</sup>، فمثلاً في قانون المعاملات المدنية العماني تمت الإشارة إلى مسألة التعاقد عن طريق الهاتف، حيث نصت المادة (81) منه بقولها: "يعتبر التعاقد عن طريق الهاتف أو بأية طريقة أخرى مماثلة بالنسبة للمكان كأنه تم بين متعاقدين لا يضمهما مجلس واحد حين العقد، أما فيما يتعلق بالزمان فيعتبر كأنه تم بين حاضرين في المجلس"، إلا أن التشريعات العربية ومعها العمانية قد أغفلت أصلاً مسألة كيفية إثبات وجود العلاقة التعاقدية عن طريق الهاتف، ذلك لأن الأصل في إثبات وجود التعاقد هو الكتابة، فهل يقوم التعاقد الشفهي مقام الكتابة!؟

---

(1) [www.asjp.cerist.dz/article/83334](http://www.asjp.cerist.dz/article/83334)، تاريخ الاطلاع 2023/10/2، حجية الوسائل العلمية الحديثة في الإثبات المدني.

وتجدر الإشارة إلى أن بعض الفقهاء يرى أنه من الممكن إعطاء المكالمات الهاتفية حجية قانونية وذلك بمنحها الحجة القانونية ذاتها للدليل الكتابي في حال الاتفاق بين طرفي التعاقد، استنادا إلى مبدأ احترام إرادة المتعاقدين وخاصة في المعاملات التجارية، ومما يؤيد هذه الرأي أن القانون نفسه أوجد استثناءات على مبدأ الإثبات بالكتابة، ومن بينها وجود المانع المادي أو الأدبي الذي يحول دون الحصول على الدليل الكتابي، أو إذا رأت المحكمة لأسباب مقنعة الإثبات بشهادة الشهود، أي أنه يجوز أن يُلجأ إلى الإثبات بالبيانات دون الكتابة في حال وجود المانع المادي، والمانع المادي متوفر في حال التعاقد بالهاتف إذ أنه من الصعوبة بمكان الحصول على دليل كتابي، ذلك لأن الطبيعة التعاقدية في الهاتف هو الحديث الشفهي، الأمر الذي يتعذر معه الإثبات كتابة، وبالتالي فإن الخصم يستطيع أن يُثبت وجود الحالة التعاقدية عن طريق البيانات، ومن بينها الشهادة، فقد نصت المادة (43) من قانون الإثبات العماني بقولها " : يجوز الإثبات فيما كان يجب إثباته بالكتابة في الأحوال الآتية : أ- إذا وجد مبدا ثبوت بالكتابة ، .... ب- إذا وجد مانع أدبي مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل. ج- إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه. د- إذا رأت المحكمة لأسباب مقنعة الاثبات بشهادة الشهود."

**ثانيا: البريد الإلكتروني<sup>(1)</sup> :** أو ما يعرف بالإيميل، يعد البريد الإلكتروني من أشهر التطبيقات والخدمات على وسائل الاثبات الحديثة والذي تقدمه شبكة الانترنت، فالإيميل أصبح اليوم الخدمة الواسعة الأكثر انتشارا مع خدمة الويب العالمية، إذ يجري بواسطتها إرسال واستقبال الرسائل والمستندات والتواصل

---

(1) البريد الإلكتروني هو وسيلة لتبادل رسائل رقمية عبر الشبكة أو غيرها من شبكات حاسوبية متواصلة، في بداياته كان التراسل بالبريد يوجب دخول كلا من المرسل والمرسل إليه إلى الشبكة في الوقت ذاته لتنتقل الرسالة بينهما كما هو الحال في محادثات التراسل اللحظي المعروفة اليوم، إلا ان البريد الإلكتروني لاحقا أصبح مبنيا على مبدأ التخزين والتمرير، حيث تحفظ الرسائل الواردة في صناديق يريد المستخدمين ليطلعوا عليها في الوقت الذي يشاؤون. أنظر ([ar.Wikipedia.org/wiki/](http://ar.Wikipedia.org/wiki/)، تاريخ الاطلاع 2024/6/28، بريد إلكتروني).

والمراسلة بين الأطراف عوضاً عن البريد التقليدي، ويعتمد البريد الإلكتروني في آلية عمله على العناوين الإلكترونية، وقد ظهرت أول خدمة للبريد الإلكتروني في عام 1972.<sup>(1)</sup>

إن فقهاء القانون قد ذهبوا في تحديد مسألة الطبيعة القانونية للبريد الإلكتروني إلى أربعة اتجاهات رئيسية، فالإتجاه الأول يرى أن عنوان البريد الإلكتروني يعتبر من عناصر الشخصية القانونية كالاسم والموطن، بينما يرى الإتجاه الثاني أنه عبارة عن بيانات فنية ذات طبيعة شخصية، والإتجاه الثالث يرى أن العنوان الإلكتروني فكرة قانونية مستقلة، والإتجاه الرابع يرى إلى اعتباره من عناصر الملكية الصناعية، وبالنسبة لحجية الإثبات بالبريد الإلكتروني فإن أغلب الفقهاء يرون جواز الاحتجاج بهذه الوسيلة في اثبات العلاقة التعاقدية بين الأطراف، خاصة إذا وجد اتفاق مسبق بينهم في اعتبارها حجة عملاً بالقاعدة " قواعد الإثبات الموضوعية دون الإجرائية ليست من النظام العام"، إلا أنه تجدر الإشارة أن حجية هذا الدليل تبقى خاضعة للسلطة التقديرية للقاضي من حيث كونها دليلاً كاملاً أو ناقصاً، وبالتالي فإن رسالة البريد الإلكتروني لا تعتبر دليلاً قاطعاً في إثبات النزاع طالما أنها خاضعة للسلطة التقديرية للقاضي كما أسلفنا.<sup>(2)</sup>

**ثالثاً: الصور الجوية:** وهي محل هذه الدراسة، وقد أفرد لها الباحث فصلاً كاملاً، لدراستها دراسة مستفيضة من حيث ماهيتها، وطبيعتها القانونية، وحجيتها في دعوى إثبات دعوى الملكية العقارية تشريعاً وقضاءً.

---

(1) عادل محمد عبد الباقي، مدى حجية الوسائل العلمية الحديثة في الإثبات من منظور الشريعة السودانية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد (الرابع)، ص 591.

(2) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانوني المدني - نظرية العقد والإرادة المنفردة، بدون ناشر، الطبعة الرابعة، 1987، ص 376.



## الفصل الثاني

### الصور الجوية وحجيتها في إثبات الملكية العقارية بالحيازة.

#### تمهيد وتقسيم:

إن عالمنا اليوم كما هو معلوم يشهد تطورا وتسارعا كبيرا في كافة مناحي الحياة، وقد انعكس هذا التطور بطبيعة الحال على الواقع العملي والقضائي على حد سواء، فأصبحت التقنية جزءا لا يتجزأ من منظومة العمل القضائي، فكل الدول المتقدمة تسعى لاستخدام التقنية الحديثة والابتكارات الجديدة لتسهيل وتطوير العملية القضائية للوصول إلى العدالة الناجزة، ومن أبرز مظاهر التقنية الحديثة التي استخدمت في كثير من الدول في أنظمتها القضائية ذات الطابع المدني، هي الصور الجوية واستخدامها كحجية ووسيلة من وسائل الإثبات في إثبات دعوى ملكية العقار استنادا لتقادم الحيازة.

تناول الباحث هذا الفصل في مبحثين، المبحث الأول تطرق إلى ماهية الصور الجوية وتصنيف حجيتها، أما المبحث الثاني تناول إثبات الملكية العقارية بالحيازة عن طريق الصور الجوية "تشريعا وقضاء"

## المبحث الأول

### ماهية الصور الجوية وتصنيف حجيتها.

#### تمهيد وتقسيم:

بدأ الإنسان منذ القدم يفكر في كُنه وماهية الضوء، وأول من بحث عن طبيعة الضوء هو العالم الإغريقي (أرسطو) في القرن الثاني قبل الميلاد، وهو أول من أشار إلى أن الضوء قد يمر من بعض الأجسام دون أخرى، وفي القرن الرابع الهجري اكتشف العالم الحسن ابن الهيثم أن الضوء يأتي من الأجسام إلى العين وليس العكس كما كان شائعا، وفي عام 1666م كان (إسحاق نيوتن) هو من أشار إلى أن الضوء الأبيض - كما نراه - يمكن تحليله من خلال المرور في منشور زجاجي إلى سبعة ألوان. إن التصوير الضوئي قد بدأ في عام 1839م بعدما قام الثنائي (نيبين تالبوت) و (لويس داجور) بأول عملية تصوير

ضوئي فوتوغرافي، وذلك بأن أسقطوا الضوء على صفائح معدنية مغطاة بمادة أيوديد الفضة كمادة حساسة للضوء.<sup>(1)</sup>

إن أهم المراحل التاريخية في التصوير الجوي هي التي بدأها الضابط الفرنسي (ايمي لوسيه)، وذلك بأن ثبتت آلة تصوير في طائرة ورقية ترتفع عن سطح الأرض لتكون أول صورة جوية ملتقطة وتحديدا بتاريخ (1859م) ، وفي عام (1902م) تم اختراع الطائرة على يد الاخوان (أورفيل) و (ويلبر رايت)، مما دفع بعلم التصوير الجوي خطوات تقنية واسعة باستبدال الطائرة الورقية بالطائرة المعدنية التي نعرفها الآن ، وتم التقاط أول صورة جوية من الطائرة عام 1909م.

وبمرور الأعوام تقدم التصوير الجوي تقدما كبيرا مع اختراع الحاسبات الآلية في خمسينيات القرن العشرين، ومع ظهور عصر الأقمار الصناعية، بدأ التفكير في إحلال الأقمار الصناعية بدلا من الطائرات فيما يتعلق بالتصوير الجوي، وفي عام 1972م تم إطلاق القمر الصناعي (لانداست-1) كأول قمر صناعي متخصص للتصوير من الفضاء.<sup>(2)</sup>

يتناول هذا المبحث في مطلبه الأول عن ماهية الصور الجوية، وفي المطلب الثاني سيتطرق الحديث إلى تصنيف حجيتها القانونية.

---

(1) جمعة محمد داود، مقدمة في الصور الجوية والمرئيات الفضائية، بدون ناشر، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 2013، ص4.

(2) جمعة محمد داود، مقدمة في الصور الجوية والمرئيات الفضائية، 2013، المرجع السابق، ص4.

## المطلب الأول

### ماهية الصور الجوية.

#### تمهيد وتقسيم:

كشف تطور تقنيات الفضاء عن الإمكانيات الهائلة الكامنة في تطبيقات هذه التقنيات الجديدة وإمكانية استغلالها لصالح الإنسان والتنمية وتحسين مستويات المعيشة، خاصة تقنية المسح الفضائي للموارد (الاستشعار عن بعد)، والتي جعلت كوكب الأرض ككرة معلقة في الفضاء، تحيط بها أصابع خفية تمتد من الأقمار الصناعية المحلقة حولها يستطيع الإنسان عن طريقها أن يصل إلى أي نقطة فيها لينقب فيها أو يكشف أسرارها، إذ لم تعد الحاجة إلى بعثات تجوب الصحاري وتحفر تحت التربة لتستكشف الموارد، بل يكفي تحليل الصور والمعلومات التي تلتقطها الأقمار الصناعية في كل ثانية، تزود بها مراكز المعلومات في الدول التي تمتلك هذه التقنيات، ثم يأتي بعد ذلك دور البعثات الأرضية لتمتد يدها في المواقع التي حددتها الأقمار، وهذا ما أدى بالدول النامية إلى اهتمامها الكبير بتطوير برامجها الفضائية الخاصة بالاستشعار وتطويرها لخدمة تنميتها الاقتصادية والأمنية والسياسية والاجتماعية.<sup>(1)</sup>

ولتسليط الضوء على ماهية الصور الجوية، سيتناول الباحث هذا المطلب على فرعين، الفرع الأول في التعريف بالصور والفضائية واستخداماتها، أما الفرع الثاني سيعرج إلى برنامج جوجل إيرث (GOOGLE EARTH) كأحد البرامج الرئيسية التطبيقية (المتاحة) للصور الجوية حديثاً.

---

(1) أمنة عمر ابن حميدة، الصورة الفضائية للأقمار الاصطناعية لمراقبة الأرض واستخداماتها.. تكنولوجيا واعدة لتنمية المجتمعات، مجلة الحكمة للدراسات الإعلامية والاتصالية، العدد (14)، ص 274.

## الفرع الأول

### التعريف بالصور الجوية والفضائية واستخداماتها.

التصوير الجوي هو: عملية تصوير فوتوغرافي تجرى من الجو لسطح الأرض، وهو غالبا ما تستعمل وسيلة نقل جوي كالمطائرة وغيرها لإتمامه، ويختلف عن التصوير الفضائي الذي تستخدم فيه الأقمار الصناعية لالتقاط صور فضائية لمواقع على الأرض.

فالقمر الصناعي هو مركبة غير مأهولة، تدور حول الأرض من ارتفاع 100 ميل إلى عدة آلاف الأميال، وتؤدي مهام معينة متصلة عادة بكوكب الأرض كالاستطلاع والاتصال، وقد أطلق منها منذ عصر الفضاء عدة آلاف.<sup>(1)</sup>

كما يعرف القمر الاصطناعي أو "الساتل" الفاضي على أنه: "جهاز من صنع بشري ويدور في فلك الفضاء الخارجي حول الأرض أو حول كوكب آخر، ويقوم بأعمال عديدة مثل الاتصالات والفحص والكشف"، ويتكون القمر الصناعي من جزئين مهمين، الجزء الوظيفي والجزء الحاضن، فالجزء الوظيفي هو الجزء القائم بالأعمال المنتظرة من الساتل حسب تخصصه والمهمة التي أرسل من أجلها. والجزء الحاضن هو الجزء الذي يوفر المحيط المناسب لعمل الجزء الوظيفي، من حيث توفير الطاقة والحماية والدفع والتوجيه، ويتم التحكم في القمر الصناعي من محطة أرضية في الغالب من أجل تأدية المهام أو إجراء تغييرات للموقع.<sup>(2)</sup>

ومن الملاحظ أن التصوير الجوي يشترك مع التصوير الفضائي في ان كليهما يتم فيهما التصوير من الأعلى (من الجو) على سطح الأرض ويؤدي النتيجة نفسها في إعطاءهما الصورة الواقعية على الطبيعة، إلا أنه توجد فروقات بسيطة بين التصوير الجوي والتصوير الفضائي في بعض النقاط:

---

(1) محمد بهي الدين عرجون، الفضاء الخارجي واستخداماته السلمية، دار المعرفة، الكويت، الطبعة الأولى، 1996، ص32.

(2) <https://ar.wikipedia.org/wiki> ، تاريخ الاطلاع 2023/10/5م، قمر اصطناعي.

1- في التصوير الجوي يتم التصوير فيها بواسطة كاميرا موضوعة على طائرة وتكون الكاميرات قريبة جدا من الأرض، بينما في التصوير الفضائي يتم عن طريق كاميرا موضوعة على قمر صناعي يدور حول الأرض.

2- في التصوير الجوي يتم استخدام كاميرا دقيقة، بينما في التصوير الفضائي يتم استخدام أجهزة عالية الدقة في التصوير.

3- نوع التصوير في التصوير الجوي يكون بتصوير ضوئي مرئي وغير مرئي، بينما في التصوير الفضائي يكون باستقبال وتسجيل الأشعة.

