

بِحث

**الاليات القانونية للتعويض عن نزع الملكية الخاصة
أو استملاكها في القوانين العربية
(قانون نزع الملكية المصري وقانون الاستملاك
البحريني أنموذجا) (دراسة مقارنة)**

إعداد

**أ.د/ الهيثم عمر سليم
الأستاذ المساعد بقسم القانون المدني
بكلية الحقوق جامعة أسبوط**

مقدمة

تحظى الملكية الخاصة بحماية كبيرة في الشرائع الدينية والقوانين الوضعية؛ وذلك بهدف تشجيع الأفراد على عصف وتنفيذ أفكارهم الاقتصادية في شتى المجالات لا سيما العقارية، ولا شك أن هذه الحماية تتفق مع رغبات الأشخاص ونزعتهم الفطرية نحو جمع المال وتنميته.

وفي ذات الوقت للملكية وظيفة اجتماعية تضع في أولوياتها اعلاء المصالح العامة للمجتمع في مواجهة المصالح الخاصة للأفراد؛ ولهذا الاعتبار يتم تقييد الملكية مؤقتاً؛ بل وربما نزعها؛ ولكن بضوابط محددة، وبصورة استثنائية، وهذه الممارسة ليست محلاً للخلاف من ناحيه المبدأ نظراً لأهمية المصلحة المرجو حمايتها.

والجديد بالذكر أن نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة عديد الجوانب والمحاور؛ إلا أننا في هذا البحث نقصر الدراسة على آليات وضمانات التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها في بعض القوانين العربية، وتحديدًا في قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠، وقانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩، معرجين كلما كان متاحاً ومناسباً على بعض قوانين نزع الملكية والاستملاك في دول مجلس التعاون.

ولعل دوافع هذه الدراسة هي تعدد المشكلات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها، والمتمثلة في تشكيل لجان للتعويض من حيث طبيعتها وتبعيةها، حيث تكون هذه اللجان لجان إدارية، وترجع تبعيةها فقط للسلطات التنفيذية صاحبة الحق في اصدار قرارات نزع الملكية أو الاستملاك، لا سيما وأن هذه السلطات هي صاحبه الإجراءات الأساسية والجوهرية لهذه القرارات؛ وبالتالي هناك مظنة حياد هذه القرارات عن الموضوعية والمصادقية في ظل ضبابية الضوابط المحددة لعمل تلك اللجان، وترك الأمور برمتها خاضعة للسلطة التنفيذية بمركزية شديدة، ناهيك عن استقلال عمل هذه اللجان بعيداً عن الملاك المنزوعة والمستملكة ملكياتهم وعدم مناقشتهم في هذا الأمر ولو من باب الاستماع إلى آرائهم والاسترشاد بها.

بالإضافة إلى ما سبق فإن الأسس والمبادئ التي تعتمد عليها اللجان الإدارية التي تقوم بتقدير التعويض وإقراره غير محددة وغير واضحة؛ نظرا لترك هذه المسألة للوائح التنفيذية والقرارات الوزارية مع السلطة التقديرية المهيمنة لتلك اللجان، وكان من اللازم اتسام هذه الأسس والمبادئ بالعدالة والموضوعية.

ومن المظاهر السلبية التي تؤثر في التعويض: مسألة البطء والتأخير من قبل الإدارة في صرف قيمة التعويض للأشخاص المعنيين، وعدم تعويضهم عن الأضرار المعنوية الناتجة عن عمليات النزع أو الاستملاك لملاكيتهم الخاصة، عطفًا على أن تقدير التعويض يتزامن مع وقت صدور قرار نزع الملكية أو الاستملاك وليس وقت صرف التعويض؛ وهو الأمر الذي يجعل التعويض غير عادل، مع الوضع في الاعتبار أن لجان التعويض تقوم بتقدير التعويض بشكل جزافي، ثم تقوم بعد ذلك أو في نفس التوقيت بعملية حصر العقارات محل النزع أو الاستملاك، وهو ما يتعارض مع المنطق والعدالة المطلوبين.

وفي نطاق التعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك، تستبعد اللجان المختصة التحسينات والمستحدثات والإضافات التي قام بها مالك العقار محل النزع أو الاستملاك من ضمن قيمة التعويض المقدر رغم أن هذه الأعمال لها قيمة، وتمثل جزءًا من الذمة المالية للمالك التي تعطيه الحق في المطالبة بالتعويض عنها وعدم مبرر اغفالها كليًا على الأقل.

وفي إطار تعيين أصحاب الحق في التعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك نجدهم وقد تعددوا بين مالك، وصاحب حق عيني تبعي، أو صاحب حق شخصي، أو واطع يد، أو مشتري للعقار ولكن بعقد عرفي لم يتم تسجيله بعد، أو أن الحق ذاته محل نزاع بين الأطراف.

وفيما يتعلق بالطعن على قيمة التعويض في قانون الاستملاك البحريني نجده يتم أمام لجنة ادارية تتبع السلطة التنفيذية صاحبة قرار الاستملاك؛ وليس امام جهة قضائية؛ وهو الامر الذي يثير في نفوس المعترضين عدم الاطمئنان واهتزاز الثقة والقلق على مصير الطعن المقدم.

وفي هذا البحث سنعمد إلى تحليل النصوص التشريعية المقارنة خاصة قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ مع قوانين نزع الملكية والاستملاك في دول مجلس التعاون، وفي مقدمتها قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ الصادر في أعقاب الحكم بعدم دستوريه المرسوم بقانون رقم ٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن استملاك الأراضي للمنفعة العامة- (الحكم رقم(د/ ٢ / ٥ / ٣ ق).

وسنخرج في هذا الصدد على بعض أحكام محكمه النقض المصرية، وكذلك أحكام محكمه التمييز البحرينية المتعلقة بموضوع الدراسة، والجدير بالذكر أن القوانين العربية عموما وقوانين دول مجلس التعاون على وجه الخصوص تتقاطع في كثير من الأحكام والآراء والاتجاهات، حيث تتقارب البيئة التشريعية بينهم وتجمعهم أسس عديدة مشتركة، علما بقلّة المراجع الفقهية في الجزئية المتعلقة بمشكلة البحث رغم قدم موضوع القانون وأهميته على الأقل في اطار القوانين العربية.

وفي مستهل هذه الدراسة يلزم بيان القيمة القانونية الكبيرة للملكية الخاصة والحماية الواسعة التي حظت بها، والأسس القانونية التي رسخت لها، ومن ثم نستعرض مفهوم الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، ومدى انسجامه وتوافقه مع تقرر أهميه حق الملكية الخاصة، وفي نفس الوقت مبررات المساس بهذا الحق لأجل المصلحة العامة.

ويعد نزع الملكية أو الاستملاك مساسا مباشرا بالملكية الخاصة؛ الأمر الذي يدعونا في بداية الدراسة إلى بيان ماهية نزع الملكية أو الاستملاك والأساس التشريعي والقانوني لها، ولزوم التعويض عنها تعويضا عادلا على أسس ومعايير محددة ومتعارف عليها، وذلك من خلال مسارات قانونية منضبطة تتفق مع دقه هذا الحق وذلك المساس.

وفي ضوء ما سلف نتناول في هذا البحث الجهة المختصة بتقدير التعويض، من ناحيه تشكيلها، وضمان حيادها، والدور الذي تمارسه، والمبادئ والأسس التي تعتمد عليها في تقدير التعويضات الناجمة عن عمليه النزع أو الاستملاك التي تقوم بها، مع بيان العناصر التي تدخل ضمن دائرة التقدير والتقييم، وكذلك العناصر التي تخرج عنها.

وعقب ذلك نستعرض الأحكام الخاصة بالتعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك، من حيث توقيت تقدير التعويض، ومدى عدالته، وتوقيت استحقاق أصحاب الحق له، ثم نستعرض أطراف هذه العملية، من خلال بيان الملتمزم بالتعويض، وهل هي الجهة التي طلبت النزع أو الاستملاك؟ أم الجهة القائمة على اتخاذ إجراءات النزع والاستملاك؟ وكذلك بيان المستحق للتعويض، وهل هو المالك؟ أم واضع اليد صاحب الحق العيني؟ أم صاحب الحق الشخصي؟.

ولابد من التعرض في النهاية لحق المضرورين من عملية النزع أو الاستملاك في معارضه تقدير التعويض والطعن عليه، وإظهار دور القضاء في التعامل مع هذه الاعتراضات والطعون، وبيان أدوارها المتنوعة في التصدي للطعون والاعتراضات، وفي تقدير التعويض من عدمه.

وأثناء استعراضنا لهذه المشكلات وما يحيطها من آراء، ووفقا للنتائج نبين المقترحات والتوصيات اللازمة سواء في قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠م أم في قانون

الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ على وجه الخصوص، وقوانين دول مجلس التعاون ذات الصلة بنزع الملكية الخاصة أو الاستملاك متى أتيح ذلك، والتي يجمعها قواسم مشتركة كثيرة تجعل التشريعات ذات الصلة متقاربة لحد التطابق؛ لاعتبارات اجتماعية واقتصادية وطبيعية وغيرها.

خطة الدراسة:

مبحث تمهيدي: أسس ونطاق الحماية القانونية للملكية الخاصة من المساس بها

الفصل الاول: الاختصاص بتقدير التعويض وأسسه في مجال نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك

المبحث الاول: جهة الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة والاستملاك

المبحث الثاني: أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة والاستملاك في القوانين العربية

المبحث الثالث: العناصر المستبعدة والتي لا يعتد بها عند تقدير قيمة التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك

الفصل الثاني: أحكام التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك للمنفعة العامة

المبحث الاول: توقيت تقدير ودفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة وتوقيت استحقاقه

المبحث الثاني: الملتزم بدفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة وأصحاب الحق فيه

المبحث الثالث: المعارضة والطعن في التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة.

مبحث تمهيدي

أسس ونطاق الحماية القانونية للملكية الخاصة من المساس بها

تحتى الملكية الخاصة بحماية واسعة من الناحية القانونية؛ غير أن حق الملكية رغم هذه الحماية يمكن المساس به بشكل استثنائي وبطرق قانونية لاعتبارات المصلحة العامة.

وفي هذا التمهد نستعرض أسس الحماية القانونية للملكية الخاصة، مع بيان نطاق هذه الحماية بالتطرق إلى إمكانيه المساس بهذا الحق، ومبررات هذا المساس وصولاً إلى أسس وقواعد التعويض عنه، ومدى نجاعة هذه الأسس والقواعد في تحقيق التعويض العادل.

المطلب الاول

أسس الحماية القانونية للملكية الخاصة من المساس بها

تحتى الملكية الخاصة بحماية قانونية متنوعة من القواعد الدستورية والقواعد المدنية والقواعد الخاصة على النحو الآتي:

الفرع الأول

الحماية الدستورية للملكية الخاصة من المساس بها

تُجمع الأنظمة القانونية على حماية الملكية الخاصة من المساس بها من خلال النص على ذلك في دساتير هذه الأنظمة، وهو الأمر الذي يعكس مشروعية وأهميه هذا الحق وما يمثله للفرد والمجتمع على السواء من الناحية الاقتصادية، حيث إنها الوسيلة الأمثل للاستغلال الاقتصادي والتي بمقتضاها يتقدم المجتمع، واي مساس بها بمثابة مقدمه للتدهور الاقتصادي، واهدار حق أساسي من حقوق الأفراد داخل المجتمع، ونقيض للنظم الديمقراطية ومكوناتها من عدالة وحرية^(١)

ولقد حرصت الدساتير المصرية المتعاقبة على اعلاء حق الملكية الخاصة وجعلها مصونه لا تمس، وعلى عدم نزعها إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل يدفع مقدما وفقا للقانون^(٢)

وعلى ذات النهج جاءت الدساتير العربية، وتحديدًا في دول مجلس التعاون إذ أكدت على حماية الملكية الخاصة وحرمتها وعدم المساس بها وعدم حرمان المالك من حق التصرف فيما يملك إلا بضوابط قانونية، ولا يتم نزع ملكية أحد إلا للمنفعة العامة، وفي

(١) احمد عبد العال ابو قرين، الحماية الدستورية للملكية الفردية، أسسها ومقتضياتها في ضوء الفقه والقضاء المصري والفرنسي، دار الثقافة الجامعية، ١٩٩٩ م، ص ١ ، ٢ .

(٢) راجع في ذلك المادة ٩ من دستور ١٩٢٣، المادة ١١ من دستور ١٩٥٦، المادة ٥ من دستور ١٩٥٨، المادة ١٦ من دستور ١٩٦٤، المادة ٣٤ من دستور ١٩٧١، المادة ٢٤ من دستور ٢٠١٢، المادة ٣٥ من دستور ٢٠١٤، المادة ٣٥ من دستور ٢٠١٩ .

الحالات التي حددها القانون، وبالضوابط الإجرائية المنصوص عليها، على أن يتم تعويضه تعويضاً عادلاً^(١).

وباستقراء النصوص الدستورية المشار إليها نلاحظ مساحة التشابه التي تصل لدرجة استنساخ النصوص من بعضها البعض، والتي تؤكد على أن مضمون مبدأ حماية الملكية الخاصة مبدأ ثابت، ويحظى بقيمة كبيرة مجمع عليها، علاوة على تقارب البيئة التشريعية في الدول العربية عموماً ودول مجلس التعاون على وجه الخصوص لدرجه كبيره جداً؛ مما يؤكد على امكانيه صياغه دستور عربي موحد يوماً ما ومن ثم صياغه قوانين موحده في مجالات عده وموضوعات شتى.

الفرع الثاني

الحماية المدنية للملكية الخاصة من المساس بها

جاءت بالقانون المدني المصري نصوصاً قانونية تؤكد على حماية الملكية الخاصة لتتوافق مع نصوص الدستور المذكورة سلفاً، حيث أعطت المالك حق الانفراد باستعمال واستغلال الشيء المملوك له والتصرف فيه كيفما يشاء في حدود القانون^(٢)، وبعدم جواز حرمان المالك من ملكه إلا في الأحوال الواردة بالقانون، وبالطريقة المرسومة قانوناً لذلك في مقابل تعويض عادل^(٣).

(١) راجع في ذلك الفقرات (ب، ج، د) من المادة ٩ من الدستور البحريني الصادر في ٢٠٠٢، المادة ١٨ من دستور المملكة العربية السعودية، المادة ٢١ من الدستور الاماراتي الصادر عام ١٩٧١ والمعدل عام ٢٠٠٩، المادة ١٨ من دستور دوله الكويت الصادر عام ١٩٦٢ والمعاد العمل به في عام ١٩٩٢، المادة ١١ من المرسوم السلطان العماني رقم (٩٦/١٠١)، المادة ٢٧ الدستور القطري ٢٠٠٤.

(٢) راجع في ذلك المادة (٨٠٢) مدني مصري.

(٣) راجع في ذلك المادة (٨٠٥) مدني مصري.

وعلى ذات النهج سارت القوانين المدنية العربية عموماً، والقوانين المدنية بدول مجلس التعاون على وجه الخصوص، حيث تضمنت ما يفيد أحقيه المالك أن يستعمل ويستغل ويتصرف فيما يملك في حدود القانون^(١)، كما أنها منعت استملاك أو نزع ملكيه أحد إلا للمنفعة العامة وبالإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون وبشرط التعويض العادل عن ذلك^(٢)

الفرع الثالث

الحماية القانونية المباشرة للملكية الخاصة من المساس بها

أضفت القوانين المتباينة والمتعاقبة في مصر والخاصة بنزع الملكية حماية مباشرة على الملكية الخاصة^(٣) بعدم جواز نزعها إلا لأجل المنفعة العامة، التي أوردت هذه القوانين أحوالها على سبيل الحصر وبإجراءات محددة وواضحة لا يمكن التغاضي عنها، وذلك في مقابل تعويض عادل^(٤)

(١) راجع في ذلك المادة ٧٦٩ المدني بحريني رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١، المادة ٨٣٧ من القانون المدني القطري رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٤، المادة ١١٣٣ من القانون المدني الاتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥، المادة ٨٠٠ من القانون المدني الكويتي رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠، المادة ٧٩٨ من القانون المدني العماني لسنة ٢٠١٣، المادة ٦٠٨ من قانون المعاملات المدنية السعودي رقم م/١٩١.

(٢) راجع في ذلك المادة ٧٧٢ من القانون المدني البحريني رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١، المادة ٨٤٠ من القانون المدني القطري رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٤، المادة ١١٣٥ من القانون المدني الاتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥، المادة ٨٠٠ من القانون المدني العماني رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٣، المادة ٦١٠ من قانون المعاملات السعودي رقم (م/١٩١).

(٣) راجع في ذلك قوانين نزع الملكية في مصر، القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ والمعدل بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠، القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٢ بشأن نزع ملكيه العقارات للمنفعة العامة والتحسين، القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ بشأن نزع ملكيه الاحياء لإعادة تخطيطها وتعميرها.

(٤) راجع في ذلك المادة ٢ من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

وعلى ذات النهج أوردت قوانين الاستملاك ونزع الملكية سواء في البحرين أم في بقية دول مجلس التعاون على وجه الخصوص ذات الحماية بعدم اللجوء إلى الاستملاك أو نزع الملكية الخاصة إلا لمنفعة عامة، وفي حالات معينة حددتها تلك القوانين حصراً وذلك بعد اتباع إجراءات محدده وفي مقابل تعويض عادل؛ حيث إن هذه القوانين قصرت عمليات الاستملاك أو نزع الملكية على المشروعات القومية ذات النفع العام^(١)

فلا يجوز للأجهزة والمؤسسات ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة إلا في حاله عدم توافر العقارات التي تفي بحاجه مشروع معتمد في الميزانية بعد تعويض مالك العقار المنزوع تعويضاً عادلاً^(٢) وأضافت بعض القوانين أن أداء التعويض العادل يكون للمستحقين دفعه واحدة^(٣)

ويتضح من مطالعة النصوص المشار إليها في القوانين اشتراكها في المضمون والألفاظ ذات الصلة بالحماية القانونية للملكية الخاصة؛ مما يدل على أهميه الملكية الخاصة، وأهميه حمايتها من أي مساس بها.

(١) راجع في ذلك المادتين (١،٢) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩، المادة ١ من القانون الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ في شان نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة، المادة ٢ من المرسوم السلطاني العماني رقم ٧١ لسنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، المادة ٢ المرسوم بالقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في اماره الشارقة، المادة ٥ من قانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن استهلاك العقارات للمنفعة العامة في اماره دبي، ماده ٣ من قانون الاستملاك رقم ٩ لسنة ٢٠١٢ الصادر في اماره رأس الخيمة، المادة ٤ من القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ بشأن تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر في اماره ابو ظبي.

(٢) المادة ١ من النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار المصادق عليه المرسوم الملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤.

(٣) المادة ٢ من القانون القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة

وهذه القوانين والنصوص الواردة بين طياتها تستمد قوتها من الدساتير ذات الصلة والتي أشرنا إليها أولاً؛ وبالتالي ما هي سوى امتداد وتطبيق لها على أرض الواقع، والمشرع ملتزم بتلك الحماية المتعلقة بوجوده أو مضمونه؛ ولأن الارتباط قائم بين قواعد القانون المدني وقواعد الدستور في هذا الصدد فكانت نصوص القانون المدني ذات قيمة دستورية، أو أنها مبادئ دستورية مدنية^(١)

نخلص مما سبق التأكيد على الأسس القانونية المتباينة بعدم المساس بالملكية الخاصة وصيانته ملكيه الأفراد كأصل عام من خلال وفرة وسائل الحماية الداعمة لهذا الاتجاه، مثل دعاوي الاستحقاق، ومنع التعرض، ووقف الأعمال الجديدة، واسترداد الحياة، عطا على عدم إمكانية منع الشخص من ملكه إلا بشروط موضوعية وضوابط إجرائية، وفي مقابل تعويض عادل يتم تقديره من مختصين.

المطلب الثاني

نطاق الحماية القانونية للملكية الخاصة من المساس بها

انتهينا إلى أن الملكية الخاصة تحظى بأهمية كبرى وحمايه قانونية واسعة؛ إلا أن هذه الحماية ليست مطلقة، وتخضع لاستثناءات تحد منها نسبياً أو بشكل مطلق^(٢)، فقد تخضع

(١) احمد عبدالعال ابوقرين، مرجع سابق، ص ١٧ وما بعدها.

(٢) تتعدد صور المساس بالملكية الخاصة لأجل المصلحة العامة ومثال ذلك نزع الملكية أو الاستملاك، الاستيلاء المؤقت، التأميم، المصادرة، فرض الحراسة، التسعير الجبري، زراع الاراضي الزراعية بمحاصيل معينه، حظر البناء على بعض الاراضي إلا بضوابط معينه، فرض ضرائب عقاريه، وضع قيود للتنظيم، فرض قيود لمصالح عسكريه أو حربيه أو ذات صله بالأثار التاريخية، وكذلك الحال في صور المساس بالملكية الخاصة لأجل المصلحة الخاصة ومثال ذلك شرط المنع من التصرف، الشفعة، الحجز على مال المدين وبيعه في المزاد العلني لصالح الدائنين، بيع المال المرهون لمصلحة الدائنين، ولا شك أن المساس بالملكية الخاصة بكل هذه الصور يعكس الطبيعة الاجتماعية للملكية الخاصة تلك الطبيعة التي تخرج الملكية الخاصة من حيز الفرد لحيز الجماعة ومن المصلحة المحدودة الى المصلحة الواسعة.

الملكية الخاصة للاستيلاء المؤقت أو النزع أو الاستملاك الدائم حسب الظروف والاحوال، وذلك المساس بصوره المتباينة قد يرجع للمصلحة العامة، وقد يرجع للمصلحة الخاصة^(١) ويهنا في هذه الدراسة تسليط الضوء على المساس بالملكية الخاصة في صوره نزع الملكية أو الاستملاك للمنفعة العامة، وبيان نطاق الحماية القانونية في ظل هذه الصورة.

الفرع الاول

مفهوم نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة

الأصل أن انتقال الملكية وخروجها من يد المالك لا يكون إلا برضاه؛ غير أن المصلحة العامة أحياناً تقتضي نزع الملكية جبراً عن صاحبها وبدون اعتبار لرضاه^(٢)، وذلك يكون بضوابط وشروط نظمها القانون أهمها أن تكون المصلحة العامة المرعية قطعياً وضرورية، وتهم جمع غفير من الأفراد وليس آحادهم أو بعض منهم أو فئة بعينها^(٣) فقد تكون الدولة بحاجه لبعض الملكيات الخاصة لتنفيذ بعض المشروعات ذات المنفعة العامة عليها، وإذا كان الأصل أن يكون سبيل امتلاك هذه الملكيات هو الشراء من الملاك

(١) للمزيد حول هذه الفكرة راجع، وفاء سيد احمد محمد، قيود الملكية للمصلحة العامة في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، رساله الدكتوراه، جامعه القاهرة، ١٩٩٦، طلبه عبد العال الغباشي، احكام نزع الملكية وتقيدها لمصلحه الغير في الشريعة الاسلامية، دراسة مقارنة، رساله دكتوراه، جامعه الازهر، كليه الشريعة والقانون، القاهرة، ١٤٢٢.

(٢) زياد خلف عليوي الجوالي المفرجي، معيار المصلحة العامة في الاستملاك، دراسة مقارنة، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، كلية القانون والعلوم السياسية، المجلد الخامس، العدد ١٩، ٢٠١٦، ص ١٦ وما بعدها.

(٣) عبد السلام داوود العبادي، الملكية في الشريعة الاسلامية، الجزء الثاني، مكتبة الاقصى، عمان، الاردن، ١٩٧٧، ص ٢٥٥ وما بعدها

بالتراضي؛ إلا أن هذا التراضي قد لا يتحقق فتلجأ الدولة إلى نزع الملكية أو الاستملاك بدلا عن التراضي^(١)

ولقد تعددت التعريفات الفقهية لمصطلح نزع الملكية أو الاستملاك؛ ومع ذلك اتحدت في المضمون فعرف بأنه " قيام السلطة الادارية بحرمان المالك من عقاره جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"^(٢)، و عرف بأنه " اجراء من شأنه حرمان الشخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"^(٣)

كما تم تعريفه بأنه" قيام الإدارة باتخاذ إجراءات نقل الأموال المملوكة للأفراد جبرا أو طوعية طبقا للقانون أو بناء على قانون إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة ونظير تعويض^(٤)

وبذات المضمون تم تعريف مصطلح الاستملاك في القانون البحريني بأنه " تحويل الملكية الخاصة بقرار من المستمك يصدر وفقا لإجراءات قانونية محددة إلى ملكية عامة بصفه دائمه أو مؤقتة تحقيقا لمنفعة عامة مع تعويض المستمك منه تعويضا عادلا^(٥)

(١) فؤاد العطار، القانون الاداري، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٦، ص٥٥٨، سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الاداري، أموال الادارة العامة وامتيازاتها، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، ١٩٧٩، ص٢٧٠.

(٢) ماجد راغب الحلو، القانون الاداري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، ١٩٩٩، ص ٦٢٧. زياد خلف عليوي الجوالي المفرجي، معيار المصلحة العامة في الاستملاك، مرجع سابق، ص ١١ وما بعدها (٣) طعيمة الجرف، القانون الاداري، نشاط الادارة العامة، اساليبه ووسائله، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٥، ص ٦٣٦.

(٤) سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، ١٩٩٣ ص ٨٢، محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية ١٩٨٨، ص٥.

(٥) عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، احكام حق الملكية والتأمينات العينية، مطابع جامعه البحرين، ٢٠١١، ص ٤١.

وكذلك عرف المرسوم السلطاني العماني رقم ٧١/ ٢٠٢٣، نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها " نزع الملكية العقارية - كلياً أو جزئياً - أو نزع الحقوق العينية العقارية سواء كانت مملوكة لفرد أو لأشخاص اعتبارية عامة أو خاصة تحقيقاً للمنفعة العامة بفرض انشاء أو توسعة مرافق أو خدمات عامة أو الاستيلاء على العقار مؤقتاً للمنفعة العامة^(١).

وفي فرنسا يعد نزع الملكية للمنفعة العامة إضافة لما سبق إجراء إداري قضائي حيث إن جزء من إجراءات نزع الملكية تمارسها السلطة القضائية^(٢)

وبالنظر للتعريفات المذكورة نجدها وقد تقاطعت في أن نزع الملكية إجراء إداري جبري من السلطة التنفيذية ينقل الملكية الخاصة لملكية الدولة شريطه أن يكون دافع ذلك المنفعة العامة وشريطه التعويض العادل للشخص المنزوعة ملكيته؛ وبرغم ذلك فإن فكره نزع الملكية الخاصة أو استملاكها في باطنها الجبر حتى وإن كان في ظاهرها الصالح العام والتعويض العادل.

الفرع الثاني

عدالة التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة

ترهن الدساتير والقوانين المدنية وقوانين نزع الملكية أو الاستملاك المساس بالملكية الخاصة بالتعويض العادل، فلا نزع أو استملاك للملكية الخاصة دون تعويض صاحبها.

(١) راجع في ذلك المادة ١ من المرسوم السلطاني العماني رقم ٧١/ ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

(٢) احمد احمد موافي، فكره المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة، نظريه الموازنة، دراسة مقارنة، ص ٥٩.

ففي الدساتير المصرية السابقة^(١) عطفًا على الدستور المعدل الصادر في ٢٣ ابريل عام ٢٠١٩ نجد كل النصوص المشار إليها في هذه الدساتير تمنع نزع الملكية الخاصة إلا لأجل المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل^(٢) يدفع مقدما وفقا للقانون^(٣)، وهي بذلك تتقاضي إحدى أكبر اشكاليات نزع الملكية.

ونجد ذات المضمون في بقية الدساتير التي اطلعنا عليها، ومنها على وجه الخصوص دساتير دول مجلس التعاون^(٤)؛ ولكن تفتقر تلك الدساتير لميزه دفع التعويض معجلًا لأصحاب الحقوق في العقارات المنزوعة أو المستملكة؛ رغم أن بعض قوانين نزع الملكية أو الاستملاك في هذه الدول لا تجيز نزع أو استملاك الملكية الخاصة إلا إذا كانت هناك اعتمادات مالية مخصصة ومكافئة للعقارات محل النزاع، أو وفره أراضي مناظره كتعويض عيني، مما يؤكد على التعويض معجلًا وأثناء عملية النزاع أو الاستملاك، وعلى المشرع الدستوري في هذه الدول إعادة النظر في إضافة الصياغة الأنسب والأوفق لتوفير الحماية الدستورية اللازمة للملكية الخاصة على غرار المشرع الدستوري المصري.

(١) راجع في ذلك، المادة ٩ من دستور ١٩٢٣، المادة ٩ من دستور ١٩٣٠، المادة ١١ من دستور ١٩٥٦، المادة ٥ من دستور ١٩٥٨، المادة ١٦ من دستور ١٩٦٤، المادة ٣٤ من دستور ١٩٧١، المادة ٢٤ من دستور ٢٠١٢.

(٢) فيما عدا نص دستور ١٩٧١ الذي لم يتضمن لفظ تعويض عادل غير أن محكمة النقض المصرية فسرت في الطعن رقم ٣١٨٣ الصادر في ٢٩ يناير ١٩٩٥ - مكتب فني رقم ٤٦ لسنة ٦٠ ق - وجوب عدالة التعويض عن نزع الملكية.

(٣) راجع في ذلك المادة ٣٥ الدستور المصري المعدل الصادر في ٢٣ ابريل ٢٠١٩، مع مراعاة أن معظم الدساتير السابقة لم تنص على هذه الميزة.

(٤) راجع في ذلك الفقرة (ج) من المادة ٩ من الدستور البحريني الصادر في ٢٠٠١، المادة ١٨ من دستور المملكة العربية السعودية، المادة ٢١ من دستور دولة الامارات العربية المتحدة الصادر عام ١٩٧١ والمعدل عام ٢٠٠٩، المادة ١٨ من دستور دولة الكويت الصادر في عام ١٩٦٢ والمعاد عمل به في عام ١٩٩٢، المادة ١١ من الدستور العماني الصادر بمرسوم سلطاني رقم (٩٦/١٠١) المادة ٢٧ من الدستور القطري الصادر في ٢٠٠٤.

وفي اطار قواعد القانون المدني المصري عززت نصوص القانون المدني ما جاء بالقواعد الدستورية آنفة الذكر، حيث حظرت حرمان المالك من ملكه إلا في الأحوال التي يحددها القانون، وأكدت على أنه حال هذا الحرمان المشروط والمرهون بضوابط لا بد وأن يكون هناك تعويض عادل^(١)، وعلى ذات الوتيرة جاءت القوانين المدنية لدول مجلس التعاون بنفس الصياغة التشريعية تقريبا^(٢).

وفي نطاق أضيق واخص نجد أن قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ لم يتطرق صراحة لعدالة التعويض عن نزع الملكية، واكتفى بأن نزع ملكية العقارات يكون للمنفعة العامة مع التعويض عنه^(٣).

غي أن المادة السادسة من هذا القانون - قانون نزع الملكية المصري - نصت على أنه: " يقدر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية"، ولعل هذا المعيار الوارد في النص المذكور يستدعي ويستوجب عدالة التعويض عن نزع الملكية، بحيث إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية خاصة عقاريه فيجب منح المالك المنزوع ملكيته قيمة هذا العقار طبقاً للقيمة السوقية السائدة والمتداولة لحظه نزع الملكية.

وزياده في تأكيد المشرع على عدالة التعويض فإنه أعطى المجال لأصحاب الحق في اللجوء إلى القضاء والطعن على تقدير التعويض عن نزع ملكيتهم متى كان قرار اللجنة الادارية بتقدير التعويض غير مرض لهم^(٤).

(١) راجع في ذلك المادة ٨٠٥ من القانون المدني المصري، نقض مدني في ٢٩ يناير ١٩٩٥، الطعن رقم ٣١٨٣، س ٦٠ ق، نقض مدني في ٢٨ يوليو ١٩٩٣.

(٢) راجع في ذلك المادة ٧٧٢ من القانون المدني البحريني رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١، المادة ٨٤٠ من القانون المدني القطري رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٤، المادة ١١٣٥ من القانون المدني الاتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥، المادة ٨٠٠ من القانون المدني العماني رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٣، المادة ٦١٠ من نظام المعاملات المدنية السعودي رقم م/١٩١.

(٣) راجع في ذلك المادة ١ من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٤) شحاته غريب شلقامي، الاستملاك وتداعياته القانونية، دراسة تحليلية في القانون المدني وقوانين نزع الملكية واحكام القضاء في مصر والبحرين، دار النهضة العربية ٢٠٠٦، ص ١٣٠، ١٣١.

ولكن في قوانين الاستملاك ونزع الملكية في دول مجلس التعاون جاءت النصوص المتعلقة بالتعويض صريحة وقاطعة في عدالة التعويض، علماً بأن اللجنة التي تقدر قيمة التعويض لجنة إدارية صادرة بقرار وزاري، وإنه من حق المالك المنزوعة ملكيته اللجوء للقضاء للتظلم من قيمة التعويض المقدر متى كان غير مناسب على نحو ما سنرى لاحقاً بشكل أكثر تفصيلاً^(١).

ورغم النصوص الصريحة على وجوب عدالة التعويض عن نزع ملكية العقارات الخاصة أو استملاكها؛ إلا أن هناك من يرى^(٢) أن عدالة التعويض بديهية حتى لو جاءت النصوص خالية منها، حيث أن نصوص القانون يكمل بعضها البعض وأن مجرد الإشارة في واحد منها إلى ضرورة عدالة التعويض يكفي لاعتبار بقيه النصوص على هذا الأساس؛ وبمفهوم المخالفة فإن التعويض الرمزي الذي قد تعمل به بعض الدول لا ينسجم مع مضامين الدساتير والقوانين^(٣).

(١) راجع في ذلك المادة ٢ من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩، ماده ١ من النظام السعودي لنزع الملكية رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤، المادة ٢ من المرسوم السلطاني العماني رقم ٧١ لسنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، المادة ١ من القانون الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة، المادة ٢ من القانون القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة، المادة ٣ من قانون الاستملاك رقم ٩ لسنة ٢٠١٢ الصادر في إمارة رأس الخيمة، المادة ٤ من القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ بشأن تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر في أبو ظبي، المادة ٢ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الصادر في إمارة الشارقة، لفقده ١ من المادة ٤ الى القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.

(٢) خالد حماده الخريشا، دعاوي الاستملاك امام القضاء، دراسة مقارنة، دار الفكر، عمان، الاردن، ٢٠٢٠، ص ١٩٧.

(٣) وفاء سيد احمد محمد، مرجع سابق، ص. ٢٣٩.

ولكن لزياده اطمئنان أصحاب الحق الذين قد يضاروا من نزع أو استملاك ملكياتهم العقارية الخاصة نوصي بضرورة التأكيد الصريح على عدالة التعويض، حيث إنه لا مبرر لإغفاله بداع أنه سبق وورد في قانون أعلى؛ حيث أن النص القانوني كلما كان واضحا ومباشرا في ألفاظه وعباراته كان قاطعا في أحكامه.

وعلى صعيد آخر فإنه لا يخفى أن الدولة عندما تبشر مهامها المختلفة قد تلحق ضررا بالأشخاص نتيجة عمل تشريعي أو قضائي أو تنفيذي، وإذا كان المبدأ السائد من قبل هو عدم مسؤوليه الدولة عن جميع أعمالها؛ وبالتالي عدم التزامها بتعويض أي أضرار نتيجة ذلك نظرا لكونها صاحبه سيادة، وصاحب السيادة لا يخطئ ولا يُسأل، ولا يوجد من يسأله أو يحكم عليه أو يجبره على التنفيذ، وذلك لأن أعمال الدولة ما هي إلا سعي للصالح العام؛ وليس لإضرار الأفراد في المجتمع^(١)؛ إلا أنه مع التطورات التي شهدتها الساحات السياسية والاقتصادية والاجتماعية وزيادة هيمنة الدولة على كافة الأنشطة وما نتج عن ذلك من زيادة احتمالات الضرر ووقوعه لم يعد مقبولا استمرار اعفاء الدولة من المسؤولية بالمطلق، وعدم التزامها بجبر الأضرار التي تسببت فيها بأنشطتها وأعمالها المختلفة^(٢).

والحقيقة أن مسألة اعفاء الدولة من المسؤولية أو التعويض لم تتلاشى تماما؛ إلا أن مسؤوليه الدولة تتقرر أحيانا دون أن تتطرق الى جميع أعمالهم؛ وإنما بحسب السلطة التي قامت بالعمل ونتج عنها الضرر، فمازالت سلطة الدولة التشريعية وصورتها القضائية بمنأى عن المحاسبة والمسؤولية وعن أداء تعويض لصالح المضرورين نتيجة أعمالها؛ إلا في احوال

(١) جورجى شفيق ساري، مسؤوليه الدولة عن أعمال سلطاتها، قضاء التعويض، دراسة مقارنة لأحدث القواعد والنظريات في نصوص التشريع وأحكام القضاء وراء الفقهاء في فرنسا ومصر، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢، ص ٦٧ وما بعدها.

(٢) المرجع السابق، ص ٩.

نادرة جدا يعينها القانون^(١)، وذلك بخلاف أعمال السلطة التنفيذية التي تقوم فيها مسؤوليه الدولة وتحمل نتائجها واضرارها فيما عدا أعمالها السيادية^(٢).

ويعد نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة عملا من الأعمال الادارية للسلطة التنفيذية وغالبا ما يرتب اضرازا ماديه وادبيه لأصحاب الحق العيني على العقار محل النزع أو الاستملاك يستوجب التعويض^(٣).

ولكن هناك من يقصر التعويض على الضرر المادي فقط طالما أن الاجراءات ذات الصلة بالنزع أو الاستملاك كانت قانونيه؛ ولكن يمتد التعويض للضرر الادبي إذا كان النزع أو الاستملاك دون اتباع الاجراءات القانونية^(٤).

ولكن الرأي السابق لا سند له من القانون؛ حيث أن قوانين نزع الملكية والاستملاك تنظم عملية التعويض عن العقار المنزوع أو المستملك دون ذكر للتعويض عن الضرر الأدبي، ولعل مرجع ذلك ومردده رغبة المشرع في عدم تحميل خزانه الدولة بالكثير من النفقات، وحتى لا يكون مثل هذا الالتزام عبء وحجر عثره أمام سعي الدولة نحو تحقيق المنفعة العامة للأفراد والمجتمع^(٥).

ومن جانبنا نرى ضرورة تعويض المضرور عن الضرر الأدبي والألم النفسي الذي يقع عليه نتيجة عمليه النزع حتى لو كان النزع مبررا وتم وفق الضوابط والاجراءات القانونية؛ حيث أن مبررات النزع مهما كانت منطقيه فإنها تتعارض مع فطرة الإنسان المجبول على التملك، وأجدر بالدولة ممثله في لجان تقدير التعويض عن نزع الملكية أن تأخذ في اعتبارها

(١) المرجع السابق، ص ٢١ - ١٤٥.

(٢) المرجع السابق، ص ١٠، ١٩٩، ١٨٨، ٢٣٧ - ٢٦٤.

(٣) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢٠٩.

(٤) عبد الحكم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، مصر، ١٩٩٢، ص ١٦١.

(٥) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢١٠.

عند تقدير التعويض الجانب المعنوي والالم النفسي لأصحاب الحق بالقدر المعقول للحفاظ على استقرار المجتمع وأفراده.

وقد أحسن المشرع المصري صنعا عندما أورد في قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ التعويض عن الضرر غير المباشر في حاله نقص قيمة جزء من العقار المنزوع لم تنزع ملكيته حيث نصت المادة ١٧ من القانون المذكور على أنه: " إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن وجب مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان في تقدير التعويض"، وفي هذا النص اشاره إلى عدالة التعويض عن نزع الملكية في هذه الفرضية حتى وإن كانت مقصورة على مشروعات بعينها دون غيرها.

وفيما يتعلق بالأسس القانونية التي يقوم عليها الحق في التعويض عن نزع الملكية والتزام الجهة التي قامت بعملية النزع بالتعويض، فقد تعددت الآراء والاتجاهات بين الالتزام التعاقدية، أو التصيري، أو المسؤولية عن المخاطر وتحمل التبعة؛ ولكن الراجح هو أن أساس هذا الالتزام مصدره المباشر هو القانون^(١)، وهو ما سبقت الإشارة إليه في الدساتير والقوانين المدنية وقوانين نزع الملكية والاستملاك آنفة الذكر.

ولقد أكدت محكمة النقض المصرية^(٢) على أن القانون وليس غيره هو أساس الالتزام بالتعويض عند نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، ولعل هذا الأساس هو الأفضل حيث أن المسؤوليات المدنية بأنواعها تتطلب بحسب الأصل توافر أركان معينة لقيامها وإقرار الحق في التعويض؛ في حين النص القانوني قاطع وحاسم في حصول ذوي الشأن على التعويض المناسب، لا سيما في ظل تحديد لجان مختصة ومعايير محدده لذلك.

(١) نقض مدني مصري في ١٤ يناير ١٩٧٦، الطعن رقم ٥٦ س ٤١ ق.

(٢) نقض مدني مصري في ٣١ أكتوبر ١٩٥٧، الطعن رقم ١٨٦ س ٢٣ ق، نقض مدني مصري في ٢٧

ابريل ١٩٧٧، الطعن رقم ٦٣١ س ٤٣ ق.

الفصل الاول

الاختصاص بتقدير التعويض وأساسه

في مجال نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك للمنفعة العامة

نستعرض في هذا الموضوع من الدراسة الجهات المختصة بتقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة، وآلية تشكيلها، والمبادئ والأسس المرعية عند تقديرها للتعويض، مع بيان الاشياء التي تخرج عن التقدير، ولا يتم التعويض عنها.

المبحث الاول

جهة الاختصاص بتقدير التعويض

عن نزع الملكية الخاصة والاستملاك فى القوانين العربية

تتشابه إلى حد كبير الأحكام المنظمة لجهات الاختصاص بتقدير التعويض سواء في قانون نزع الملكية المصري أم في قوانين نزع الملكية والاستملاك في دول مجلس التعاون، حيث تختص السلطة التنفيذية في كل منهم بعملية النزع أو الاستملاك بصلاحيات تكاد تكون أحادية الجانب تقريباً، وتشكيل لجان تفتقر إلى الحياد من الناحية الشكلية على الأقل^(١)، ورغم التعديلات التي طرأت على هذه القوانين عبر العقود المتعاقبة إلا أن العوار والقصور التشريعي ما زال واضحاً ويحتاج لمعالجه على النحو الذي سنعرضه.

المطلب الاول

الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية

في القانون المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

حدد القانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠ الخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠ سنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الجهة المختصة بتقدير التعويض عن نزع

(١) محمد أمين اسماعيلي، التقدير القانوني والقضائي للتعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وعن الاعتداء المادي على الملكية العقارية، مجلة قانونك، العدد ١٤، ديسمبر ٢٠٢٢، ص ٣٠٦-٣٠٧.

الملكية^(١)، فأوضح أن يتم تقدير التعويض عن طريق لجنة يتم تشكيلها بكل محافظه بقرار من وزير الموارد المائية والري، برئاسة مندوب عن هيئه المساحة، وعضويه مندوب عن مديره الزراعة، ومندوب عن مديره الاسكان والمرافق، ومندوب عن مديره الضرائب العقارية.

واشترط القانون مستوى وظيفي معين في أعضاء هذه اللجنة بحيث لا يقل المستوى الوظيفي لأي منهم عن المستوى الأول (١)، ولعل هذا التشكيل الإداري في نظر البعض يجمع كل العناصر التي تعمل في مجال الملكية، والتي بمقدورها الإلمام الحقيقي والواقعي بقيمة العقارات بشكل يقطع لحد بعيد في دقة التقديرات المحددة للملكيات العقارية محل النزاع؛ حيث أن وجود مختصين يحقق نسبيا العدالة المرجوة، ويوفر الضمانات المطلوبة لأصحاب الحقوق عند تقدير قيمة هذه العقارات المنزوعة ملكيتها؛ وذلك نظرا للدور الذي تقوم به الوزارة المختصة وهيئه المساحة التابعة لها فيما يتعلق بإجراءات نزع الملكية من رقابه وإشرافه، وبما يملكونه من خبرة في هذا المجال^(٢).

والملاحظ أن النص القانوني المشار إليه جاء خاليا من عضويه مندوب عن الجهة التي تقوم بإجراءات النزاع؛ رغم أن تقرير اللجنة المشتركة^(٣) سبق وأوصى بأن يكون رئيس اللجنة مندوبا عن الجهة التي تباشر اجراءات نزع الملكية.

(١) راجع في ذلك المادة ٦ من القانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكيه العقارات للمنفعة العامة.

(٢) مصطفى مجدي هرجه، المشكلات العملية في قانون نزع الملكية العامة رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ في ضوء الفقه واحكام محكمه النقض ومحاكم الاستئناف مع ملحق احدث احكام محكمه النقض، دار الفكر والقانون، مصر، ١٩٩٨، ص٢٤، وفاء سيد احمد محمد مرجع سابق، ص ٢٤٠.

(٣) راجع في ذلك تقرير اللجنة المشتركة عن لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الاسكان والمرافق العامة والتعمير والزراعة والري والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية عن مشروع قانون بشأن نزع ملكيه العقارات للمنفعة العامة أو التحسين - القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

وبالتالي هناك من يؤيد عضويه مندوب عن الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية العقارية؛ حيث أن ذلك التمثيل أمراً طبيعياً وبديهياً، ولا يجب إغفاله، حيث أن الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية هي الجهة التي صارت ملتزمة بدفع التعويض المقرر^(١)؛ وبالتالي يلزم أن تكون ذات تمثيل في اللجنة المذكورة وأن تشارك في مسألة تقدير قيمة التعويض، وتناقش أسس التقدير التي اعتمدت عليها اللجنة في تحديد التعويض.

وفي ذات الاتجاه هناك من ينتقد خلو لجنة تقدير التعويض المذكورة من ممثل عن الجهة التي طلبت نزع الملكية؛ على اعتبار أنه من غير المتصور أن تقوم هذه الجهة بالترافع والدفاع أمام القضاء عن تعويض لم تشارك في تقديره ولا في تحديد الأسس والمعايير التي تم الاعتماد عليها في ذلك^(٢).

غير أن هناك من لا يرى في استبعاد ممثل عن الجهة التي طلبت نزع الملكية غضاضة أو غرابه وان ذلك الاستبعاد ليس بالأهمية المطروحة، حيث إنه في مقابل ذلك ليس هناك ممثل عن المالك أو عن أصحاب الحقوق العينية ضمن تشكيل اللجنة المذكورة، وأن العدالة كانت تقتضي استبعاد أطراف النزاع من تشكيل لجنة تقدير التعويض، حيث إن وجود أي منها غير مفيد بسبب مظنة انحياز كل طرف منهما لما يحقق مصالحه دون نظر أو اعتبار لمصالح الطرف الآخر، عطفاً على أن تشكيل اللجنة بهذه الكيفية لا يحول وتحقيق العدالة المرجوة؛ لأن المشرع اعطى أطراف النزاع حق اللجوء للقضاء للطعن في تقدير اللجنة المختصة بتقدير التعويض متى قدر ورأى أياً منهما أن قيمة التعويض المقدر غير مناسبة^(٣).

ونعيب على القانون رغم تعديله الاستبعاد المطلق لممثل عن الجهة التي تقوم بنزع الملكية من تشكيل اللجنة المذكورة، كما نعيب أيضاً على تقرير اللجنة المشتركة توصيتها بأن

(١) خالد حماده الخريشا، مرجع سابق، ص ١٩٧.

(٢) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ١٨٤.

(٣) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٢٧.

يكون مندوب الجهة التي تقوم بنزع الملكية هو رئيس لجنة تقدير التعويض، حيث إنه بمثابة خصم مع الطرف المنزوعة ملكيته، وكنا نرى الاكتفاء فقط بأن يكون مندوب هذه الجهة عضواً في اللجنة المذكورة وبدون صلاحيات، ونرى أيضاً أن عضويته يجب أن تقتصر على عضو واحد مماثلة للطرف المنزوعة ملكيته أو من يمثله؛ إعمالاً لمبدأ تكافؤ الفرص من جهة، وتحقيقاً للفائدة المحتملة من عضوية الطرفين في اللجنة التي تقوم بتقدير التعويض من جهة أخرى.

ومع ذلك ومع تكرار المشرع لتشكيل اللجنة المذكورة بالأعضاء المنصوص عليهم في قانون نزع الملكية المعدل^(١) نقترح أن يتضمن التشكيل ولو بصورة شرفية وجود ممثل عن الجهة التي تقوم بإجراءات نزع الملكية، وكذلك ممثل على أصحاب الحقوق المنزوعة من أجل مراقبة ومتابعة الإجراءات والاستماع إلى آرائهم ومقترحاتهم بشأن عملية تقدير التعويض التي تتم، مع قصر دورهم على مجرد ابداء الرأي والمناقشة دون أدنى صلاحيات أخرى، حيث أن ذلك الأمر قد يؤدي إلى محاولة اللجنة ترضيه جميع الأطراف آخذة في اعتبارها توجيهات ورؤى كل طرف، ولعل كان في طرح أحدهما ما يفيد اللجنة في القيام بدورها، كما أن هذا الأمر قد يحد من لجوء الأطراف إلى القضاء ويقلل من محاولات تطويل امد النزاع.

واتحفظ على وصف علاقه الجهة التي تطلب نزع الملكية بالطرف الاخر - المالك المراد نازع ملكيته - بالخصومة، حيث أن الدولة في هذه الحالة تسعى للمنفعة العامة وليس لحسابها الخاص؛ وإلا كان معنى ذلك أن الطرف المراد نزع ملكيته هو خصم للمجتمع بآثره، وهو ما لا يصح طرحه أو التعريض به.

والجدير بالذكر أن تشكيل اللجنة المذكورة يكون كل سنتين^(٢)، ما لم توجد أسباب تدعو لتغييرها قبل انقضاء هذه المدة من قبل المختص بإصدار قرار التشكيل - وزير الموارد المائية -، وتحديد مدة السنتين مسألة تنظيمية لا يترتب على مخالفتها البطالان، فإذا

(١) القانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٠ سنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكيه العقارات المنفعة العامة

(٢) راجع في ذلك المادة ٦ من القانون ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠ المذكور سلفاً.

باشرت اللجنة تقدير تعويض قبل انتهاء مده السنتين وكانت أعمال التقدير تستدعي وقتاً أطول يتجاوز المدة المتبقية على انتهاء مده السنتين واستمرت اللجنة في مباشره أعمالها؛ فإن تقديراتها تكون صحيحة ما لم يكن الوزير المختص اصدر قراراً بإنهاء أعمال اللجنة، فحينئذ تتوقف ولاية اللجنة في عمليه التقدير ولا يعتد بها، علماً بأنه يجوز للجنة الجديدة المشكلة عقب اللجنة السابقة عليها أن تعتد بالتقدير الذي قامت به اللجنة السابقة والمنتهية ولايتها، أو الاخذ بذات المعايير والأسس التي اعتمدت عليها في التقدير السابق^(١)، ويصدر القرار من هذه اللجنة بالأغلبية العادية لقرارات اللجان، وهي في ذلك الامر تسترشد بالعناصر التي حددها قرار وزير الاشغال والموارد المائية^(٢).

ونتفق مع الرأي^(٣) الذي ينعقد تشكيل لجنة تقدير التعويض بسبب افتقار تشكيل هذه اللجنة إلى العدالة، حيث أن وزير الموارد المائية جزء من السلطة التنفيذية التي سبقت واصدرت قرار نزع الملكية محل التقدير، وهو نفسه المعني بتشكيل اللجنة المختصة بتقدير قيمة العقار محل النزاع، وهو ما يعني اجتماع صفتي الخصم والحكم في موضع واحد، وكان الأجدر ترك الأمر إلى لجنة ذات اختصاص قضائي لتكون محايدة في هذه الحالة، والقول أن صاحب الحق المضار من تقدير التعويض الذي حددته اللجنة بمقدوره الطعن على هذا التقدير أمام القضاء وأن في ذلك ضمانه له قول مردود عليه، حيث أن اسناد الأمر للقضاء من البداية يوفر في الوقت والجهد والمال، ويعجل بحصول أصحاب الحقوق على مستحقاتهم في الوقت المناسب دون مظل أو اطالة، وفي ذلك ضمانه أوفر لأصحاب الحقوق وحماية حقيقية للملكية الخاصة.

ولا يوجد ما يمنع أن تتولى لجان ذات اختصاص قضائي عملية نزع الملكية برمتها لإسباغ وبث الطمأنينة في نفوس أصحاب الحقوق المراد نزع ملكياتهم على أن تستعين اللجان القضائية بمثل هذه اللجان المذكورة سلفاً كلجان خبرة يتم الاستهداء من خلالها بما

(١) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ١٨٤.

(٢) قرار وزير الاشغال والموارد المائية رقم ١٠٣٩٨ الصادر سنه ١٩٦١.

(٣) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٢٦.

يبصر اللجان القضائية من صحيح عملها، وبالتالي يكون لتلك اللجان الادارية دورا استشاريا معاونا للجان القضائية.

المطلب الثاني

الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع ملكية العقارات الخاصة أو استملاكها

في القانون البحريني وبعض قوانين دول مجلس التعاون

تباينت القوانين في دول مجلس التعاون بين مصطلحي نزع الملكية للمنفعة العامة واستملاك الملكية الخاصة للمنفعة العامة ومع اختلاف المصطلحين من ناحيه الشكل إلا أن المضمون يتوحد بينهما وفي هذا المطلب نستعرض الجهات المختصة بتقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها في القانون البحريني على وجه الخصوص، وبعض قوانين دول مجلس التعاون على وجه العموم، مبينين نقاط التقاطع والاختلاف بينهم وبين نظيرهم المصري الذي سبق عرضه وذلك على النحو الآتي:

الفرع الاول

الاختصاص بتقدير التعويض عن استملاك الملكية الخاصة للمنفعة العامة

في قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩

تبنى قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ على خلاف القوانين السابقة على هذا القانون تشكيل لجان لتقدير العقارات المستملكة^(١)، ويتضح من هذا القانون أن اللجنة المختصة بتقدير التعويض عن استملاك العقارات هي لجنة ادارية^(٢) يقوم وزير شؤون

(١) محمد أمين اسماعيلي، التقدير القانوني والقضائي للتعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وعن الاعتداء المادي على الملكية العقارية، مرجع سابق، ص ٣٠٦-٣٠٧.

(٢) محمد القطب مسعد، الموازنة بين حق الملكية الخاصة واعتبارات النفع العام، دراسة في ضوء قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة مدينة السادات، كلية الحقوق، المجلد الخامس، العدد الأول، ٢٠١٩، ٣٧ وما بعدها، عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، مرجع سابق، ص ٤٣.

البلديات بتشكيلها، وتضم إلى عضويتها موظفين من وزارة شؤون البلديات وغيرهم من الجهات الحكومية، وممثلين أصحاب الخبرة تابعين للقطاع الخاص، والجمعيات ذات العلاقة، وغرفة صناعه وتجاره البحرين، وتتبع هذه اللجنة وزير شؤون البلديات المختص بقرار تشكيلها، وتحديد إجراءاتها ونظام عملها ومواعيد ومكان انعقادها، والنصاب المطلوب لصحة اجتماعاتها، واصدار قراراتها، وغير ذلك من قواعد تنظم أعمالها^(١).

ونلاحظ مما سبق المركزية الشديدة المسيطرة على أعمال هذه اللجنة حيث أن وزير شؤون البلديات المختص يضع لهذه اللجنة كل أحكامها، كما يؤخذ على النص المشار إليه عموميه المسميات المتعلقة بأعضاء هذه اللجنة، حيث لم يحدد النص رئيساً للجنة المختصة، ولا صفه له، ولا صفه لأعضائها؛ وإنما جعل الأمر مطلقاً دون تحديد، واكتفى بالإشارة إلى أن أعضاء اللجنة من بين موظفي الوزارة، ومن جهات حكومية، ومن ذوي الخبرة في القطاع الخاص والجمعيات ذات الصلة، وكان أجدر بالمشروع تحديد أعضاء اللجنة بصفاتهم دون ترك الأمر برمته للوزير المختص دون أسس اختيار محده أو معايير قياسيه واضحة.

والواضح من النص المشار إليه أن هذه اللجنة تابعه مباشرة للوزير المختص - وزير شؤون البلديات -^(٢)، وهو المعني بكل مقدراتها كما ذكرنا، ونرى أن في ذلك غياب كبير لأي معايير أو أسس واضحة، حيث أن الوزير المختص جمع في قبضته كل الصلاحيات والوسائل والآليات التي تفت في حيادية عمل هذه اللجنة؛ نظراً للهيمنة المطلقة للوزير المختص على أعمال هذه اللجنة صراحة أو ضمناً، وتأثيره في صلاحياتهم وسلطاتهم شكلاً وموضوعاً، مع الغياب الواضح لقوام هذه اللجنة ابتداءً وعدم تحديد أعضائها صراحة.

(١) راجع في ذلك المادة ٨ من القانون رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة.

(٢) انظر في ذلك، قرار وزير شؤون البلديات والتخطيط العمراني رقم ١٤ لسنة ٢٠١١ بشأن تشكيل لجنة التظلمات من قرارات الاستملاك والتثمين ونظام عملها، الجريدة الرسمية، العدد ٢٩٩٢، الخميس ٢٤ مارس ٢٠١١، القرار رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٣ بتعديل المادة الأولى من القرار رقم ٢٣ لسنة ٢٠١٣ بشأن اعاده تشكيل لجنة التظلمات من قرارات الاستملاك والتثمين، الجريدة الرسمية، العدد ٣١٠٥، الخميس ٢٣ مايو ٢٠١٣.

ونعيب على هذه اللجنة ما سبق وانتقدناه على لجنة تقدير التعويض في قانون نزع الملكية المصري بأنها لجنة إدارية تفتقر إلى الحيادية؛ لكونها جزء من السلطة التنفيذية الموكول لها سلطه نزع الملكية الخاصة، وكان أجدد بالمشروع اسناد الأمر إلى لجنة ذات اختصاص قضائي، أو على الأقل لجنة محددة وواضحة التشكيل من ناحيه رئيسها وأعضائها، وكذلك من ناحيه آلية مزاوله عملها لضمان حد أدنى من حيادها، وبس الثقة والاطمئنان لأصحاب الحقوق المستلمة.

والجدير بالذكر أن اللجنة المشكلة رئيسا وأعضاء يستحقون مكافأة نظير دورهم في تقدير التعويض وتثمين العقار المستملك لما في هذا الأمر من ضمان نزاهة اللجنة وابعاد أعضاءها عن مظنة أي شبهة^(١)؛ ولكن اسناد مسألة تقدير وتحديد قواعد صرف المكافآت للوزير المختص يقلل من استقلالية اللجنة وتجعلها تحت تأثير هوى السلطة التنفيذية، وكان يفضل أن تكون قواعد تقدير وتحديد وصرف المكافآت محددة في القانون بشكل واضح لا أن تكون محل تقدير انفرادي في كل حاله على حده لسلطه الوزير المختص أو على الاقل بيان أسس ومعايير هذا التقدير.