4- في التصوير الجوي تكون تكلفة التصوير أقل نسبيا اعتمادا على نوعية الطائرات والمعدات المطلوبة، بينما التصوير الفضائي تكون تكلفة التصوير فيه أعلى كون أن البيانات تكون متوفرة بشكل مستمر وعلى مستوى عالمي.

ويرى الباحث أن التفرقة بين الصور الجوية والصور الفضائية هي تفرقة لدواعي المزيد من التوضيح على ماهية الصور التي تم أخذها من الطبقة العليا لسطح الأرض، حيث أن كلا الصورتين-الجوية أو الفضائية- تؤديان نفس الغرض، فكلاهما تم أخذهما من الطبقة العلوية من السماء للأرض، وسواء تم أخذ هذه الصور بواسطة الطائرات، أو بواسطة الأقمار الصناعية، إلا أنهما تعطيان نفس النتيجة، وهي صور حقيقية طبيعية، توضح كل شيء واقع على سطح الأرض من الأعلى، وبفترات وأبعاد ومسافات مختلفة، فعندما يُقال صورا جوية، فيعنى بذلك الصور الجوية والصور الفضائية على حد سواء، عليه فليس هناك ثمة فرق بين الصور الجوية وبين الصور الفضائية من حيث النتيجة النهائية سوى الوسيلة التي من خلالها تم الحصول على كل منهما، فالأولى من خلال الطائرات -وهي الأقدم استخداما- والثانية من خلال الأقمار الصناعية.

إن للصور الجوية استخدامات علمية متعددة في مجالات كثيرة، ففي المجال الزراعي على سبيل المثال تُستخدم هذه الصور في حصر مساحات مناطق المحاصيل من أجل تحديد النباتات المريضة أو الفاسدة

وعمليات مقاومة آفات النباتات في الوقت المناسب، وفي المجال البيئي يتم استخدام هذه الصور من أجل مراقبة آثار انتشار الكوارث الطبيعية كالفيضانات والبراكين ومعرفة حجم أثارها، وفي المجال الجيولوجي يُستعان بهذه الصور في تصنيف أنواع التراكيبات الجيولوجية لسطح الأرض، بالإضافة إلى عمل الخرائط الجيولوجية، وأما في المجال السكاني فمن خلال هذه الصور تتم أعمال الحصر في تعدادات السكان والمساكن والتعدادات الزراعية والصناعية، وفي مجال النقل البري يتم استخدام الصور الجوية في تخطيط المشروعات الجديدة لشبكات الطرق والجسور والأنفاق والسكك الحديدية، كما أن الصور الجوية تستخدم في مجال التخطيط العمراني، من أجل إعداد المخططات، وتخطيط ومتابعة تنفيذ مشروعات التوسع العمراني، وتطوير خرائط استخدامات الأراضي، والتحقق من الحدود العقارية والتأكد من عدم انتهاكها، الأمر الذي يساعد في حل النزاعات المتعلقة بالحدود العقارية، وتُستخدم الصور الجوية كذلك في مجال تقييم العقار، حيث أنه من خلال هذه الصور يستطيع ذوي الشأن من عرض ملامح العقار وموقعه بالنسبة للبنية المحيطة والمرافق المحيطة وبالتالي معرفة القيمة المالية لهذا العقار في المخطط العام. إلى غير ذلك من الاستخدامات الكثيرة لهذه الصور في مجالات متعددة من مناحي الحياة.<sup>(1)</sup>

---

(1) جمعة محمد داود، مقدمة في الصور الجوية والمرئيات الفضائية، (مرجع سابق-بتصرف)، ص5.

## الفرع الثاني

### برنامج جوجل إيرث (GOOGLE EARTH).

من أبرز البرامج الحديثة التي تستخدم في الحصول على الصور الجوية المعتمدة على الصور المأخوذة عن طريق الطائرات والأقمار الصناعية هو البرنامج الإلكتروني الشهير (GOOGLE EARTH) (جوجل إيرث)، ويعرف برنامج جوجل إيرث بأنه: "أحد المتصفحات الجغرافية ثلاثية الأبعاد (3D) والتي تقدم خدمة مجانية سهلة الاستخدام من خلال تصوير نموذج ثلاثي الأبعاد لكوكب الأرض عن طريق شبكة الإنترنت".<sup>(1)</sup>

ويعرف أيضا بأنه: "برنامج حاسوبي يعرض تغطية شاملة للكرة الأرضية بصورة افتراضية من خلال توظيف الصور الجوية والفضائية".<sup>(2)</sup>

ويعتبر برنامج جوجل إيرث من البرامج التي يرتادها الملايين من الناس بشكل يومي، للبحث عن الأماكن المختلفة في كل أنحاء العالم، أو للبحث عن المعالم المعروفة والأكثر شهرة في العالم، ويستخدمه البعض لاستكشاف العواصم والمدن المختلفة، حيث يوفر التطبيق خاصية التجول داخل هذه الأماكن الجغرافية وكأنك داخلها على أرض الواقع، وذلك بفضل خاصية (3D) أو تقنية عرض المناطق ثلاثية الأبعاد.<sup>(3)</sup> وقد شهد هذا التطبيق تطورا كبيرا في السنوات الماضية، حيث كانت وظيفة هذا البرنامج تتمركز حول عرض الأقمار الصناعية لكوكب الأرض، والظواهر البشرية والطبيعية المختلفة التي تحدث على سطح الأرض بشكل واضح ودقيق وبسيط خالي من التقييدات، ثم بعد ذلك تطور عمل هذا البرنامج ليتيح

---

(1) Henry, P, Integration online GIS into the K-12 Curricula: Lessons from the Development of a collaborative GIS In Michigan, Journal of Geography, 2013, 3.

(2) منيرة المعديّة، مدى إمكانية تطبيق برنامج جوجل إيرث في تدريس الدراسات الاجتماعية في التعليم الأساسي وما بعد الأساسي بسلطنة عمان من وجهة نظر المعلمين، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان، 2014، ص10.

(3) زهير الرواحي، فاعلية استخدام برنامج جوجل إيرث في تنمية الوعي السياحي ومهارات فهم الخرائط، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان، 2017 ص 7.

لمستخدميه فرصة الحصول على كثير من المعلومات المرتبطة بالظواهر المختلفة، مثل أسماء المدن والشوارع وتزويد المتصفح لهذا التطبيق بصور ونصوص مختلفة.<sup>(1)</sup>

وتمتلك شركة جوجل مكانة بارزة عالميا، تلك المكانة أهلتها للتعاون مع أكبر الشركات حول العالم لدعم برنامجها، سواء أكان هذا الدعم بالمعلومات أم الصور أم خدمات بيئية ومجتمعية أم خدمات للطقس، مراقبة المرور، دراسة المحيطات والأفلام الوثائقية والخرائط القديمة وغيرها، وذلك لتخرج برنامجها في قالب جديد لكوكب الأرض تدعمه كافة المعلومات الممكنة حول هذا الكوكب وما حوله في الفضاء الواسع فيما يشبه بقاعدة بيانات متكاملة، فهو يجمع بين نظام المعلومات الجغرافية والأطالس الإلكترونية والقواميس المتخصصة وكافة أشكال الوسائط المتعددة، كل ذلك في بوتقة واحدة يسهل البحث من خلالها عن أي معلومة، كما يتمتع برنامج جوجل إيرث بالعديد من المميزات التي تأخذ أشكالا متعددة، على سبيل المثال ميزة توفر المباني في صورة ثلاثية الأبعاد، وقياس المسافات، والارتفاع، والمساحة بدقة عالية، حيث أن هذه الصور تعبر عن المسافات الحقيقية.

ويغطي برنامج جوجل إيرث ما نسبته ( 75%) من نسبة اليابسة على الكرة الأرضية بواسطة الأقمار الصناعية، وعرض تضاريس الكرة الأرضية بدقة عالية ووضوح، وعرض الجبال والسهول والبحار والمحيطات والأنهار والجزر والأرخبيلات، مع القدرة على التغير والتكبير ببسر، وإمكانية استخدام نماذج ثلاثية الأبعاد لعرض صور واقعية للمدن والقرى والأحياء السكنية، وعرض معلومات تفصيلية عن الطقس والمناخ والطرق والحدود الدولية بين الدول من خلال خرائطها الإلكترونية، وإمكانية عرض تصوير للسماء

---

(1) محمد غالب الحجاج، فاعلية جوجل إيرث لتدريس الجغرافيا في مهارات فهم الخريطة لدى طلاب المرحلة الأساسية، رسالة ماجستير، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن، 2020، ص 42.



والفضاء والمريخ والقمر، والحصول على صور تاريخية للمناطق السياحية والأثرية القديمة من خلال النقر على رمز الساعة والتمرير بشريط الوقت للحقبة المراد الوصول لها.<sup>(1)</sup>

والجدير بالذكر أن تطبيق جوجل إيرث يقدم صوراً جوية لسطح الأرض منذ عام 2002م - على الأقل في سلطنة عمان - كأقدم صورة مأخوذة فيه، فيستطيع المستفيد الحصول على أقدم صورة مأخوذة في هذا العام وما بعده، الأمر الذي يعطي للمطلع حجم التغيرات التي طرأت على سطح الأرض عاماً بعد عام حتى وقتنا هذا، ولذا فإن هذا التطبيق يعد من أشهر التطبيقات الكاشفة عن كل ما يحدث على سطح الأرض منذ 24 عاماً حتى يومنا هذا.

## المطلب الثاني

### التصنيف القانوني لحجية الصور الجوية.

إن الصور الجوية الملتقطة سواء أكانت من الطائرات أو من الأقمار الصناعية تعطي نظرة دقيقة عن أي بناء أو عبث أو زراعة أو إشغال في ذلك العقار، وتعطي هذه الصور كذلك حجم التغيرات التي طرأت على العقار سنة بعد سنة، الأمر الذي يتضح من خلالها صدق ما يدعيه المدعي من عدمه على العقار، خاصة فيما يتعلق بعمر الحيازة، ذلك أن بعض الدول تشترط أن تكون الحيازة قبل تاريخ معين، ولا يمكن الاستدلال بهذا التاريخ عادة إلا بطرق الإثبات التقليدية كالشهادة مثلاً - حال عدم وجود صك أو دليل كتابي آخر - والتي قد تشوب هذه الشهادة شائبة الكذب والزور، فتلجأ الأنظمة القضائية الحديثة للاستعانة بالصور الجوية للتأكد من صدق ما شهد به الشهود.

وقد تباينت الآراء في تصنيف الصور الجوية ودورها في إثبات ملكية العقار بالحيازة إلى رأيين رئيسيين، فمنهم من ألحقها إلى باب المحررات الرسمية، إذا صدرت من جهة رسمية ذات شخصية اعتبارية ووقعت

---

(1) عدي حميد العلواني، أثر التدريس باستخدام برنامج جوجل إيرث في اكتساب المفاهيم الجغرافية وتنمية الذكاء المكاني والدافعية لتعلم الجغرافيا لدى طلبة المرحلة الإعدادية في العراق، أطروحة دكتوراة، الجامعة الأردنية، الأردن، 2018، ص 23.

من موظف مختص، ومنهم من اعتبرها مجرد قرينة غير ملزمة لقاضي الموضوع وتخضع للسلطة التقديرية له، فللقاضي أن يأخذ بها، وله أن يطرحها إن رأى أنها لا تتعلق بموضوع النزاع.<sup>(1)</sup> ومرد هذا الخلاف -في نظر الباحث- هي القناعة المسبقة بعدم قانونية وشرعية الأخذ بوسائل الإثبات الحديثة في الجوانب المدنية غير التي وردت في القانون، إلا أن محكمة النقض المصرية نصت على أن: "قواعد الإثبات ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق صراحة أو ضمنا على مخالفتها، سكوت الخصوم عن الاعتراض على الاجراء مع قدرته على إبدائه اعتباره مقبولا ضمنا له وتناولا عن التمسك بأي بطلان يكون منسوبا به".<sup>(2)</sup>

وعلى هذا فقد نحى الرأي الأول إلى اعتبار أن الصور الجوية تعد من قبيل المحررات الرسمية إذا قدمت من موظف عام مختص، يعمل في جهة رسمية، وعليها توقيع، فلا يجوز الطعن عليها إلا بطريق التزوير، فمن واقع الباحث القانوني العملي، يتم تقديم هذه الصور الجوية كمستند من ضمن المستندات الأخرى في مذكرة رده على دعوى المدعي، وهذا المستند بطبيعة الحال جزء لا يتجزأ من تلك المذكرة، والتي عليها توقيع ممثل المدعى عليها -الوزارة- فممثل الوزارة (المحامي) هو موظف قانوني عام مختص يعمل في جهة رسمية، وهذا الموظف مفوض من قبل تلك الجهة التي يمثلها، ويقوم مقامها امام الجهات القضائية المختلفة، عليه فلا مناص من اعتبار هذه الصور الجوية إلا من قبيل المستندات الرسمية التي عليها توقيع وختم الجهة التي يعمل فيها، ومن ثم فلا سبيل لمن ينازع هذه الحجة-المستند الرسمي- إلا أن يطعن عليها بطريق التزوير حسب الطريق القانوني.<sup>(3)</sup>

---

(1) [https://am-shjaaaldeen.blogspot.com/2021/05/blog-post\\_922.html](https://am-shjaaaldeen.blogspot.com/2021/05/blog-post_922.html)، تاريخ الاطلاع

2023/10/19م، حجية الصور الجوية في النزاعات العقارية، مدونة الأستاذ الدكتور عبد المؤمن شجاع الدين.

(2) طعن رقم 9، جلسة 1998/5/25، مجموعة أحكام النقض الصادرة من الدوائر المدنية، السنة القضائية 64، ص 324.

(3) عادة ما يقدم الباحث القانوني الذي يحضر جلسات المرافعة أمام الدوائر المدنية حال قيام النزاع أمامها صوراً جوية مأخوذة لأعوام مختلفة، فيقدم صورة ملونة قبل قيام الحيازة، حيث توضح هذه الصورة أن الأرض محل الدعوى لا توجد بها إشغال أو آثار في العام الذي سبق قيام الحيازة، وصورة أخرى للعام الذي قامت فيه الحيازة، لبيان حجم ما قام به المدعي في الأرض التي حازها.

ونجد أن البعض قد يخالف هذا الرأي، إذ ليس بالضرورة أن تُقدم هذه الصور من موظف مختص عليها توقيعه، باعتبار أن هذه الصور بمقدور أي شخص أن يحصل عليها من مصادرها ويقدمها لأي جهة، فهي متوفرة ومتاحة للجمهور، فالصور التي يقدمها الموظف للمحكمة مثلاً، هي نفس تلك الصور التي يقدمها ذوي الشأن، إذ أن مصدر تلك الصور ليست الجهة الرسمية التي يعمل فيها الموظف المختص فحسب حتى يقال أنها وثيقة رسمية صادرة من جهة رسمية مختصة بإصدار تلك الصور، فالمصدر لتلك الصور واحد وهو كما قلنا موقع (GOOGLE EARTH)، فهذا الموقع متاح للموظف وغير الموظف في الرجوع إليه والحصول على صور جوية بأعوام مختلفة لأي بقعة من بقاع سطح الأرض، إلا أن الأستاذ الدكتور عبد المؤمن شجاع الدين أستاذ الفقه المقارن بكلية الشريعة والقانون بجامعة صنعاء قد أخذ بالرأي الذي يقول بأن هذه الصور بمثابة المستند الرسمي له حجيته في الإثبات، حيث قال: "الصور الجوية من اسمها هي عبارة عن تصوير وإثبات وتوثيق لحالة الأرض محل النزاع كما هي في الوقت الذي تم اخذ الصورة فيه وتبين الاستحداثات التي تتم لاحقاً على الأرض بياناً دقيقاً كما لو أن القاضي يعاين الأرض بعينه، ولذلك فهي دليل قاطع وحاسم لأن القوانين في الدول المختلفة تنص على اعتبارها كذلك طالما أنها صادرة من الجهة الرسمية المختصة قانوناً فتعد محرراً رسمياً له حجيته الرسمية الثبوتية وفقاً للقانون فلا يجوز الطعن فيها إلا بالطريق المقرر قانوناً وهي دعوى التزوير كأن يدعى بان الصورة الجوية لمكان آخر".<sup>(1)</sup>

وفي المقابل فقد اتجه **الرأي الثاني** إلى اعتبار أن الصور الجوية تعد من قبيل القرائن القانونية، فقد تم النص على هذه الصور في القانون، بمعنى أنه من الممكن اعتبارها من قبيل القرائن القانونية التي يجب على قاضي الموضوع الأخذ بها -على رأي الباحث- فقد ورد النص عليها في لائحة إثبات وتسجيل الملك، بالمادة (3) بقولها: "على الدائرة-دائرة إثبات وتسجيل الملك بالوزارة- في سبيل ممارسة

(1) [https://am-shjaaaldeen.blogspot.com/2021/05/blog-post\\_922.html](https://am-shjaaaldeen.blogspot.com/2021/05/blog-post_922.html)، تاريخ الاطلاع

2023/10/19م، حجية الصور الجوية في النزاعات العقارية، مدونة الأستاذ الدكتور عبد المؤمن شجاع الدين (مرجع سابق).