كما أن تحديد مدة زمنية لعمل اللجنة بحد أدنى سنتين وبحد أقصى أربع سنوات أمرا مرحبا به؛ إذ أن تجديد تشكيل مثل هذه اللجان يضمن فعاليتها على خلاف اللجان الدائمة والمستمرة التي تنتهي الى فقدان أعضائها مهاراتهم وملكاتهم بسبب التكرار الذي يعدم القدرات والمواهب.

وحسنا صنع المشرع البحريني عندما حظر اشتراك أي عضو من لجان تقدير التعويض له صلة قرابه حتى الدرجة الرابعة أو له ولاية أو قوامة أو وكالة عن شخص له مصلحة شخصيه في هذا الشأن علما بأن هذا الحكم بديهي.

(١) راجع في ذلك المادة ٨ من القانون رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة

ومن ايجابيات القانون أيضا السماح للجنة المذكورة تشكيل لجان فرعية من بين اعضائها أو من غير أعضائها شريطة أن يكونوا ذا خبرة في المسائل اللازمة لتقدير التعويض، والسماح لهم بحضور الاجتماعات والنقاشات، والادلاء بأرائهم وما لديهم من معلومات وبيانات تفيد اللجنة في اتمام الأعمال الموكوله إليها.

ونضيف إلى ما سبق اقتراح اعطاء أطراف الاستملاك حق حضور اجتماعات لجنة تقدير التعويض والاستماع إلى آرائهم والاستهداء بها والمشاركة في النقاشات، حيث أن هذه الطريقة لها فائدة في تقريب وجهات النظر بين الاطراف، لا سيما وأن الهدف الأساسي من ذلك هو المصلحة العامة؛ ولكن بما لا يتعارض مع استيعاب أصحاب المصالح الخاصة، والسعي نحو ترضيتهم، علما بأن مصطلح الاستملاك أخف وطأة من مصطلح نزع الملكية، وبه قدر من الاسترضاء؛ وليس الجبر والقهر.

الفرع الثاني

الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة واستملاكها

في بعض قوانين دول مجلس التعاون

نرجح في هذا الفرع إلي بيان الجهات المختصة بعملية نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة في بعض قوانين دول مجلس التعاون بهدف اظهار وحدة الاتجاه التشريعي بشكل تقريبي ونسبي، وعملية الاستنساخ الضمني للقوانين؛ وبالتالي تتقاطع المآخذ والايجابيات التي استعرضناها مع العرض الآتي:

أولاً: الاختصاص بتقدير التعويض في النظام السعودي لنزع ملكية العقارات الخاصة للمنفعة العامة رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤: في قانون نزع الملكية السعودي^(١) تقوم الجهة صاحبة المشروع وهي عبارة عن لجنة مشتركة بين الإمارة والبلدية المختصة بتشكيل لجنة لتقدير التعويض عن العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع المحتمل، وتتشكل هذه اللجنة من خمسة مندوبين من الجهات الحكومية، يتم تسميتهم من قبل الجهات المنتمين إليها وهم عبارة عن: مندوب عن الجهة صاحبة المشروع، ومندوب عن وزارة العدل، ومندوب عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومندوب عن وزارة الداخلية، ومندوب عن وزارة المالية والاقتصاد الوطني، إضافة إلى ذلك اثنين من أهل الخبرة العقارية يتم ترشيحهما من غرفه التجارة والصناعة بالمنطقة، ويجب أن يكونوا أعضاء اللجنة المذكورة من السعوديين ذوي الخبرة، كما يجب أن يكون مندوب وزارة العدل لديه المؤهل اللازم للتعيين في الجهات القضائية، ولا يجوز لأي عضو من أعضاء اللجنة المذكورين أن يكون له أو لزوجته أو لأحد أصهاره أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة مصلحة أو حق في العقار محل نزع الملكية، أو متضرر من المشروع، أو حتى وكيلاً عن أحد أصحاب الحق على العقار، أو له عليه حق الوصاية أو القوامة، ويبدو جلياً من عرض تشكيل اللجنة المذكورة خضوعها التام لجهة الإدارة لانتباؤها عن وزارت الدولة بشكل شبه كلي.

وتلتزم اللجنة المشكلة المذكورة بتقدير التعويض في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية وعليها أن تنتهي من تقدير التعويض في موعد أقصاه ٩٠ يوماً من تاريخ الموافقة بالبداية في إجراءات نزع الملكية ما لم توجد أسباب خاصة

(١) راجع في ذلك المادة ٧ النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ / ٣ / ١٤٢٤

تمنع دون تقدير اللجنة للتعويض المطلوب تحديده^(١)، ونشيد بهذا الأمر؛ حيث أن التعجيل بالتعويض عنصراً من عناصر العدالة المطلوبة.

ويجوز للجنة المعنية بتقدير التعويض طلب مساعده الجهات ذات الاختصاص بمن تراه من خبراء وموظفين، ويجب على اللجنة دخول العقارات محل النزاع لتنفيذ مهمتها في تقدير التعويض في حضور المالكين والشاغلين للعقار أو احدهما حسب الاحوال أو من يمثلهم نيابة عنهم من أجل تمكين أعضاء اللجنة من أداء الأعمال المطلوبة منها^(٢)، وهذا اجراء محمود إذ أن اتساع دائرة التشاور والاستفادة من الخبرات يجعل التقديرات واقعية ومنطقية. وتعتقد اللجنة المذكورة بحضور كافة الأعضاء؛ ولكن تكون قراراتها بالأغلبية، ويتم عرض هذه القرارات على الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها، ويكون للجنة صاحبة المشروع - اللجنة المشتركة بين الامارة والبلدية المختصة - ولوزارة المالية والاقتصاد الوطني طلب إعادة النظر في تقدير قيمة التعويض مرة أخرى، وذلك خلال ٣٠ يوماً من تاريخ صدور قرار تقديره^(٣).

وتتعدد مزايا هذا الاجراء، إذ أن اشتراط حضور كافة الأعضاء ضماناً في عدم الانفراد أو سيطرة أغلبية معينه على القرار، ثم أن عرض القرارات على الجهة صاحبه المشروع لاعتمادها قياس لواقعيه التقدير، كما أن التمكين من طلب إعادة التقدير والتقييم مره أخرى في مدة زمنية قصيرة يضفي على القيمة المقدره قدر كبير من العدالة في التعويض.

ثانياً: الاختصاص بتقدير التعويض في قانون نزع الملكية الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤: يوجد في قانون نزع الملكية الكويتي إدارة مستقلة بوزارة المالية تسمى إدارة نزع

(١) راجع في ذلك المادة ٨ النظام السعودي لنزع ملكيه العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ يونيو ١٤٢٤.

(٢) راجع في ذلك المادة ٩ النظام السعودي لنزع ملكيه العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ يونيو ١٤٢٤.

(٣) راجع في ذلك المادة ٩ المشار اليها في الهامش السابق.

الملكية للمنفعة العامة ويتم تعيين مديرها بمرسوم، وتقوم مسؤوليتها أمام وزير المالية؛ ولكن يصدر الهيكل التنظيمي لهذه الإدارة بقرار من وزير المالية^(١)، وتختص إدارة نزع الملكية المذكورة بمسح الأراضي المطلوب نزع ملكيتها وتحديدها وتنفيذ قواعد التسوية العقارية واتخاذ الإجراءات اللازمة لنزع الملكية^(٢).

وتنبثق من إدارة نزع الملكية المشار إليها لجنة تسمى لجنة التثمين، وهي المسؤولة عن تقدير التعويض المقابل لنزع الملكية، ويتم تعيين رئيسها وأعضائها لمدة عامين بقرار من رئيس الوزراء بناء على عرض وترشيح من وزير المالية على ألا يتجاوز عدد اعضاء هذه اللجنة ١١ عضواً من خبرات فنية وقانونية وعقارية من جميع محافظات الكويت، ولجنة التثمين المذكورة عند تقديرها للتعويض المناسب تهتدي الى ذلك بالسعر السائد في المنطقة الموجود بها العقار المنزوعة ملكيته، وكذلك بأثمان وإيجارات العقارات في المناطق المجاورة أو مثلها^(٣)، ولا يصدر قرار بنزع ملكية العقار إلا في حدود الميزانية الثانوية أو الاعتمادات الإضافية المخصصة لذلك^(٤).

ومن ذلك نجد أن القانون الكويتي كان وما زال يسند مسألة نزع الملكية وتقدير قيمة العقارات المنزوعة لجهات ولجان إدارية؛ وليست لجان قضائية أو ذات اختصاص قضائي، وإن كان يجوز أن تتضمن أشخاصاً قانونيين؛ ولكن كصفه فنيه وليست كمنصب قضائي؛ ولكن يحمدها تعدد وتنوع تخصصات الأعضاء لضمان التوافق الايجابي.

وتقوم لجنة التثمين بتقدير قيمة تعويض العقار بمجرد صدور قرار نزع^(٥) وتقوم إدارة نزع الملكية بعد نشر القرار في الجريدة الرسمية بإخطار ملاك العقار المنزوع وأصحاب

(١) راجع في ذلك المادة ٥ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٢) راجع في ذلك المادة ٤ من قانون نزع الملكية الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤.

(٣) راجع في ذلك المادة ٦ من قانون نزع الملكية الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤.

(٤) راجع في ذلك المادة ١٠ من قانون نزع الملكية الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤.

(٥) راجع في ذلك المادة ١٢ من قانون نزع الملكية الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤.

الحقوق الظاهرين بالحضور أمامها لإبداء آرائهم وملاحظاتهم لإثبات حقوقهم وذلك في غضون شهر من تاريخ الإخطار، وعند حضورهم وإبداء ملاحظاتهم تقوم إدارة نزع الملكية بإثبات ذلك في محضر^(١)، وعقب انتهاء المدة المقررة لملاك العقار المنزوع وأصحاب الحقوق عليه تعد الإدارة قوائم بالعقارات المنزوعة وبياناتها وقيمة التعويض عنها، وأسماء مستحقيها وأنصبتهم^(٢).

ويحسب للقانون المذكور سرعه تقدير قيمة تعويض العقارات المنزوعة وترك مساحه للملاك وأصحاب الحقوق في ابداء الملاحظات التي يرونها في مدة زمنية معقولة قبل اعدادها قوائم العقارات المنزوعة وأثمانها المقدرة.

ثالثاً: الاختصاص بتقدير التعويض في قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢: انشأ قانون نزع الملكية القطري لجنتان للتمثين تلحقان بالوحدة الادارية المختصة بنزع الملكية بوزارة البلدية، وتتولى اللجنتان كل واحدة في حدود اختصاصها اعداد قوائم أسعار دورية عامة لأراضي المناطق المختلفة داخل حدود المدن والقرى، وتقدير قيمة التعويضات المستحقة عن نزع ملكية العقارات على أساس قوائم الأسعار المعلنة وغيرها من الأسس الأخرى التي ينص عليها هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له^(٣)، ويصدر قرار من مجلس الوزراء بتشكيل كل من اللجنتين يحدد اختصاصاتهما ونظام عملهما والإجراءات المتبعة أماميهما^(٤).

وتقوم الوحدة الادارية المختصة بنزع الملكية بوزارة البلدية بإخطار لجنة التثمين المختصة بمباشرة مهامها في تقدير التعويض المقابل لنزع الملكية، وذلك عقب صدور قرار

(١) راجع في ذلك المادة ١٣ من قانون نزع الملكية الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤

(٢) راجع في ذلك المادة ١٤ من قانون نزع الملكية الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤

(٣) فاروق الأباصيري، الحق في التعويض عن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة في أحكام محكمة التمييز القطرية، المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل، مركز الدراسات القانونية والقضائية، السنة التاسعة، العدد الأول، ٢٠١٥، ص ٢٤ - ٣٦ .

(٤) راجع في ذلك المادة ٥ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة

مجلس الوزراء بنزع الملكية، وإخطار إدارة التسجيل العقاري بوزارة العدل بقرار مجلس الوزراء مصحوبا بالخرائط المحددة لموقع العقار المنزوعة ملكيته وذلك لاتخاذ اجراءات التسجيل لصالح الدولة، وتنتقل ملكية العقار إلى الدولة اعتبارا من تاريخ نشر قرار مجلس الوزراء بنزع الملكية في الجريدة الرسمية^(١).

رابعا: الاختصاص بتقدير التعويض في قانون نزع الملكية العماني رقم ٧١ لسنة ٢٠٢٣: يصدر وزير الاسكان والتخطيط العمراني قرارا بتشكيل لجنة لحصص وتثمين العقارات بعد التنسيق مع الجهات المختصة ويبين قرار التشكيل اختصاصاتها ونظام عملها^(٢).

خامسا: الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة في دولة الامارات العربية المتحدة:

تتعدد القوانين المحلية في دوله الامارات العربية المتحدة بحيث أن كل إمارة لها قوانينها الخاصة بها، ومن بين هذه القوانين المحلية نستعرض جهات الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية أو استهلاكها في الامارات الآتية:

١- في إمارة الشارقة: حيث صدر المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، والذي أناط إلى لجنة التعويضات تثمين وتقسيم العقارات المراد نزع ملكيتها، وكذلك تحديد قيمة ونوع التعويض العادل وفقا للأسس التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم^(٣)

(١) راجع في ذلك المادة ١٠ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢.

(٢) راجع في ذلك المادة ١٠ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علما بان اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

(٣) راجع في ذلك المادة ٤ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة في امارة الشارقة.

وتتشكل لجنة التعويضات من رئيس ونائب للرئيس، وعدد وافر من الأعضاء يصدر قرار من المجلس التنفيذي للإمارة بتسميتهم، على أن يراعى في التشكيل تمثيل مجلس التخطيط العمراني، ودائرة التخطيط والمساحة، ودائرة التسجيل العقاري، ودائرة الأشغال العامة، ودائرة المالية المركزية، وهيئة الطرق والمواصلات، وهيئة كهرباء ومياه الشارقة، وأي جهات أخرى يرى المجلس تمثيلها في اللجنة، وهذه اللجنة إدارية بامتياز كتشكيل سابقها في القوانين السالفة، كما يدعى لحضور هذه اللجنة رئيس لجنة التعويضات والمساكن الحكومية أو من يقوم مقامهم من أعضاء اللجنة في المجلس البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المراد نزع ملكيته، ويكون له حق الاشتراك في المداولات والتسويق على قرارات اللجنة المتصلة باختصاص بلديته^(١).

٢- في إمارة دبي: حيث صدر القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي، والذي أشار إلى لجنة تشكل في الإمارة بقرار من رئيس الديوان صاحب سمو حاكم دبي تسمى بلجنة الاستملاك، على أن يتضمن هذا القرار تحديد أعضاء اللجنة وآلية انعقاد اجتماعاتها، واتخاذ قراراتها، والإجراءات الواجب اتباعها بشأن ذلك الاستملاك^(٢).

وتختص لجنة الاستملاك المشار إليها بالعديد من الاختصاصات، والتي من بينها اعداد قائمة بجهات التثمين التي تتولى عملية إعادة تقدير قيمة التعويض المحدد عن العقار المستمك و عرضه على مالك العقار المستمك لاختيار أحد الجهات المحددة في القائمة، والتي يرى أنها مناسبة، وكذلك اعتماد نوع التعويض ومقداره المحدد بحسب الاحوال^(٣)، وتعد هذه الطريقة من الطرق المثالية في التعويض.

(١) راجع في ذلك المادة ٥ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ (إمارة الشارقة).

(٢) راجع في ذلك المادة ٧ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.

(٣) راجع في ذلك المادة ٨ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢ (دبي).

والملاحظ ذلك القدر الكبير من التشابه في الاختصاص في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها على مختلف التشريعات والقوانين في دول مجلس التعاون، مع فروقات طفيفة في بعض التفاصيل، وعدم التمثيل القضائي الضامن لعدالة التعويض نسبيا.

المبحث الثاني

أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة والاستملاك في القوانين العربية

تعتبر مسألة تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة من المسائل المعقدة بسبب الدافع إلى تحقيق العدالة في تقدير التعويض، لاسيما وأن قوانين نزع الملكية والاستملاك رغم تعاقبها؛ إلا أنها خلت نسبيا من النص الصريح الجامع المانع لأسس هذا التقدير إلا من بعض اللوائح التي اعتنت بهذه المسألة^(١).

ومن خلال استقراء المضامين التي تُجملها نصوص قوانين نزع الملكية والاستملاك^(٢) نستعرض ما ورد بخصوص المبادئ والأسس التي اعتمدت عليها لجان التقدير والتثمين، ونحاول بيان مدى كفايتها تحديدا في قانون نزع الملكية المصري، وقانون الاستملاك البحريني، وبعض قوانين دول مجلس التعاون، وذلك دون اغفال الملاحظات والمآخذ التي أشرنا إليها صراحة أو ضمنا عند بيان تشكيل اللجان المنوطة بتقدير التعويض.

(١) هشام الأعرج، أسس ومعايير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ما بين محاضر اللجنة الادارية للتقييم ومحاضر الخبرة القضائية، دراسة في ضوء القانون والاجتهاد القضائي، مجلة منازعات الأعمال، العدد ٣٢، ٢٠١٨، ٧ وما بعدها، محمد الكشور، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الأسس القانونية والجوانب الادارية والقضائية، ١٩٨٩، ص ١١٨ وما بعدها.

(٢) محمد أمين اسماعيلي، التقدير القانوني والقضائي للتعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وعن الاعتداء المادي على الملكية العقارية، مرجع سابق، ص ٣٠٦-٣٠٧.

المطلب الأول

أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

في القانون المصري

يقدر التعويض عن نزع الملكية الخاصة في القانون المصري طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية^(١)، ولقد أكدت محكمه النقض المصرية على ذلك في حكم لها مضمونه أن تقدير التعويض عن الملكيات المنزوعة يكون وفقاً لسعر السوق السائد لحظة صدور قرار نزع الملكية؛ وليس وقت تسلم صاحب الحق للتعويض^(٢).

وبناء على ما سبق فإن التعويض المستحق لذوي الشأن يقدر وفقاً للأسعار السائدة وقت نزع الملكية اتساقاً مع ما جاء بالمادة السادسة من قانون نزع الملكية المصري؛ وليس على أساس القواعد العامة المقررة في القانون المدني المبنية على المسؤولية التقصيرية؛ وذلك لأن التعويض المستحق مصدره القانون المذكور؛ وليس العمل غير المشروع المستند إلى الغصب.

وتقديرنا أن العدالة هي تقدير التعويض وقت صرفه وتسليمه؛ وليس وقت صدور قرار نزع الملكية كما هو وارد بالقانون حيث المدة الزمنية بين صدور قرار النزع وتسليم التعويض لصاحب الحق فيه قد تطول على نحو ما سنعرض لاحقاً، وهو الأمر الذي يؤدي لفوات مصلحة صاحب الحق، لا سيما أنه ربما طوال هذه المدة البيئية كان يسعى لإلغاء قرار النزع بالمعارضة عليه أو الطعن فيه مما يزيد من خسارته ومما يجعل التعويض المتحصل عليه غير مناسب.

(١) راجع في ذلك فقره ٢ من المادة ٦ من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

(٢) نقض مصري في ٨ فبراير ١٩٨٧، قطعه رقم ٢١٢٩، مشار إليه في مصطفى مجدي هرجه، مرجع سابق، ص ٤٤.

وإذا كان المعيار المذكور في القانون هو المعيار الأساسي والمباشر لتقدير قيمة العقار المنزوع إلا أن هناك أسس أخرى يتم بمقتضاها تقدير التعويض المناسب لذلك؛ ولكنها جاءت متتاثرة ومفارقة عن بعضها البعض كما أنها غير مباشرة^(١).

ف نجد أن اللجنة المشكلة في القانون والمختصة بتقدير التعويض ملتزمة بأي زيادة أو نقصان يحدث لجزء لم تنزع ملكيته^(٢)، حيث إنه إذا ترتب على نزع جزء من الملكية دون باقيها زياده في قيمة الجزء غير المنزوع فإن تقدير التعويض يتأثر سلبا بذلك؛ إذ أن لجنة تقدير التعويض ستأخذ في اعتبارها هذه الزيادة التي لحقت بالجزء غير المنزوع وبناء عليه سينخفض تقديرها إلى مستوى أدنى على اعتبار أن المالك استفاد بالفعل بالزيادة التي تحققت للجزء غير المنزوع؛ في حين إذا نقصت قيمة الجزء المتبقي بعد نزع الملكية؛ فإن لجنة تقدير التعويض تراعي هذا النقص^(٣) حتى لا يقع بالمالك ضررا مضاعفا جراء هذا النقص^(٤)، وهذا الأساس عادل رغم صعوبات تطبيقه بدقة.

والجدير بالذكر أن تعذر الانتفاع بالجزء المتبقي من العقار في يد المالك بعد النزع يعطي الحق لذوي الشأن في تقديم طلب أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار خلال أربعه أشهر من تاريخ انتهاء مده عرض الكشوف المتضمنة العقارات والمنشآت التي قامت اللجنة المشكلة بحصرها^(٥) يتضمن شراء الجهة النازعة للجزء المتبقي المتأثر سلبا بالنزع^(٦).

(١) محمد برهام عجيز، تقدير التعويض، المجلة العربية للفقاه والقضاء، العدد ٥٣، أبريل ٢٠١٩، الأمانة العامة لجامعة الدول العربية، قطاع لشؤون القانونية، الأمانة الفنية لمجلس وزراء العدل العرب، ص ١٨٥ - ١٩٣. (المنظومة)

(٢) راجع في ذلك المادة ١٧ من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

(٣) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٣٥.

(٤) هشام الأعرج، أسس ومعايير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٧ وما بعدها.

(٥) راجع في ذلك المادتين (٧،٩) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٦) راجع في ذلك المادة ٥ من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

وحال الاستجابة لطلب ذوي الشأن في هذه الفرضية يتم اتباع جميع الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون في شأن نزع ملكية هذا الجزء دون حاجة لاستصدار قرار جمهوري بتقرير المنفعة العامة المنصوص عليها في المادة الثانية من قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

ومن الأسس الأخرى لتقدير التعويض عن نزع الملكية إنه إذا زادت قيمة العقار المراد نزع ملكيته نتيجة تنفيذ مشروع سابق ذي منفعة عامة فلا تدخل هذه الزيادة في تقدير التعويض إذا تم نزع الملكية بعد مضي خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق^(١)؛ في حين إذا تم نزع الملكية عقب مرور خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع الذي يحقق المنفعة العامة فإنه يجب مراعاة هذه الزيادة التي تمت في قيمة العقار وقت تقدير التعويض عن نزع ملكيته^(٢)

ويلاحظ مما سبق سرده محدودية وعموميه المبادئ والأسس الواردة بقانون نزع الملكية المصري وتناثرها في أكثر من موضع؛ ولعل سبب ذلك يرجع الى اعتماد لجان تقدير التعويض على ما جاء بالقرارات الوزارية، والتي جاء في ديباجتها أنها صدرت بعض الاطلاع على القوانين ذات الصلة^(٣).

ونظرا لذلك نستعرض أسس تقدير نزع الملكية التي وردت في القرار رقم ١٠٣٩٨ لسنة ١٩٦١ والصادر في ١٩ نوفمبر ١٩٦١ عن وزير الاشغال في شأن الإجراءات والأسس

(١) نقض مصري في ١٨ يناير ١٩٩٥، الطعن رقم ٩٧٥، مكتب فني رقم ٤٦، لسنة ٦٠ ق، مشار اليه في سعيد احمد شعله، قضاء النق المدني في الملكية، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٤، ص ٧٥، شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٣٥.

(٢) راجع في ذلك المادة ١٨ من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

(٣) راجع في ذلك القانون رقم ٥٧٧ في سنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ولائحته التنفيذية، القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الاراضي المعدة للبناء، القانون رقم ٦٨ لسنة ١٩٥٣ بشأن الراي والصراف والقوانين المعدلة له، القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرط مقابل التحسين.

المتبعة لتقدير التعويض عن نزع الملكية^(١) والتي اعتمدت عليها اللجان المختصة بتقدير التعويض عند القيام باختصاصها، ورغم قدم هذه الأسس؛ إلا أنها تتمتع بأهمية كبيرة من الناحية العملية وتتمثل هذه الأسس في الآتي:

أولاً : في حال أن العقار المنزوع هو أراضي زراعية فعلى لجنة تقدير التعويض أن تأخذ في اعتبارها نوع التربة، ومدى خصوبتها، وطرق الري والصرف، ونوعه استغلالها، ومقدار انتاجيتها، وقربها وبعدها عن الاسواق العامة والمدن الهامه ومحطات السكة الحديد والمواد النهرية والطرق العامة، ومدى توافر الأيدي العاملة، كما يجب مراعاة القيمة الإيجارية للقدان، والضريبة المربوطة عليه، ووضع المنطقة مع الاسترشاد على سبيل الاستئناس بالأسعار المتداولة بين الاهالي بموجب العقود المسجلة الواردة بكشف المعاملات، وذلك بعد التأكد من أن الاسعار الواردة بهذه المعاملات ليست مبالغاً فيها خشية الشفاعة، أو متعمداً فيها التخفيض هروباً من رسوم الشهر العقاري، وأخيراً مراعاة الفائدة أو الضرر العائد على الاراضي المجاورة عقب تنفيذ المشروع^(٢).

ثانياً: في حال أن العقار المنزوع هو أرض بناء واقعة داخل المناطق السكنية بالمدن والبنادر؛ فعلى لجنة تقدير التعويض أن تأخذ في اعتبارها وضع الموقع، وسهولة المواصلات اليه، وازدحام المنطقة بالسكان، ومستوى ايجار المساكن، مع مراعاة هيئه الأرض المراد نزعها من حيث أبعادها وواجهتها، وصلاحيه اقامه مباني عليها، ومستوى منسوبها الى منسوب الشارع، وتوافر المرافق العامة الخادمة لها^(٣).

(١) راجع في ذلك الوقائع المصرية، العدد ٣٨ الصادر في الاول من ابريل ١٩٦٧.

(٢) راجع في ذلك المادة ٢١ من قرار وزير الاشغال رقم ١٠٣٩٨ الصادر في ١٩ نوفمبر ١٩٦١ في شان الاجراءات المتبعه لتقدير التعويض عن نزع الملكية.

(٣) راجع في ذلك المادة ٢٢ من قرار وزير الاشغال رقم ١٠٣٩٨ الصادر في ١٩ نوفمبر ١٩٦١ في شان الاجراءات المتبعه لتقدير التعويض عن نزع الملكية.

ثالثاً: في حال أن العقار المنزوع هو أرض بناء ذات مسطحات كبيرة، فعلى لجنة تقدير التعويض مراعاة أنه في حاله صلاحية المسطح للتقسيم عليها أن تقوم بعمل مشروع تقسيم على أساس الأحكام الواردة بقانون التقسيم رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠، والقوانين المعدلة له، وكذلك عليها أن تقدر قيمة كل قطعه أرض بعد التجزئة بمشروع التقسيم الفرضي حسب مسطح كل قطعه وواجهتها وفقاً للقواعد الهندسية، على أن تخصم من إجمالي سعر القطع المجزئة نفقات ومصاريف التقسيم، وتشمل نفقات التقسيم قيمة تكاليف تهيئه الشوارع، ونفقات عمل المرافق العامة الموجودة بالمدينة، ويكون التعويض المستحق هو ناتج قيمة قطع الأراضي التي تمت تجزئتها بعد خصم نفقات التقسيم، مع مراعاة خصم نسبة مئوية تقدرها اللجنة مقابل البيع كصفقة واحدة وما يتكبد المالك من مصروفات لمشروع التقسيم، وتقدر هذه النسبة وفقاً للقوة الشرائية بالمدينة، ومدى تقدم العمران بالمنطقة الواقع بها المشروع^(١).

رابعاً: في حال أن العقار المنزوع هو الحدائق؛ فعلى لجنة تقدير التعويض أن تأخذ في اعتبارها^(٢) حجم الحديقة، وتنسيقها، ونفقات الزراعة، ووضع المنطقة، ونفقات مكافحه الآفات الزراعية، والحراسة، وكيفيه تسويق ثمارها، ومقدار نفقات الفدان الواحد وقيمته الايجاريه، كما يقدر تعويض الحدائق المنشأة حديثاً على أساس سعر المشتل، بالإضافة إلى تكلفة المالك من الغراس حتى وقت التلفيات التي تسبب فيها تشغيل المشروع، وكذلك قيمة الايجار، ويكون تقدير تعويض الأشجار المفردة غير الحديثة لكل شجرة على حده على أساس العدد والطول والعمر، وحال أن كانت الشجرة مثمرة من عدمه ومدى اثمارها، وأخيراً يقدر تعويض الأشجار الخشبية على أساس قيمتها عقب قطعها في حاله الاحتفاظ بها، مع مراعاة مصروفات القطع والازالة في حالة استلاء المالك على أنقاضها.

(١) راجع في ذلك المادتين (٢٣،٢٤) من قرار وزير الاشغال رقم ١٠٣٩٨ الصادر في ١٩ نوفمبر ١٩٦١ في شأن الاجراءات المتبعة لتقدير التعويض عن نزع الملكية.

(٢) راجع في ذلك المادتين (٢٦) من قرار وزير الاشغال رقم ١٠٣٩٨ الصادر في ١٩ نوفمبر ١٩٦١ في شأن الاجراءات المتبعة لتقدير التعويض عن نزع الملكية.

خامسا: في حال تلف الزراعة، وحال أخذ أتربه من التربة وتشوينها؛ على لجنة تقدير التعويض مراعاة^(١) تقدير التعويض عن الزراعة التالفة على أساس مصاريف الزراعة مضافا إليها قيمة ايجار الأرض عن المدة من تاريخ الزراعة إلى تاريخ النضج بحسب العرف الزراعي، ويضاف إلى جملة هذه التكاليف نسبة للريع المنتظم يتم تقديره على أساس المدة الزمنية للنضج وتاريخ التشغيل.

ويتم التعويض عن المسطح الذي أُخذت منه أتربه على أساس الأضرار التي أصابت المالك ونفقات إعادة تسوية أرض التربة، وإذا استوجب الحال نقل الاتربة فيتم تعويض المالك عن نفقات نقل هذه الاتربة بقره المتر المكعب، مع مراعاة ظروف النقل في حاله تحديد فئه المتر المكعب، وإذا زادت قيمة التعويض في هذه الحالة عن ٧٥% من ثمن الأرض المأخوذ منها الأتربة وجب التواصل مع الجهة طالبة نزع الملكية واطارها؛ حيث أن الجهة المستفيدة لها أن تقرر الموافقة على كل هذا التعويض المستحق لنزع الملكية^(٢)

وتعد الأسس المذكورة هي التي تعتمد عليها اللجان المختصة بتقدير التعويض عن نزع الملكية؛ غير أنه عند الطعن والمعارضة على قيمة التعويض المقدر فإن هذه الأسس لا تلزم المحاكم أو الخبراء المندوبين وهو يعني أن المحكمة المختصة لها الحق في الاسترشاد بأسس أخرى غير تلك المذكورة بقرار وزير الأشغال حتى تستطيع الوصول إلى التعويض العادل عن نزع الملكية؛ ولكن ليس معنى عدم استناد المحاكم لهذه الأسس هو أنها محل شك في تحقيق القدر المناسب من العدالة والموضوعية؛ وإنما هو اضعاف قدر من المرونة والسعة للمحاكم في استعانتها بما تراه أفضل وأنسب من أسس تحقق هدف لجان تقدير التعويض في اقرار تعويض عادل وملائم^(٣).

(١) راجع في ذلك المادتين (٢٧) من قرار وزير الأشغال رقم ١٠٣٩٨ الصادر في ١٩ نوفمبر ١٩٦١

في شأن الاجراءات المتبعة لتقدير التعويض عن نزع الملكية.

(٢) راجع في ذلك المادة ١٧ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٣) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٣٤.

المطلب الثاني

أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية أو استملاك الملكية الخاصة للمنفعة

العامة

في القانون البحريني وبعض قوانين دول مجلس التعاون

في هذا المطلب نتناول أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية أو استملاك الملكية الخاصة للمنفعة العامة^(١) في قوانين دول مجلس التعاون، ونخص بالذكر أسس تقدير التعويض عن استملاك الملكية الخاصة للمنفعة العامة في القانون البحريني، ونعرج بإيجاز في تناول أسس تقدير التعويض في ذات الشأن في بعض دول مجلس التعاون.

الفرع الأول

أسس تقدير التعويض عن استملاك الملكية الخاصة للمنفعة العامة

في قانون الاستملاك البحريني

تتولى لجنة التثمين وتقدير العقار المستمك المنصوص على تشكيلها في المادة الثامنة من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ تحديد التعويض المستحق عن العقار المستمك على أساس القيمة السوقية للعقار وقت نشر قرار الاستملاك بالدائرة المكانية الكائن بها العقار أو المناطق القريبة أو المماثلة بحسب الحال^(٢).

(١) لمزيد حول أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية والاستملاك راجع، محمد الكشور، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الأسس القانونية والجوانب الادارية والقضائية، ١٩٨٩.

(٢) محمد محمد القطب مسعد، الموازنة بين حق الملكية الخاصة واعتبارات النفع العام، دراسة في ضوء قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة مدينة السادات، كلية الحقوق، المجلد الخامس، العدد الأول، ٢٠١٩، ٥٢ وما بعدها، راجع في ذلك المادة ١٢ من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة

ولعل هذا الأساس هو ذاته المتبع في قانون نزع الملكية المصري سالف الذكر، حيث يكون تقدير العقار على أساس قيمته السوقية وقت قرار النزع أو الاستملاك؛ وليس لحظه دفع التعويض، ونرى كما رأينا من قبل أنه كان من الأفضل تقدير قيمة التعويض عن استملاك العقار وقت دفعه لصاحب الحق فيه، حيث أن ذلك أكثر عدالة بالنظر للفارق الزمني بين تقدير التعويض ودفعه، وتلك المتغيرات التي تطرأ على قيمة العقارات في هذه المدد الزمنية حتى وإن كانت قصيرة، لا سيما في ظل تذبذب سوق تداول العقارات، وهو الأمر الذي ينجم عنه خسائر لصاحب الحق الذي قد لا يحصل في تعويضه للعقار المستملك منه بعقار مماثل أو شبيه له نظرا لتدني التعويض المتحصل عليه، وعدم تناسبه مع الأسعار الجديدة للعقارات؛ وبالتالي يفقد التعويض أهم مقاصده المتمثلة في العدالة وجبر خواطر المتضررين.

ومن الأسس الأخرى التي تعتمد عليها لجنة تقدير التعويض عند الاستملاك الاسترشاد في تقديراتها بالعقود المسجلة لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري في ذات الفترة، وكذلك المستندات التي يقدمها الملاك أو أصحاب الحقوق أو المستملك أو ما تراه اللجنة محققا للعدالة والأنصاف في شأن هذا التقدير^(١).

والظاهر من النص المشار إليه أن لجنة تقدير وتثمين قيمة التعويض عن العقارات المستملكة بإمكانها وعلى سبيل الاسترشاد وليس الإلزام الاستعانة في تقديرها للتعويض عن الاستملاك بالعقود التي تم تسجيلها لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري لعقارات أخرى في نفس توقيت الاستملاك؛ للاطلاع على القيمة المدونة في كل عقد، وتمكينها من تكوين وجهة نظر ورؤية قريبة من متوسط الأسعار السائدة في شأن العقارات ذات الطبيعة الواحدة في ذات الموقع أو على مقربة منه للمقارنة والمقارنة بين تلك القيم التي قدرتها وقيمة التعويض الذي تنوي إقراره.

(١) راجع في ذلك المادة ١٢ من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة

وهذا الأساس وإن بدا موضوعيا إلا أنه ليس حاسما في جميع الأحوال؛ حيث أن كثير من العقود المسجلة تكون مصحوبه بالزيادة في بعض الأحوال بهدف تقادي طلب الشفعة فيها، وقد تكون مصحوبة بالنقصان في أحيان أخرى بهدف الهروب من دفع رسوم التسجيل المقررة.

كما أن اللجنة المعنية بعملية تقدير التعويض عن الاستملاك لها أن تستعين في تقديراتها بالمستندات المقدمة من الملاك أو أصحاب الحقوق أو المستمك ذاته، وهذا يعني أنها تستقبل افادات بقيمة العقار محل الاستملاك من كافة الأطراف، فنتيح لمالك العقار تقديم مستندات تفيد بقيمة العقار، وكذلك الأمر لأصحاب الحقوق في ذلك، وفي نفس الوقت تسمح للجهة طالبه الاستملاك تقديم أي مستندات تفيد في تحديد قيمة العقار محل الاستملاك.

وتستطيع اللجنة المختصة أن تقارن وتفاضل وتقارب، وفي النهاية تقرر التعويض الأنسب، ولا شك أن مهمة اللجنة ستكون ميسوره إذا كانت المستندات المقدمة تعكس تقديرات قريبة للقيمة السوقية للعقار المستمك؛ وبدون ذلك تستطيع اللجنة منفردة وبعبدة عن كل تلك الأسس واي تأثيرات خارجيه أن تقدر التعويض الذي يحقق العدالة والأنصاف، علما بأن أقرب معيار تستطيع اعتماده هو القيمة السوقية للعقار^(١).

ففي حالة التباين الواضح والظاهر بين القيمة السوقية للعقار محل الاستملاك وبين ما هو وارد بالمستندات المقدمة من ذوي الشأن سواء كانوا الملاك أم أصحاب الحقوق أم جهة الاستملاك فإن أوقع وأفضل أساس يمكن للجنة الاعتماد إليه في عمليه تقدير التعويض هو القيمة السوقية للعقار.

وفي حالة تعلق العقار محل الاستملاك بأية حقوق عينية أو شخصية لمدة زمنية معينة وكانت ثابتة التاريخ وفقا لأحكام القوانين المعمول بها عند نشر قرار الاستملاك؛ فإنه يتم تقدير التعويض على أساس قيمة العقار مجردا من هذه الحقوق مره، وقيمه متقلا بها مرة أخرى، ويكون لأصحاب هذه الحقوق من التعويض ما يعادل الفرق بين القيمتين، ويكون

(١) هشام الأعرج، أسس ومعايير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة مرجع سابق، ٧ وما بعدها.

الباقي مستحقا لمالك العقار؛ إلا إذا كان هناك اتفاق مكتوب بين أصحاب الحقوق العينية أو الشخصية مع المالك يتضمن تعويضا بمعرفته؛ حينئذ يتم صرف التعويض للمالك على أساس أكبر القيمتين المذكورتين^(١)، ويعد هذا الأساس معيارا موضوعيا.

ونرى لو أن القرارات التنفيذية لقانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ عددت أسس معيارية واضحة في تقدير التعويض مثلما فعل القانون المصري لكان ذلك أفضل وأكثر عدالة؛ ومع ذلك يتميز قانون الاستملاك البحريني بتبنيه للعديد من المعايير المنطقية في تقدير التعويض عن الاستملاك؛ بخلاف قانون نزع الملكية المصري الذي اكتفى بما جرى عليه العمل في مثل هذه الحالات، وبما جاء في القرارات واللوائح ذات الصلة في هذا الشأن.

الفرع الثاني

أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية أو استملاك الملكية الخاصة للمنفعة العامة في بعض قوانين دول مجلس التعاون

تتقارب أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك في قوانين دول مجلس التعاون لدرجة كبيرة بحيث تتضاءل وتقل معها الاختلافات، وهذا ما سنلاحظه في العرض الموجز الآتي:

أولاً: في نظام نزع الملكية السعودي: لا يتم التعويض وفقا لهذا النظام إذا كان العقار المراد نزعه أو نزع جزء منه مما يشترط لتملكه الإحياء، ولم يتم إحيائه وقت تخطيط المشروع

(١) راجع في ذلك المادة ١٤ من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة.

وفقاً لشروط الاحياء المقررة، غير أنه على لجنة تقدير التعويض المذكورة بالنظام النظر في تعويض أصحاب الحقوق تعويضاً عادلاً عما قد يلحقهم من أضرار^(١)، كما وضع النظام أسس مفصلة لاستحقاق التعويض عن الاقتطاع المحدد لتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية أو لصالح التخطيط بالنسبة لما يقع داخل وخارج حدود حماية التنمية^(٢)، وبالرجوع ومطالعة المادة ٣ من النظام السعودي نجده وقد فصل في أسس تقدير التعويض بإسهاب كبير يحمده عليه، وإن كانت مثل هذه التفاصيل يستعصي عليها استيعاب كل الحالات التي قد تطرأ بين لحظة وأخرى مما يجعلها في بعض الأوقات مقيدة للإدارة، وورد بالقانون أسس أخرى تفصيلية^(٣) وكان يفضل إيرادها عامة دون تفصيل وتخصيص

ثانياً: في قانون نزع الملكية الكويتي: تقوم لجنة التثمين المنبثقة من إدارة نزع الملكية للمنفعة العامة بتقدير التعويض المكافئ لنزع الملكية مسترشدة في ذلك بالسعر السائد في المكان الموجود به العقار، وكذلك بأسعار ايجارات العقارات في المناطق المحيطة أو ما يماثلها^(٤).

ثالثاً: في قانون نزع الملكية القطري: تُنشأ لجنتان ملحقتان بالإدارة المختصة بنزع الملكية، وتقوم كل لجنة في حدود اختصاصها بإعداد قوائم أسعار دورية عامة لأراضي المناطق المختلفة سواء داخل المدن أم القرى، وتقدر قيمة التعويضات المستحقة عن نزع الملكيات العقارية على أساس قوائم الأسعار المعلنة، وعلى أساس قيمة العقار وقت صدور قرار النزع، والأسعار السائدة في كل منطقة، ويتم الاهتداء في تقدير المباني بموقعها وما

(١) راجع في ذلك المادة ٢ من النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤.

(٢) راجع في ذلك المادة ٣ من النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤.

(٣) راجع في ذلك المادتين ١٠ ، ١١ من النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤.

(٤) راجع في ذلك المادة ٦ من قانون نزع الملكية الكويتي رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤.

تتميز به من أوصاف تؤثر في قيمتها، وغيرها من أسس أخرى تنص عليها القرارات التنفيذية لهذا القانون ويحددها مجلس الوزراء من خلال اللجنتين المذكورتين أعلاه^(١).

رابعاً: في قانون نزع الملكية العماني: تتولى وزارة الاسكان والتخطيط العمراني وضع أسس ترمين العقارات، وتقوم بمراجعتها كل خمسة سنوات، مع جواز اعتماد أسس ترمين خاصة بمشروع معين، متى كان في ذلك مصلحة عامة، وفي جميع الأحوال تعتمد أسس الترمين من مجلس الوزراء بعد موافقة وزارة المالية، على أن يتم نشرها بعد ذلك في الجريدة الرسمية^(٢)، وتتولى اللجنة ترمين العقار بناء على ما ورد في الكشوف المعتمدة من إحدى وحدات الجهاز الاداري للدولة من الأشخاص الاعتبارية العامة الراغبة في نزع ملكية عقار للمنفعة العامة^(٣)، وحسنا صنع المشرع العماني حينما أجمل ولم يفصل وأحال الأمر للوزارة المختصة مع المراجعة الدورية، والنص على الخصوصية في الأحوال التي تستدعي ذلك، وجعل من مجلس الوزراء رقيباً على هذه الأسس؛ بخلاف التشريعات التي أسهبت بشكل حصري؛ وبهذا يكون المشرع العماني قد نجا من فخ الطعن بعدم الدستورية.

خامساً: في قانون امارة الشارقة^(٤)، أوجز المشرع حين نص على أن ترمين وتقييم العقارات المنزوعة يخضع للضوابط والمعايير التي تتضمنها اللائحة التنفيذية، وكذلك الأمر في قانون إمارة دبي^(٥)، حيث أوكل القانون لجنة الاستملاك المنصوص عليها في المادة ٧ من القانون مسألة تقدير التعويض وفق قواعد وأسس منصوص عليها في القانون والقرارات المنفذة للقانون.

(١) راجع في ذلك المادتين ٥، ١١ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢.

(٢) راجع في ذلك المادة ٤ من قانون نزع الملكية العماني رقم ٧١ لسنة ٢٠٢٣.

(٣) راجع في ذلك المادة ١٢ من قانون نزع الملكية العماني رقم ٧١ لسنة ٢٠٢٣.

(٤) راجع في ذلك المادة ٤ من قانون نزع الملكية في امارة الشارقة رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠.

(٥) راجع في ذلك المادة ٤ من قانون نزع الملكية في امارة دبي رقم ٢ لسنة ٢٠٢٢.

المبحث الثالث

العناصر المستبعدة والتي لا يعتد بها عند تقدير قيمة التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك

تراعي اللجان المختصة بتقدير التعويض والمحاكم المطعون أمامها في شأن التعويضات المقررة العناصر التي بمقتضاها تتحقق عدالة التعويض، كما تراعي تقدير الأشياء والأعمال بأثمانها وأسعارها السائدة؛ إلا أن هناك عناصر يتم استبعادها عند تقدير التعويض سواء أمام اللجنة الإدارية المختصة بتقدير التعويض، أو أمام المحكمة المختصة بنظر الطعن في تقدير اللجنة، وتتمثل هذه العناصر المستبعدة من قبل لجان تقدير التعويض في: المستحدثات والتحسينات التي تطرأ على العقار محل النزع أو الاستملاك عقب نشر قرار النزع أو الاستملاك في الجريدة الرسمية، وكذلك الزيادة التي تتحقق نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة كما سنرى.

المطلب الأول

المستحدثات والتحسينات اللاحقة

نشر قرار نزع الملكية أو الاستملاك في الجريدة الرسمية في مصر والبحرين

استبعدت جميع قوانين نزع الملكية المصرية المتعاقبة بدءاً من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ وانهاءً بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ تقدير التعويض عن العقار المنزوع لجميع أعمال البناء والتحسينات التي تحدث من لحظه تقرير المنفعة العامة على العقار إذا ثبت أنها كانت غير ضرورية وأن الهدف المقصود من القيام بها هو زياده مبلغ التعويض^(١).

(١) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢١٨ وما بعدها.

ففي القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ استبعد المشرع المصري من تقديره لقيمة التعويض عن نزع الملكية أي انشاءات أو تحسينات أو مغروسات أو تعاقدات من أي نوع إذا كان الدافع من ورائها الحصول على قيمة تعويضية أزيد؛ ومع ذلك سمح للمالك بإزالته وفصل الأعمال المتقدمة على حسابه شريطه ألا يترتب على ذلك أضرار بالأعمال التي من أجلها تم النزع، واعتبر المشرع الأعمال المتقدمة من جانب المالك تهدف للاحتيال بغرض الحصول على تعويض أكبر طالما تمت بعد نشرها في الجريدة الرسمية^(١).

ويعاب على هذا القانون أن النشر في الجريدة الرسمية في هذا التاريخ والتوقيت لم يكن يعلم به إلا القليل من المواطنين، وأن أكثرية الملاك يقوم بالبناء وإجراء تحسينات على العقار محل النزع بحسن نية؛ وبالتالي فإن استبعاد ما قاموا به من أعمال على العقار المنزوع عند تقدير التعويض يهدر فكره عدالة التعويض، خاصة وأن قرارات نزع الملكية لها طبيعة فردي توجب الإبلاغ الشخصي بمن تنزع ملكياتهم؛ لذلك تدخل المشرع وقام بتعديل أحكام القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٣١ والذي تضمن عدة قواعد جديدة أبرزها^(٢):

- (١) وجوب الإخطار الشخصي لمن نزعت ملكياتهم حتى يتحقق لهم العلم بقرار النزع، وعدم كفاية نشر القرار في الجريدة الرسمية، على أن يقوم محافظ الإقليم الذي به العقار المنزوع بهذا الإخطار خلال أربعة أيام من صدور قرار نزع الملكية.
- (٢) تعد أعمال البناء أو الغراس أو تأجير العقارات التي يقوم بها أصحاب الشأن - الملاك وأصحاب الحقوق - بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية وإخطارهم بذلك قرينة لا تقبل اثبات العكس على أن هذه الأعمال تمت بغرض زياده قيمة التعويضات.

(١) راجع في ذلك نص المادة ١٥ من قانون نزع الملكية المصري رقم ٥ لسنة ١٩٠٧

(٢) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢١٨ وما بعدها

٣) يحق للمالك إزاله الأنقاض أو حصاد المغروسات ونقل الأشجار من الأراضي الزراعية إذا كان الهدف من مشروع المنفعة العامة يمكن أن يتحقق بدونها.

وبصدور القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ تم إلغاء القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧؛ وجاءت المادة ٢٥ من القانون الصادر متضمنة ذات الأحكام التي سبق وألغيت ما جاء بالمادة ١٥ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ بآلا يدخل في تقدير التعويضات المستحقة عند نزع الملكية الأعمال التي يثبت أنها أُجريت بهدف زياده قيمة التعويضات^(١).

ويلاحظ في قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ رجوعه إلى أحكام القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ قبل تعديله بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٣١، وهو ما يعد بمثابة ردة تشريعية، حيث إن الحكم الخاص بعدم استحقاق ذوي الشأن التعويض عن الإنشاءات أو التحسينات أو أي أعمال تتم بعد نشر القرار بنزع الملكية للمنفعة العامة فيه اعتداء على أصحاب الحقوق الذين لم يعلموا بالقرار، ومفاجأتهم بعدم استحقاقهم للتعويض عن هذه الأعمال مع الزامهم بإزاله هذه الأعمال على نفقاتهم في بعض الاحيان؛ وبالتالي فان ما تم تفاديه في القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ المعدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٣١ من وجوب قيام المحافظ بإخطار ذوي الشأن بخطاب مسجل بقرار النزع كان من الناحية العملية أفضل من الاكتفاء بنشر القرار في الجريدة الرسمية، وأن العدول عن ذلك في القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذي اعتبر أن النشر في الجريدة الرسمية يقوم مقام العلم رغم استقرار الرأي على أن قرارات المنفعة العامة قرارات فرديه يجب فيها إخطار أصحاب الشأن بها كما ذكرنا أمر يعتريه الغرابة والمؤاخذة^(٢)

(١) راجع في ذلك المادة ٢٥ من قانون نزع الملكية المصري رقم ٥٧٧ سنة ١٩٥٤.

(٢) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢٢١، ٢٢٠.

ولعل الحكمة من السرد التاريخي لتشريعات نزع الملكية في هذا الصدد أن ما آل إليه الأمر وانتهى في القانون رقم ١٠ في سنة ١٩٩٠ لا يتضمن نهجا جديدا عما سبق، حيث تضمن القانون الملاحظات الآتية^(١):

- حال قيام أصحاب الحق بإجراء تحسينات من أي نوع بغرض ادخال هذه الأعمال في حسابات لجنة تقدير التعويض عن نزع الملكية؛ فإن هذه الأعمال لن يعتد بها ولن تكن ذات جدوى؛ حيث أن المشرع استبعد هذه الأعمال من عناصر تقدير التعويض طالما أنها حدثت بعد نشر قرار نزع الملكية في الجريدة الرسمية، واعتبر هذه الأعمال قرينة على سعي أصحاب الحقوق إلى زيادة التعويضات المطلوب من اللجنة ادراجها عند تقدير قيمة التعويض^(٢).

- التزام لجنة تقدير التعويض والمحكمة بعناصر تقدير التعويض القائمة وقت صدور قرار رئيس الجمهورية بتقرير المنفعة العامة، حيث أن أي إضافة أو زياده بعد نشر هذا القرار يعد قرينة قاطعة على أن الغرض منها الحصول على تعويض يزيد على المستحق؛ وبناء عليه تقوم اللجنة باستبعاد تلك العناصر عند تقدير التعويض أو نظر المحكمة للطعن المقدم في تقدير التعويض دون مساس بحقوق ذوي الشأن في إزاله التحسينات على نفقتهم الخاصة وبشرط عدم تأثير ذلك الأمر سلبا على المشروع المراد تنفيذه، وتتحمل الجهة القائمة بإجراء نزع الملكية عبء اثبات أن التحسينات والأعمال التي تمت وقعت بعد نشر القرار في الجريدة الرسمية وعليها اثبات ذلك بكافه الطرق الاثبات باعتبار أن هذه الوقائع وقائع مادية، إضافة إلى ذلك عدم وجود اتفاق بين هذه الجهة وأصحاب الحق ذوي الشأن، وحال استبعاد لجنة تقدير التعويض بعض العناصر من دائرة التقدير، وتقديرها للتعويض بدونها فإن المحكمة عند تصديها للطعن في قرار التقدير فإنها تتصدى

(١) راجع في ذلك المادة ٢٢ من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٢) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٣٧.

لتلك العناصر وفقا للأدلة التي كانت قائمة أمام اللجنة، أو تلك التي تستجد عند الطعن لتقضي بتأييد قرار اللجنة أو بتعديله، ويكون الحكم الصادر عنها جائز الاستئناف^(١). يقابل هذا النص المادة ١٥ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ المذكور سلفا قبل تعديل ذات القانون بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٣١، وكذلك يقابل المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٧٧ سنة ١٩٥٤ المذكورين سلفا أيضا، ويقابل المادة ٧ من القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦^(٢). ونرى أن ما سبق عرضه محل نظر من عده وجوه، حيث أن استبعاد أي تحسينات تجري على العقار المنزوع من دائرة تقدير التعويض أو الطعن عليه لكونها مستحدثة بعد قرار نزع الملكية ونشره في الجريدة الرسمية، والاكتفاء عند التعويض بالعناصر القائمة وقت صدور قرار رئيس الجمهورية بتقرير المنفعة العامة، وأن أي عمل يقع عقب صدور ذلك القرار ونشره يمثل قرينة قاطعة على أن الغرض من ورائها الحصول على تعويض أكبر من المستحق لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق أمرا يخالف الواقع والقانون.

فمن جهة الواقع: أي تحسينات أو مستحدثات يقوم الملاك أو أصحاب الحقوق بإضافتها للعقار محل النزع ليست مجانية؛ بل تكبدوا في سبيلها نفقات ومصروفات يمكن حصرها وتقديرها، وبالتالي فإن زيادة التعويضات في هذه الحالة لها موضع ومحل؛ وليست اثرًا بلا سبب أو تحايل بهدف زياده التعويض، وأن أي زيادة مطلوبة في هذه الحالة هي مقابل انفاق فعلي، كما أن اللجنة المعنية بتقدير التعويض عليها أن تقدر وفقا لما ترى على أرض الواقع؛ وليس لما تفترض في نوايا الأفراد؛ والا كانت تقديراتها جزافيه وغير واقعيه، وهو أمر محل انتقاد، ويشكل عدوانا على عدالة التعويض الواجبة عند نزع الملكيات الخاصة.

(١) لم ينص القانون على نشر القرار الوزاري بنزع الملكية في الجريدة الرسمية واكتفى بإيداعه مكتب الشهر العقاري؛ في حين ينشر القرار الجمهوري بتقرير نزع الملكية في الجريدة الرسمية.

(٢) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢٢٢، وفاء سيد احمد محمد، مرجع سابق، ص ٢٤٣.

وذكرنا من قبل أن القانون قد أصابته ردة تشريعية عندما كان القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ المعدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٣١ يقضي بضرورة الإخطار الفردي للمنزوع ملكيتهم حتى يكونوا على علم بالقرار وعدم الاكتفاء بنشر القرار في الجريدة الرسمية؛ إلا أن القانون الساري عاد ليتقيد بالنشر فقط في الجريدة الرسمية، ويغض الطرف عن الإخطار الفردي رغم أن قرارات نزع الملكية ذات طابع فردي يستوجب الإعلان الشخصي، والقول بخلاف ذلك يجافي العدالة؛ لذلك ناشد المشرع إعادة الأمر لما كان عليه في القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ المعدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٣١ من ضرورة الإخطار الشخصي، وعدم الاكتفاء بنشر القرار بالجريدة الرسمية، والقول بأن الحصول على الجريدة الرسمية صار ميسورا عن ذي قبل أمر مردود عليه بأن الأقلية من أفراد المجتمع هم الذين يضطلعون على الجريدة الرسمية، وأكثرهم من العاملين في مجال القانون.

ومن جهة القانون: الأصل في الإنسان البراءة وافتراض حسن النية، واعتبار المشرع أن قيام الملاك وأصحاب الحقوق بأعمال ومستحدثات على العقار محل النزع قرينة قاطعة على أنهم يهدفون لزيادته قيمة التعويض المقدر للنزع يعد اعتداء على هذا المبدأ، ومخالفة صارخة لروحه وجوهره.

ومن جهة أخرى فإن قانون نزع الملكية ذاته يعطي الملاك وأصحاب الحقوق حق الطعن على قرار نزع الملكية، وهو ما يعني أن الطاعن لديه الأمل في قبول طعنه والغاء قرار النزع؛ وبالتالي إذا كانت الأعمال والتحسينات والمستحدثات تتم في ظل هذا الأمل فإنها تكون مبرره ومشروعه، والقول بخلاف ذلك مصادرة على حق الملاك وأصحاب الحقوق، واستباق غير مبرر لنتيجة الطعن وحكم المحكمة؛ وإلا فلا داع لمسألة الطعن إذا كان الأمر محسوما سلفا.

وعلى ما سبق فمن الأجدر عدم الأخذ في الحسبان عند تقدير التعويض تلك المستحدثات والزيادات التي جرت في العقار عقب انتهاء مده رفع الطعن أو عقب رفضه؛ أما ما جرى أثناء مدته أو قبل الفصل فيه فهو أمر لا يتسق مع نصوص القانون.

ونلاحظ أن ما جاء في قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ مطابق في أحكامه تقريبا مع ما ورد ذكره بشأن المشرع المصري، حيث نصت المادة ١٣ منه على أنه " لا يدخل في تقدير قيمة التعويض المستحق عن العقار موضوع الاستملاك قيمة المباني أو الغراس أو العقود أو التصرفات إذا ثبت أن أيا من ذلك قد تم بغرض الحصول على تعويض يزيد على المستحق، وذلك دون المساس بحق ذوي الشأن في إزاله المباني أو الغراس على نفقته الخاصة بشرط عدم الأضرار بالمشروع المراد تنفيذه، ويعد كل عمل أو اجراء من هذا القبيل تم بعد نشر قرار الاستملاك قرينة على أنه أجري للغرض المذكور ما لم يثبت العكس، ولا يجوز في جميع الاحوال إزاله المباني أو الغراس أو المنشآت للبدء في تنفيذ مشروع المنفعة العامة قبل إجراء المعاينة اللازمة لتقدير قيمة التعويض المستحق عنها"

ومن قراءة نص المادة المذكورة نجده يكاد يتطابق مع المادة ٢٢ من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ لفظا وحكما؛ وبالتالي تنطبق عليه ذات الآراء والانتقادات والتوصيات^(١).