اختصاصاتها الآتي:3-الاستعانة بـصور الأقمار الصناعية...5- مطابقة الموقع مع الصور الجوية....إلخ"<sup>(1)</sup>، فالنص جاء صريحا في اللائحة، واللائحة تشريع، فلا مناص حينئذٍ من اعتبار هذه الصور إلا من قبيل القرائن القانونية القاطعة طالما نُص عليها، إلا أنه جرت الأحكام القضائية العمانية -كما سيتبين- باعتبار الصور الجوية من قبيل القرائن القضائية، بمعنى أنه من الممكن إثبات عكسها، ولا ترقى لأن تكون بمنزلة القرينة القانونية القاطعة، أو كالمستند الرسمي كالرأي السابق، وحجتهم أن الصور الجوية المتحصلة من موقع جوجل إيرث ليست متحصلة من جهة رسمية، ولم تُوقع من قبل موظف عام مختص، فكل شخص يستطيع الولوج إلى هذا الموقع والحصول عليها، عليه فلا تتعدى أن تكون هذه الصور مجرد قرينة وليست حجة قاطعة في مواجهة الأطراف، وغير ملزمة لقاضي الموضوع، فله أن يأخذ بها، وله أن يطرحها جانبا لانعدام صفة الرسمية عليها بالشروط التي ذُكرت.

وتلخيصا لما سبق من الرأيين السابقين، فإن الصور الجوية من الممكن اعتبارها محررا رسميا طالما أنها قُدمت من موظف رسمي، وهذا المستند له حجيته في مواجهة الأطراف، ولا يمكن نقضه إلا بطريق الطعن فيه بالتزوير، والرأي الآخر نحى إلى اعتبار هذه الصور من باب القرائن القضائية، إذ لا يسوغ اعتبارها من قبيل القرائن القانونية القاطعة، ذلك أنه من الممكن نقضها بطريق إثباتي آخر، كالأخذ بشهادة الشهود، فالقرائن القانونية القاطعة كما سبق ذكره في الفصل الأول تصبح حجة على الكافة-بما فيه القاضي- والذي لا يجوز أن يخرج عن محتواها.

---

(1) لائحة إثبات وتسجيل الملك العمانية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (2015/41)، صدرت بتاريخ 8 من جمادى الثانية 1436هـ الموافق 29 من مارس 2015م، وحت على (18) مادة. نشرت في الجريدة الرسمية في العدد رقم (1095) بتاريخ 2015/4/5.

## المبحث الثاني

### إثبات الملكية العقارية بالحيازة بواسطة الصور الجوية "تشريعاً وقضاءً".

#### تمهيد وتقسيم:

أصبحت الصور الجوية وسيلة وطريقة رئيسية يُستعان بها في إثبات دعوى ملكية العقار بالحيازة المُكسبة، فتسابقت الكثير من الدول في استخدام هذه الوسيلة للتدليل على حق المدعي لتملك العقار بناء على ما تقدمه هذه الصور من نقل واقع الحال على الطبيعة رأي العين بصورة ملونة ثلاثية الأبعاد وعلى مدار عشرات سنين سابقة، وعلى هذا فقد استعانت الأنظمة القضائية في كثير من الدول بهذه الصور الجوية لمعرفة عمر وحجم وحدود إشغال مدعي الملك على العقار الذي يطالب به المدعي لإصدار سند تملك رسمي له فيه من جهة الاختصاص.

ولذا سيتناول الباحث هذه المسألة بمنهج تحليلي مقارنة في مطلبين، **المطلب الأول** لبيان حجية هذه الصور في التشريع والقضاء العماني، **والمطلب الثاني** لبيان حجية الصور الجوية في التشريع والقضاء المقارن لبعض الدول العربية التي أخذت بحجية هذه الصور في مسألة إثبات ملكية العقار بالحيازة.

### المطلب الأول

#### إثبات الملكية العقارية بالحيازة بواسطة الصور الجوية في التشريع والقضاء العماني.

#### تمهيد وتقسيم:

إن التشريع والقضاء المدني العماني لا يأخذ بحجية الصور الجوية إلا على سبيل الاستثناس، ولم يجعلها أساساً في حكمه، استناداً على أنها قرينة ليست قاطعة في إثبات الحقوق، ولا يأخذ بها إلا في أضيق الحدود لعدم النص عليها صراحة في القانون واجب التطبيق، بمعنى لا يأخذ بمبدأ حرية الإثبات في إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية بالمفهوم المطلق.

ولإلقاء الضوء على هذه المسألة، سيتناول الباحث هذا المطلب على فرعين، **الفرع الأول** بالحديث عن موقف المشرع العماني، أما **الفرع الثاني** سيتطرق إلى موقف القضاء العماني.

## الفرع الأول

### موقف التشريع العماني.

إن قانون الأراضي العماني الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (80/5) وتعديلاته، قد رسم خارطة طريق في آلية تقدم المدعي بطلب لإثبات ملكيته على العقار الذي في حوزة ودراسته والسير فيه والشروط الواجب توافرها قبل وصول طالب التملك إلى المحكمة- حال عدم رضاه بما ذهبت إليه جهة الاختصاص- ويلجأ المدعي عادة للمحكمة بدعوى مدنية تسمى بدعوى إثبات الملك، طالبا الحكم له بثبوت ملكه واستخراج سند ملكية رسمي لادعائه استنادا لتقادم حيازته للعقار لمدة تمتد لما قبل عام 1970م على الأقل.<sup>(1)</sup>

فقد نصت المادة (16) مكرر(1) من قانون الأراضي العماني بقولها: "تبت الوزارة في الطلبات المقدمة إليها، وعليها أن تثبت بكل الطرق من صحة الادعاءات.."، فأجاز النص للسلطة المختصة -وزارة الإسكان والتخطيط العمراني- بأن تلجأ لكافة الطرق لتثبت من صحة دعوى مدعي ملكية العقار الذي

---

(1) ومما تجدر الإشارة إليه في هذا الشأن، بأن من المستقر عليه فقهاً وقضاً، بعدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة في وقت واحد، أمام محكمة واحدة، أو محكمتين مختلفتين، بمعنى أنه لا يجوز الجمع بين دعويين (الحيازة والملكية) في نفس الطلب القضائي، ولا يجوز التحقيق فيهما في نفس الخصومة، ولا الفصل فيهما بنفس الحكم، ولا يجوز كذلك رفع دعوى الحيازة بعد الفصل النهائي في دعوى الملكية لأن حماية أصل الحق تُغني عن حماية الحيازة إذا كسب الحائز دعوى الحق، وعلى هذا جاءت المادة (38) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني بقولها: "لا يجوز للمدعي أن يجمع في دعوى الحيازة بينها وبين المطالبة بالحق وإلا سقط ادعائه بالحيازة. ولا يجوز أن يدفع المدعي عليه دعوى الحيازة بالاستناد إلى الحق، ولا تقبل دعواه بالحق قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم الذي يصدر فيها إلا إذا تولى بالفعل عن الحيازة لخصمه. ولا يجوز الحكم في دعاوى الحيازة على أساس ثبوت الحق أو نفيه"، فمن الناحية العملية وما هو متبع في الواقع القضائي في سلطنة عمان من أن المدعي يرفع الدعوى لا لإثبات الحيازة فقط دون المطالبة بحقه في ملكية العقار، فهو يرفع الدعوى ليثبت ملكه في الأرض استنادا لتقادم حيازة العقار تحت يده وبالتالي لا يتصور من أن المدعي يرفع الدعوى ليثبت أن العقار في حوزة دون المطالبة باستخراج سند ملكية له فيه، فهذه المادة من الممكن تصورها في دعاوى الاستحقاق العقاري عند قيام نزاع بين شخصين طبيعيين على عقار معين، وكلاهما يدعي حيازته على ذلك العقار، وبالتالي يتمتع القاضي أن يصدر حكماً لتقرير الحيازة لأحد طرفي الدعوى مع الحكم بأصل الحق، فالحكم بحوز العقار لطرف شيء، والحكم بأصل الحق وملكه شيء آخر.

في حوزته، وبالتالي يبدو من النص أنه ساير مبدأ حرية الإثبات في إثبات دعوى الملكية العقارية من حيث العموم، وجاءت لائحة إثبات وتسجيل الملك الصادرة بالقرار الوزاري رقم (2015/41) مؤكدة ومحددة لهذا النص بصريح العبارة على جواز الاستعانة بالصور الجوية للثبوت من هذه الادعاءات، فقد نصت المادة (3) بقولها: "على الدائرة-دائرة إثبات وتسجيل الملك بالوزارة- في سبيل ممارسة اختصاصاتها الآتي: 3.....-الاستعانة بصور الأقمار الصناعية...5- مطابقة الموقع مع الصور الجوية... إلخ"، فقد أوردت هذه المادة نصاً صريحاً بضرورة الاستعانة بالصور الجوية للثبوت والتدليل على صحة دعوى طالب الملك كوسيلة من وسائل الإثبات الحديثة، إلا أنه من الملاحظ أن المشرع العماني لم يعلي من شأن الصور الجوية بذكرها في قانون خاص بها أسوة ببعض التشريعات العربية- كما سيتبين في المطلب الثاني- وإنما جاء ذكرها في لائحة صادرة بموجب قرار وزاري.

إن الإجراء العملي المعتمد في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني حال دراستها طلبات إثبات الملك التي يتقدم بها المواطنون-وقبل وصول الموضوع إلى المحكمة حال رفض الطلب- أنها اعتمدت على الصور الجوية في حال عدم وجود الصك الأصلي أو عدم وجود آثار بناء قديمة، أو وجود آثار عمار يُشك أنها قامت بعد عام 1970م ، وسندهم القانوني في ذلك هي ما نصت عليه المادة (16) مكرر (1) سالفة الذكر والتي نصت "... تبت الوزارة في الطلبات في الطلبات المقدمة إليها، وعليها أن تثبت بكل الطرق من صحة الادعاءات"، مقروءة مع المادة الثالثة من لائحة إثبات وتسجيل المذكورة، وعليه فإن القانون أجاز للوزارة الاستعانة بأي طريقة موصلة لحقيقة قَدَم الحياة وعمرها ونوعها وأية تفاصيل أخرى من الممكن أن يُستقى منها، فكانت الطريقة الأبرز والأدق هي الصور الجوية.

## الفرع الثاني

### موقف القضاء العماني.

إن القضاء المدني العُماني قد اتجه إلى الإثبات بشهادة الشهود في دعوى الملكية العقارية بالحيازة حال عدم وجود الصك الشرعي الأصلي الصادر قبل عام 1970م، وعلى هذا صدرت أحكام بإثبات ادعاء الملك لمدعيها استناداً لشهادة الشهود فقط، والذين عادة ما يشهدون تحت القسم بأن الحيازة محل الدعوى قد قامت من قبل عام 1970م على الأقل.

وللوصول والتدليل على موقف القضاء العماني، سيورد الباحث مثالين تفصيليين لدعويين مدعين بالوقائع التي تقدم بها المدعون لدى الدوائر الابتدائية المدنية والحكم الصادر فيها، والتي استند فيها المدعون لإثبات دعواهم على المعاينة وشهادة الشهود، ومقارنة تلك الشهادة بصور جوية على ذات الأرض.

**الدعوى الأولى (حيازة سكنية):** تتلخص وقائع الدعوى في أن المدعية (...). تقدمت بدعوى مدنية ضد المدعى عليها (وزارة الإسكان والتخطيط العمراني)، للمطالبة بالحكم لها بإثبات ملكها للمنزل الذي ورثته وتسكن فيه على حد زعمها من قبل عام 1970م، فقد تقدمت إلى الوزارة بادئ الأمر بطلب لإثبات ملكها في الأرض حسب الإجراءات إلا أن طلبها قوبل بالرفض، الأمر الذي حدا بها إلى التقدم بهذه الدعوى أمام عدالة المحكمة، فباشرت المحكمة نظر الدعوى حسب الثابت بمحاضر جلساتها، ... وقد عاينت المحكمة الأرض محل الدعوى بحضور الأطراف، وتبين من خلال المعاينة أن المنزل عبارة عن حوش وثلاث غرف مبنيات من مواد غير ثابتة، وطلبت المدعية إثبات دعواها بشهادة الشهود، فتقدم الشاهد الأول (...). وأقسم اليمين القانونية بأن المدعية تسكن في هذا المكان منذ فترة طويلة، وتقدم الشاهد الثاني (...). وأقسم اليمين القانونية بأن المدعية تسكن في هذا المكان منذ فترة طويلة. واستناداً لما شهد به الشهود- على الرغم من أنهم لم يحددوا عمر الحيازة تحديداً دقيقاً- فقد أصدرت المحكمة بتملك المدعية محل دعواها بمساحة (1200متر مربع) وإلزام المدعى عليها بإصدار سند ملكية لها وإلزامها



بالرسوم. وقد استأنفت الوزارة هذا الحكم، إلا أن الاستئناف قوبل برفضه، مسايرا في ذلك على ما ذهبت إليه محكمة أول درجة، وتقدمت الوزارة بالطعن عليه لدى المحكمة العليا، وقوبل أيضا برفضه.<sup>(1)</sup> ويعلق الباحث بأن دعوى المدعي قد جانبها الصواب، كونها خالفت واقع الحال على الطبيعة، ولما بينته الصور الجوية بصور واضحة وجلية أن الحيازة محل الدعوى هي حيازة حديثة قامت بعد عام 2009م.<sup>(2)</sup> ويُلاحظ من خلال الصور، أن الصورة الأولى تم أخذها بتاريخ 2009/6/23م، توضح أن الأرض ليس بها أية بناء أو إشغال أو تعميم، فهي أرض فضاء جرداء، والصورة الثانية المأخوذة بتاريخ 2012/2/25م توضح وجود العبث والإشغال في الأرض، الأمر الذي يوحي لنا بأن الحيازة حديثة عهد بالبناء بين التاريخين المذكورين.