وفي ذات السياق منع المشرعين في دول مجلس التعاون تقسيم أرض أو دمج عقارين أو البناء في عقارات واردة بتخطيط المشروعات المقترحة وذلك اعتبارا من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء في اجراءات نزع الملكية، ويتخذ تاريخ نشر القرار بالموافقة بالبدء في اجراءات

(١) محمد محمد القطب مسعد، الموازنة بين حق الملكية الخاصة واعتبارات النفع العام، دراسة في ضوء قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة مدينة السادات، كلية الحقوق، المجلد الخامس، العدد الأول، ٢٠١٩، ٥٤ وما بعدها.

نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بما يجري عقب ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو أبنية أو أحياء أو زرع أو ما شابه ذلك^(١).

المطلب الثاني

الزيادة المتحققة في قيمة العقار

عقب نشر قرار نزع الملكية أو الاستملاك

في الجريدة الرسمية في مصر والبحرين

تزداد قيمة العقارات عندما تزداد المنافع العامة المحيطة بها أو القرية منها، ولقد أخذ المشرع المصري في اعتباره هذه الزيادة عند تقدير التعويض عن نزع ملكية هذه العقارات للمنفعة العامة من منطلق ألا تتحمل الدولة كلفه انشاء المرافق العائدة بالنفع على العقارات المنزوعة، وكلفه التعويضات المرتفعة لذات العقارات نتيجة تأثرها بهذه المنافع^(٢).

وتأكيداً لما سبق فلقد نصت المادة ١٣ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ على أنه "يقدر ثمن العقار في حاله نزع ملكيته بدون مراعاة زيادة القيمة الناشئة أو التي يمكن أن تنشأ من نزع الملكية أما إذا كان نزع الملكية قاصراً على جزء منه فيكون تقدير ثمن هذا الجزء باعتبار الفرق بين قيمة العقار جميعه وبين قيمة العقار والجزء الباقي منه"، كما نصت المادة ١٤ من ذات القانون على أنه "إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العمومية فيجب مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان".

(١) راجع في ذلك المادة ٦ من النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، المادة ٨ من قانون نزع الملكية العماني،

(٢) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢٢٢.

وأكد القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ذات الأحكام السابقة؛ ولكنه زاد عليها ما جاء بنص المادة ١٩ على أنه " إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن وجب مراعاة هذه الزيادة وهذا النقصان بحيث لا يزيد المبلغ الواجب اضافته أو اسقاطه عن نصف القيمة التي يستحقها المالك مقابل نزع الملكية".

والجديد في هذا النص أن القيمة المفروض انقاصها أو زيادتها لا يجوز أن تزيد في أي حال عن نصف القيمة التي يستحقها صاحب الحق بحكم المادة الأخيرة المذكورة، وهذا اتجاه محمود من المشرع حيث أن نزع الملكية المترتب عليه زياده قيمة العقار المنزوع يفضل معه أن تتحمل الدولة الزيادة التي تبلغ أكثر من نصف قيمة العقار.

والجدير بالذكر أن أعمال التنظيم قد تمتد لعدة سنوات لكونها مشروعات طويلة الأجل؛ وبالتالي يترتب عليها إما زيادة في قيمة العقارات الواقعة بها من واقع خطط التوسيعات المعتمدة، وإما نقصان في قيمتها لاحتمال أيلولتها إلى الدولة عن طريق نزع الملكية لاستكمال ما بدأت من أعمال خاصة أنه طوال مده مشروعات أعمال التنظيم لا يجوز للمالك انشاء عقارات في نطاق ومحيط هذه المشروعات حيث لن تمكنه الدولة من استصدار التراخيص اللازمة لذلك، وعليه اكتفى المشرع بعدم الخصم لما يزيد عن نصف القيمة زياده أو نقصاناً^(١).

ولقد اضافت المادة ٢٠ من ذات القانون - القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ - حكماً بعدم احتساب الزيادة في قيمة العقار إذا كانت بسبب انشاء مشروعات ذات منفعة عامة في مده الخمس سنوات السابقة من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق.

(١) المرجع السابق، ص ٢٤٢.

ولكن في قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ - نصت المادة ١٧ منه على أنه " إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن وجب على اللجنة المنصوص عليها في المادة ٦ من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان في تقدير التعويض"، أي أن القانون لم يحدد قيمة أو نسبه معينه للزيادة أو النقصان في العقارات، وترك التعويض تقديريا للجنة المختصة، وهو أمر قد يضر بمصلحة صاحب العقار المراد نزع ملكيته، حيث أن تأثير أعمال التنظيم على قيم واسعار العقارات سيعود عليها بالسلب نتيجة العزوف عنها، وكان أجدد تحديد نسبه أو قيمة معينه كما كان في السابق، وعدم ترك المسألة مرهونة بتقديرات جزافية من لجنة تقدير التعويض صاحبة الصلاحيات الواسعة.

وأضافت المادتين ١٨ و ١٩ من القانون السابق المشار إليه عبئا جديدا على أصحاب الحقوق، إذ نصت المادة ١٨ على أنه: " إذا كانت قيمة العقار الذي تقرر نزع ملكيته لأعمال التنظيم في المدن قد زادت قيمته نتيجة تنفيذ مشروع صادق ذي منفعة عامة فلا تحتسب هذه الزيادة في تقدير التعويض إذا تم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق"، ونصت المادة ١٩ على أنه: "يلزم ملاك العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة في مشروعات التنظيم بالمدن دون أخذ جزء منها بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يتجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لإنشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذي نتج عنه هذا التحسين "

وهذه النصوص السابقة دلالتها التزام أصحاب الحقوق بسداد مقابل التحسين لاقتضاء التعويض، وهو ما يعد ضررا مضاعفا، حيث أن قيمة العقار المقدر لم تكن حقيقية نتيجة أعمال المنفعة العامة التي أثرت عليها، علاوة على الالتزام بسداد أصحاب الحقوق لنصف

تكاليف زياده التحسين عند تنفيذ مشروعات التحسين، وكان على المشرع تبادي ذلك الامر وتقدير العقار بقيمته السارية مع خصم التكاليف التي ساهمت بها الدولة في هذه الزيادة^(١)

وفي القانون البحريني نجد أنه لا يدخل في تقدير قيمة التعويض المستحق عن العقار محل الاستملاك قيمة أي من المباني أو الغراس أو العقود أو التصرفات أو الأعمال التي يثبت أن الهدف من وراء القيام بها الحصول على تعويض يزيد عن المستحق^(٢).

المطلب الثالث

العناصر المستبعدة التي لا يعتد بها عند تقدير التعويض

عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها في بعض قوانين دول مجلس التعاون

يظهر لنا من الاستعراض الموجز الآتي تكرار أحكام استبعاد العناصر التي لا يعتد بها عند تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة في قوانين نزع الملكية والاستملاك في دول مجلس التعاون، وهو الأمر الذي يعيدنا ويحيلنا إلى جل الملاحظات والمآخذ التي سقناها في القانونين المصري والبحريني، ويوضح لنا مدي التقارب التشريعي الكبير بين القوانين في منطقتنا العربية وتحديدًا دول مجلس التعاون، وأن الاختلاف يكمن في الصيغة؛ بينما التشابه الذي يصل لحد التماثل والتطابق يتمثل في الجوهر والمضمون.

أولاً: في قانون نزع الملكية الكويتي، وبمجرد صدور قرار نزع ملكية العقار، وإخطار ادارة التسجيل العقاري بذلك، وقيام الأخيرة بإجراءات تسجيل العقار باسم الدولة^(٣)، وعقب

(١) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢٢٥.

(٢) عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في شرح احكام القانون المدني البحريني، مرجع سابق، ص ٤٣.

(٣) راجع في ذلك المادة ١٢ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

إعداد قوائم حصر العقارات محل النزاع، وعرضها في مقر ادارة نزع الملكية لمدة ١٥ يوماً، وإخطار ذوي الشأن بذلك الموعد بعد إعلانه في الجريدة الرسمية؛ يتم إخطارهم بإخلاء العقارات المنزوعة خلال شهر من تاريخ الإخطار، وبناء على ما سبق فإن هذا الإجراء يعد إخطاراً ضمناً بعدم استحداث أي تحسينات أو زيادات في العقار المنزوع^(١).

ثانياً: في نظام نزع الملكية السعودي، لا يجوز إجراء تقسيم أرض، أو دمج عقار بعقار آخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة بالمخطط المقترح لنزع الملكية، وذلك من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ويعد تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو نحو ذلك^(٢).

ثالثاً: في قانون نزع الملكية العماني: لا يعتد المشرع بالتصرفات التي تتم على العقارات بعد صدور المرسوم السلطاني بتقرير المنفعة العامة عليها، ويجب على وحدات الجهاز الإداري للدولة وغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة الراغبة في نزع ملكية عقار بعينه أن تحيط بأمانة السجل العقاري في وزارة الإسكان والتخطيط العمراني بالعقارات المشمولة بمخطط المرسوم؛ لوقف أي تصرفات تتم عليها، وإخطار البلدية المختصة بعدم إصدار أي تراخيص تخص العقارات محل نزع الملكية^(٣).

(١) راجع في ذلك المادة ١٥ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٢) راجع في ذلك المادة ٦ النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ يونيو ١٤٢٤.

(٣) راجع في ذلك المادة ٣ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علماً بأن اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

ويحظر على ذوي الشأن إجراء أي إضافات مستحدثة، أو ادخال تعديلات على العقار المقرر نزع ملكيته للمنفعة العامة، وذلك من تاريخ نشر المرسوم السلطاني، وحال مخالفة ذلك الحظر لا يعتد بهذه المستحذات أو التعديلات عند تقدير التعويض المستحق، بالإضافة إلى الزام المخالف إزالة المخالفات على نفقته الخاصة^(١)

رابعاً: في قانون نزع الملكية الصادر عن إمارة الشارقة، يمنع على ذوي الشأن من أصحاب الحق عقب اخطارهم بقرار نزع الملكية للمنفعة العامة أن يقوموا بدون استئذان من مباشرة أي تصرفات قانونية من شأنها ترتيب حقوق على العقار، أو ادخال أي تحسينات أو تغييرات، مهما كان نوعها أو طبيعتها؛ إلا إذا كانت هذه الأعمال من قبيل المحافظة على العقار وصيانته^(٢).

خامساً: في قانون الاستملاك الصادر عن إمارة دبي، لا يستحق ذوي الشأن تعويضاً عن العقارات المنزوعة إذا كانت حيازتهم للعقار دون مسوغ قانوني أو بشكل غير مشروع، وفي حالة المنشآت المقامة على العقار بدون ترخيص، وفي حالة الخدمات التي ترجع للحكومة إذا كان بالإمكان نقلها دون تلف أو ضرر^(٣).

(١) راجع في ذلك المادة ٨ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علماً بأن اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

(٢) راجع في ذلك المادة ١٠ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ (إمارة الشارقة).

(٣) راجع في ذلك المادة ١٦ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.

الفصل الثاني

أحكام التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك للمنفعة العامة

تتمثل أحكام التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك للمنفعة العامة في عدة مسائل أهمها: الوقت الذي يتم فيه تقدير التعويض، وكذلك وقت استحقاقه، وأيضاً بيان الشخص الملزم بالتعويض من بين أطرافه، والطرف صاحب الحق فيه، سواء في القانون المصري أو القانون البحريني على وجه الخصوص، وبعض قوانين نزع الملكية في دول مجلس التعاون، بالإضافة إلى حق الأطراف المذكورين في المعارضة أو الطعن على التعويض المقدر.

المبحث الاول

توقيت تقدير ودفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة

او استملاكها للمنفعة العامة وتوقيت استحقاقه

يسبق استحقاق التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة تقديره أولاً من جهة مختصة بهذا الشأن، ومن ثم دفعه للمستحقين في توقيت معين، وفي هذا المبحث نستعرض تفاصيل هذه المسائل كل على حدة على النحو الآتي:

المطلب الاول

توقيت تقدير ودفع التعويض

عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة

يعد تقدير تعويض الجزافي عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هو أحد أبرز العيوب الرئيسية التي نجدها في عمل لجان تقدير التعويض في قانون نزع الملكية المصري، حيث أن تقدير التعويض يكون قبل أو بالتزامن مع حصر الملكيات محل النزاع؛ بينما نجد قانون

الاستملاك البحريني وبعض قوانين نزع الملكية في دول مجلس التعاون أكثر عدالة وواقعية في هذه المسألة.

الفرع الأول

توقيت تقدير ودفع التعويض

في قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

يتم تقدير التعويض عن طريق لجنة مشكلة وفقا للمادة ٦ من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ المذكورة سلفا وفقا للأسعار السائدة وقت صدور قرار النزاع^(١)، وتقوم الجهة طالبة نزع الملكية بإيداع مبلغ التعويض المقدر في غضون مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ صدور القرار في خزانة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية^(٢).

ووفقا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات الخاصة للمنفعة العامة، وفور نشر قرار المنفعة العامة، والمذكرة التي تتضمن بيان المشروع المطلوب تنفيذه، والرسم التخطيطي الإجمالي للمشروع في الجريدة الرسمية، ولصقه في الأماكن التي حددها القانون^(٣)؛ يكون لمندوب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ورجال الإدارة المحلية والصراف حق دخول العقارات التي تقرر نزع ملكيتها للمنفعة العامة بناء على التخطيط الاجمالي للمشروع، وذلك لاتخاذ ما يلزم من إجراءات النزاع، ويسبق عملية الحصر وما يلزمها من إجراءات إعلان ذوي الشأن بالموعد المحدد للقيام بذلك بالطرق المنصوص عليها في القانون، وعلى ذوي الشأن الحضور للإرشاد عن ممتلكاتهم وحقوقهم، واللجنة المذكورة في سبيل ذلك تحرر محضرا وكشوف حصر مشتملة على الملكيات وملاكها وأصحاب الحقوق

(١) نقض ١٩٥٧/٦/٢٧، الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٢٣ ق س٨.

(٢) راجع في ذلك المادة (٦) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٣) راجع في ذلك المادة (٣) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠..

عليها، وغير ذلك من بيانات يتم توقيعهم من جميع أعضاء اللجنة والملاك وأصحاب الحقوق^(١).

وقبل كل الإجراءات السابقة تقوم الجهة طالبة نزع الملكية بإيداع مبلغ التعويض المقدر من اللجنة المشكلة في خزانه الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية خلال مده زمنيه محدده بما لا تتجاوز شهرا من تاريخ صدور قرار المنفعة العامة، بما يعني أن ايداع مبلغ التعويض يسبق قيام جهة إجراء نزع الملكية الموضح لديها قيمة التعويض اعدادها كشوف الحصر المبينة للعقارات والمنشآت محل النزاع، ومساحتها، وموقعها، وأصحاب الحقوق عليها، وقيمة التعويضات المقدرة من اللجنة المعنية.

ونلاحظ من النصوص المشار إليها أن تقدير التعويض سابق على حصر العقارات والمنشآت محل النزاع؛ مما يدل على جزايفه التعويض، حيث أن المنطق أن عملية حصر المنشآت والعقارات محل النزاع كان لابد أن تكون أسبق من دور لجنة تقدير التعويض وتثمين العقارات، كما أنه ليس من المنطقي أن يتم عمل اللجنتين في ذات الوقت، ففي ضوء نتائج الحصر والتحديد تبدأ عملية التثمين وتقدير التعويض الملائم والعاذل.

ونرى أنه من الأفضل أن يكون وقت تقدير التعويض قريب من وقت دفعه لصاحب الحق؛ وذلك حتى لا يكون الفارق كبير في قيمة العقار المنزوع خلال المدة الزمنية بين التقدير والدفع، والتي قد تطول بسبب الاجراءات من جانب، أو بسبب الطعون على تلك الاجراءات من جانب اخر.

وبخصوص قيام الجهة طالبة نزع الملكية بإيداع قيمة التعويض خزانه الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية خلال شهر من صدور القرار، وقيام اللجنة المعنية خلال هذا الشهر

(١) راجع في ذلك المادة (٤) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠..

بحصر وتحديد العقارات والمنشآت محل النزاع فإنه أمر يخالف المنطق والواقع والقانون؛ حيث أن لجنة حصر العقارات محل النزاع وإن كان لها القيام بذلك الدور بمجرد نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية إلا أن ذلك لا يتسنى لها على الفور، لكونها ملتزمة بإعلان أصحاب الشأن أولاً بموعد القيام بهذه الاجراءات، سواء عن طريق لصق الإعلان في الأماكن المعدة لذلك وفقاً للقانون، أم عن طريق إعلانهم بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، وانتظار حضورهم للاستدلال والاسترشاد منهم عن بيانات وتفاصيل العقارات محل النزاع؛ مما يعني استغراق وقت ليس بالقليل.

ومن الناحية القانونية نجد نص المادة (٧) من القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ واضحاً وصريحاً حيث تنص على أنه: "تعد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية بعد ايداع مبلغ التعويض المنصوص عليه في المادة السابقة (المادة ٧) كشوفاً من واقع عملية الحصر والتحديد المنصوص عليها في المادة (٥) من هذا القانون تبين فيها العقارات والمنشآت التي تم حصرها ومساحتها وموقعها واسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال اقامتهم والتعويضات التي قدرتها اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة (المادة ٦)...."، أي أن تعويضات اللجنة تم تقديرها سلفاً وقبل الإعداد النهائي لكشوف العقارات والمنشآت محل النزاع.

وكان من الأفضل أولاً في البداية عمل لجنة نزع الملكية القائم على اعداد كشوف العقارات والمنشآت وما يتصل بها من بيانات يتم اعداده، ثم يأتي بعدها عمل لجنة تقدير التعويض وبتأمين المنشآت لاحقاً، حيث أن هذا الترتيب يضمن عدالة التعويضات المقدره ودقه التقديرات التي تجريها اللجنة، وبناء عليه يقلص من عدد المنازعات متى وجد أصحاب الحق موضوعيه الجهة طالبة النزاع، وعدالة لجنة تقدير التعويض؛ والا كان عمل تلك اللجان شكلياً، وكانت تقديراتها خالية من الموضوعية والعدالة، عطفاً على اتجاه أصحاب الشأن المنزوعة ملكياتهم نحو الطريق القضائي طعنا على تلك الاجراءات أو التقديرات؛ وهو

الامر الذي يطيل أمد النزاع من جانب، ويهرق ساحات القضاء من جانب آخر، ويفت في الثقة التي يجب أن تتوافر في أعمال اللجان الادارية المذكورة سلفا.

الفرع الثاني

توقيت تقدير التعويض

في قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩

وقوانين نزع الملكية في مجلس التعاون

أولاً: توقيت تقدير التعويض في قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

ذكرنا من قبل قيام المشرع البحريني بمنع طلب الاستملاك على العقارات إلا في حدود الاعتمادات السنوية المخصصة لهذا الغرض في الميزانية العامة للدولة أو الميزانيات المستقلة أو الملحقة أو الاعتمادات الإضافية المخصصة لهذا الغرض أو بتوفير اراضي مخصصه للتعويض العيني^(١)، وكذلك عدم اتخاذ اجراءات الاستملاك إلا بعد صدور كتاب من وزاره المالية يفيد الاعتماد المالي المخصص للاستملاك، والتزامها بإيداعه في حساب الإدارة خلال مده زمنيه لا تتجاوز ٦٠ يوماً من تاريخ إخطارها من جهة الإدارة بقيمة التعويض المقدر بواسطه لجنه التثمين أو بتوفير العقار البديل^(٢).

ووفقا لأحكام قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ تقوم إدارة الاستملاك فور صدور قرار الاستملاك بإخطار ملاك العقارات محل الاستملاك وأصحاب الحقوق عليها بصوره من القرار خلال اسبوعين من تاريخ صدوره بكتاب موسى بعلم الوصول والإعلان بالطرق المعدة وفقا للقانون، بالإضافة إلى نشره بالجريدة الرسمية خلال شهر من صدوره،

(١) راجع في ذلك المادة (٢) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٢) راجع في ذلك المادة (٥) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

وهذه الطريقة تعد استدعاء رسميا لذوي الشأن لإبداء بياناتهم وملاحظاتهم بشأن قرار الاستملاك خلال ٦٠ يوما من تاريخ نشره أو الإخطار به أيهما يكون لاحقا، وبناء عليه تقوم إدارة الاستملاك بتحرير محضرا يشتمل على أوصاف العقار محل النزاع وأسماء الأشخاص أصحاب الحق عليه وما ورد إليها من ملاحظات وبيانات ومستندات، ثم تحيل ذلك الى لجنة التثمين وتقدير التعويض مدعوما برأيها في هذا الشأن^(١)

وبالرغم من التحفظ السابق على تشكيل اللجان المختصة بتقدير التعويض من كونها لجان ادارية تخضع بشكل كامل للوزير المختص دون ضوابط ومحددات واضحة؛ إلا أنه يحمدها لتقدير التعويض بعد حصر العقارات محل النزاع وليس قبل ذلك؛ الأمر الذي يعطي انطبعا بموضوعيه ومصداقيه قيمة التعويض المقرر؛ وليس كونه تعويضا جزافيا كما هو الحال عند المشرع المصري، ومما يؤكد على موضوعيه هذه اللجنة بغض النظر عن تشكيلها وبعض اجراءات قيامها بعد تكليفها بمهمتها بدخول العقارات محل الاستملاك ومعاينتها تمهيدا لتقديرها^(٢).

ويحمد أيضا للمشرع البحريني تقديره للتعويض على أساس نقدي أو عيني أو كليهما لذوي الشأن وتخييرهم في طبيعة التعويض المرضي لهم^(٣)، حيث يجوز لإدارة الاستملاك بدلا من دفع التعويض المستحق لمالك العقار المستملك أن تعرض عليه عقارا بديلا من العقارات المملوكة للدولة، وفي حاله موافقه المالك المستملك منه على العقار البديل الذي قدرته لجنة التثمين إذا زادت قيمة العقار البديل أو نقصت عن التعويض المقرر للمالك تم

(١) راجع في ذلك المادة (٦) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٢) راجع في ذلك المادة (٨) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٣) حكم محكمة التمييز البحرينية في ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٥، الطعن رقم ٢/٢٠٠٥، راجع في ذلك المادة

(١١) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

سداد الفرق لطرف المستحق وتتخذ الاجراءات اللازمة لتسجيل العقار البديل باسم المالك الذي تم تعويضه^(١)

وفي حالة رفض صاحب الحق المستملك منه القبول بالتعويض العيني فإنه يجوز عند ذلك بيع العقار البديل المعروف واعطائه قيمته المتحصلة بالكامل زياده أو نقصا عن المقدر له^(٢)، وهو امر محمود قد يرضي المستملك منه معنويا وماديا.

ثانيا: توقيت تقدير التعويض في قوانين دول مجلس التعاون.

أولاً: في قانون نزع الملكية الكويتي، وفور صدور قرار نزع الملكية من وزير المالية، التالي لصدور قرار المنفعة العامة، الصادر عن المجلس البلدي ولجنة نزع الملكية، يتم إخطار ادارة التسجيل العقاري بصوره منه؛ كي تتخذ اجراءات التسجيل اللازمة لنقل الملكية للدولة، وتقوم لجنة التثمين بتقدير قيمه التعويض المقابل لعملية نزع ملكية العقار^(٣).

ثانيا: في نظام نزع الملكية السعودي، تقوم لجنة تقدير التعويض بالبده في تقدير التعويض خلال ٦٠ يوما من تاريخ الموافقة بالبده في اجراءات نزع الملكية، على أن تنتهي من تقديراتها خلال مدة لا تتجاوز ٩٠ يوما من تاريخ قرار الموافقة بالبده في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد مبررات تعوق وتحول دون ذلك^(٤).

(١) راجع في ذلك المادة (٢٢) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٢) راجع في ذلك المادة (١١) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٣) راجع في ذلك المواد ٦ ، ٩ ، ١٢ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٤) راجع في ذلك المادة ٨ النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ يونيو ١٤٢٤.

ويجوز للجهة صاحبة المشروع ووزارة المالية والاقتصاد الوطني طلب إعادة تقدير التعويض خلال ٣٠ يوماً من تاريخ قرار التقدير عن طريق عرض الأمر على لجنة أخرى، ويكون ذلك أيضاً خلال ٣٠ يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير، وتتخذ اللجنة الأخيرة قراراتها بالأغلبية، ويجب انهاء عملها خلال ٦٠ يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير؛ وإلا تم اعتماد قرار اللجنة الأولى^(١).

ثالثاً: في قانون نزع الملكية القطري، يتم تقدير تعويض عن نزع الملكية بناء على إخطار من الوحدة الادارية المختصة بنزع الملكية بوزارة البلدية إلى لجنة التثمين المختصة، لتباشر مهمتها في تقدير تعويض العقار المنزوعة ملكيته^(٢).

رابعاً: في قانون نزع الملكية العماني، يكون تقدير التعويض المستحق عن العقار محل النزع في تاريخ نشر المرسوم السلطاني بتقرير المنفعة العامة^(٣).

خامساً: في قانون نزع الملكية الصادرة عن إمارة الشارقة، يتم تقدير التعويض عن العقار المنزوع وفقاً لسعر السوق وقت صدور قرار نزع الملكية، وذلك من جهة لجنة التعويضات، مهتدية في ذلك بالقواعد والأسس المنصوص عليها في القانون واللائحة^(٤).

(١) راجع في ذلك الفقرة ٣ من المادة ٩ النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ يونيو ١٤٢٤.

(٢) راجع في ذلك المادة ١٠ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة.

(٣) راجع في ذلك المادة ٨ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علماً بان اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

(٤) راجع في ذلك المادة ١٣ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ (إمارة الشارقة).

سادسا: في قانون الاستملاك الصادر عن إمارة دبي، يقدر التعويض على الاستملاك بعد تقديم طلبات الاستملاك الى لجنة الاستملاك، وقيام اللجنة المذكورة بإعداد قائمة بجهات التثمين التي تتولى إعادة تحقيق قيمة التعويض المحدد للعقار، وعليه تعتمد نوع التعويض، ومقداره المحدد من جهة التثمين^(١).

ويتضح رغم الأجاز السابق تقارب المنهجية التشريعية في دول مجلس التعاون فيما يتعلق بتوقيت تقدير التعويض من ناحية الجهات الادارية والمدد وآلية العمل، وهي لا تبتعد كثيرا عن منهج المشرع البحريني باعتباره جزء من الاقليم، وتخضع لذات المعايير وتناها ذات التعليقات؛ وبالتالي نحيلها إلى ما ورد بالقانون البحريني على وجه الخصوص وبعض ملامح من المشرع المصري.

المطلب الثاني

توقيت استحقاق التعويض

عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة

تفيد نصوص القانون بوضوح وصراحة تعجيل دفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة أو الاستملاك للمستحقين؛ غير أن الإجراءات الإدارية تعد آلية بطيئة ومتراخية في سبيل تحقيق هذه الضمانة، سواء في قوانين نزع الملكية أم الاستملاك على السواء.

(١) راجع في ذلك الفقرتين ٥ ، ٦ من المادة ٨ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.

الفرع الاول

توقيت استحقاق التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

في القانون المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠

يستحق ذوي الشأن التعويض عن نزع الملكية في القانون المصري كأصل عام من تاريخ تحديده من اللجنة المختصة بذلك، ولا تمنع المعارضات والطعون في تقدير التعويض من حصول صاحب الشأن عليه، ولا توقف دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية الأخرى إجراءات نزع الملكية، وكذلك لا تمنع النتائج المترتبة عليها والتي من بينها استحقاق التعويض، وإذا تعذر الدفع لأي سبب ظلت هذه المبالغ مودعة بأمانات هذه الجهة مع اعلام ذوي الشأن بذلك بخطاب موسى عليه مسجل بعلم الوصول، وعند دفع التعويض أو الإخطار بأن التعويض مودع لدى أمانات الجهة الملتزمة بالدفع كانت ذمة هذه الجهة بريئة من فوائد وعوائد هذا التعويض^(١).

وفي حالة تباطؤ الدولة عن دفع التعويض عند نزعها للعقارات فلا تلتزم بدفع فوائد عن التأخير إلا إذا طلب صاحب الحق ذلك صراحه؛ بخلاف ما هو موجود بعقد البيع؛ وهذا الأمر مثير للاستغراب والتعجب، إذ كيف للدولة التي تحمي الحقوق أن تجمع بين المبيع والتمن في آن واحد في حالة صمت صاحب الحق عن المطالبة بحقه؟

الفرع الثاني

توقيت استحقاق التعويض عن استملاك الملكية الخاصة للمنفعة العامة

في القانون البحريني وقوانين دول مجلس التعاون

يتم صرف واستحقاق التعويض في قانون الاستملاك البحريني في غضون مدة لا تتجاوز ٩٠ يوما من تاريخ انقضاء الموعد المحدد للتظلم من قرار لجنة التتمين طالما لم يتم

(١) راجع في ذلك المادتين (١٣،٢٣) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

تقديم اي تظلم، أو من تاريخ البت في التظلم حال رفعه بهذا الشأن؛ ولكن لا يمنع الطعن على القرار الصادر بشأن التظلم من مسألة تقدير التعويض دون صرف التعويض المقدر من جهة لجنة التثمين، وعند الاستحقاق تتم تسوية الفروق بعد حسم النزاع بشأن قيمة التعويض بشكل نهائي، وحال تأخر صرف التعويض عن مدة الـ ٩٠ يوماً المذكورة يحق للملاك وأصحاب الحقوق التعويض عن عدم الانتفاع بالعقار بمقدار مدة التأخير عن صرف التعويض، على أن يتم تقدير ذلك من لجنة التثمين، ويكون للملاك وأصحاب الحقوق حق التظلم من هذا التقدير الاخير أمام لجنة التظلمات خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إعلانهم به، وتسري في شأن البت في هذا التظلم والطعن على القرار الصادر بشأنه الأحكام المنصوص عليها في المادتين (١٦، ١٧) من قانون الاستملاك البحريني المذكورتين سلفاً (١).