**الدعوى الثانية (حيازة غير سكنية):** تتلخص وقائع الدعوى في أن المدعي (... ) أقام دعوى ضد المدعى عليها الأولى وزارة الداخلية -دائرة الشؤون البلدية بولاية (... )، وضد المدعى عليها الثانية - وزارة الإسكان والتخطيط العمراني-يطلب فيها: إلزام المدعى عليها الثانية (الإسكان) بإصدار سند تملك في المزرعة التي تحت حيازته..، وقررت المحكمة معاينة مكان الدعوى، وتبين للمحكمة بأن الموقع عبارة عن مزرعة محاطة بالسياج وبها غرف من الاسمنت وبها مزروعات موسمية وأشجار التين وأشجار النخيل...، وتقدم للشهادة الشاهد الأول وهو (... ) وأقسم اليمين القانونية بأنه في هذا الموقع توجد بئر جازره قديمة يمتلكها مورث المدعين وكان يحوزها من قبل عام 1970م وقد قام بزراعة هذا الموقع ولا يوجد بها نزاع أو خصام من أحد، ثم تقدم الشاهد الثاني للشهادة وهو (... ) وأقسم اليمين القانونية بأنه يشهد بالحق بأن هذه المزرعة لمورث المدعين وهي معروفة لدى الجميع ويمتلكها قبل 1970م وتسقى من بئر قديمة. واستنادا لما شهد به الشهود، فقد حكمت المحكمة بتمليك المدعي لقطعة الأرض الزراعية بكامل المساحة المدعاة ببلدة (... )"<sup>(3)</sup>. ويعلق الباحث، أن المحكمة لم تأخذ بالصور الجوية في

(1) الدعوى رقم (2022/1206/35)، الدائرة الابتدائية المدنية، 2022، غير منشور.

(2) أنظر الملحق رقم (2) حيث تم إرفاق صور جوية حقيقية مأخوذة من موقع (جوجل إيرث) لذات الحيازة.

(3) الدعوى رقم (2022/1206/115)، الدائرة المدنية. 2022م، غير منشور.

مواجهة الشهود، والتي أوضحت هذه الصور بما لا يدع مجالاً للشك والريب، أن ما شهد به الشهود غير صحيح، ولا يمكن بحال الارتكان إلى ضمير الشهود حتى ولو أدوا اليمين القانونية، ذلك أن هذه الشهادة تخالف الواقع، والواقع تعبر عنه الصور الجوية كما أسلفنا.<sup>(1)</sup>

ومن الأحكام النادرة-التي وقع عليها الباحث- والتي جاء فيها إشارة للصور الجوية هو ما جاء في تسبيب حكم طعن صادر من المحكمة العليا بسلطنة عمان ما نصه " ... إلا أنه وبمتابعة الدعوى، فإن المحكمة المطعون في حكمها قد قضت بشهادة الشهود الذين حددوا العمار منذ أكثر من خمسة عشرة سنة إلا أن الصور الجوية التي تثبت خلو الأرض من العمران منذ خمس عشرة سنة وهذا ما أكدته الصور الجوية بتاريخ 2003/1/3م وكذلك الصورة الجوية بتاريخ 2009/8/20م، والقاعدة تقول بأن شاهد الحال أقوى من شاهد المقال ولم يكن في الأرض آثار يمكن من خلالها أن تكون شاهداً على قدم الأرض وتملكها للمدعية. وعلى هذا فإن استناد الحكم على شهادة تخالف الواقع يكون حكمه مبنياً على الفساد في الاستدلال مما يتعين نقضه."<sup>(2)</sup>

والملاحظ أن المحكمة العليا قد أشارت للصور الجوية، إلا أنها قيدت الأخذ بهذه الصور بعدم وجود الآثار وشهادة الشهود الذين شهدوا بأن الحيازة منذ خمس عشرة سنة، وبمفهوم المخالفة، فإن الحيازة إن ظهر فيها آثار بناء أو زرع قديم، والشهود شهدوا على أن الحيازة كانت من قبل عام 1970م، والصور الجوية تخالف تلك الشهادة، فإن العبرة الفاصلة هي بينة الشهادة قطعاً من غير النظر إلى ما أوضحتها الصور الجوية، فميزان الشهادة أرجح، فلو أن الشهود شهدوا أن الحيازة كانت من قبل عام 1970م لما أخذت المحكمة بالصور الجوية، خاصة في عدم وجود الآثار القديمة.

---

(1) أنظر الملحق رقم (2) حيث تم إرفاق صور جوية حقيقية مأخوذة من موقع (جوجل إيرث) لذات الحيازة.

(2) الطعن رقم (2019/426م)، جلسة الاثنين (2019/10/21م)، مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا الشرعية والمدنية والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2019/10/1م وحتى 2020/9/30، المكتب الفني، الطبعة الأولى، 2023/1444، ص 156.

ومن خلال عمل الباحث القانوني وتحليله لتلك الأحكام وغيرها من الدعاوى التي يرفعها ذوي الشأن ضد الوزارة، استبان له وجود تحفظات أباها القضاء العماني في الأخذ بحجية الصور الجوية في مواجهة شهادة الشهود-على الرغم من وجود نصوص تشريعية عليها كما سلف ذكره في الفرع الأول- ويمكن تلخيص تلك التحفظات إلى أربعة تحفظات رئيسية:

## 1- التحفظ الأول: أن الصور الجوية لا توضح الحقيقة الكاملة على الأرض المدعاة من مسافة قريبة

من سطح الأرض، ولا توضح الآثار المندثرة التي أتت عليها عوامل التعرية على مر السنين. ويُرد على ذلك، بأن قراءة الصور الجوية تتطلب خبرة ومهارة فنية لبيان ما تظهره من حقائق على الأرض من مسافة قريبة أو بعيدة، فقد لا يتأتى ذلك للمحكمة، الأمر الذي يستدعي أن تستعين المحكمة بالمتخصصين من المهندسين بوزارة الإسكان والتخطيط العمراني أو أن تتدب خبيراً هندسياً مختصاً، لمعرفة ما إذا كانت الأرض محل الدعوى سبق وأن كان فيها عمار أو زراعة أو غيره، أو أن عوامل التعرية قد أتت على تلك الآثار المندثرة، وغيرها من البيانات التي قد تغيد قاضي الموضوع للتحقق من زعم المدعي، ومن هنا تظهر الحاجة للاستعانة بأفراد أو مؤسسات مختصة، مهمتها قراءة تلك الصور الجوية قراءة صحيحة وحقيقية. وفي سلطنة عمان توجد هيئة حكومية متخصصة حيادية من الممكن الاستعانة بها للتحقق من هذه المسألة، وهي الهيئة الوطنية للمساحة التابعة لوزارة الدفاع.<sup>(1)</sup>

---

(1) أنشئت الهيئة الوطنية للمساحة في عام 1974م تحت مسمى وكالة المساحة الوطنية بناء على التوجيهات السامية للمغفور له بإذن الله تعالى صاحب الجلالة السلطان قابوس بن سعيد، طيب الله ثراه. وفي عام 1984م تم تغيير مسماها إلى الهيئة الوطنية للمساحة ومنحها المزيد من المسؤوليات، حيث أوكلت إليها المسؤولية الكاملة عن جميع أعمال الأنشطة المساحية في السلطنة، بالإضافة إلى تجميع وإدامة الأرشيف الجغرافي للسلطنة، على أن تتبع وزارة الدفاع لأسباب أمنية، ويوجد لدى الهيئة الوطنية للمساحة حزمة متكاملة من قدرات إنتاج الخرائط بدءاً من أجهزة المسح لجمع تفاصيل المعالم الطبيعية والمعالم التي صنعها الإنسان على الأرض، إلى آلات طباعة بصيغ كبيرة ومطابع بأربعة ألوان لطبع الخرائط النهائية. أنظر ( [www.mod.gov.om/ar-OM/NSA/Pages/about-us.aspx](http://www.mod.gov.om/ar-OM/NSA/Pages/about-us.aspx)، تاريخ الاطلاع 2023/11/11م، نبذة عن الهيئة الوطنية للمساحة في سلطنة عمان).

**2- التحفظ الثاني:** أن الصور المأخوذة من برنامج جوجل إيرث لا تأتي بصور أقدم من عام 2002م- على الأقل في السلطنة-ذلك أن قانون الأراضي اشترط أن تكون الحيازة المكسبة للملكية قبل عام 1970م، فكيف يتم الاعتداد بهذه الصور التي لا توضح واقع الحال ما قبل عام 2002م؟؟

ويُرد على ذلك- بأنه يمكن الحصول على صور أقدم من هذا التاريخ من خلال عدة مصادر أخرى غير هذا البرنامج، ومن بينها الاستعانة بالصور الجوية الأرشيفية المحتفظ فيها في الهيئة الوطنية للمساحة المذكورة، حيث تمتلك الهيئة صوراً جوية لكافة أراضي الدولة منذ ما قبل 1970م، إلا أن وزارة الإسكان والتخطيط العمراني لم يُتاح لها ولا لغيرها من الجهات الرسمية بالحصول عليها لاعتبارات أمنية واستراتيجية معينة إلا بطلب رسمي ولبعض المسائل الدقيقة. وبالنسبة لدعوى الملكية العقارية تستطيع المحكمة حال قيام الدعوى أمامها أن تخاطب الهيئة الوطنية للمساحة لتقديم صور جوية قديمة تعود لما قبل عام 1970م غير تلك الصور المأخوذة من برنامج جوجل إيرث للاستدلال على قدم الحيازة ونوعها والآثار الموجودة عليها على مر السنين والتغيرات التي طرأت عليها حتى الآن، وبالتالي فإن هذه النقد ليس له سند من الواقع العملي الممارس، ذلك أن الوزارة لا تملك أقدم من الصور المأخوذة من جوجل إيرث في عام 2002م بحكم حدود صلاحيتها كما ذكر. (1)

ومن هنا تبدو الحاجة ملحة لوجود قاعدة بيانات للصور القديمة المحتفظ بها في الهيئة الوطنية للمساحة، لتكون بمتناول الوزارة على الأقل لتستعين بها في دراسة طلبات إثبات وتسجيل الملك العقاري تطبيقاً لنصوص قانون الأراضي لمعرفة عمر الحيازة هل كانت قبل عام 1970م أم بعده، من غير الحاجة لأن تخاطب المحكمة الهيئة الوطنية للمساحة في كل دعوى تعرض أمامها، فلو أن الصور الجوية المحتفظ

---

(1) من خلال اطلاع الباحث-بحكم عمله القانوني- فإن الطلبات التي تأتي إلى الهيئة من الدوائر المدنية في الدعاوى التي تنظرها لطلب الصور الجوية لا تعد تذكر لقلتها، وهذا راجع -كما سيتبين في الفرع الثاني- لقلة القناعة القضائية بحجية هذه الصور في الإثبات، وغالباً ما تطلب المحكمة هذه الصور تلبية لإصرار المدعي أو وكيله القانوني عندما تعوزهم بيئة الصك الشرعي أو شهادة الشهود أو أنهم يتحججون بأن الصور التي قدمتها الوزارة ليست مأخوذة من قبل عام 1970م.

بها في الهيئة الوطنية للمساحة من السهل الوصول إليها من قبل المختصين في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، وكانت عملية الاستدلال أسهل وأضبط من خلال الحصول على صور جوية بأقدمية عام 1970م، وبالتالي تصل الدعوى إلى المحكمة مع كامل أدلتها الكاشفة.<sup>(1)</sup>

**3- التحفظ الثالث:** عن مدى انطباق هذه الصور على الموقع نفسه المُدعى به، بمعنى: ما الذي يُثبِت أن هذه الصور المأخوذة من برنامج جوجل إيرث أو من أي مصدر آخر، واقعة على حدود الموقع نفسه، فقد تكون هذه الصور لموقع آخر وليس لذات الموقع محل الدعوى؟

وللرد على ذلك، فإن كل حياة ليس بها سند ملكية رسمي، يتقدم مدعي الملك فيها بطلب رسمي لدى جهة الاختصاص لاستخراج سند ملكية رسمي لها، وأولى مراحل دراسة هذا الطلب هو مسح الأرض محل الطلب بواسطة الأجهزة المساحية الدقيقة والحديثة وبواسطة المساحون التابعون للوزارة أو بواسطة المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة.

حيث تعتبر عملية مسح الأراضي عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى، فهي تمثل الأساس لتأسيس السجل العقاري، وتهدف إلى تحديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية وكذا تحديد أوصافها وحدودها، إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية وربط الملكية العقارية بأصحابها، وأخذ صورة واقعية عن واقع العقار على ضوء رسوم مساحية وتصاميم المسح، مع منح كل عقار رقما مساحيا معينا خاصا به تعبيراً حقيقياً عن وضعيته الواقعية.<sup>(2)</sup>

ومن خلال هذا المسح يتم استخراج إحداثيات مساحية (شمالية وشرقية)، تُوضح هذه الإحداثيات موقع الأرض ومساحتها وحدودها بدقة متناهية كما هو معلوم، ومن خلال نفس تلك الإحداثيات أيضاً يتم إدخالها في برنامج جوجل إيرث لإسقاطها عليه، وبالتالي سيأخذك هذا الموقع مباشرة إلى موقع الأرض

---

(1) أجرى الباحث مقابلة شخصية مع العقيد المهندس متقاعد/ ربيع الأغبري، مساعد رئيس الهيئة الوطنية للمساحة سابقاً، للاستفسار عن كل ما يخص الصور الجوية والفضائية من واقع خبرته العملية والعلمية في الهيئة. **أنظر (الملحق رقم 1).**

(2) فائزة إبيرير، مسح الأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2020، ص 3.

محل الدعوى في خارطة سطح الأرض من الأعلى بصور حقيقية طبيعية وكأنك تراها بالعين المجردة بشكل لا يقبل الشك أو المواربة، عليه فلا يمكن بحال من الأحوال أن تكون الصور الجوية للأرض المدعى بها لموقع آخر طالما كانت هذه الصور مستندة للإحداثيات المستخرجة من الأجهزة المساحية، والجميع يعلم مدى دقة هذه الأجهزة المساحية في توضيح المواقع والحدود والمساحات، وبالتالي فهذه الحجة ليست واقعية من الناحية العملية، ولا اعتبار لها من الناحية الفنية، وللمحكمة في حال الشك أن تندب خبيراً مساحياً للتأكد من مدى انطباق هذه الصور على الموقع نفسه محل الدعوى حتى يزول الشك باليقين!

**4- التحفظ الرابع:** وهو تحفظٌ مُنصَّبٌ على اللفظ التشريعي الوارد في صدر المادة (3) من لائحة إثبات وتسجيل الملك والتي نصت بقولها: "على الدائرة-دائرة إثبات وتسجيل الملك بالوزارة- في سبيل ممارسة اختصاصاتها الآتي: 3.....-الاستعانة بصور الأقمار الصناعية.....5- مطابقة الموقع مع الصور الجوية.... إلخ"<sup>(1)</sup>، بمعنى أن مسألة الاستعانة بالصور الجوية الواردة في المادة أعلاه هي مسألة تتعلق بالعمل الاختصاصي لوزارة الإسكان والتخطيط العمراني حال دراستها لطلبات إثبات وتسجيل الملك استناداً للفظ الوارد فيها "في سبيل ممارسة اختصاصاتها.."، أي أن هذه المادة إجرائية تنظيمية خاصة بعمل الوزارة، وليست ملزمة لمحكمة الموضوع حال قيام دعوى الملكية العقارية أمامها، وعلى قاضي الموضوع في مسألة إثبات الحياة المكسبة للملكية العقارية أن يستعين بطرق الإثبات التقليدية المعروفة كالصكوك والشهود وغيرها من البيانات التي سبق ذكرها في الفصل الأول، ومن ثم فلا إلزام عليها-أي المحكمة- في الأخذ بهذه الصور، أضف إلى ذلك أن النص عليها وارد في لائحة، ولا يرقى هذا النص اللائحي لأن يكون بقوة ومنزلة شهادة الشهود المنصوص عليها في قانون إثبات المعاملات المدنية والتجارية العماني، ومن هنا قد ندخل في إشكال أعمال النص القانوني واجب التطبيق وفقاً للقواعد العامة للتشريعات من حيث قوة وأثر اللوائح التنفيذية والتنظيمية في تخصيص وتفسير وإعمال النصوص القانونية

---

(1) لائحة إثبات وتسجيل الملك الصادرة بالقرار الوزاري رقم (2015/41).