فالجدير بالذكر أن المشرع البحريني يعطي المستملك منه وأصحاب الحقوق على العقار المستملك حق التظلم من القرارات الصادرة بتقدير التعويض خلال ٤٥ يوماً من تاريخ اخطارهم بها أو من تاريخ نشر هذه القرارات^(٢)، وعند انتهاء هذه المدة دون تظلم من قبل ذوي الشأن أو البت في التظلم حال رفعه تكون جهة الإدارة ملتزمة بصرف التعويض المقدر أو المحكوم به بحسب الاحوال خلال ٩٠ يوماً؛ ولكن يمكن أن يكون استحقاق التعويض سابق على هذا الموعد بالقيمة المقدرة من لجنة التقدير والتثمين، حيث أن الطعن أو التظلم المشار إليهما لا يمنعان من صرف التعويض على أن تتم تسوية الفروق بين التعويض المقدر أولاً والتعويض النهائي المقدر عقب التظلم بعد حسم النزاع الناشئ بشأنه.

وفي حالة تباطؤ جهة الإدارة عن التزامها بصرف التعويض لأصحاب الحق فيه خلال مدة الـ ٩٠ يوماً المذكورة يكون من حق الملاك وأصحاب الحقوق المطالبة بالتعويض عن

(١) راجع في ذلك المادة (٢٨) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٢) راجع في ذلك المادة (١٢) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

عدم انتفاعهم بالعقار مده التأخير في صرف قيمة التعويض الاصيلي، وتتولى لجنة تقدير التعويض والتمثين تقدير التعويض عن التأخير، ويكون للملاك وأصحاب الحق في التعويض التظلم من التقدير الاخير (التعويض عن التأخير) أمام لجنة التظلمات، وذلك خلال ٣٠ يوما من إعلانهم به.

حيث تبدأ اجراءات تقدير التعويض من قبل اللجنة المشكلة لأجل ذلك بمجرد صدور قرار الاستملاك، وإخطار ذوي الشأن بإجراء معاينة تمهيدا لتقدير التعويض المستحق، وتتولى اللجنة المذكورة تقدير قيمة التعويض عن العقار محل الاستملاك في تاريخ نشر قرار الاستملاك في الجريدة الرسمية، وعلى جهة الإدارة اخطار ذوي الشأن بقيمة التعويض المقدر بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول، أو نشر القرار خلال ٣٠ يوما في الجريدة الرسمية إذا لم يكن لذوي الشأن محل اقامه معروف، بعدئذ ينشأ لذوي الشأن الحق في التظلم من هذا القرار خلال ٤٥ يوما من اخطارهم أو نشر القرار إلى جهة الإدارة التي تقوم بدورها بإحالة التظلم إلى لجنة التظلمات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه، وللجنة التظلمات أن تطلب من ذوي الشأن مستندات ومعلومات خلال مده تصل الى ٣٠ يوما رغم أن فصلها في التظلم وجوبي خلال ٣٠ يوما، وللمتظلم حق الطعن أمام المحكمة المختصة على قرار لجنة التظلمات خلال ٦٠ يوما من اخطاره بالقرار، علاوة على تراخي دفع التعويض لمدته تصل الى ٩٠ يوما من تاريخ انقضاء الموعد المحدد للتظلم أو البث في التظلم؛ الأمر الذي يؤكد على طول المدة بين تقدير التعويض وصرفه.

ولدينا في هذا الإطار عده انتقادات تتمثل في أن اللجنة القائمة على التعويض لجنة ادارية مشكلة من ذات الجهة التي قضت بالاستملاك؛ وبالتالي تكون قد جمعت في آن واحد بين كونها خصما وحكما، وكان الأولى لو كانت هناك لجنة قضائية محايدة، وكذلك إمكانية تباطؤ جهة الإدارة في صرف التعويضات المستحقة لذوي الشأن في حاله قبولهم لهذه التقديرات لمدته تصل الى ٩٠ يوما؛ رغم أن الاعتمادات المالية الخاصة بهذا الاستملاك

مرصودة من قبل، وصدر كتاب من وزارة المالية يفيد توافرها، وكان أجدر صرفها فور اقرارها وقبولها حسماً للنزاعات المحتملة^(١)، بالإضافة إلى أنه في حالة تأخر جهة الإدارة عن صرف التعويضات لذوي الشأن مده تتجاوز ٩٠ يوماً، ونشوء حق التظلم لهم جراء هذا التأخير، نجد أن جهة التظلم عبارة عن جهة إدارية، وكان الأجدر أن تكون تلك الجهة الأخيرة هي القضاء؛ وليست جهة إدارية أخرى منبثقة من ذات الجهة الأولى والمعنية بصرف التعويض، والمتراخية عن أدائها لذلك الأمر.

ولعلنا نلمح ذلك التقارب الكبير في باقي قوانين نزع الملكية العقارية أو استملاكها للمنفعة العامة في دول مجلس التعاون فيما يتعلق بوقت استحقاق التعويض المقدر إلا من بعض التفاصيل قد نعرج عليها في تناولنا الموجز لذات المسألة في قوانين نزع الملكية والاستملاك في دول مجلس التعاون.

ففي قانون نزع الملكية الكويتي، وبعد نشر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة في الجريدة الرسمية، تقوم إدارة نزع الملكية بإخطار ذوي الشأن بالحضور أمامها لإبداء ما يرونه، وإثبات حقوقهم خلال شهر من تاريخ الإخطار^(٢)، وعقب انتهاء المهلة المحددة لذوي الشأن تقوم إدارة نزع الملكية بإعداد قوائم حصر العقارات المنزوعة وأوصافها، وكذلك قيمة التعويض عنها، وأصحاب الحق فيها، وأنصبتهم، ويتم اعتماد هذه القوائم من لجنة التثمين^(٣).

(١) راجع في ذلك المادتين (٢ ، ٥) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٢) راجع في ذلك المادة ١٣ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٣) راجع في ذلك المادة ١٤ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

في نظام نزع الملكية السعودي، يجب صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وإذا تعذر صرف التعويض في المدة المذكورة؛ جاز لأصحاب الحق طلب إعادة التقدير مجدداً؛ إلا إذا كان التأخير في عملية صرف التعويض مردها إلى المستحقين^(١)، ويلاحظ هنا طول المدة التي يتم فيها دفع التعويض.

في قانون نزع الملكية القطري، تتولى الوحدة الادارية المختصة بنزع الملكية بوزارة البلدية النظر في توصيات لجنة التثمين المختصة لاعتمادها؛ ومن ثم العرض على وزير البلدية للتصديق عليها واتخاذ الاجراءات اللازمة نحو دفع التعويض المستحق لذوي الشأن^(٢)، دون ذكر مفصل وواضح للمدة في القانون، وربما أحال التفاصيل إلى اللوائح التنفيذية.

في قانون نزع الملكية العماني، يستحق ذوي الشأن التعويض عن نزع الملكية بعد اعتماد قرارات التثمين، واطارهم بذلك من قبل وزارة الاسكان والتخطيط العمراني ليتسلموا التعويض المستحق^(٣)، ويوقع ذوي الشأن على صك يفيد استلام التعويضات وتسليم العقار المنزوع خلال المدة المقررة^(٤)، ويعاب على القانون العماني الايجاز الشديد في أحكامه واحالة العديد من المسائل الي اللائحة التنفيذية.

(١) راجع في ذلك المادة ١٨ النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ يونيو ١٤٢٤.

(٢) راجع في ذلك المادة ١٣ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتا للمنفعة العامة.

(٣) راجع في ذلك المادة ١٥ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علما بان اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

(٤) راجع في ذلك المادة ١٨ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علما بان اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

في قانون نزع الملكية الصادر عن إمارة الشارقة، تقوم دائرة التخطيط والمساحة في إمارة الشارقة بعرض التعويض على أصحاب الحقوق خلال مدة لا تزيد عن ٩٠ يوماً من تاريخ نفاذ قرار نزع الملكية، وفي حاله رفض أصحاب الحق للتعويض والامتناع عن استلامه، أو تعذر عرضه عليهم تقوم الدائرة بإيداع قيمة التعويض باسم مستحقه إذا كان نقدياً وفق النظام المالي للحكومة، أو تخصيصه بأسمائهم إذا كان عينياً^(١)، وربما القانون هنا أوضح وأسرع من غيره.

في قانون الاستملاك الصادر عن إمارة دبي، تلتزم الجهة التي طلبت استملاك العقار بمجرد صدور قرار الاستملاك بإخطار ذوي الشأن وأصحاب الحق رسمياً بمقدار التعويض ونوعه، وطلب حضورهم أمامها خلال ٣٠ يوماً من تاريخ إخطاره لتقديم المستندات المثبتة لحقوقهم، وعلى الجهة طالبه الاستملاك خلال المهلة المحددة من قبل لجنة الاستملاك إيداع مبلغ التعويض المستحق في حساب الضمان؛ لتتولى دائرة الأراضي والإملاك صرفه للمستحقين له^(٢)، وربما يعد هذا القانون هو المحقق للعدالة الناجزة لسرعته في تعويض المستملاك منهم.

المبحث الثاني

الملتزم بدفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة

أو استملاكها للمنفعة العامة وأصحاب الحق فيه

من واقع النصوص القانونية يتحدد الملتزم بالتعويض عن نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك للمنفعة العامة بين الجهة طالبه النزع أو الاستملاك، والجهة التي تقوم بإجراءات

(١) راجع في ذلك المادة ١٥ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ (إمارة الشارقة).

(٢) راجع في ذلك الفقرة ٢ من المادة ٩ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.

النزع أو الاستملاك؛ أما المستحق للتعويض فتتعدد صورهم بين المالك أو الحائز أو أصحاب الحقوق العينية الأخرى بصورها المتعددة وحتى المشتري بعقد عرفي، وذلك على العرض والتوضيح الآتي:

المطلب الأول

الملتزم بدفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة

أو استملاكها للمنفعة العامة

يحدد قانون نزع الملكية المصري وقانون الاستملاك البحريني الجهات الملتزمة بدفع التعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك، ونجد أن القانون المصري يفرق بين دور الجهة طالبة النزع، والجهة القائمة على النزع؛ بينما قانون الاستملاك البحريني يجعل السلطة التنفيذية ممثلة في الوزارة المختصة هي الملتزمة بدفع التعويض، على اعتبار أنه لا يوجد فارق بين انتماء جهة الاستملاك والجهة طالبة الاستملاك، وهو الأمر الذي يجعل المالك المنزوعة ملكيته في القانون المصري بين جهتين، جهة تطلب النزع، وجهة تقوم بعملية النزع؛ على خلاف المستمك منه البحريني الذي يعرف بدقه الملتزم حياله بدفع التعويض.

الفرع الأول

الملتزم بدفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة

للمنفعة العامة في قانون نزع الملكية المصري

يلزم قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ الجهة طالبة نزع الملكية بدفع التعويض للملاك أو لأصحاب الحقوق نظير العقار المنزوع منهم، وذلك عن طريق ايداعها مبلغ التعويض المقدر خزانة الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية، وذلك خلال شهر من لحظة صدور قرار النزع، والحكمة من تحديد المدة حتى لا تتراخى الجهة المنوطة بدفع

التعويض في اعطائه لمستحقيه تجنباً لأضرار وعواقب التأخير، وأجاز القانون تلقي الملاك بعد موافقتهم قيمة التعويض عينا أو نقداً أو الاثنتين معاً^(١).

ويجيز القانون لكل من الجهة التي تطلب نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق الطعن في التعويض المقدر امام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت محل النزاع، وتنشأ الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبه نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط^(٢)، وهذا إن دل فإنه يدل على أن طرفي التعويض هما الجهة طالبه نزع الملكية من جانب وهي الجهة الملتزمة بدفع التعويض وليست الجهة التي تتولى اجراءات نزع الملكية، وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق من جانب آخر وهم المستحقون للتعويض.

ويؤكد قانون نزع الملكية المصري أن الطعن في تقدير التعويض أو استئناف الأحكام الصادرة في هذا الطعن لا تمنع أصحاب الحق في التعويض من استيفائه بشكل مبدئي من الجهة طالبه نزع الملكية^(٣)، وهذا يدل على أنه لأصحاب الحقوق في حالة الطعن على قيمة التعويض وعدم رضاهم عن القيمة المقدرة أو قبولهم لها دون طعن؛ فإن الجهة طالبه نزع الملكية هي الملتزمة بدفع التعويض عن طريق ايداعه خلال شهر خزانه لجنة اجراءات نزع الملكية، تلك اللجنة التي تعد خصماً لهم حاله الطعن والطرف الثاني حال الموافقة^(٤).

(١) راجع في ذلك المادة (٦) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠، مصطفى مجدي هرجه، مرجع سابق، ص ٣٩.

(٢) راجع في ذلك المادة (٩) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٣) راجع في ذلك المادة (١٣) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٤) نقض ٢١ ابريل ١٩٩٢، الطعن رقم ٢٤٦٢ س ٦١ ق، نقض ٨ مايو ١٩٩٦، الطعن رقم ١٠٠٩١، س ٦٤ ق.

ويكون التزام الجهة طالبة نزع الملكية ايداع التعويض المقدر خلال مده لا تزيد عن شهر من تاريخ صدور قرار نزع الملكية أو من تاريخ توقيع ذوي الشأن على نماذج نقل الملكية إلى المنفعة العامة، وإذا تم رفع طعن ضد الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية كان الطعن غير مقبول لرفعه على غير ذي صفه^(١).

أما عن الجهة التي تقوم بمباشرة اجراءات نزع الملكية والمتمثلة في الهيئة العامة للمساحة فإن دورها يتركز في قيامها بسداد مبالغ التعويض التي وردت إليها من الجهات طالبة نزع الملكية؛ وعلى ذلك فإن أصحاب الحقوق يتقدمون بطلباتهم إلى الهيئة المذكورة بصفتها الوسيط المنوط به سداد التعويض، وذلك حال عدم دخول الأطراف المذكورين سلفاً في خصومات وطعون وتظلمات؛ أما في حالة المنازعة بينهم فإن الحكم الذي يصدر يكون ضد الجهة طالبة نزع الملكية؛ وليست الجهة القائمة بإجراءات النزع؛ ويترتب على ذلك أن تصبح الجهة طالبة نزع الملكية هي الجهة الملزمة بتنفيذ الحكم الصادر؛ وبناء عليه تلجأ لسحب المبالغ التي سبق أن أودعتها لدي الهيئة العامة للمساحة للوفاء بالتزامها حيال أصحاب الحقوق^(٢).

وبالنظر إلى النصوص والأحكام القضائية المشار إليها نجد احتواء مضامين كل منهما على بيان بالجهة الملزمة بدفع التعويض، وفي نفس الوقت بالمستحقين للتعويض على النحو الذي سنتطرق إليه لاحقاً.

وفي تقديرنا نجد أن عناية النصوص بالجهة الملزمة بدفع التعويض على هذه الدقة لم يكن يستحق الأهمية التي أولاهما لها؛ حيث أن الجهة طالبة نزع الملكية والجهة القائمة بإجراءات النزع هما جهتان منبثقتان عن السلطة التنفيذية؛ وبالتالي ليس هناك مبرر للتفرقة، وكان من الممكن جعل جهة التعويض هي وزارة الأشغال والموارد المائية باعتبارها الوزارة

(١) انور طلبه، مرجع سابق، ص ١٠١ وما بعدها.

(٢) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ٢٣٤ وما بعدها.

المختصة بنزع الملكيات أو وزارة المالية كما فعل المشرع البحريني عندما جعل وزارة المالية ضامنا لدفع التعويض عن الاستملاك بالحصول منها على ما يفيد توافر الدعم المالي والعيني الكافي لسداد التعويض عن استملاك العقارات.

الفرع الثاني

الملتزم بدفع التعويض عن استملاك الملكية الخاصة

للمنفعة العامة في قانون الاستملاك البحريني

لا يجوز في قانون الاستملاك البحريني طلب الاستملاك إلا في حالة توافر الاعتمادات السنوية المخصصة لهذا الغرض في الميزانية العامة للدولة، أو الميزانيات المستقلة أو الملحقة، أو الاعتمادات الإضافية المخصصة لهذا الغرض، أو بتوفير الاراضي المخصصة كتعويض عيني^(١).

ولا تُتخذ اجراءات الاستملاك إلا بعد كتاب يصدر عن وزارة المالية يفيد توافر الاعتمادات المالية المخصصة للاستملاك، والتزام الوزارة بإيداعه في حساب إدارة الاستملاك خلال ٦٠ يوما من تاريخ اخطارها من جانب الإدارة بقيمة التعويض المقدر بواسطة لجنة التثمين، أو بتوفير العقار البديل^(٢).

وتتولى إدارة الاستملاك اخطار ملاك العقارات محل الاستملاك أو أصحاب الحقوق بقيمة التعويضات التي قدرتها لجنة التقدير والتثمين بوسائل الإعلان المنصوص عليها قانونا^(٣).

ويجوز لإدارة الاستملاك أن تعرض على مالك العقار المستملاك عقارا بديلا بدلا من دفع التعويض، وعند موافقه مالك العقار المستملاك على ذلك تقوم لجنة التثمين بتقدير قيمته،

(١) راجع في ذلك المادة (٢) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٢) راجع في ذلك المادة (٥) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٣) راجع في ذلك المادة (١٢) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

فإذا وجدت أن قيمته أكبر أو أقل من التعويض المقرر للمالك تم سداد الفارق بينهما للطرف المستحق، واتخاذ الاجراءات اللازمة لتسجيل العقار البديل باسم المالك^(١).
وتؤكد هذه النصوص جميعها على أن الجهة الملتزمة بسداد التعويض للمستملك منه هي إدارة الاستملاك التابعة لوزارة شؤون البلديات، وهو ما أشرنا إليه سلفاً؛ بل وأشدنا به، ونرى لو أن المشرع المصري جعل وزارة الأشغال والموارد المائية هي المعنية بالالتزام بالتعويض عن نزع الملكية على غرار ما فعل المشرع البحريني.

الفرع الثالث

الملتزم بدفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة واستملاكها

للمنفعة العامة في قوانين دول مجلس التعاون

في قانون نزع الملكية الكويتي، تعتبر ادارة نزع الملكية بحكم تبعيتها لوزارة المالية هي الجهة الملتزمة بدفع التعويض عن نزع الملكية لأصحاب الحقوق وذوي الشأن^(٢).
في نظام نزع الملكية السعودي، تقوم الجهة صاحبة المشروع بإخطار أصحاب الحقوق في التعويض عن العقارات المقرر نزعها بالتعويض المقدم لهم^(٣).
في قانون نزع الملكية القطري، تتولى الوحدة الادارية المختصة بنزع الملكية بوزارة البلدية النظر في توصيات لجنة التثمين المختصة لاعتمادها؛ ومن ثم العرض على وزير البلدية للتصديق عليها واتخاذ الاجراءات اللازمة نحو دفع التعويض المستحق لذوي الشأن^(٤).

(١) راجع في ذلك المادة (٢٢) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٢) راجع في ذلك المواد ٢ ، ٣ ، ١٠ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٣) راجع في ذلك المادة ١٦ النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ يونيو ١٤٢٤.

(٤) راجع في ذلك المادة ١٣ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتا للمنفعة العامة.

في قانون نزع الملكية العماني، يجب على الجهة الراغبة في نزع ملكية العقار تعويض ذوي الشأن عن العقار بأكمله حتى لو تبقى جزء منه لدى المالك ولكن لا يتسنى له الانتفاع به^(١).

في قانون نزع الملكية الصادر عن إمارة الشارقة، عند موافقة المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة يجوز للمجلس أن يُلزم الجهة الحكومية طالبة نزع الملكي كل أو بعض من مبلغ التعويض لصاحب الحق^(٢).

ونلاحظ في نصوص القوانين المذكورة والمشار إليها أن الجهة الملتزمة بدفع التعويض عن نزع الملكية سواء عينا ام نقدا لا يخرج عن كونها الجهة طالبة نزع الملكية أو الوزارة المختصة بإجراءات وعملية النزع أو الجهة الادارية المخولة بنزع الملكية للمنفعة العامة، وهو ما يعني ترديد تشريعات هذه الدول لذات النصوص أو نصوص مشابهة ومقاربه، ويحمد لهذه التشريعات تحديدها بدقه الجهات الملتزمة بعملية دفع التعويض كما يحمد لها أيضا سرعة دفع التعويض حتى وإن كان الواقع مختلفا، وبه بعض التباطؤ لأسباب بيروقراطية.

المطلب الثاني

أصحاب الحق في التعويض عن نزع الملكية الخاصة

او استملاكها للمنفعة العامة

بالاطلاع على قانون نزع الملكية المصري وقانون الاستملاك البحريني وبعض من قوانين نزع الملكية في دول مجلس التعاون وجدنا أن المشرع هنا وهناك لم يقصر أصحاب الحق بالتعويض عن نزع الملكية والاستملاك للمنفعة العامة على الملاك فقط؛ ولكنه استخدم مصطلحات أخرى تدل على أحقيه غيرهم من الأشخاص في التعويض أو المطالبة به أو

(١) راجع في ذلك المادة ١٣ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنه ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علما بان اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

(٢) راجع في ذلك المادة ٨ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ (امارة الشارقة).

الطعن على قيمته، ومن أمثال هؤلاء من الغير، ذوي الشأن، وأصحاب الحقوق العينية والشخصية، والمالك الظاهر وواضع اليد.

ففي قانون نزع الملكية المصري تقوم اللجنة المعنية^(١) بحصر وتحديد العقارات والمنشآت التي تقرر نزعها للمنفعة العامة، ومن ثم تحرير محضر يتضمن الملكيات محل النزع، وكذلك أسماء الملاك، وأصحاب الحقوق بعد إخطارهم بالحضور أمام اللجنة المذكورة لبيان حقوقهم؛ وبناء على ذلك تعد اللجنة الكشوف النهائية بعد انتهاء مدة الاعتراضات المنصوص عليها قانوناً^(٢)، وتصبح البيانات المدرجة بهذه الكشوف من عقارات وحقوق وغيرها نهائية ما لم يتم معارضتها أو الطعن فيها كما ذكرنا، ولا يجوز بعد ذلك المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق من الحقوق في مواجهة الجهة طالبة نزع الملكية، ويعد قيام الجهة الأخيرة بأداء المبالغ المدرجة في الكشوف إلى الأشخاص المقيدة أسمائهم فيها مبرئاً لذمتها في مواجهة الكافة^(٣).

وفي قانون الاستملاك البحريني توجد نصوص مناظرة تتضمن ما يفيد قيام إدارة الاستملاك بإخطار مالك العقار محل الاستملاك وأصحاب الحقوق عليه بقرار الاستملاك خلال ١٤ يوماً من صدوره بالطرق المنصوص عليها قانوناً، ويعد النشر بمثابة استدعاء لمن تم إخطارهم لإبداء بياناتهم وملاحظاتهم وحقوقهم حول العقار محل الاستملاك، وتحرر الإدارة محضراً تحدد فيه العقارات محل الاستملاك وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق عليها وكل البيانات والملاحظات والمستندات المتعلقة به^(٤).

(١) راجع في ذلك المادة (٥) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٢) راجع في ذلك المادة (٨) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٣) راجع في ذلك المادة (١٠) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٤) محمد محمد القطب مسعد، الموازنة بين حق الملكية الخاصة واعتبارات النفع العام، دراسة في ضوء قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة مدينة السادات، كلية الحقوق، المجلد الخامس، العدد الأول، ٢٠١٩، ٥٩ وما بعدها، راجع في ذلك المادة ٦ من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة

ويعتبر قانون نزع الملكية الكويتي ملاك العقار المنزوع وأصحاب الحقوق الظاهرين هم أصحاب الحق في التعويض عن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة^(١)، وحال وجود نزاع قضائي حول أحقية التعويض عن عقار منزوعة ملكيته تقوم إدارة نزع الملكية بإيداع التعويض خزانة المحكمة الكلية لحين الفصل في النزاع^(٢).

وفي نظام نزع الملكية السعودي يعد المالك وشاغل العقار هم أصحاب الحق في التعويض عن نزع الملكية، لا سيما إذا قدموا للجنة المعنية صكوك أو مستندات تفيد ذلك^(٣). أما في قانون نزع الملكية القطري، يكون أصحاب الحق في التعويض عن نزع الملكية العقارية، هم المالك، والمستأجرين، وأصحاب الحقوق الظاهرة، وكل شخص يدعي حقا على العقار المنزوعة ملكيته، وفي حالة النزاع بين المستحقين حول استحقاق التعويض يتم وقف الصرف، ويودع التعويض خزانة المحكمة، أو حساب خاص بأحد البنوك لحين صدور حكم نهائي يقرر المستحق له، أو لحين صدور قرار لجنة التسجيل العقاري بصاحب الحق^(٤).

(١) راجع في ذلك المادة ١٣ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٢) راجع في ذلك المادة ٣٢ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٣) راجع في ذلك الفقرة ٣ من المادة ٦ النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ يونيو ١٤٢٤.

(٤) فاروق الأباصيري، الحق في التعويض عن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة في أحكام محكمة التمييز القطرية، المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل، مركز الدراسات القانونية والقضائية، السنة التاسعة، العدد الأول، ٢٠١٥، ص ٧، ١٤، ١٧، جابر محبوب علي، طارق جمعة السيد راشد، أثر نزع الملكية للمنفعة العامة علي العقود المرتبطة بالعقار المنزوع ملكيته، دراسة في القانونين المصري والقطري، المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل، مركز الدراسات القانونية والقضائية، السنة التاسعة، العدد الثاني، ٢٠١٥، ص ٧، ١٠، ٤٣، ٤٦، ٤٧، ٤٨، راجع في ذلك المواد ٨، ١٣، ١٩ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتا للمنفعة العامة.

وفي قانون نزع الملكية العماني، حدد القانون أصحاب الحق في التعويض عن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة بأنهم ملاك العقار محل النزع، وأصحاب الحقوق العينية، واستبعد صراحة المستأجرين^(١).

وفي قانون نزع الملكية الصادر عن إمارة الشارقة، يتمثل أصحاب الحق في التعويض عن نزع الملكية في مالك العقار المنزوع، وكل من له حق عيني على العقار^(٢)، إذا كان العقار محل النزع محجوزاً عليه أو مرهوناً، يكون الحاجزين أو المرتهنين، هم أصحاب الحق في التعويض على حسب قيمته المقررة من لجنة التعويضات^(٣).

وفي قانون الاستملاك الصادر عن إمارة دبي، يكون أصحاب الحق في التعويض عن الاستملاك هم بحسب الأصل، مالك العقار، وقد يكون شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً مسجل باسمه العقار، ويشمل كذلك أصحاب الحقوق العينية الأصلية، وأصحاب حق الإجارة، وكذلك الخلف العام، والخلف الخاص لمالك العقار^(٤).

ونظراً لحالات التقارب التشريعي في القوانين المذكورة سلفاً في هذه المسألة، نقوم في الفروع الآتية بمحاولة توحيد الأحكام وتقريبها بقدر الامكان من بعضها البعض.

(١) راجع في ذلك المادة ١ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ لسنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علماً بأن اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

(٢) راجع في ذلك المادة ١ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ (إمارة الشارقة).

(٣) راجع في ذلك المادة ١٨ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ (إمارة الشارقة).

(٤) راجع في ذلك المادة ٢ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة

دبي.

الفرع الاول

حق المالك أو واضع اليد فى التعويض عن نزع الملكية الخاصة

او استملاكها للمنفعة العامة

يكون للمالك بعقد مسجل الحق فى اقتضاء التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة كأصل عام^(١)، حيث أن ملكية العقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل الذى يعد الدلالة المؤكدة على الملكية، حتى لو كان للمالك شركاء آخرين فى التعويض نتيجة حق مترتب لهم جراء معاملتهم مع المالك بأي شكل من الاشكال، ويستطيع المالك إثبات ملكيته للعقار متى كان مسجلا عن طريق استخراج سند الملكية المسجل لدى جهة تسجيل العقارات والاعتماد عليه فى إثبات استحقاقه أو مطالبته بالتعويض أو الطعن على التعويض المقرر متى كان غير مرضي بالنسبة له^(٢).

ورغم أن القوانين التى نظمت نزع الملكية تناولت جميعها المالك باعتباره صاحب الحق؛ إلا أنها لم تشترط انتقال الملكية إليهم بموجب عقود مسجلة، حيث تنتقل العقارات المنزوعة أو المستملكة بأي سبب من أسباب كسب الملكية، ومن بينها وضع اليد، حيث نص المادة ١٤ من قانون نزع الملكية المصري على أنه: " يكون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريقة التنفيذ المباشر على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة وذلك بقرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه يُنشر فى الجريدة الرسمية ويشمل بيانا اجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر...؛ وبناء عليه فإن قوانين نزع الملكية وخاصة القائم منها يعترف بالمالك الظاهر

(١) جابر محبوب علي، طارق جمعة السيد راشد، أثر نزع الملكية للمنفعة العامة علي العقود المرتبطة بالعقار المنزوع ملكيته، دراسة فى القانونين المصري والقطري، المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل، مركز الدراسات القانونية والقضائية، السنة التاسعة، العدد الثاني، ٢٠١٥، ص ٤٣.

(٢) خالد حماده الخريشا، مرجع سابق، ص ١٩٩.

أو واضع اليد الذي يمتلك وفقا لقواعد التقادم في القانون المدني تماما كالمالك لعقار مسجل^(١).