العامة المستندة عليها، الأمر الذي قد يخلق نوعا من الضبابية وعدم الوضوح في النص واجب التطبيق في المسائل ذات العلاقة، بخلاف باقي التشريعات العربية التي حسمت أمرها فيما يتعلق بحجية هذه الصور، والتي عدتها بعض التشريعات العربية حجة قاطعة لا تقبل إثبات عكسها كما سنرى في المطلب التالي، عليه يرى الباحث أنه من الضرورة بمكان أن يُعدّل النص التشريعي الخاص بالأخذ بحجية الصور الجوية، أو أن يكون هذا النص التشريعي على مستوى قانون يصدر بمرسوم سلطاني سامي، وبعبارات واضحة لا تقبل التأويل والتفسير من قبل الجهات القضائية أو التنفيذية.

إن القضاء المدني في سلطنة عمان قد اتخذ موقفا متحفظا في الأخذ بهذه الصور لاعتبارات متعددة هو يراها، ولا يأخذ بها إلا على سبيل الاستئناس فيما ندر، على الرغم من النص عليها صراحة في لائحة إثبات وتسجيل الملك المذكورة - أي أن هذه الصور مجرد قرينة غير ملزمة لقاضي الموضوع، ولا يمكن إنزالها بمنزلة الشهادة أو المستندات الرسمية حتى يقال بأنها طريقة من طرق الإثبات المعتمدة، فحجة القضاء المدني في إثبات دعوى ملك العقار بالحيازة - عمليا - هي معاينة العقار على العيان، والاطلاع على الآثار القديمة فيه، وندب خبير إن دعت الحاجة إلى ذلك، والاستماع إلى شهادة شاهدين!

وتظهر الحاجة للصور الجوية ليس لإثبات الملكية العقارية والدعاوى التابعة لها فحسب، وإنما تبرز الحاجة إليها كذلك في الحد من الحيازات العشوائية لأراضي الدولة التي أصبحت ظاهرة متفشية. فالحيازات غير القانونية للأراضي لها أثر سلبي على كافة الأصعدة، فعلى صعيد إقليم الدولة المحلي فإن هذه الحيازات تعتبر تعديا على المال العام، والتعدي على المال العام كما هو معلوم يعد مخالفة يجرمها القانون.<sup>(1)</sup>

---

(1) نصت المادة (28) من قانون الأراضي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (80/5): "كل من يسعى إلى امتلاك أو شراء أو استئجار أو حيازة أرض تخضع لأحكام هذا القانون أو يضل إلى ذلك فعلا أو يساعد في حصوله، مستعينا بشهادة كاذبة أو أي وثيقة مزورة أو أي وسيلة غير مشروعة، يعاقب بالسجن مدة لا تقل عن (6) ستة أشهر، ولا تزيد على (3) ثلاث سنوات، وبغرامة لا تقل عن (500) خمسمائة ريال عماني، ولا تزيد على (10000) عشرة آلاف ريال عماني وذلك مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر. كما يسقط حقه فيما يسعى إليه، أو حصل عليه بحكم القانون. وعلى الوزارة أو البلديات المختصة إبلاغ الادعاء العام لمباشرة إجراءات الدعوى"

وعلى الصعيد التخطيطي لو ترك الموضوع من غير معالجة للحد من هذه الحيازات، فسوف يؤثر على التخطيط المستقبلي للمخططات العمرانية، فالحيازات العشوائية عادة ما تكون متوزعة في كل مكان وبشكل غير منظم وعشوائي، الأمر الذي يجعل عملية إيجاد مخططات جديدة ومنظمة للأراضي عملية صعبة ومعقدة، وهو ما يشكل - في نظر الباحث - مشكلة قومية ووطنية تستدعي ضرورة التدخل العاجل على مستوى عال من مختلف السلطات التشريعية والتنفيذية والقضائية، إذ ليس من المعقول بمكان أن يستمر الأمر دون إيجاد حل ناجع وسريع، فليس من المستبعد إن تُرك موضوع الحيازات دون حزم للقضاء عليه، فلن نجد في قادم الأعوام ثمة أراضي مناسبة صالحة من الناحية التخطيطية والحضرية لتوزيعها على المواطنين المستحقين، إذ أن هذه الحيازات العشوائية عادة ما تكون قريبة من تمركز خدمات الكهرباء والماء والصرف الصحي والاتصالات وغيرها بالمدن، الأمر الذي يدفع القائمين بالعملية التخطيطية المستقبلية بتخطيط مخططات بعيدة عن هذه الحيازات التي استحوذت على المواقع المناسبة القريبة من الخدمات، وبالتالي تتحمل الدولة تكاليف مالية باهظة لتوفير هذه الخدمات من جديد، فكلما بعدت هذه المخططات عن الخدمات، كانت عملية إيجاد هذه الخدمات صعبة من الناحية المالية والتشغيلية كما هو معلوم، ولا يمكن بحال من الأحوال أن يتم منح مواطن مستحق لقطعة أرض بعيدة عن الخدمات، ذلك أن المواطن يريد من هذه الأرض البناء، فليس من المعقول أن يبني المواطن في قطعة أرض لا يوجد بها خدمات من كهرباء وماء وطرق وغيرها، وبالتالي سيلجأ هذا المواطن للجهة التي منحت هذه الأرض - وزارة الإسكان والتخطيط العمراني - لطلب استبدال أرضه بأرض أخرى لتكون قريبة من الخدمات، والتي عادة ما تكون هذه الأراضي البديلة شحيحة وغير متوفرة، أو سيلجأ هذا المواطن إلى الجهات القضائية حال رفض طلب الاستبدال، فالعملية إذن مترابطة ومتسلسلة، ومن هنا كان لابد من الاستعانة بكافة الطرق المناسبة والحديثة كالصور الجوية أو أية طريقة قد تستجد في



قادم الوقت للقضاء على هذه الظاهرة التي ستؤثر على الأجيال القادمة، الأمر الذي يتوجب على كافة السلطات والجهات الحكومية توحيد جهودها لتحقيق هذا الهدف الوطني.<sup>(1)</sup>

## المطلب الثاني

إثبات الملكية العقارية بالحيازة بواسطة الصور الجوية في التشريع والقضاء المقارن.

تمهيد وتقسيم:

إن الكثير من التشريعات القضائية العالمية -العربية خاصة- كانت سباقة في هذا المجال، لاستشعارها أهمية استخدام الوسائل والطرق الحديثة في عملية الإثبات المدني، والذي ألقى بظلاله أيضا على موضوع الدراسة من حيث استخدام الصور الجوية في إثبات دعوى ملك العقار، فاعتبرت هذه الدول الصور الجوية بمثابة الدليل الأقوى على الإطلاق، ولا يقبل إثبات العكس إلا بطريق التزوير، حالها كحال المستند الرسمي في قوته ودلالته وحجيته، خاصة إن كانت هذه الصور مقدمة من جهة رسمية وعليها توقيع من موظف رسمي معتمد، حتى وإن كانت هذه الصور تم الحصول عليها من موقع جوجل إيرث مثلا فتعتبر بمثابة الدليل الوحيد والقاطع، إلا إذا شكك فيها الخصم فتم إحالتها إلى الهيئة الوطنية المعنية بإصدار الصور والخرائط الجوية للتحقق من صحتها والمصادقة عليها ثم يتم العمل بموجبها.<sup>(2)</sup> وسيستعرض الباحث في فرعين تجارب بعض الأنظمة التشريعية والقضائية المقارنة في فرعين، الفرع الأول سيتناول الموقف التشريعي المقارن في هذه المسألة، أما الفرع الثاني سيتطرق إلى التوجه القضائي المقارن في مسألة حجية الصور الجوية، استنادا لمبادئ وأحكام محاكم النقض والتمييز فيها.

---

<sup>(1)</sup> وهذا ما جعل (البعض) بأنه إذا أراد أن يستخرج ملكية سند ملكية رسمي لحيازته العشوائية، ما عليه إلا أن يتقدم بطلب لجهة الاختصاص - وزارة الإسكان والتخطيط العمراني - والتي ستفرض طلبه بطبيعة الحال استنادا للصور الجوية التي ستظهر حداثة الحيازة، فما عليه حال رفض طلبه إلا أن يتقدم بدعوى مدنية، ويحضر شاهدين فقط يشهدوا بأن حيازته لهذا العقار من قبل عام 1970م، الأمر الذي جعل من هذه الطلبات والدعاوى لا تتوقف حتى تاريخ كتابة هذه السطور، ومن هنا كانت الحاجة للصور الجوية لضرورة سد هذا الباب، وعدم الاعتداد بالكلية لضمير الشهود في كل الأحوال.

<sup>(2)</sup> عبد المؤمن شجاع الدين، حجية الصور الجوية في النزاعات العقارية، مرجع سابق.

## الفرع الأول

### الموقف التشريعي المقارن

#### أولاً: المشرع الكويتي

إن من التجارب التشريعية الرائدة في مسألة الأخذ بالصور الجوية هو ما جاء بلسان المشرع الكويتي، حيث إن دولة الكويت كانت من الدول السبّاقة في هذا المجال منذ القرن الماضي وتحديدًا في عام 1986م، واعتبرت المصورات الجوية حُجة لا تقبل النقض بأي دليل آخر، ويتمثل اهتمام الدولة بهذا الموضوع، بأن صدر الأمر على مستوى مرسوم أميري من قِبَل أمير الكويت في موضوع الصور الجوية وحجيتها بشكل محدد وخاص، والذي نص في مادته الأولى بقولها: "تعتبر المصورات الجوية التي أجرتها أو تجريها الدولة حجة على الكافة بما تدل عليه، ولا يجوز قبول دليل آخر يناقض هذه الحجة. وتقضي المحكمة بهذه الحجة من تلقاء نفسها".

ونصت المادة الثانية منه كذلك بقولها: "تسري أحكام هذا القانون على جميع المنازعات القائمة ما لم يكن قد صدر في موضوعها حكم قضائي نهائي"، ونصت المادة الثالثة المادة: "على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.<sup>(1)</sup> ويتضح من المرسوم الأميري الكويتي، أنه لحسم لما قد يقوم في منازعات الأفراد حول ملكية الأراضي مع الدولة من ادعاء بوضع اليد عليها واستغلالها للبناء أو الغراس، فقد رُوِيَ فرض حجية قاطعة للمصورات الجوية بحيث يتعين رفض الادعاء إذا ظهر من الرجوع إلى المصور الجوي عدم وجود أي مظاهر لوضع اليد، ومن ثم لا يُقبل من المدعي الاستناد إلى شهادة الشهود أو أي دليل آخر لنفي هذه القرينة.

---

(1) قانون المصورات الجوية الصادر بموجب المرسوم أميري رقم 114 لسنة 1986م، صدر بتاريخ 8 ذو الحجة لعام 1406هـ الموافق 13 من أغسطس لعام 1986م، وحوى هذا القانون على ثلاث مواد، ونشر في الجريدة الرسمية في العدد رقم (1680) بتاريخ 13 أغسطس 1986م.

ويرى الباحث بأن المشرع الكويتي قد أعلى من شأن الصور الجوية، وأنزلها بمنزلة الدليل الكتابي من خلال النص عليها بشكل صريح باعتبار ما تدل عليه هذه الصور حجة على الكافة، ولا يجوز قبول دليل آخر يناقض ما تدل عليه إلا بطريق التزوير، مثلها مثل المستند الرسمي، الأمر الذي يدل على قناعة السلطة العليا في الدولة بالأخذ بالوسائل الحديثة في مجال الإثبات المدني وخاصة فيما يتعلق بوضع اليد العقار وحيازته.

## ثانياً: المشرع السعودي

يعد المشرع السعودي من ضمن التشريعات العربية التي استندت إلى الصور الجوية في مسألة إثبات الحيازة-مؤخراً- فقد جعل من الصور الجوية شرط أساسي على تملك العقارات التي ليس بها سند ملكية، على الرغم من النص عليها سابقاً منذ أكثر من أربعين عاماً إلا أنه لم يطبق بشكل ملموس على أرض الواقع ، فقد سبق وأن صدر أمر ملكي رقم (9011) بتاريخ 1402/4/14هـ الخاص بدعاوى الإحياء للأراضي والمبلغ إلى المحاكم في حينه والذي نص: "إذا نفى التصوير الجوي والمخطط وجود إحياء في المنطقة المدعى بها الإحياء، تعين التثبت من ذلك"<sup>(1)</sup>، إلى أن جاء عام 1441هـ فجاه الأمر الملكي لخدام الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود رقم (506708) بتاريخ 1441/10/17هـ، حيث وافق على مد استقبال طلبات تملك العقارات لمن لم يتقدم بطلب قبل ذلك، وتعديل قواعد طلبات التملك والتي يمكن تلخيصها حسب الشروط الآتية: "... د- يجب أن تُثبت الصور الجوية عن وجود أحياء تابعة للعقار الذي تم تقديم لملكه قبل تاريخ 1387/11/9هـ.

وبناء على الأمر الملكي الجديد، فقد أصدر رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لعقارات الدولة السعودية رقم (ق ر 2020/1) بتاريخ 2020/7/6م قرار في آلية وقواعد عمل لجان النظر في طلبات تملك العقارات كما يلي: "... المادة الثالثة: 4- ألا تنفي المصورات الجوية وجود إحياء في العقار محل الطلب

---

(1) <https://www.al-jazirah.com/2013/20131127/rv4.htm> ، تاريخ الاطلاع 2023/12/5م، لماذا لا

قبل أمر المنع من الإحياء الصادر بموجب الأمر السامي رقم (21679) وتاريخ 1387هـ. المادة الرابعة: الوثائق المطلوبة: ... مصور جوي أو مخطط تنظيمي معتمد من الجهات المختصة. المادة الخامسة: 2...- يقتصر النظر في الطلب المستكمل للشروط على المساحة المتوافقة مع المصورات الجوية ولا تتعارض مع المخططات التنظيمية".<sup>(1)</sup>

واستقراء لما سبق، يتضح أن المملكة العربية السعودية تستعين بالصور الجوية القديمة المأخوذة منذ عام 1387هـ، والتي تبين وجود الإشغال والإحياء في الأرض محل الطلب، بحيث لا يُعتد بأية حيازة أو إحياء بعد هذا التاريخ، دون الحاجة إلى الاخذ بشهادة الشهود - كما كان معمولاً به أمام المحاكم أو تقديم بيانات شرعية أخرى- وهذا بحد ذاته يعتبر نقلة كبيرة ونوعية في مجال استخدام التقنية الحديثة في مجال إثبات دعوى تملك العقار، واستشعاراً لأهمية مواكبة كل ما هو جديد في تحقيق الصالح العام بما في ذلك منع الحيازات العشوائية لأراضي الدولة، أو التعدي على أراضي المواطنين.