وفي قانون الاستملاك البحريني نجد المشرع يأخذ نفس المنحى الذي سبقه إليه المشرع المصري، حيث تنص المادة (٩) من قانون الاستملاك البحريني على أنه: " إذا نشأ نزاع حول ملكية الأراضي التي يراد استملاكها يعتبر مالکها من كانت الأرض مسجلة باسمه لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري وإن كانت غير مسجلة يعتبر واضع اليد عليها عند الاستملاك هو صاحب الحق فيها ولمدعي الملكية أو الحق العيني أو الحيازة إقامة الدعوى لإثبات ما يدعيه"، ويعد هذا تصريحاً واضحاً بأحقية واضع اليد في التعويض عن نزع الملكية متى كان العقار غير مسجل وكان بإمكان واضع اليد اثبات أحقيته في التعويض باعتباره حائزاً^(٢).

الفرع الثاني

حق أصحاب الحقوق العينية في التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة

لم تضع قوانين نزع الملكية أو الاستملاك آلية لحصول أصحاب الحقوق العينية على التعويض عن نزع ملكية العقارات المضمونة متى ثبت حقهم فيها؛ وإنما ترك الأمر لتتكفل به نصوص القانون المدني^(٣).

(١) سعد محمد خليل، مرجع سابق، ص ١٨٩ وما بعدها.

(٢) عبدالحميد عثمان، المفيد في شرح احكام القانون المدني البحريني، مرجع سابق، ص ٤٣.

(٣) جابر محجوب علي، طارق جمعة السيد راشد، أثر نزع الملكية للمنفعة العامة علي العقود المرتبطة بالعقار المنزوع ملكيته، مرجع سابق، ص ٤٦. شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٤٥ وما بعدها، انور طلبه، مرجع سابق، ص ١٠٦ وما بعدها.

ففي حالة هلاك العقار المرهون رهنا رسمياً أو تاميناً أو إصابته بالتلف لأي سبب من الاسباب؛ فإن حق الرهن ينتقل بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك كالتعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذي يتم لإقراره مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة^(١). ويسري على الرهن الحيازي ما يسري على الرهن التأميني أو الرسمي من أحكام فيما يتعلق بهلاك الشيء المرهون أو تلفه، بانتقال حق الدائن من الشيء المرهون إلى الحق الذي حل محله^(٢).

وبشأن حق الاختصاص فإن الدائن الذي حصل على الحق يكون له نفس الحقوق التي حصل عليها الدائن الآخر الذي له حق الرهن الرسمي أو التأميني سالف الذكر؛ وبالتالي يسري على الاختصاص ما يسري على الرهن من الأحكام خاصة تلك المتعلقة بالقيود والتجديد والمحو وعدم تجزئه الحق وأثره وانقضائه مع عدم الاخلال بما ورد في هذا الشأن من أحكام خاصة^(٣).

وذات الأحكام التي جرت بحق الرهن الرسمي أو التأميني هي ذاتها الأحكام التي تجري بشأن حقوق الامتياز فيما يتعلق باهلاك الشيء أو تلفه^(٤).

وبناء على ما سبق من تحليل للنصوص التشريعية فإن أصحاب هذه الحقوق على اختلافها وتوعها سواء كان الرهن الرسمي أم التأميني أم الرهن الحيازي أم حق الاختصاص أم حقوق الامتياز، فإن حقوقهم تنتقل إلى التعويض المقدر والمقرر في حالة نزع أو استملاك العقارات للمنفعة العامة، ويكون لكل صاحب حق التعويض المحدد في الكشوف النهائية التي

(١) راجع في ذلك المادة (١٠٤٩) مدني مصري، المادة (٩٦١) مدني بحريني.

(٢) راجع في ذلك الفقرة (٢) في كل من المادة (١٠٤٨ ، ١١٠٢) مدني مصري، الفقرة (٢) من المادة (٩٦٠) مدني بحريني، والمادتين (٩٦١ ، ١٠٠٧) مدني بحريني.

(٣) راجع في ذلك المادة (١٠٩٥) مدني مصري. علماً بأن القانون المدني البحريني لا ينظم هذا الحق باي نصوص مناظره لما ورد بالقانون المدني المصري

(٤) راجع في ذلك المادة (١١٣٥) مدني مصري، المادة (١٠٤٠) مدني بحريني

لم يعترض عليها أحد منهم، أو تم الاعتراض عليها ولكن كان مصير هذا الاعتراض الرفض^(١).

وتتولى الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية دفع التعويضات وصرفها وفقاً لما تضمنته الكشوف المعدة بذلك، حيث تكون الأولوية لصاحب المرتبة الأعلى فإن تبقى شيئاً من التعويض تم صرفه إلى صاحب المرتبة التالية وهكذا^(٢).

وبخصوص صاحب حق الانتفاع فإن حق انتفاعه ينقضي بهلاك الشيء محل الانتفاع؛ غير أنه ينتقل التعويض الذي يحل محله كالثمن الذي يتم إقراره مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة^(٣).

وبناء على ما سبق ينشأ لصاحب حق الانتفاع الحق في مبلغ التعويض المحدد له نتيجة نزع ملكية العقار محل الانتفاع للمنفعة العامة، وعليه لا يكون لمالك الرقبة الحق في التعويض بكامله؛ ولكن يلزمه مراعاة صاحب حق الانتفاع وتعويضه من خلال الاتفاق بينهما على آلية لذلك^(٤)؛ وإلا كان الحل هو اللجوء للقضاء حال فشل الاتفاق^(٥)، أي أنه على الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية ألا تسلم مبلغ التعويض لمالك الرقبة لعدم استحقاقه له إلا عقب انتهاء مدة الانتفاع أو موت المنتفع^(٦).

(١) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٤٧ وما بعدها.

(٢) أنور طلبه، مرجع سابق، ص ١٠٧ وما بعدها.

(٣) راجع في ذلك الفقرة (١) من المادة (٩٩٤) مدني مصري، والفقرة (١) من المادة (٩٢٢) مدني بحريني.

(٤) يمكن الاتفاق بين مالك الرقبة والمنتفع على ايداع مبلغ التعويض كوديعة في أحد البنوك باسم مالك الرقبة على أن يصرف العائد المتحصل منها لصاحب حق الانتفاع وذلك بموجب اقرار مصدق على التوقعات فيه وعندئذ يتسلم الاثنان المبلغ التعويض لإيداعه والا كان القضاء هو الفيصل إذا تعذر الاتفاق على ذلك، راجع في ذلك، أنور طلبه، مرجع سابق، ص ١٠٧ وما بعدها.

(٥) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٤٧ وما بعدها.

(٦) أنور طلبه، مرجع سابق، ص ١٠٧ وما بعدها.

الفرع الثالث

حق أصحاب الحقوق الشخصية في التعويض عن نزع الملكية الخاصة

أو استملاكها للمنفعة العامة

لم تقرر قوانين نزع الملكية ولا قوانين الاستملاك الحق لأصحاب الحقوق الشخصية في التعويض عن نزع ملكية العقارات واستملاكها للمنفعة العامة، فعلى سبيل المثال لا يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر بسبب نزع ملكية العقار إلا في إطار القواعد العامة التي تستوجب توافر خطأ المؤجر، كأن يكون على علم بنية جهة الإدارة نحو قيامها بنزع أو استملاك العقار محل التأجير ومع ذلك قام بالتأجير؛ أما إذا انتفى علمه فهذا يعني انتفاء خطئه الموجب للمسؤولية، وعندئذ يفسخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل على اعتبار أن نزع الملكية أو استملاك العين المؤجرة بمثابة هلاكها كلياً وفقاً لأحكام القانون المدني لا يد للمؤجر فيه ولا أساس للتعويض عنه^(١) (٢).

وفي ذات المنحى اتجهت أحكام محاكم النقض في أحكامها^(٣) إذ أكدت على أن نزع العين المؤجرة للمنفعة العامة يترتب عليه انفساخ عقد الإيجار تلقائياً؛ نظراً لاستحالة تنفيذ العقد بسبب انعدام المحل نتيجة السبب الأجنبي، حيث أن نزع ملكية العقار المؤجر للمنفعة العامة يعد هلاكاً كلياً يترتب عليه إنهاء العقد؛ وبناء على ذلك فإن صاحب الحق الشخصي لا يستحق تعويضاً وفقاً لأحكام قانون نزع الملكية أو الاستملاك، وإن كان يستحق تعويضاً

(١) جابر محجوب علي، طارق جمعة السيد راشد، أثر نزع الملكية للمنفعة العامة على العقود المرتبطة بالعقار المنزوع ملكيته مرجع سابق، ص ٤٧، راجع في ذلك المادة (٥٦٩) مدني مصري، المادة (٥١٨) مدني بحريني

(٢) راجع في ذلك المادة (٥٦٩) مدني مصري، المادة (٥١٨) مدني بحريني.

(٣) نقض ٢٢ أبريل ١٩٨٢، الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق، المكتب الفني رقم ٣٣ شبكة المعلومات القانونية العربية، نقض ٢٥ مايو ١٩٦٧، الطعن رقم ٥١ لسنة ٣٤ ق، المكتب الفني رقم ١٨ شبكة المعلومات القانونية العربية، نقض ١٢ نوفمبر ١٩٧٤، الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ ق، نقض ١٦ مارس ١٩٧٦، الطعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤١ ق.

وفقاً للقواعد العامة في القانون المدني والتي تستوجب خطأ الطرف الآخر الذي ترتب عليه ضرر للطرف الأول، وأن إرادة واحد منهما كانت هي سبب الاستحالة؛ أما انتفاء الخطأ فيؤدي مباشرة لانتفاء المسؤولية وانتفاء الحق في التعويض، وهو ذات الأمر في القانون البحريني.

الفرع الرابع

حق المشتري بعقد غير مسجل (عرفي) في التعويض

عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة

أفادت نصوص القانون المدني^(١) أن هلاك المبيع قبل التسليم تكون تبعته على البائع؛ بينما تقع تبعه الهلاك على المشتري عقب التسليم، وذلك متى كان الهلاك مادياً، حيث أن العبء بالتسليم وليس بانتقال الملكية؛ أما إذا كان هلاك المبيع قانونياً كما هو الحال في نزع الملكية أو الاستملاك؛ فإن تبعه الهلاك تخضع في هذه الحالة لقواعد استحالة تنفيذ الالتزام فتقع على المالك؛ وبناءً على ذلك إذا تم نزع ملكية العقار أو استملاكه قبل تسجيل عقد البيع تحمل البائع التبعة والتزم برد الثمن للمشتري إذا كان سبق وقبضه من قبل، حتى لو كان بإمكان المشتري قبل النزع اتمام إجراءات التسجيل؛ ولكنه تقاعس أو تباطأ عن ذلك؛ في حين إذا تم نزع ملكية العقار أو استملاكه عقب التسجيل كانت التبعة على المشتري لكونه هو المالك وأصبح ملتزماً بدفع باقي ثمن العقار^(٢).

ويبدو لنا مما سبق أن البائع يتحمل تبعه نزع ملكية العقار واستملاكه في البيع غير المسجل (العرفي)، فإن كان المشتري قد دفع الثمن التزم البائع برده إليه حتى لو كان المشتري قد تسلم المبيع ولكن نُزع من يده أو تراخى عن التسجيل، ويحق للمشتري بعقد

(١) راجع في ذلك المادة (١٥٩ ، ٤٣٧) مدني مصري.

(٢) راجع في ذلك المادة (١٥٩) مدني مصري.

عرفي الذي بادر بدفع كامل الثمن أو جزء منه الاعتراض على صرف التعويض للبائع لحين الفصل في النزاع القائم بينهما^(١).

يستفاد مما سبق أن عقد البيع غير المسجل (العرفي) يرتب حقوقا والتزامات شخصية في جانب المتعاقدين؛ ولكن لا يستحق المشتري هنا التعويض عن نزع الملكية؛ لأنه ليس بمالك، وليس خلفا خاصا للمالك الاصيلي؛ وإنما هو مجرد دائن وحسب^(٢).

وفي هذا الصدد أكدت محكمه النقض^(٣) أن المشتري بعقد غير مسجل (عرفي) لا يمتلك العقار ولا يستحق تعويضا عن نزع الملكية؛ لأنه ليس بخلف خاص للمالك؛ وإنما هو دائن بحق شخصي للبائع بالحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد، ويظل الحق في التعويض عن نزع ملكية العقار للبائع فقط^(٤).

ولعل هذا الأمر يثير التساؤل حول مسألة إذا كان التعويض عن نزع الملكية للبائع فقط، فما هو الموقف إذا كان البائع قد قبض الثمن من المشتري في هذا البيع غير المسجل؛ وبالتالي لم يناع أو يطالب بأي تعويضات، ولم يدرج اسمه في الكشوف المعدة من قبل اللجنة المشكلة بحصر العقارات وتحديد ذوي الشأن من ملاك وأصحاب الحقوق^(٥)، خاصة وأنه وفقا لما ورد بالمادة العاشرة من قانون نزع الملكية المصري تكون البيانات الخاصة بالعقارات والحقوق المدرجة في الكشوف نهائية إذا لم تقدم عنها معارضات أو طعون خلال المدد المحددة قانونا^(٦)، وما يترتب على ذلك من عدم جواز المنازعة في هذه الكشوف أو

(١) جابر محبوب علي، طارق جمعة السيد راشد، أثر نزع الملكية للمنفعة العامة علي العقود المرتبطة بالعقار المنزوع ملكيته، مرجع سابق، ص ٤٨. شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٤٥ وما بعدها، انور طلبه، مرجع سابق، ص ١٠٦ وما بعدها. أنور طلبه، مرجع سابق، ص ٦٣ وما بعدها، ص ١١١ وما بعدها

(٢) مصطفى مجدي هرجه، مرجع سابق، ص ٤٤.

(٣) نقض ٢ فبراير ١٩٨٤، الطعن رقم ١٦٨٩ لسنة ٥٣ ق.

(٤) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٥٠ وما بعدها.

(٥) المرجع السابق، ذات الموضوع.

(٦) راجع في ذلك المادتين (٨ ، ٩) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

ادعاء أي حق من الحقوق في مواجهة الجهة طالبة نزع الملكية الملتزمة بالتعويض لعدم منازعته في ذلك، وعدم ادراج اسمه في الكشف، وفي نفس الوقت لا يكون للمشتري حق التعويض؛ لأنه لم يسجل عقده، فما هو مصير التعويض؟

وحسما لهذه الإشكالية يرى رأي^(١) الاعتداد بالوضع الظاهر، ونشوء حق للمشتري بالعقد غير المسجل (العرفي) باعتباره واضح يده على العقار المنزوعة ملكيته في التعويض كمقابل للنزع، وأن المشتري له أن ينازع في هذا التعويض بتوجيه انذار للجهة القائمة على نزع الملكية بوقف الصرف، وقيامه برفع الدعوى ضد من شملته الكشف وممثل تلك الجهة، ليصدر حكماً في مواجهته لوقف الصرف حتى يتم الفصل في النزاع القائم بينهما قضائياً^(٢). ويرى قانون الاستملاك البحريني^(٣) أنه إذا نشأ نزاع حول ملكية الأراضي التي يراد استملاكها فعندئذ يعتبر مالكا الشخص الذي كانت الأرض مسجلة باسمه لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري، وإذا كانت غير مسجلة يعتبر الشخص واضح اليد عليها عند الاستملاك هو صاحب الحق فيها، ولمدعي الملكية أو الحق العيني أو الحيازة إقامه الدعوى لإثبات ما يدعيه، وهو ما يعني الاعتداد بحاله الأرض غير المسجلة واعتبار وضع اليد قرينة على الملكية لحين ثبوت العكس، وهذا ما يعطي للمشتري بعقد عرفي الحق في التعويض متى كان واضعاً يده على العقار.

من كل ما سبق نرى أن المشرع قد عوض العديد من الأشخاص عن نزع الملكية أو الاستملاك بطريق مباشر وبطريق غير مباشر، حيث عوض الملاك كأصل عام، وكذلك أصحاب الحقوق العينية بشكل مباشر، وأصحاب الحقوق الشخصية بطريقة غير مباشرة وبشروط معينه، وعوض المالك الظاهر أو ما يسمى بالحائز أو واضع اليد أو المشتري بعقد عرفي غير مسجل، وكنا نتمنى لو طال التعويض أصحاب العقارات المجاورة للعقار المنزوع

(١) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٥١ وما بعدها.

(٢) أنور طلبه، مرجع سابق، ص ٦٣ وما بعدها، نقض ٦ يونيو ١٩٩٨، الطعن رقم ٧٥٧ لسنة ٦٢ ق.

(٣) راجع في ذلك المادة (٩) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

أو المستملك الذين تضررت عقاراتهم نتيجة قرار النزع أو الاستملاك، على غرار ما فعلت بعض التشريعات الأخرى^(١)

المبحث الثالث

المعارضة والطعن في التعويض

عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة

يعد طريق التظلم من القرارات والطعن على الأحكام من أهم الضمانات التي تحقق الأمان للأفراد في مختلف المنازعات، لا سيما إذا كان القضاء هو القائم عليها، والملاحظ أن المشرع المصري أو البحريني أو غيرهم من المشرعين العرب اعتنقوا هذا الطريق بعدما كان التظلم والطعن من اختصاص اللجان الإدارية؛ وبالرغم من ذلك ما زالت هناك بعض من بقايا الماضي، حيث ما زال التظلم يتم أمام لجان إدارية تابعة للسلطة التنفيذية، وهذا ما نعه عيبا واضحا في قانون الاستملاك البحريني عنه في القانون المصري على النحو الذي سنعرضه في الآتي.

(١) أقر المشرع الأردني في قانون الاستملاك الأردني رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ تعويض أصحاب العقارات التي تأثرت من قرار الاستملاك والتي تقع عقاراتهم خارج نطاق المساحة المستملكة من خلال الفقرة (هـ) من المادة (١٠)، وتنطبق هذه المادة على العقارات التي تضررت نتيجة لقرار الاستملاك، ولم تكن ضمن قائمه العقارات التي شملها قرار الاستملاك؛ ولعل الحكمة التشريعية من هذه المادة تتمثل في رغبة المشرع في ضمان اي ضرر ينجم على الاستملاك، سواء كان هذا الضرر ناجما عن أعمال مادية أو عن تصرفات يقوم بها المستملك في ملكه، بدليل أن المشرع استعمل عبارته ضمان الأضرار الناجمة عن الأعمال التي قام بها المستملك، واشراط المشرع التعويض ، عبدالناصر زياد، أشرف اسماعيل العدوان، التعويض العادل كشرط لمشروعية الاستملاك في ضوء أحكام قانون الاستملاك الأردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٩، العدد ٢، ٢٠١٢.

المطلب الأول

المعارضة والطعن في التعويض

عن نزع الملكية الخاصة في القانون المصري

ذكرنا في قانون نزع الملكية المصري أن الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية تقوم بعد ايداع مبلغ التعويض المقدر بواسطة اللجنة المختصة بإعداد كشوفات من واقع عملية الحصر التي تقوم بها اللجنة المؤلفة لأجل ذلك تتضمن العقارات والمنشآت محل النزاع، وكل ما يتصل بها من معلومات وبيانات، وتقوم بعرض هذه الكشوفات في الأماكن المحددة قانوناً، مع إخطار ذوي الشأن بذلك وإلى غير ذلك من إجراءات^(١).

وبصفة عامة يعطي القانون الحق لذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال مدة ٣٠ يوماً من تاريخ انتهاء عرض الكشوفات في الاعتراض على البيانات الواردة بها، ويُقدم الاعتراض أمام المقر الرئيسي للجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو إلى المديرية أو الإدارة التابعة لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرتها العقار، وإذا كان الاعتراض متعلقاً بحق على العين الواردة في الكشوفات المشار إليها يجب أن يرفق بالاعتراض جميع المستندات المؤيدة له وتاريخ شهر الحقوق المقدم بشأنها هذا الاعتراض وأرقامها، وذلك خلال الـ ٩٠ يوماً التالية لتقديم الاعتراض؛ وإلا اعتبر كأن لم يكن، وللجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية عند اللزوم أن تطلب من ذوي الشأن تقديم مستندات أخرى تكميلية كتابة ودفعه واحدة، وتحدد لهم ميعاداً مناسباً لتقديمه، وفي جميع الأحوال يجب أن يشتمل الاعتراض على العنوان الذي يعلن فيه ذوي الشأن ما تم في هذا الاعتراض^(٢).

وبصفة خاصة يكون لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعه أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوفات الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوفات العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها

(١) راجع في ذلك المواد (٥ ، ٦ ، ٧) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٢) راجع في ذلك المادة (٨) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

العقارات والمنشآت، ويُرفع الطعن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات، وتتعدد الخصومة في هذا الطعن بين الجهة طالبة نزع الملكية، وذوي الشأن من الملاك، وأصحاب الحقوق فقط، ويُنظر هذا الطعن على وجه السرعة^(١).

ويتضح من نصوص قانون نزع الملكية المصري أنه اعطى ذوي الشأن الحق في الطعن على التعويض المقدر بشكل مباشر أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار محل النزاع، دون حاجة لعرض الأمر على لجنة للفصل كما ذكرنا في حالة الاعتراض على البيانات الواردة بالكشوف المتقدم ذكرها، ويكون رفع الطعن في تقدير التعويض أمام الأحكام الابتدائية بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى المقررة في قانون المرافعات، ومن ثم تخضع الطلبات في تقدير التعويض للقواعد العامة^(٢)، حيث يجوز لذوي الشأن تحديد التعويض في صحيفة الطعن، أو بطلب عارض أثناء نظر الطعن أو ترك تقدير التعويض لأهل الخبرة وسداد الرسوم عند قيد الطعن وفقاً للقواعد التقدير المقررة في قانون الرسوم القضائية^(٣).

والجدير بالذكر أن التمكين من الطعن المباشر أمام القضاء على تعويض نزع الملكية يعد نقطة تحول في الإجراءات المتبعة عما سبق من تشريعات، حيث أن القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ (الملغي) لم يكن يجيز اللجوء المباشر إلى المحكمة الابتدائية المختصة للطعن

(١) راجع في ذلك المادة (٩) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٢) محفوظ علي عمران، الدور القضائي في تعزيز الضمانات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة البحوث القانونية، جامعة مصراته، كلية القانون، المجلد الثاني، العدد الأول، ٢٠١٤، ص ٣٧ وما بعدها، محمد أمين اسماعيلي، التقدير القانوني والقضائي للتعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وعن الاعتداء المادي على الملكية العقارية، مرجع سابق، ص ٣٠٧ وما بعدها.

(٣) أسماء بليلى، صلاح الدين بوجلال، السلطات التقديرية والمقيدة للقاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خضير بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد العاشر، العدد ٢، ٢٠٢٢، ص ٨١٣ وما بعدها، محمد بلحاج الفحصي، المرحلة القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دعوى رفع الاعتداء المادي ودعوى نقل الحيازة، مجلة محيط للدراسات والأبحاث القانونية، العدد الأول، ٢٠١٨، ص ٧ وما بعدها.

في التعويض إلا بعد المعارضة أمام لجان الفصل في تقدير التعويض المستحق، وبعد اتباع إجراءات حكومية معينة أوجبها القانون^(١).

وبصدور المادة التاسعة من قانون نزع الملكية المصري (القائم) يكون المشرع بذلك قد اعتنق مبدأ التصدي القضائي المباشر للمنازعات المتعلقة بالتعويضات المقدره بمعرفة الجهة الادارية^(٢)، لاغياً بذلك نظام لجنة الفصل في المنازعات، وبعد أن كان للمحكمة الابتدائية الحق في نظر الطعون المقدمة من أصحاب الشأن في القرارات الصادرة من الجهة القائمة على نزع الملكية بشأن البيانات المدرجة بالكشوف، أصبح للمحكمة الابتدائية الحق في التصدي للنزاع القائم حول التعويض دون حاجه لعرض النزاع سلفاً على لجنة الفصل في المعارضات التي كان يتعين عرض النزاع عليها أولاً في ظل القانون القديم؛ وإلا قُضي بعدم قبول الادعاء أمام المحكمة الابتدائية^(٣).

وبناء على ما سبق أصبح الاختصاص بنظر التعويض المقدر المطعون فيه ثابتاً للمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار محل النزاع، وأصبح الحكم الصادر عنها يخضع للقواعد العامة المقررة في قانون المرافعات فيما يتصل بالاستئناف^(٤).

(١) انظر في ذلك القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠، حكم محكمه النقض الصادر في ٤ يناير ١٩٧٣، الطعن رقم ٢٥٥ لسنة ٣٧ ق، مكتب فني رقم ٢٤، شبكه المعلومات القانونية العربية، حكم محكمه النقض الصادر في ١٤ نوفمبر ١٩٨٩، الطعن رقم ٢٨٧٩ لسنة ٥٧ ق، مكتب فني رقم ٤٠، حكم النقض الصادر في ٢١ ابريل ١٩٩٢، الطعن رقم ٢٤٦٢ لسنة ٦١ ق.

(٢) محفوظ علي عمران، الدور القضائي في تعزيز الضمانات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ٢٠١٤، ص ٣٧ وما بعدها.

(٣) مصطفى مجدي هرجه، مرجع سابق، ص ٥٢، حكم محكمه النقذ الصادر في ٢١ ابريل ١٩٩٢، الطعن رقم ٢٤٦٢ لسنة ٦١ ق، لاحظ أن هذا المنهج يخالف ما ورد بالمواد (١٣، ١٢، ١٤) من القانون الملغي رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤.

(٤) حكم محكمه النقض الصادر في ٨ مايو ١٩٩٦، الطعن رقم ١٠٠٩١ لسنة ٦٤ ق، مكتب فني رقم ٤٧، شبكه المعلومات القانونية العربية، حكم محكمه النقض الصادر في ٢١ ابريل ١٩٩٢، الطعن رقم ٢٤٦٢ لسنة ٦١ ق، مكتب فني رقم ٤٣.

والجدير بالذكر أن اختصاص المحكمة الابتدائية ينعقد للفصل في مسائل التعويض عن نزع الملكية مهما كانت قيمة الدعوى المثارة، باعتبار أن اختصاصها اختصاصاً نوعياً لا قيمياً، فحتى لو كانت الدعوى المثارة تدخل في اختصاص القاضي الجزئي فإن المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار تختص بنظر النزاع، والجدير بالذكر أيضاً أن المعارضات في التعويض التي لم يكن يفصل فيها حتى تاريخ العمل بهذا القانون كانت تحال بحالتها إلى المحكمة المختصة وفقاً لأحكام المادة ٢٧ القانون.

ويخضع الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية للقواعد العامة المقررة للاستئناف، فإذا كان الحكم صادراً في دعوى لا تتجاوز قيمتها نصاب القاضي الجزئي كان الحكم انتهائياً، ولا يجوز استئنافه إلا حال بطلان في الإجراءات وكان لها تأثير في الحكم؛ أما إذا كان الحكم الصادر في دعوى تتجاوز نصاب القاضي الجزئي فيجوز استئنافه.

وينحصر نطاق خصومه الطعن في التعويض بين الجهة طالبة نزع الملكية باعتبارها الجهة الملزمة بدفع التعويض، حيث أن المستملك أو نازع الملكية ليس هو الجهة التي أصدرت القرار؛ وإنما السلطة الإدارية الراغبة في إقامة مشروع للنفع العام على العقار محل النزاع أو الاستملاك^(١)، وبين ذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق فقط، ويُنظر الطعن على وجه السرعة، فإذا كان الطعن مرفوعاً من الجهة طالبة نزع الملكية اختصت فيه ذوي الشأن وحدهم دون اختصام الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية؛ وإلا كانت الدعوى غير مقبولة بالنسبة لها لرفعها على غير ذي صفة، وتقضي المحكمة بذلك من تلقاء نفسها، وكذلك الأمر إذا كان الطعن مرفوعاً من ذوي الشأن فلا يختصم فيه إلا الجهة طالبة نزع الملكية^(٢).

(١) يختلف مصطلح المستملك في هذا الموضع عنها في دعوى الإلغاء حيث يعتبر المستملك في دعوى الإلغاء هو من أصدر قرار الاستملاك وليست الجهة الإدارية المستفيدة من هذا القرار (خالد حماده الخريشا، مرجع سابق، ص ٢١٩ وما بعدها.

(٢) انظر في ذلك حكم محكمه النقض الصادر في ٧ نوفمبر ٢٠٠٠، الطعن رقم ٢٥٢٨، لسنة ٦٣ ق.

ويستطيع ذوي الشأن أو الجهة طالبة نزع الملكية الطعن مباشرة أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار على التعويض المقدر في الكشف خلال أربعة أشهر تبدأ من نهاية الثلاثين يوماً التي تستغرقها مده عرض الكشف؛ وإلا فُضي بعدم قبول الدعوى شكلاً، حيث أن هذا الميعاد من النظام العام، وتعد البيانات الخاصة والحقوق المدرجة بكشوف الحصر نهائية إذا لم تُقدم عنها معارضات أو طعون خلال المدة المنصوص عليها في المواد (٨ ، ٩) من قانون نزع الملكية المصري القائم، ولا يجوز عقب ذلك المنازعة فيها أو الادعاء في شأنها بأي حق من الحقوق في مواجهة الجهة طالبة نزع الملكية^(١).

ويوقع أصحاب العقارات والحقوق التي لم تُقدم في شأنها معارضات على نماذج خاصة معدة سلفاً بنقل ملكيتها للمنفعة العامة، ويترتب على هذا الأيداع جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع^(٢)، ويُرفع الطعن بصحيفة دعوى تودع بقلم الكتاب، وتُعلن بالطرق العادية المقررة وفقاً للمادة (٦٣) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.

والجدير بالذكر أن الطعن المقدم خاص فقط بالتعويض الذي يطلبه المدعي نظير عقاره المنزوع؛ أما الطعن على باقي البيانات التي وردت بكشوف الحصر فتخضع في الاعتراض عليها لما ورد بالمادة ٨ من القانون المذكور، وهذا الطعن الأخير أوسع في نطاقه من الطعن على التعويض فقط؛ لاشتماله على كل ما ورد بالكشوف كما سبق وعرضناها^(٣).