وفي رأي الباحث، فإن المملكة العربية السعودية قد اتخذت موقفاً شبيهاً بموقف دولة الكويت في الاستناد والأخذ بحجية الصور الجوية كأقدم صور مأخوذة منذ عام 1387هـ، واعتبرها كحجة نافذة في مواجهة الكافة، دون اعتبار للبيانات التقليدية والتي كان محل اعتبار في السابق كشهادة الشهود، عليه فمن الممكن اعتبار هذه الصور بمنزلة الأوراق الرسمية والتي لا تقبل دحضها أو ردها إلا بطريق وحيد، ألا وهو طريق الطعن فيها بالتزوير، حالها كحال الأوراق الرسمية كما سلف ذكره.

### ثالثاً: المشرع المصري

يعد المشرع المصري كذلك من التشريعات المقارنة التي جاء فيها إشارة إلى الصور الجوية، فقد سلك طريقاً لا بأس به في الاهتمام بحجية هذه الصور على المستوى التشريعي، وتم سن العديد من القوانين والقرارات التي تشير بصريح العبارة إلى الاستعانة بالتصوير الجوي في مختلف المسائل التي تطرأ على

---

(1) <https://maaal.com/archives/202007/150633> ، تاريخ الاطلاع 2023/12/9، قرار الهيئة العامة لعقارات الدولة.

العقار أو المخالفات التي تتم في البناء والتعمير، ومن تلك القوانين التي صدرت في هذا الشأن هو ما يسمى بقانون التصالح في مخالفات البناء، والذي استند في معالجة المخالفات البنائية العقارية إلى آخر تصوير جوي مأخوذ بتاريخ (2017/7/22)، بمعنى أن أية مخالفات للبناء بعد هذا التاريخ المستند للصور الجوية سيتم التعامل معها بحزم، سواء بإزالتها أو توقيع غرامات على أصحابها، ومن ذلك ما نصت المادة (1) منه بقولها: "مع مراعاة ما ورد في شأنه نص خاص في القانون المنظم للمحال العامة، يجوز التصالح وتقنين الأوضاع في الأعمال التي ارتكبت بالمخالفة لأحكام قانون البناء الصادر بالقانون رقم 119 لسنة 2008. "... ويحظر التصالح على أي من المخالفات الآتية.. 8- البناء خارج الأحوزة العمرانية المعتمدة، ويستثنى من ذلك: ... ج- الكتل السكنية المتاخمة للأحوزة العمرانية للقرى وتوابعها والمدن، ويقصد بها المباني المكتملة والمتمتعة بالمرافق والمأهولة بالسكان والمقامة على مساحات فقدت مقومات الزراعة وطبقاً للتصوير الجوي في 2017 / 7/ 22.. " (1)

وجاء قرار رئيس مجلس الوزراء المصري مكملاً ومفصلاً ومؤكداً للمرسوم الرئاسي المذكور بإصدار اللائحة التنفيذية له، فقد نصت المادة (1) من اللائحة التنفيذية بقولها: "تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات، بعد موافقة المحافظ المختص، بموافاة لجنة الأحوزة العمرانية المشكلة بقرار وزير الإسكان والمرافق والتجمعات العمرانية بمقترح تحديد حدود الكتل السكنية المتاخمة للحيز العمراني المعتمد للقرى وتوابعها والمدن موقعا على خرائط التصوير الجوي بتاريخ 2017/7/22م، على أن تتضمن إحداثيات نقط المساحات المضافة المطلوب إقرارها وكذا حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة. وتتولى لجنة الأحوزة العمرانية دراسة هذه الخرائط، وإصدار قرار بشأنها وموافاة المحافظة به".

ونصت المادة (3) من اللائحة ذاتها بقولها: "يُقدّم ذوو الشأن إلى الجهة الإدارية المختصة طلب التصالح وتقنين الأوضاع على النموذج رقم (1) المرفق بهذه اللائحة خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ

---

(1) قانون التصالح في مخالفات البناء المصري، رقم (2019/17)، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي بتاريخ (2019/4/8)، صدر بتاريخ 2 شعبان سنة 1440هـ الموافق 8 أبريل 2019م، وحوى هذا القانون على (12) مادة.

العمل بها، وذلك بعد سداد رسم الفحص المنصوص عليه بالمادة (4) من هذه اللائحة، ومرفقا به المستندات الآتية:...ج- ... صورة ملتقطة من القمر الصناعي".

وأصدر وزير الزراعة المصري قرارا بتعديل بعض أحكام الوزاري رقم (2011/1836) بشأن شروط وإجراءات الترخيص بإقامة المباني والمنشآت في الحالات المستثناة على الأراضي الزراعية ...، فقد نصت المادة (8) من ذات القرار على أن: "يُشترط للموافقة على الإحلال والتجديد للمباني القديمة المقامة بالفعل والواقعة خارج الاحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أحد الشروط التالية:1- أن يكون المبنى ظاهرا بخرائط التصوير الجوي المنتهي في (1985/4/15)، وإن لم يكن ظاهرا تثبت إقامة المبنى بإثبات رسمي معتمد من خلال لجنة تشكل بقرار من محافظ الإقليم وفقا للقانون... (1)".

ومن جماع ما تقدم من نصوص، تظهر فناعة المشرع المصري بأهمية ودور الصور الجوية في حلحلة الكثير من الإشكاليات التي تطرأ على حيازة العقار، وذلك لما توضحه هذه الصور من بيان وتوضيح عن واقع الحال على الأرض بصور حقيقية جلية، وبالتالي إصدار القرار الصحيح في المسألة ذات الشأن المراد إثباتها. ويتبين كذلك بأن المشرع المصري اعتبر الصور الجوية شرطا أساسيا في التقدم بالطلبات المتعلقة بمعالجة مخالفات البناء، واعتبر هذه الصور بمنزلة المستند الرسمي والذي لا يقبل الطعن فيه إلا بالتزوير، بمعنى أن هذه الصور حجة على الكافة، سواء في مواجهة الجهات الرسمية الإدارية أو أي صاحب مصلحة في العقار. (2)

---

(1) قرار وزير الزراعة المصري، رقم (2016/615).

(2) لم يقع الباحث على نص تشريعي مصري خاص بالأخذ بالصور الجوية في مسألة إثبات دعوى الملكية العقارية بالحيازة، إلا أن الباحث يرى بأنه طالما تم النص عليها والأخذ بها في مخالفات البناء على العقار، فمن باب أولى سيتم الأخذ بها في دعوى الملكية العقارية، وسيوضح تأكيدا على ذلك عند الحديث عن موقف القضاء المصري في الفرع الثاني عند استعراض أحكام محكمة النقض المصرية في هذه المسألة.

## رابعاً: المشرع السوري

من التجارب التشريعية البارزة في الأخذ بالصور الجوية هو ما سنه المشرع السوري، فالمشرع السوري من التشريعات التي قننت هذا الموضوع منذ مدة طويلة ما يقارب القرن من الزمان، فقد ورد في المادة الأولى من قانون السجل العقاري السوري ما نصها: "إن السجل العقاري: هو مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية، وتتص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به. يتألف هذا السجل: من دفتر الأملاك والوثائق المتممة (دفتر اليومية، محاضر التحديد والتحرير، خرائط المساحة، الرسوم المصورة بواسطة الطائرات، ورسوم المسح، والأوراق المثبتة)".<sup>(1)</sup>

وصدر قانون رقم (1981/46) بتاريخ 1981/12/28م باعتبار الصور الجوية ووثائق رسمية، فقد نصت المادة الأولى منه بقولها: "أ- تعتبر وثائق رسمية الصور الجوية المأخوذة لمختلف أراضي الجمهورية العربية السورية بإشراف أي جهة رسمية معتمدة من قبل المديرية العامة للمصالح العقارية. ب- تقارير القراءة والتفسير العائدة لهذه الصور حول طبيعة هذه الأراضي بتاريخ التصوير، إذا كانت هذه التقارير صادرة من خبراء مختصين تجري تسميتهم وتنظيم قيامهم بأعمال الخبرة الموكلة إليهم وفقاً لقرار يصدر من وزير العدل"، ونصت المادة الثانية منه كذلك بقولها: "يعمل بالوثائق المبينة في المادة الأولى من هذا القانون في جميع المنازعات الدائرة حول التصرف المكسب لحق التسجيل لدى أي جهة قضائية أو رسمية"، ونصت المادة الثالثة منه بقولها: "تعتبر الصور الجوية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من المادة الأولى من هذا القانون قبل تاريخ نفاذه، من الوثائق الرسمية في معرض تطبيق أحكام هذا القانون إذا قبلت بها المديرية العامة للمصالح العقارية".

---

(1) قانون السجل العقاري وتعديلاته السوري الصادر بالقرار رقم 1926/188م بتاريخ 1926/3/15م، وحوى هذا القانون على (101) مادة.

ومن هنا يظهر الاهتمام التشريعي السوري في هذه المسألة منذ عشرات السنين، لاستشعار المشرع بأهمية وقيمة الصور الجوية في حجيتها في الإثبات، واعتبرها بمنزلة وقيمة ومكانة المستند الوثيقة الرسمية طالما أنها صدرت من جهة رسمية لها حجيتها النافذة في مواجهة الأطراف، وحتى تلك الصور التي يقدمها الخبراء المعتمدون من قبل وزير العدل والمتخصصون المعتمدون في قراءة وتفسير هذه الصور وما تدل عليه من بيانات المستند لتاريخ التصوير.

## الفرع الثاني

### الموقف القضائي المقارن

#### أولاً: القضاء الكويتي

إن موقف القضاء الكويتي جاء مسايراً ومواكباً لما نص عليه المشرع الكويتي تقريباً في مسألة الأخذ بحجية الصور الجوية في الإثبات، فقد جاء في مبادئ محكمة التمييز الكويتية ما يؤيد ذلك، ومنه ما جاء بقولها: "المصورات الجوية متى تكون، لها حجية مطلقة".<sup>(1)</sup> وجاء أيضاً: "الحياسة واقعة مادية. جواز إثباتها بكافة طرق الإثبات متى كانت لا تخالف حجية المصورات الجوية".<sup>(2)</sup> وجاء أيضاً في أحد نصوص مبادئها: "تحصيل وضع اليد على العقار وتقدير القرائن والأدلة وأقوال الشهود التي تؤدي أو لا تؤدي إلى توافره كقرينة على الملكية وتحصيل فهم حقيقة ما تحويه المصورات الجوية من سلطة محكمة الموضوع"<sup>(3)</sup> ومنه أيضاً: "للمصورات الجوية حجية قاطعة في منازعات الأفراد مع الدولة حول ملكية الأراضي. لا يقبل أي دليل آخر لنفي هذه الحجية ولا تمس سلطة المحاكم في فهم حقيقة ما تحويه من هذه المصورات من علامات ومظاهر وتقدير دلالتها".<sup>(4)</sup>

---

(1) الطعن رقم (93/138)، تجاري، جلسة 1994/1/25، المبادئ القانونية التي قررتها محكمة التمييز خلال أربعين عاماً، وزارة العدل الكويتية، محكمة التمييز، المكتب الفني، الطبعة الأولى، 2016، ص 810.

(2) الطعن رقم (82/11)، تجاري، جلسة 1993/11/29، المرجع السابق، ص 809.

(3) الطعن رقم (93/45)، تجاري، جلسة 1993/5/23، المرجع السابق، ص 809.

(4) الطعن رقم (92/222)، تجاري، جلسة 1993/6/14، المرجع سابق، ص 809.



ونصت أيضا: "المصورات الجوية التي تجريها الدولة. حجة على الكافة بما تدل. التزام المحاكم بما تنبئ من وجود مظاهر لوضع اليد أو نفيه في منازعات الأفراد مع الدولة حول ملكية الأراضي. عدم جواز الاستناد إلى دليل آخر لنفي هذه الحجية.. تحصيل فهم حقيقة ما تحويه المصورات الجوية من علامات ومظاهر على اليد وتقدير دلالتها من سلطة محكمة الموضوع".<sup>(1)</sup>

ويتبين من مبادئ محكمة التمييز أنها حسمت أمرها في استخدام ما أسمته المصورات الجوية في إثبات وضع اليد على الأرض المُكسب للملكية، إلا أن محكمة التمييز أشارت أن فهم ما ترمي إليه الصور الجوية للأرض محل الدعوى يخضع لسلطة محكمة الموضوع في تقدير مؤداها وتفسير دلالتها في توفر الحيابة بعنصرها المادي أو المعنوي أو انتقائها، بمعنى أن محكمة التمييز الكويتية اعتبرت الصور الجوية حجة على الكافة بما دل عليه المرسوم الأميري إلا أن ذلك لا يمنع محكمة الموضوع فيها من فهم ما تدل عليه هذه الصور من بيانات، وما تكشفه من واقع الحال على الأرض، فمن باب العموم أخذوا بحجية هذه الصور، إلا أن محكمة الموضوع لها السلطة العليا في فهم ما تُصَح عنه هذه الصور.

### ثانيا: القضاء البحريني

يعد القضاء البحريني من ضمن الأفضية التي أخذت بحجية الصور الجوية في مسألة إثبات الحيابة المكسبة للملكية العقارية، ويظهر ذلك من خلال مبادئ محكمة التمييز البحرينية في الطعون المقدمة أمامها من ذوي الشأن، فقد نصت المادة (903) من القانون المدني بقولها: "من حاز عقارا كان له أن يكسب ملكيته إذا استمرت حيازته له دون انقطاع ستين سنة ولا يسري هذا الحكم على ملكية العقار وأي حق عيني آخر مسجل بالسجل العقاري".<sup>(2)</sup>

فالمشرع البحريني اتجه إلى اعتبار مدة التقادم الحيابة المكسبة للملكية العقارية هي ستون سنة، الأمر الذي يدعو لبحث مسألة إثبات هذه المدة، هل سيأخذ القضاء المدني بطرق الإثبات العادية، وما موقف

(1) الطعن رقم (2001/69)، مدني، جلسة 2002/2/11، المرجع سابق، ص 877.

(2) القانون المدني البحريني الصادر بالمرسوم رقم (19) لسنة 2001م الصادر بتاريخ (2001/5/3).

محكمة التمييز البحرينية من الأخذ بالصور الجوية في مواجهة طرق الإثبات العادية مثل سماع شهادة الشهود في مسألة إثبات مدة الحيازة؟

وبالبحث في أحكام محكمة التمييز البحرينية لاستقراء موقفها وتوجهها، وجد الباحث أن محكمة التمييز قد أخذت بحجية هذه الصور في مواجهة الشهود، واعتبرتها قرينة قاطعة للإثبات لا تقبل النقض، ومن ذلك ما جاء في أحد أحكامها بقولها: "... إذ بين من تقرير المسح الصادر من وزارة الاسكان أن العقار عبارة عن أرض مهملة خالية من الزراعة والنخيل حسبما هو واضح من الصور الجوية للأعوام 1969 ، 1977 ، 1991 ، 1996 ... وكان ما انتهى اليه الحكم وأقام عليه قضائه من نفي حيازة الطاعنين لعقار النزاع سائغا وله أصله الثابت بالأوراق ويكفي لحمل قضائه فلا يعيبه ان اطرح شهادة شاهدي الطاعنين لعدم اطمئنانه لها، إذ إن ذلك مرهون بما تطمئن اليه المحكمة...".<sup>(1)</sup>

وجاء كذلك: "... وكان الحكم الابتدائي المؤيد للحكم المطعون فيه قد أطرح أقوال شاهدي الطاعنين بحيازتهم لعقار النزاع استمراراً لحيازة مورثهم لعدم اطمئنانه اليها وتعارضها مع تقرير إدارة المساحة الثابت بها خلوه من الزراعة والنخيل طبقا لما أظهرته الصور الجوية من الفترة من عام 1991 حتى 1996، وأنه لا يوجد به ثمة مظاهر لوضع اليد، وكان هذا الاستخلاص سائغا وله أصله الثابت بالأوراق ويكفي لحمل قضائه، فلا يعيبه عدم اجابته لطلب الطاعنين الانتقال لمعاينة العقار طالما أنه اطمئن لتقرير ادارة المساحة".<sup>(2)</sup>

ومنه ما جاء أيضا بقولها: "لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضائه على ما اطمأن إليه من تقرير إدارة المساحة والمدعم بالصور الجوية للعقار محل التداعي منذ عام 1966 حتى 1991 من أن العقار أرض فضاء غير مسورة لا يوجد بها سوى بضع نخلات وأنه لا يوجد مظهر لحيازة الطاعنين،

(1) الطعن رقم (2012/406)، أنظر ( <https://ahkam.sjc.bh> )، تاريخ الاطلاع 2024/2/2م، مجموعة الأحكام الصادرة من محكمة التمييز البحرينية).

(2) الطعن رقم (2010/440)، المرجع السابق.

كما خلت سجلات الحياة الزراعية من أسمائهم، ... ولا يعيب الحكم استناده إلى تقرير إدارة المساحة تبعيتها للمطعون ضدها لكونها تبعية إدارية لا تمنع المحاكم من الركون إلى تقارير خبراءها،...".<sup>(1)</sup>

وجاء أيضا ما نصه".. والثابت به خلو العقار من الزراعة ومن أي من مظاهر وضع اليد منذ عام 1966 وحتى رفع الدعوى بما دلت عليه الصور الجوية منذ عام 66 حتى 1996، وعدم إدراجه بسجل الحيازات الزراعية وكانت تبعية إدارة المساحة لإدارة التسجيل العقاري المطعون ضدها، إنما هي من قبيل التبعية الإدارية فلا تمنع المحاكم من الاعتماد على تقارير المسح التي يجريها خبراء تلك الإدارة، والذين لم يلزمهم القانون بأداء عملهم على نحو معين، ولا يبطل تقاريرهم عدم أدائهم اليمين أمام المحكمة متى كانت لم تقم هي بندبهم، فإن دفاع الطاعنين ببطلان تقرير المسح في هذا الخصوص يكون ظاهر البطلان لا يعيب الحكم عدم الرد عليه، كما لا يعيبه عدم إجابتهم ندب خبير آخر متى وجدت في التقرير المقدم ما يكفي لتكوين عقيدتها فيما انتهت إليه من قضاء...".<sup>(2)</sup>

والمتمعن في هذه الأحكام، يرى بأن محكمة التمييز البحرينية نحى رأياها إلى اعتبار الصور الجوية الدليل الأوحد في مسألة إثبات الحياة المكتسبة في العقار، وأن شهادة الشهود إنْ خالفت ما أبانت عنه الصور الجوية، فإن الصور الجوية ترد الشهادة، فلا عبء بالركون إلى ضمير الشهود، فشاهد الحال تعبر عنه الصور الجوية التي تبين حالة كاشفة عن واقع الحياة، الأمر الذي يدل أن القضاء البحريني قد ساير مبدأ حرية الإثبات في هذه المسألة، وأخذ بالوسائل الحديثة في إثبات الحياة.

### ثالثا: القضاء المصري

جاءت مبادئ محكمة النقض المصرية مؤيدة بحجية هذه الصور في الإثبات، فقد جاء في أحد مبادئها ما نصه:.." قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت ملكية المطعون ضدهم لأرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة المكتسبة للملكية تأسيسا على أقوال شاهده اللذين سمعهما الخبير بغير حلف يمين والتفاته عن

(1) الطعن رقم (2007/395)، المرجع السابق.

(2) الطعن رقم (2006/274)، المرجع السابق.

عرض خريطة التصوير الجوي لسنة ١٩٨٥ دون أن يعرض لشروط وضع اليد المكسب للملكية. دفاع جوهرى. إلتفات الحكم عنه قصور..".<sup>(1)</sup>

ومنه ما جاء أيضا: "التفات الحكم المطعون فيه عن الصورة الضوئية لخريطة التصوير الجوي لسنة ١٩٨٥ بمقولة إنه لا يبين منها اسم المحافظة الواقع بها هذا التصوير وتاريخه. خطأ وإخلال بحق الدفاع. علة ذلك".<sup>(2)</sup>

وجاء لها أيضا: "الحكم المطعون فيه بثبوت ملكية المطعون ضده لأرض النزاع بوضع اليد المدة الطويلة قبل العمل بقانون ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ استناداً إلى أقوال شاهده أمام الخبير رغم تناقضها مع الحقيقة المادية الثابتة من خرائط التصوير الجوي لسنة ١٩٦٩ والتي تدل على أن وضع يد المطعون ضده على أرض النزاع كان في تاريخ لاحق على سريان ق ١٤٧ لسنة ١٩٥٧. خطأ وفساد".<sup>(3)</sup>

وورد أيضا: "التفات الحكم المطعون فيه عن الصورة الضوئية لخريطة التصوير الجوي لسنة ١٩٨٥ بمقولة إنها تنفى حيازة المطعون ضده لأرض النزاع. خطأ وفساد. علة ذلك".<sup>(4)</sup> وعليه يتبين أن محكمة النقض المصرية ذهبت في أحكامها إلى اعتبار الصور الجوية من الأدلة القوية، وطريقة من طرق الإثبات المعتبرة في دعوى الملكية العقارية المستندة لتقادم الحيازة، ومما لفت الباحث من خلال الأحكام أعلاه، قَدَم استناد المحكمة على الصور المأخوذة منذ عام 1957م.

---

(1) الطعن رقم (114270) سنة (83) قضائية، جلسة 2020/10/19، أنظر <https://azizavocate.com/2023/07/2023.html>، تاريخ الاطلاع 2023/11/2م، مأخذ محكمة النقض في قضاء تثبيت الملكية العقارية للمحامي بالنقض/عبد العزيز حسين عمار).

(2) الطعن رقم (13433) سنة (77) قضائية، جلسة (2016/11/7)، المرجع السابق.

(3) الطعن رقم (436)، سنة (77) قضائية، جلسة (2016/1/6م)، المرجع السابق.

(4) الطعن رقم (3667)، سنة (72) قضائية، جلسة (2014/02/22)، المرجع السابق.

## رابعاً: القضاء السوري

جاءت أحكام محكمة النقض السورية مسايرة لمبدأ الأخذ بالصور الجوية في الإثبات، ومنه ما ورد بقولها: ".. وحيث أن الرسوم المصورة بواسطة الطائرات هي من الوثائق التي يتألف منها السجل العقاري بحيث يتوجب اعتماد الحدود التي تشير إليها إذا لم يكن هناك وثائق أو مخططات أخرى اعتمدها القاضي حيث إصدار قراره النهائي.." (1)

وجاء أيضاً ما نصه: ".. إن الصور الجوية المأخوذة لمختلف أراضي الجمهورية العربية السورية بإشراف جهة رسمية معتمدة من قبل المديرية العامة للمصالح العقارية تعتبر وثائق رسمية. وأحكام القانون رقم 1982/46م لا تحد من حق الطرفين بالاستعانة بالمصور الجوية لتحديد الخط الفاصل بين عقاراتهما" (2) ويتبين مما سبق، أن القضاء المدني السوري اتجه إلى اعتبار الصور الجوية وثائق رسمية معتبرة في حجيتها وإثباتها إذا صدرت من جهة رسمية، ولها وزنها في أدلة الإثبات- وإن كان ورد ذكر هذه الصور في معرض بيان الحدود الفاصلة بين العقارات- إلا أن اللافت في الأمر هو تجاوز القضاء المدني السوري إلى أبعد من إثبات دعوى ملك العقار، فطالما أخذت الدولة بالصور الجوية في بيان حدود العقار، فمن باب أولى ستأخذ بحجية هذه الصور فيما دون ذلك، باعتبار أن هذه الصور لها القيمة الإثباتية المعتبرة في القضاء المدني، وعليه فإذا أهملت المحكمة هذه الصور الجوية، فإن هذا الإهمال يعد مخالفة للحد الأدنى للمبادئ الأساسية في القانون مما يجعل القرار مشوباً بالخطأ في تطبيق القانون.

---

(1) النقض رقم (1717) أساس مدني (1603)، الصادر بتاريخ 1978/12/30م، أنظر (<https://www.mohamah.net/law/>)، تاريخ الاطلاع 2023/11/18م، الاجتهادات القضائية الصادرة بخصوص القانون السوري رقم 188).

(2) النقض رقم (971) أساس مدني (3442)، بتاريخ 1984/6/24م، المرجع السابق.

## الخاتمة: النتائج والتوصيات.

بعد أن فرغ الباحث من دراسة موضوع حجية الصور الجوية في إثبات الملكية العقارية المستندة لتقادم الحيازة، سواء في التشريع العماني أو التشريعات المقارنة، فقد أظهرت هذه الدراسة نتائج وتوصيات، سي طرحها الباحث في الآتي.

### أولاً: النتائج

- 1- إن معظم التشريعات قد اتفقت أن من الأسباب البارزة لكسب الملكية العقارية هي الحيازة على العقار لمدة تقادم معينة، مع اختلافهم على مقدار هذه المدة.
- 2- تباينت اتجاهات القضاء والتشريع المقارن في مسألة الأخذ بمبدأ حرية الإثبات في المسائل المدنية أسوة بالمسائل التجارية، فبين من يرى بضرورة الالتزام بالطرق العادية في الإثبات المدني، وبين فريق يرى مرونة في التوسع والأخذ بالوسائل الحديثة.
- 3- تعد الصور الجوية من أبرز الأمثلة البارزة على الوسائل الحديثة التي أفرزتها الثورة الصناعية، والتي أثبتت فاعليتها وحجيتها ودلالاتها في مجال إثبات الحيازة المكسبة للملكية على العقار من حيث مدة الحيازة ونوعها وما تفصح عنه هذه الصور من بيانات.
- 4- تباينت الآراء في التصنيف القانوني الثبوتي للصور الجوية، بين من يراها محرر رسمي إذا صدرت من جهة رسمية، ومنهم من يراها مجرد قرينة تقبل إثبات عكسها بكافة طرق الإثبات.
- 5- أبدى القضاء المدني العماني تحفظات على مسألة الأخذ بالصور الجوية في مسألة إثبات الحيازة لاعتبارات معينة هو يراها، منها ما يتعلق بطبيعة الصور الجوية، ومنها ما يتعلق بضبابية النصوص التشريعية الدالة على حجيتها.
- 6- اتسم التشريع والقضاء المقارن بمرونة أكبر في الأخذ بالصور الجوية في إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية أو المسائل الأخرى المتعلقة بالعقار، إيماناً منه بحجية هذه الصور ودقة ما توضحه من بيانات.

## ثانياً: التوصيات

1- يشهد عالمنا المعاصر ثورة صناعية في مختلف المجالات، الأمر الذي يحتم على الأنظمة التشريعية والقضائية أن تواكب وتحتوي هذا التطور باستخدام الاختراعات والوسائل الحديثة بما يخدم المنظومة القضائية، خاصة في مجال إثبات المسائل المدنية.

2- ضرورة أن يسرع التشريع العماني في معالجة القصور التشريعي، بتشريع قانون خاص للصور الجوية يتعلق بحجيتها في إثبات الحيازة، مع ضرورة إشراك الكفاءات الهندسية والقانونية في إعداد مشروع هذا القانون.

3- يوصي الباحث بأنه لا يمكن الاحتكام بالكلية إلى ضمير الشهود في مسألة إثبات الحيازة المكسبة للملكية العقارية مع وجود صور جوية تدحض ما شهدوا به، الأمر الذي يستدعي رد الشهادات عند مخالفتها للصور الجوية، فشرعنة الحيازات العشوائية التي يقوم بها البعض، تقوم على شهادة الشهود كما هو معلوم.

4- ضرورة الاطلاع والاستفادة من تجارب الدول التشريعية والقضائية التي أخذت بحجية الصور الجوية في مجال إثبات تقادم الحيازة العقارية.

5- تبدو الحاجة ملحة في إنشاء قاعدة بيانات موحدة للصور الجوية، ذات طابع حكومي رسمي-محايد- في سلطنة عمان لتكون كمصدر موثوق لها، تحوي هذه القاعدة أقدم الصور وأحدثها، لكي يستعين بها ذوي الشأن أو الجهات القضائية في مجال إثبات أو نفي الملكية العقارية بالحيازة.

6- إعداد وتدريب الكفاءات البشرية الهندسية في فهم وقراءة ما تبينه الصور الجوية من بيانات لتعطي صورة واضحة لقاضي الموضوع.

## المصادر والمراجع

### أولاً: المراجع العامة

- 1- أحمد أبو الوفاء، التعليق على نصوص قانون الإثبات، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 1978.
- 2- إبراهيم حسب الرسول، شرح قانون الإثبات، مطابع السودان للعملة المحدودة، جمهورية السودان، الطبعة الأولى، 2011.
- 3- توفيق فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 1993.
- 4- جميل الشراوي، الإثبات في المواد المدنية، مكتبة النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، 1982.
- 5- جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، القاهرة، مكتبة النهضة العربية، دون رقم الطبعة، 1995.
- 6- حسين منصور محمد، الحقوق العينية الأصلية والحقوق المتفرعة منها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2007.
- 7- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، 2002.
- 8- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانوني المدني -نظرية العقد والإرادة المنفردة، بدون ناشر، الطبعة الرابعة، 1987.
- 9- سمير عبد السيد تناغو، أحكام الالتزام والإثبات، منشأة المعارف، الاسكندرية، الطبعة الأولى، 2005م.
- 10- عبد الرحمن محمد شريف، أسباب كسب الملكية -الحيازة المكسبة للملكية ودعاوى الحيازة، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الأولى، 2009.
- 11- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثالثة، 1982.



- 12- عبد العزيز محمودي، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011.
- 13- عبد الفتاح قدرى الشهاوي، الحيابة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2003.
- 14- عبد الهادي فوزى العوضي، المدخل لدراسة القانون المصري والعماني مع الإشارة إلى الوضع في القانون الفرنسي، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، 2010م.
- 15- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر.
- 16- فتحي والي، قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثانية، 1981.
- 17- فريدة محمد، الحيابة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عنكون، الطبعة الأولى، 2000.
- 18- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، الحيابة كسبب من أسباب كسب الملكية في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2003.
- 19- حسن كيره، دروس في الحقوق العينية الأصلية في القانون اللبناني المقارن، دار المكاتب، بيروت، الطبعة الأولى، 1968.
- 20- منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، مكتبة عبدالله وهبة، مصر، الطبعة الأولى، 1965.
- 21- محمد حسن قاسم، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2006.
- 22- محمد سوار، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى.

23- محمد سليمان الأحمد، الفرق بين الحيابة والضمان في كسب الملكية دراسة نظرية تحليلية مقارنة في القوانين المدنية (الأردني، اليمني، المصري، السوري، الكويتي)، الدار العلمية الدولية ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2001.

24- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية الحيابة والتقادم متضمنا أحكام التقادم بنوعيه المسقط والمكسب، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصرن الطبعة الأولى، 2004م.

25- هشام الجميلي، الموسوعة الشاملة في شرح قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، إصدارات نادي القضاة، حيدر جروب للإصدارات القانونية، المجلد الثالث، طبعة 2017.

26- همام محمد زهران، الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديد للنشر، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2003م.

27- يوسف رجب بيان، دور الحيابة في الرهن الحيازي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2010.

### ثانيا: المراجع المتخصصة

1- الأسعد الشنوفي، إثبات ملكية العقارات غير المسجلة، مجمع الأطرش للكتب المختصة، الطبعة الأولى، تونس، 2014.

2- إسماعيل فريدة، الصور الجوية تفسيرها وتطبيقاتها، مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الأولى، 1982.

3- جمعة محمد داود، مقدمة في الصور الجوية والمرئيات الفضائية، بدون ناشر، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، 2013.

4- محمد بهي الدين رجون، الفضاء الخارجي واستخداماته السلمية، دار المعرفة، الكويت، الطبعة الأولى، 1996.

## ثالثاً: الرسائل العلمية

- 1- إبراهيم أحمد خليل، أحكام استخدام الوسائل العلمية في الإثبات وتقويم البيئات، أطروحة دكتوراة، جامعة أم درمان الإسلامية، السودان، 2002.
- 2- إسحاق أحمد، البوسعيدي، القرائن وحجيتها في الإثبات، أطروحة دكتوراة، جامعة الزيتونة، تونس، 2000.
- 3- أحمد علي الشبلي، ادعاءات الملكية العقارية في التشريع العماني، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، 2012.
- 4- الطيب الزبير هجانة، الإثبات بالقرائن الحديثة دراسة فقهية مقارنة، أطروحة دكتوراة، جامعة أم درمان الإسلامية، 2009.
- 5- حامد حمد البراشدي، حجية القرائن في الإثبات في المسائل المدنية والتجارية: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة السلطان قابوس، مسقط، سلطنة عمان، 2010.
- 6- زهير الرواحي، فاعلية استخدام برنامج جوجل إيرث في تنمية الوعي السياحي ومهارات فهم الخرائط، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان، 2017.
- 7- حمزة إبراهيم الشرعة، تسوية الأراضي ضمن أحكام قانون الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن، 2022.
- 8- صالح براهمي، الإثبات بشهادة الشهود في القانون الجزائري، دراسة مقارنة في المواد المدنية والجنائية، أطروحة دكتوراة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 1988.
- 9- صبرينة تيسوكاي، و فوزية سعداوي، سلطة القاضي في تقدير أدلة الإثبات في المواد المدنية، رسالة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة -بجاية، الجزائر، 2020.

- 10- صلاح مالك العزاوي، المعاينة ودورها في الحكم القضائي في الدعوى المدنية: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، 2020.
- 11- صلاح الدين طه الجنيدي، استخدام نظم المعلومات الجغرافية في إعادة التخطيط العمراني، رسالة ماجستير، جامعة أم درمان الإسلامية، السودان، 2010.
- 12- عدي حميد العلواني، أثر التدريس باستخدام برنامج جوجل إيرث في اكتساب المفاهيم الجغرافية وتنمية الذكاء المكاني والدافعية لتعلم الجغرافيا لدى طلبة المرحلة الإعدادية في العراق، أطروحة دكتوراة، الجامعة الأردنية، الأردن، 2018.
- 13-فايزة إبرير، مسح الأراضي كأداة لتطهير الملكية العقارية، رسالة ماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، 2020.
- 14- محمد غالب الحجاج، فاعلية جوجل إيرث لتدريس الجغرافيا في مهارات فهم الخريطة لدى طلاب المرحلة الأساسية، رسالة ماجستير، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، الأردن، 2020.
- 15- محمد بورديان، الدور الإيجابي للقاضي في تسيير الخصومة المدنية، أطروحة دكتوراة، جامعة الجزائر، 2013.
- 16- منية الحبيب حسين بو زيد، التزوير في المحررات الرسمية، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، الأردن، 2005.
- 17- محمد غربي، الإثبات في المادة العقارية، رسالة ماجستير، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2022.
- 18- مصطفى سليمان، وجلول يوسف، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة أدرار، الجزائر، 2014.
- 19- مزهر محسن القرعان، القرائن القانونية كوسيلة إثبات في المواد المدنية والتجارية، رسالة ماجستير، جامعة اليرموك، الأردن، 2011.

20- منيرة المعدية، مدى إمكانية تطبيق برنامج جوجل إيرث في تدريس الدراسات الاجتماعية في التعليم الأساسي وما بعد الأساسي بسلطنة عمان من وجهة نظر المعلمين، رسالة ماجستير، جامعة السلطان قابوس، سلطنة عمان، 2014.

21- ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، رسالة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008م.

22- يوسف زروق، حجية وسائل الإثبات الحديثة، أطروحة دكتوراة، جامعة أبو بكر بلقايد، الجزائر، 2013.

#### رابعاً: المجالات والبحوث العلمية

1- أحمد الوجدي، الإثبات بشهادة السماع وإعمالها في المادة العقارية، منشورات مجلة القضاء المدني- سلسلة دراسات وأبحاث، العدد (21)، 2019م.

2- آمنة عمر ابن حميدة، الصورة الفضائية للأقمار الاصطناعية لمراقبة الأرض واستخداماتها.. تكنولوجيا وإعادة لتنمية المجتمعات، مجلة الحكمة للدراسات الإعلامية والاتصالية، العدد (14).

3- عادل محمد عبد الباقي، مدى حجية الوسائل العلمية الحديثة في الإثبات من منظور الشريعة السودانية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد (الرابع).

4- صدوق المهدي، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار تليجي الأغواط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الخامس، 2019م.

5- مروان عضيد حمد، كسب الملكية العقارية بالتصرف القانوني: دراسة قانونية مقارنة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة عبد الحميد مهري- قسنطينة، المجلد السابع، العدد (الثاني).

6- سالم الفليتي، مبدأ حرية الإثبات في المعاملات التجارية- قراءة في أحكام القانون التجاري، جريدة الوطن العمانية اليومية، الصادرة بتاريخ 2015/10/21م.

## خامسا: مجموعة الأحكام القضائية

- 1- الأحكام الصادرة من الدوائر المدنية من المحاكم الابتدائية العمانية، غير منشورة.
- 2- مجموعة الأحكام الصادرة عن دوائر المحكمة العليا الشرعية والمدنية والمبادئ المستخلصة منها في الفترة من 2019/10/1م وحتى 2020/9/30، المكتب الفني، الطبعة الأولى، 2023/1444.
- 3- المبادئ القانونية التي قررتها محكمة التمييز خلال أربعين عاما، وزارة العدل الكويتية، محكمة التمييز، المكتب الفني، الطبعة الأولى، 2016.

## سادسا: التشريعات

- 1- النظام الأساسي للدولة بسلطنة عمان رقم (2021/6).
- 2- قانون المعاملات المدنية العماني رقم (2013/29).
- 3- قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية العماني رقم (2008/68).
- 4- قانون الإثبات المصري في المواد المدنية والتجارية رقم 25 لسنة 1968م.
- 5- قانون الأراضي العماني رقم (80/5) وتعديلاته.
- 6- القانون المدني البحريني الصادر بالمرسوم رقم (19) لسنة 2001م.
- 7- القانون المدني الجزائري الصادر بالأمر رقم (75-58) بتاريخ 26-سبتمبر-1975م.
- 8- قانون التصالح في مخالفات البناء المصري (2019/17).
- 9- قانون الإثبات العراقي رقم (107) لسنة 1979م.
- 10- قانون السجل العقاري السوري رقم (188 /1926م).
- 11- المرسوم الأميري الكويتي رقم (1986/144م) بشأن حجية المصورات الجوية.
- 12- الأمر الملكي السعودي رقم (9011) بتاريخ 14/4/1402هـ الخاص بدعاوى الإحياء للأراضي.
- 13- لائحة إثبات وتسجيل الملك العمانية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (2015/41).

## سابعا: المعاجم اللغوية

- 1- الفيروز آبادي، القاموس المحيط، دار العلم، بيروت، لبنان، الجزء الثالث، الطبعة الثانية، 2009.
- 2- إسماعيل حماد الجوهري، معجم الصحاح، دار المعرفة، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2007م.
- 3- محمد مكرم، لسان العرب، دار صادر، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، 2015.
- 4- محيي الدين يعقوب، القاموس المحيط، الجزء الرابع، مطبعة مصطفى الحلبي وأولاده، الطبعة الثانية، مصر، 1952.

## ثامنا: المواقع الإلكترونية

1. [www.asjp.cerist.dz/article/83334](http://www.asjp.cerist.dz/article/83334)
2. <https://ar.wikipedia.org/wiki>
3. [https://am-shjaaaldeen.blogspot.com/2021/05/blog-post\\_922.html](https://am-shjaaaldeen.blogspot.com/2021/05/blog-post_922.html)
4. [www.mod.gov.om/ar-OM/NSA/Pages/about-us.aspx](http://www.mod.gov.om/ar-OM/NSA/Pages/about-us.aspx)
5. <https://maaal.com/archives/202007/150633>
6. <https://azizavocate.com/2023/07/-2023.html>
7. <https://www.mohamah.net/law/>
8. <https://ahkam.sjc.bh>
9. <https://www.omaninfo.om/module>

## تاسعا: المراجع الأجنبية

1. Henry, P, Integration online GIS into the K-12 Curricula: Lessons from the Development of a collaborative GIS In Michigan, Journal of Geography, 2013.

## عاشرا: المقابلات الشخصية

مقابلة مع العقيد ركن المهندس متقاعد/ ربيع بن سليمان بن مسلم الأغبري-مساعد رئيس الهيئة الوطنية للمساحة، تاريخ إجراء المقابلة (2024/4/27).

## حادي عشر: البرامج الإلكترونية المتخصصة

برنامج جوجل إيرث (GOOGLE EARTH).



# الملاحق

## ملحق رقم (1)

المقابلة الشخصية.

## المقابلة الشخصية.

أجرى الباحث مقابلة شخصية بتاريخ (2024/4/27م) مع أحد الخبراء الوطنية الذين عملوا في الهيئة الوطنية للمساحة لأكثر من ثلاثين سنة، وهو العقيد الركن مهندس متقاعد/ ربيع بن سليمان بن مسلم الأغبري - مساعد رئيس الهيئة الوطنية للمساحة سابقا. (1)

فقد وجه الباحث أسئلة تتعلق ببعض محاور موضوع الدراسة وعمل الهيئة التي سبق العمل هو فيها وغيرها من التفاصيل الفنية التي ستتضح من خلال الأسئلة التالية:  
س1/ بحكم خبرتك العملية والوظيفية، حدثنا عن مصادر الصور الجوية التي تمتلكها الهيئة الوطنية للمساحة؟

ج1/ تمتلك الهيئة الوطنية للمساحة أرشيفا وطنيا يضم أكثر من 250 ألف صورة جوية، وكان من أهم المصادر لهذه الصور هي الصور التي تحتفظ بها شركة تنمية نفط عمان قبل إنشاء الهيئة، وكذلك التصوير الجوي الذي قامت به الهيئة منذ إنشائها في عام 1984م وتحت إشرافها، وبشكل عام فإن الصور الجوية عادة تؤخذ من عمليات التصوير التي تقوم بها الطائرات لسطح الأرض، وتؤخذ أيضا من خلال الصور الملتقطة بواسطة الأقمار الصناعية، وحاليا يتم التصوير من خلال طائرات الدرون (DRON).

س2/ في أي عام تم التقاط أقدم صور جوية لسلطنة عمان وتحتفظ بها الهيئة؟  
ج2/ عام 1957م.

س3/ هل تعتقد أن الصور الجوية تبين بوضوح تام عن واقع الأرض قديما وحديثا، بمعنى هل توضح هذه الصور أن هناك ثمة آثار قديمة موجودة في الأرض، وأنه سبق أن تم البناء أو الزراعة فيها؟

---

(1) بدأ المذكور حياته الوظيفية كضابط مشاريع مساحية، ثم تدرج في السلم الوظيفي كضابط ركن 3 إنتاج، ثم ترقى لضابط مسؤول عن إسناد العقود، ثم ضابط مسؤول عن إسناد الإنتاج، ثم ركن 2/ إنتاج، وبعدها كبير المساحين، ثم ترقى إلى ركن/1 خدمات المعلومات الجغرافية بالوكالة، بعدها مدير خدمات المعلومات الجغرافية، وأخيرا مساعد رئيس الهيئة الوطنية للمساحة.

ج3/ نعم وبكل وضوح، ويعتمد وضوح الصورة الملتقطة وقراءتها الصحيحة على عدة أمور :  
أولاً: مقياس الصورة، فكلما كبر مقياس الصورة كلما كانت درجة وضوح الصور أعلى، بمعنى أن الصور ذات مقياس (1:10000) أفضل وضوحاً من (1:20000) وهكذا.

ثانياً: خبرة الشخص وقراءته للصورة، فالقراءة الصحيحة للصورة تعتمد على الخلفية التاريخية للقارئ للمنطقة الملتقط فيها تلك الصورة، بمعنى يجب على الشخص الذي يقرأ الصورة الجوية التي أمامه أن يفهم مثلاً جغرافية المنطقة من حيث كونها منطقة جبلية أو ساحلية أو زراعية أو سكنية، وفي أي وقت تم التقاط هذه الصورة، والأنشطة التي كان يقوم بها الإنسان في تلك الأماكن والحقبة الزمنية، ومن خلال تلك المرتكزات يستطيع الشخص أن يتوصل إلى التفسير الحقيقي إلى ما ترمي لها تلك الصورة ولو كانت ملتقطة منذ عشرات السنين.

س4/ هل أنت مع الرأي الذي يرى بضرورة وجود قاعدة بيانات لهذه الصور الجوية لتكون متوفرة للجميع، أو على الأقل للجهات الرسمية كوزارة الإسكان والتخطيط العمراني وغيرها، لكي يُستفاد منها في دراسة طلبات إثبات وتسجيل ملكية العقار؟

ج4/ لا أؤيد هذا الرأي لأسباب أمنية، ذلك لأنه قد يُساء استخدام هذه الصور من قبل الأفراد أو بعض العاملين في تلك الجهات الأخرى، فكلما كانت الجهة التي تشرف وتتحكم على هذه الصور جهة واحدة ولأشخاص محدودين كلما كانت استخدام هذه الصور سليماً من الناحية الأمنية للبلاد لوجود مناطق حساسة وحيوية في الدولة، وبالتالي تقتضي الضرورات الأمنية الحد من توفر هذه الصور للجميع، وفي العادة توفر الهيئة هذه الصور في حال قيام دعوى أمام المحكمة بشرط ان يوجه لها خطاب من المحكمة لطلب هذه الصور لتقديمها حسب أمر المحكمة، ولا بد في هذه الحالة أن يأتي للهيئة المدعي لشرح للفنيين مكان وزمان الموقع الذي يطلب له هذه الصور، ومن خلال دلالة المدعي يتم تقديم هذه الصور للمحكمة.

س5/ لو كنت قاضياً، هل ستأخذ بحجية الصور الجوية أو بشهادة الشهود؟

ج5/ نعم سأخذ بالصور الجوية قطعا إن كانت مأخوذة من مصدر موثوق كالهيئة الوطنية للمساحة، ذلك لأن هذه الصور تدحض الشهادات أو الصكوك المزورة بشكل لا يقبل الشك، وأذكر أنه أثناء دراستي في المملكة العربية السعودية تم زيارة السجل العقاري، وكان هناك حالة ادعاء أملاك في أحد الأحياء في الرياض، حيث قام المدعي بزراعة نخيل كبيرة وادعى أن الأرض له من زمن أجداده، ولكن بعد استخدامه الصور الجوية القديمة، تم نفي هذا الادعاء.

## ملحق رقم (2)

صور جوية مأخوذة من برنامج (GOOGLE EARTH)  
على الدعاوى التي تم طرحها كأمثلة.

## صور جوية على الدعوى الأولى:



الصورة بتاريخ 2009/6/23



الصورة بتاريخ 2012/2/25

## صور جوية على الدعوى الثانية:



صورة بتاريخ 2006/7/10



صورة بتاريخ 2016/10/5