كما أن الطعن في قيمة التعويض المقدم من قبل لجنة تقدير التعويض والمقدم من الجهة طالبة نزع الملكية لا يمنع من حصول ذوي الشأن على المبالغ المقدرة، ولا يمنع قيامهم بالطعن في تقدير مبالغ التعويض أمام المحكمة الابتدائية المختصة دون حصولهم عليها، وكذلك الطعن بالاستئناف في الحكم الصادر من المحكمة الابتدائية لا يحول دون حصول ذوي الشأن على التقدير المقضي به ابتدائياً^(٤).

(١) راجع في ذلك المادة (١٠) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

(٢) حكم محكمة النقض الصادر في ٢١ نوفمبر ١٩٩١، الطعن رقم ٢٥٣٦ لسنة ٦٠ ق.

(٣) مصطفى مجدي هرجه، مرجع سابق، ص ٥٣.

(٤) راجع في ذلك المادة (١٣) من قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

وحال اتباع الاجراءات القانونية المنصوص عليها في نزع الملكية تختص المحكمة الابتدائية بالنظر في الطعون المقدمة في تقدير التعويض عن نزع الملكية، ولا يكون اختصاصها هو تقدير التعويض حيث أن الاختصاص في هذا الشأن يكون من صلاحية لجنة تقدير التعويض؛ وعليه فإن المحكمة الابتدائية تكون فقط جهة طعن وحسب وليست جهة تقدير للتعويض^(١).

وتتمثل ولاية المحكمة الابتدائية في بحث عناصر التعويض، أي أنه لا يمكن اللجوء إليها مباشرة لتقدير التعويض عن نزع الملكية؛ وإنما يجوز الطعن فقط في هذا التقدير أمامها؛ ولكن ليس معنى ذلك أن المحكمة الابتدائية لا تملك تقدير التعويض عند نظرها الطعن المقدم فيه؛ بل لها الحق في ذلك، ولها أن تستعين بما تراه من أسس ومن اشخاص، كأن تستعين بأهل الخبرة في هذا الشأن، أو بكشوف الضرائب العقارية لتقدير قيمة العقار^(٢). أما في حاله عدم اتباع الاجراءات القانونية، كأن تكون الدولة أو الجهة الادارية قد استولت على العقار بطريقة مخالفة لقواعد القانون؛ فان ذلك يعد بمثابة غصب وعمل غير مشروع يتوفر به ركن الخطأ التقصيري؛ الأمر الذي يعطي الحق لمالك العقار المغصوب في رفع دعوى استرداد عقاره من غاصبه وطلب التعويض، فإذا تعذر الاسترداد بسبب تخصيص العقار للمنفعة العامة بالفعل، أو صدور قرار بنزع ملكيته، أو طلب المالك تعويضا يعادل قيمته، فإن الدعوى بطلب التعويض الأخير تخضع للقواعد العامة في الاختصاص، فيتم رفعها أمام القاضي الجزئي أو المحكمة الابتدائية بحسب قيمة الدعوى، ويكون من صلاحية المحكمة تقدير التعويض؛ وليست مجرد جهة طعن^(٣).

(١) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٤١.

(٢) راجع في ذلك المادة (٣٧) من قانون المرافعات المدنية والتجارية المعدل بالقانون رقم ١٨ لسنة ١٩٩٩.

(٣) أنور طلبه، مرجع سابق، ص ١١٨.

المطلب الثاني

المعارضة والطعن في التعويض

عن استملاك الملكية الخاصة في القانون البحريني

في قانون الاستملاك البحريني الملغي^(١) كان يحق لمالك العقار المستملك أن يعترض على تقدير التعويض أمام إدارة البلديات خلال ٣٠ يوماً من تاريخ قرار الإشعار بالتقدير، ويسقط حقه في ذلك إذا مرت المدة المذكورة دون اعتراضه.

كما يجوز للمستملك منه الطعن في تقدير التعويض أمام المحكمة المختصة؛ ولكن بشرط فوات مدة ٣٠ يوماً من صدور قرار المستملك في المعارضة التي رفعت أمامه، وبمرور مده ٣٠ يوماً المذكورة يسقط حقه في الاعتراض والطعن ويصبح الاستملاك نهائياً.

وبناء على ما سبق كان لا يجوز للمستملك منه اللجوء مباشرة للمحكمة المختصة للطعن في تقدير التعويض على خلاف القانون المصري؛ وإنما كان يجب عليه المعارضة أولاً أمام الجهة المستملكة، وعقب الفصل في اعتراضه ينشأ له الحق في الطعن أمام القضاء؛ وكان على المشرع البحريني تدارك هذا الامر في اقرب تعديل تشريعي^(٢).

وبالفعل تضمنت المادتان (١٦ ، ١٧) من قانون الاستملاك البحرين (الحالي) رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ ما يفيد التظلم من قرارات الاستملاك، حيث يتضح من النصوص المذكورة بشأن الاعتراض أو المعارضة أو التظلم من التعويض أن المشرع البحريني اعطى الحق لكل من المالك وأصحاب الحقوق والمستملك اللجوء مباشرة الى المحكمة المختصة للطعن على ما تضمنه قرار الاستملاك من بيانات^(٣)، ومن أهمها بالطبع التعويض وذلك في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ اخطارهم به أو من تاريخ نشر القرار.

(١) راجع في ذلك المادة (١٠) من قانون الاستملاك البحريني الملغي رقم (٨) لسنة ١٩٧٠.

(٢) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٤٢.

(٣) أسماء بليلى، صلاح الدين بوجلل، السلطات التقديرية والمقيدة للقاضي الاداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٨١٣ وما بعدها، محمد بلحاج الفحصي، المرحلة القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٧ وما بعدها، محفوظ علي عمران،

وبهذه الطريقة يكون المشرع البحريني قد تدارك الانتقاد المذكور سلفا في القانون الملغي رقم ٨ لسنة ١٩٧٠، كما أنه اجاز التظلم من القرار المذكور أو مما يشتمل عليه من بيانات، ومن بينها التعويض وذلك خلال ٤٥ يوما من تاريخ اخطارهم به أو من تاريخ نشره^(١). وبخصوص التظلم المذكور فإن المتظلم يتقدم بتظلمه إلى إدارة الاستملاك والتعويض بوزارة البلديات مرفقا به المستندات المؤيدة لما يدعيه، وعلى الإدارة المذكورة أن تقيد ما يرد إليها من تظلمات بأرقام متسلسله في سجل خاص معد لهذا الغرض، تثبت فيه كافه البيانات والمعلومات المتعلقة بالتظلم والمتظلم، ويتسلم المتظلم ايصالا يثبت تقدمه بالتظلم ويكافه البيانات المرفقة به.

وحال مرور المدة المذكورة يسقط الحق في التظلم، حيث أن هذه المدة من النظام العام، وعلى الإدارة المذكورة إحالة التظلمات المقدمة لها إلى لجنة التظلمات، وذلك في مدة زمنية لا تتجاوز سبعة أيام من تاريخ تقديم تظلم.

والجدير بالذكر أن لجنة التظلمات من قرارات الاستملاك والتثمين يصدر قرار بتشكيلها من وزير البلديات، ولا بد أن تضم في عضويتها ممثل عن المجلس البلدي في المحافظة التي يقع في دائرتها العقار محل الاستملاك، يتم اختياره من خلال المجلس البلدي ويعاد تشكيل هذه اللجنة كل سنتين.

ويحدد القرار الصادر عن وزير البلديات اجراءات عمل اللجنة، ومكان انعقادها، والنصاب اللازم لصحة الانعقاد واصدار القرارات، وغير ذلك من القواعد المنظمة لعملها، ويعتمد الوزير المختص في نهاية الأمر قرارات اللجنة.

الدور القضائي في تعزيز الضمانات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٣٧ وما بعدها

(١) عبدالحميد عثمان محمد، المفيد في شرح أحكام القانون المدني البحريني، مرجع سابق، ص ٤٣.

وعلى لجنة التظلمات اخطار المتظلم بمواعيد انعقاد اللجنة بخطاب موسى عليه بعلم الوصول، وللمتظلم الحضور أمام اللجنة بنفسه أو بمن ينوب عنه لإبداء وجهة نظره وتقديم وتقنين مستنداته.

ويجوز للجنة المذكورة أن تطلب من المتظلم أو من يمثله أي بيانات أو مستندات أخرى للبت في تظلمه، على أن تحدد له مدة زمنية معينة يقدم فيها المطلوب منه بحيث لا تقل عن سبعة ايام ولا تزيد عن ٣٠ يوما من تاريخ الطلب أو من تاريخ الإخطار به، وفي حالة عدم حضور المتظلم أو من يمثله يكون من حق اللجنة البت في التظلم في ضوء المتاح لديها من بيانات ومستندات.

ولكن لا يمنع عدم حضور المتظلم أو من يمثله اللجنة من نظر التظلم المقدم والبت فيه طالما تأكدت اللجنة من اخطار المتظلم بموعد انعقاد اللجنة بالطريق القانوني، وعلى اللجنة البت في التظلم المقدم لها خلال ٣٠ يوما من إحالته إليها، ويعد انقضاء هذه المدة دون الفصل في التظلم بمثابة رفض ضمني للتظلم المقدم، وعلى اللجنة اخطار المتظلم بما انتهت إليه من قرار بشأن التظلم المقدم لديها في غضون سبعة ايام من تاريخ صدوره على العنوان المحدد في التظلم، وعلى أثر قيام اللجنة بالبت في التظلم يكون من حق المتظلم الطعن أمام المحكمة المختصة على القرار الصادر بذلك خلال ٦٠ يوما من تاريخ اخطاره بهذا القرار، أو من تاريخ انقضاء المدة المحددة للبت في التظلم دون صدور قرار فيه.

وبالرغم من الميزة التي أضفاها المشرع البحريني على القانون القائم للاستملاك، والتي تمثلت في حق اللجوء المباشر إلى المحكمة المختصة للطعن على قرار الاستملاك، أو ما تضمنته من بيانات؛ إلا أنه ابقى على لجنة للتظلم الاداري، وهذه اللجنة هي لجنة مركزية امرها بيد وزير البلديات، حيث نجده المتحكم في كل ما يتصل بها باستثناء عضوية ممثل المجلس البلدي الذي يتم اختياره من قبل المجلس البلدي، وما خلا ذلك من كافة الأمور والتفاصيل من صلاحيات الوزير، بدءا من التشكيل إلى اعتماد القرارات مما يفت من موضوعيتها، وتجعل منها خصما وحكما في أن واحد

بالإضافة إلى ما سبق فإن كثرة المدد المذكورة في المادتين المذكورتين تطيل أمد الخصومة، وتبدد الكثير من الوقت والجهد، وتقوت مصالح الأفراد بلا طائل، وكان أولى قصر الأمر على اللجوء إلى المحكمة المختصة التي تعطي أحكامها للخصوم طمأنينة واستسلام، حيث أن الخصوم سيفضلون اللجوء للقضاء على الزج بأنفسهم في معترك لجنة التظلمات المشار إليه.

ولقد أبقى المشرع البحريني في قانون الاستملاك (الحالي) على نص كان معمولا به بالقانون الملغي رقم ٨ لسنة ١٩٧٠ بشأن المالك المنزوعة ملكيته أثناء غيابه في الخارج لمدة ٣٠ يوما دون أن يعين وكيلًا رسميًا عنه، حيث اعطاه المشرع حق رفع اعتراضه على قرار لجنة التثمين خلال ٣٠ يوما من تاريخ ابلاغه رسميًا بقرار لجنة التثمين حسب اجراءات التبليغ القضائية المعمول بها أو خلال ٣٠ يوما من تاريخ رجوعه مع وجوب إثبات غيابه أثناء هذه الفترة، وعلى المستملك تكليف لجنة التثمين إعادة النظر مجددا في التثمين متى ثبت أن المالك كان غائبا خلال ٣٠ يوما من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية (١).

ولعل هذا النص غير موجود بالقانون المصري مما يجعل هذا الحكم القانوني من خصوصيات القانون البحريني الذي يراعي وضعًا خاصًا بمملكة البحرين، يتمثل في كثرة عدد الملاك الموجودين خارج حدود المملكة (٢).

(١) راجع في ذلك المادة (١٠) من قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩.

(٢) شحاته غريب شلقامي، مرجع سابق، ص ١٤٣.

المطلب الثالث

المعارضة والطعن في التعويض

عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة

في قوانين دول مجلس التعاون

في قانون نزع الملكية الكويتي، لذوي الشأن حق الاعتراض على قوائم حصر العقارات المنزوعة من قبل ادارة نزع الملكية، ومن بينها قيمة التعويض، وذلك خلال ١٥ يوما من انتهاء مده العرض - ١٥ يوما من اخطار ذوي الشأن بهذا الموعد - وإلا كان اعتراضهم غير مقبول^(١).

وتقوم الإدارة المعنية بتسجيل بيانات الاعتراضات، وتحدد جلسة لنظرها أمام لجنة الاعتراضات المشكلة بقرار من مجلس الوزراء، وتضم من بين أعضائها أحد قضاه المحكمة الكلية^(٢).

ويعتبر قرار لجنة الاعتراضات نهائياً فيما يتعلق بتقدير التعويض، ولا يعاد النظر فيه مرة أخرى^(٣)، علماً بأن أي اعتراض أو طعن على القرارات المذكورة سلفاً لا يمنع من نفاذ قرار نزع الملكية^(٤).

(١) راجع في ذلك المادة ١٦ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٢) راجع في ذلك المادة ١٧ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٣) راجع في ذلك المادة ١٨ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

(٤) راجع في ذلك المادة ٣١ من القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.

والملاحظ هنا عدم وجود مجال للطعن أمام القضاء كما سبق ورأينا، وقصر الاعتراضات على اللجان الادارية حتى وإن اشتملت في إحدى تشكيلاتها على أحد القضاة؛ بل وجعل قرارات لجنة الاعتراضات نهائية ولا يمكن نظرها مجدداً.

وفي نظام نزع الملكية السعودي، يجوز لذوي الشأن التظلم من قيمة التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته أمام ديوان المظالم، وذلك خلال ٦٠ يوماً من تاريخ إخطارهم بالقرار^(١)، ونجد هنا أن نظام التظلم مختلف فهو ليس أمام جهة ادارية من التي شاركت في اجراءات نزع الملكية ولا أمام القضاء؛ وإنما أمام ديوان المظالم.

وفي قانون نزع الملكية القطري، لذوي الشأن الحق في التظلم أمام الوحدة الادارية المختصة بنزع الملكية بوزارة البلدية مما ورد بكشوف الحصر وخراطم التقدير، وذلك خلال ٣٠ يوماً من انتهاء مدة العرض؛ وإلا كان التظلم غير مقبول^(٢)، وتحال التظلمات التي تتضمن منازعه في قيمه التعويض إلى لجنة التظلمات^(٣).

وبناء على هذه التظلمات، تقوم لجنة التظلمات بإخطار المتظلم بموعد فحص تظلمه؛ للحضور بنفسه أو عن طريق من يمثله؛ وإلا نظرت اللجنة التظلم في غيبته، وفي حاله قبول التظلم من تقدير قيمه التعويض لا يجوز للجنة أن تزيد التعويض المتظلم منه؛ إلا في حدود ١٥% من قيمته؛ إلا إذا تبين لها أنه بالفعل شابه نقص عن القيمة الواجب تقديرها؛ عندئذ

(١) راجع في ذلك المادة ٢٤ النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ يونيو ١٤٢٤.

(٢) فاروق الأباصيري، الحق في التعويض عن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة في أحكام محكمة التمييز القطرية، مرجع سابق، ص ٢٧ .

(٣) هذه اللجنة مشكلة من خمسة أعضاء من بينهما اثنان قضاة من محكمة الاستئناف، يتم اختيارهما من قبل رئيس المجلس الأعلى للقضاء، يكون أحدهما رئيساً للجنة، والآخر نائباً للرئيس، وقرار تشكيلها صادر عن مجلس الوزراء، مما يجعل للجنة ذات اختصاص قضائي، راجع في ذلك المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة.

يكون قرارها بالقيمة الكاملة للتعويض المستحق^(١)، ويكون قرار اللجنة في جميع الأحوال نهائياً، ولا تحول أي منازعات أو تظلمات إجراءات نزع الملكية، وينتقل الحق في التعويض في النهاية لمن يجوز حكماً لصالحه^(٢).

ولا يختلف الأمر في القانون القطري عن سابقه من حيث جهة التظلم غير القضائية حتى وإن جاء بتفاصيل أكثر من غير؛ لكن مازالت قرارات اللجنة نهائية ولا مجال لنظرها من جديد، والأمر برمته من صلاحيات اللجنة المعنية.

في قانون نزع الملكية العماني، يجوز لذوي الشأن التظلم من تامين العقار المنزوع الوارد في كشوف الحصر؛ وإلا صار التامين المدرج بها نهائياً^(٣)؛ ولكن لا يحول التظلم دون حصول أصحاب الحقوق على التعويض المقدر، وعند تعذر حصولهم عليه ظل حقهم فيه قائم لدى وزارة الإسكان والتخطيط العمراني، مع اخطارهم بذلك كتابة^(٤)، ولا تمنع المنازعات بين أصحاب الشأن وبعضهم البعض من عملية النزع ولا من آثارها^(٥)، وهو على شاكلته سابقه.

في قانون نزع الملكية الصادر عن إمارة الشارقة، تختص لجنة التظلمات التابعة لدائرة التخطيط والمساحة بالنظر والبت في التظلمات المقدمة من أصحاب الحقوق على قيمه ونوع التعويضات المحددة في قرارات لجنة التعويضات، أو في حالة التأخر في صرفها، وتكون

(١) راجع في ذلك المادة ١٨ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة.

(٢) راجع في ذلك المادة ٢١ من قانون نزع الملكية القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة.

(٣) راجع في ذلك المادة ١٤ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علماً بأن اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

(٤) راجع في ذلك المادة ١٧ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علماً بأن اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

(٥) راجع في ذلك المادة ١٩ من المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علماً بأن اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.

قراراتها نهائية، وهذه اللجنة مشكلة بقرار من المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة، وهي لجنة إدارية خالصة، وليست لجنة قضائية، أو ذات اختصاص قضائي^(١)، ولا تختلف الأحكام هنا عما سبق بيانه.

في قانون الاستملاك الصادر عن إمارة دبي، لمالك العقار محل الاستملاك حق الاعتراض على قيمة التعويض المقدرة دون الاعتراض على نوع التعويض، ويقدم هذا الاعتراض إلى الجهة المعنية خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء مهله ٣٠ يوم المذكورة سلفاً^(٢).

وتقوم اللجنة المعنية بفحص الاعتراض، بالنظر فيه خلال عشرة أيام من استلامه، وتعيد إجراءات تشمين العقار وتحديد مقداره وفقاً لما ورد بالقانون^(٣) ١١ وإذا كان يحق للمالك الطعن أمام المحكمة المختصة على صحة إجراءات قرار الاستملاك خلال ٦٠ يوماً من تاريخ صدور قرار لجنة نزع ملكية العقار، واعتماد نوع التعويض؛ إلا أن المحكمة لا تنتظر في أي طعن متعلق بمقدار التعويض^(٤)، ولا تؤثر الاعتراضات أو الطعون على مقدار التعويض، ولا على إجراءات تنفيذ قرار الاستملاك^(٥)، ولعل الأمر هنا يدعو للاستغراب؛ إذ أن المشرع اتاح اللجوء للقضاء للطعن في إجراءات الاستملاك دون اتاحة الطعن على قيمة التعويض؛ رغم أن تقدير قيمة التعويض إجراء من الإجراءات؛ وربما الاجراء الأهم بالنسبة لذوي الشأن.

(١) راجع في ذلك الفقرة ٢ من المادة ٤ من المرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ (إمارة الشارقة).

(٢) راجع في ذلك المادة ١٠ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.

(٣) راجع في ذلك المادة ١١ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.

(٤) راجع في ذلك المادة ١٢ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.

(٥) راجع في ذلك المادة ١٣ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في إمارة دبي.

وإذا كان العقار محجوزاً لأي سبب أو معلق به أي حق من الحقوق وجب على جهة الاستملاك التنسيق مع دائرة الأراضي والأملاك لاستقطاع ما يعادل قيمة الحجز أو الحق من التعويض المودع، وعدم دفع هذه القيمة لأي شخص إلا بناء على حكم قضائي^(١).

الخاتمة

يدور البحث المقدم حول الآليات القانونية للتعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها في القوانين العربية، وعدالة تلك القواعد التي تنظم التعويض عن هذا النزاع أو الاستملاك، وذلك في إطار قوانين نزع الملكية العقارية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة، سواء في القانون المصري، أم في قانون الاستملاك البحريني على وجه الخصوص كنموذجين أصيلين في متن البحث، معرجين أثناء البحث على لقاء الضوء على بعض قوانين دول مجلس التعاون في ذات الشأن؛ نظراً للتقارب التشريعي الكبير بين قوانين دول مجلس التعاون.

ولقد أكدت القواعد القانونية بكل أنواعها على قداسية الملكية الخاصة وعدم جواز المساس بها؛ إلا في بعض الحالات الاستثنائية، وعلى ذلك جاء التسليم بإمكانية المساس بالملكية الخاصة في بعض الأحيان تحقيقاً للوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، والتي من بين صورها نزع الملكية أو الاستملاك.

وكان لا بد من تقييم القواعد والنصوص القانونية التي تنظم التعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك، وبيان مدى عدالتها وكفايتها، والتحويلات التي طرأت عليها عبر قوانين متعاقبة في هذا المجال، ويزخر هذا المسار بالعديد من الإشكاليات القانونية التي كانت من قبل وما زالت، والتي تم تعديلها؛ ولكن ليس بالشكل الكافي.

ومن مفردات هذا التقييم بحث الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك للمنفعة العامة، وبيان الأسس والمبادئ الواجب مراعاتها عند تقدير التعويض المتقدم، ولقد أسفر هذا البحث عن عدم وجود اختلافات كبيرة في الأحكام التي تنظم هذه

(١) راجع في ذلك المادة ١٨ من القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في امارة

دبي.

المسألة، حيث يسند كل قانون للسلطة التنفيذية عملية النزع أو الاستملاك الاختصاص بتقدير التعويض، لتجمع السلطة التنفيذية بين اتخاذ إجراءات النزع أو الاستملاك وكذلك الأفراد بسلطه تقدير التعويض عنهما، هذا بالإضافة إلى مزيد من الصلاحيات التي تتصل بتشكيل لجان تقدير التعويض وعملها، والتي وإن ظهرت محدودة في بعض القوانين؛ إلا أنها تبدو صارخة في بعض القوانين الأخرى.

ف نجد القانون المصري يحدد بشكل واضح لجنة تقدير التعويض، وبيان صفات أعضائها، ودرجاتهم الوظيفية، في الوقت الذي يؤخذ عليه استبعاد الأطراف محل النزع سواء كان الجهة طالبة النزع أم الأطراف المنزوعة ملكياتهم من تشكيل هذه اللجان؛ في حين يتسم قانون الاستملاك البحريني، وبعض قوانين دول مجلس التعاون في هذا الشأن بالمركزية الشديدة، حيث يهيمن الوزير المختص على العديد من الصلاحيات، مثل تشكيل لجان تقدير التعويض، وبيان أدوارها، وكل ما يتصل بعملها، وصولاً إلى اعتماد القرار؛ مما يجعل سلطته سلطة شبه مطلقة، مع اعترافنا بوجود بعض الايجابيات في هذه القوانين، والتي من بينها الاعتماد على آراء أصحاب الخبرة، وانضمامهم إلى تشكيل هذه اللجان للدراسة والمناقشة.

و ظهر لنا في القوانين المذكورة غياب الطابع القضائي على هذه اللجان، مما يعرض التعويضات المقدرة عادة للاعتراضات عن طريق المعارضة والطعن.

ولقد جاءت القواعد المنظمة للمبادئ والأسس التي يجب مراعاتها عند تقدير اللجان المذكورة للتعويض بصيغ عامة ومرسلة ومتناثرة، لتمنح اللجان سلطات واسعة في هذا المجال، حيث اعتمدت على أسعار السوق السائدة وقت صدور قرار النزع أو الاستملاك، ومراعاة قيمة التقدير عند النزع أو الاستملاك الجزئي سلباً أو ايجاباً، وعند تغير سعر العقار نتيجة أعمال المنفعة العامة التي قامت بها الدولة.

في حين اعتمد القانون المصري في تقدير التعويض عن نزع الملكية على كثير من الأسس والمبادئ الواردة بالقرارات الوزارية واللوائح التنفيذية، باعتبارها الأكثر استخداماً، والأكثر فائدة من الناحية العملية؛ بينما اعتمد المشرع البحريني على العقود المسجلة لدى جهاز المساحة، والتسجيل لعقارات من ذات الطبيعة وفي ذات التوقيت، وعلى مقربه من

العقارات المستملكة، علاوة على اعتماده على المستندات التي يقدمها أطراف الاستملاك، وليس هناك قرارات أو لوائح لتقدير التعويض كالواردة بالجانب المصري، واعتمدت معظم تشريعات دول مجلس التعاون على القيمة السوقية للعقارات بدون التعرض لتفاصيل وايضاحات، مكثفيه بالإشارة الي اللوائح التنفيذية.

لقد استبعدت لجان تقدير التعويض من جل القوانين المذكورة قيمة المستحدثات والتحسينات اللاحقة لنشر قرار نزع الملكية متى غلب عليها مظنة طلب زياده التعويضات، وكذلك استبعاد أي زيادة متحققة في العقار نتجت عن أعمال المنفعة العامة التي قامت بها الدولة.

ولقد كان من الضروري استعراض الأحكام الخاصة بالتعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك، ممثله في وقت تقدير التعويض، ووقت استحقاقه، وبيان أطراف التعويض بين الملتزم به، وصاحب الحق فيه، وبيان إمكانية المعارضة، والطعن على التعويض المتقدم. ولاحظنا أن وقت تقدير التعويض في القوانين المذكورة عادة يكون طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار النزع أو الاستملاك؛ إلا أن تقدير التعويض في القانون المصري يتسم بالجزافية؛ حيث تقوم جهة تقدير التعويض بتقدير التعويض أولاً، وبعدها تقوم بحصر الممتلكات محل النزع؛ في حين يتسم القانون البحريني بالموضوعية؛ إذ أن لجنة التقدير تقوم بأعمال حصر الممتلكات محل الاستملاك أولاً.

ولقد حرصت القوانين على محاولة التعجيل بصرف التعويضات المستحقة؛ غير أن طول مدة الاجراءات باعدت في المدة الزمنية التي يتم تحصيل التعويض فيها من الناحية الواقعية.

وبخصوص الجهة الملتزمة بدفع التعويض نجد أن القانون المصري مايز بين الجهة طالبة النزع والجهة التي تقوم بإجراءات النزع، فجعل الجهة طالبة النزع هي الجهة الملتزمة بدفع التعويض المستحق؛ في حين جعل المشرع البحريني الوزارة المختصة هي الجهة الملتزمة بدفع التعويض، على اعتبار أن الجهة طالبة الاستملاك والجهة القائمة باتخاذ اجراءات الاستملاك هي جهات تابعة للدولة ولا داع للمغايرة بينهما، وأن هذا الأمر أكثر

تحديدا لصاحب الحق في معرفة جهة الاقتضاء، وعلى نفس الشاكلة سارت باقي قوانين دول مجلس التعاون في طريق التزام الجهات المذكورة أداء التزامها بدفع التعويضات المستحقة. ورأينا تعدد أصحاب الحق في التعويض، حيث تمثل مستحقو التعويض في المالك كأصل عام، وكذلك واضع اليد، وأصحاب الحقوق العينية، والمشتري للعقار بعقد غير مسجل أو بعقد عرفي؛ إلا أن أصحاب الحقوق الشخصية ليس لهم حق في التعويض عن النزع والاستملاك؛ وإن كان لهم الحق بطريق غير مباشر وفقا لأحكام القانون المدني.

وفي مجال المعارضة في التعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك أحسن المشرع المصري والبحريني بإجازة اللجوء المباشر إلى القضاء للطعن على التعويض المقدر؛ إلا أن المشرع البحريني ابقى على اللجوء إلى اللجنة الإدارية لإبداء التظلمات، وعدم جواز الطعن إلا عقب صدور القرار الإداري، وهي لجنة مركزية لدرجة تفقدها موضوعيتها ومصداقيتها، وكذلك فعلت بعض قوانين نزع الملكية بباقي دول مجلس التعاون.

ومن واقع العرض الموجز السابق، واستعراض أهم النتائج التي توصلنا إليها نستطيع أن نوصي بعده توصيات خاصة بهذا الشأن، سواء فيما يخص قانون نزع الملكية المصري، أم قانون الاستملاك البحريني وما يقاربه من قوانين دول مجلس التعاون، باعتبارهما النموذجين اللذين قام عليهما البحث، ونظرا لدرجة التشابه الكبيرة بين قانون الاستملاك البحريني وبقية قوانين نزع الملكية والاستملاك في دول مجلس التعاون.

التوصيات:

(١) النص في قانون نزع الملكية أو قانون الاستملاك على التعجيل في دفع التعويض لأصحاب الحق وعدم التباطؤ أو التأخير في صرف التعويضات المستحقة، امتثالا لما ورد بالدستور المصري من جانب، واتساقا مع ما ورد بقانون الاستملاك البحريني من عدم جواز طلب الاستملاك إلا في ظل وجود اعتمادات سنوية مخصصة لهذا الغرض في الميزانية عينا أو نقدا، وهو ما يدل على توافر قيمة التعويضات، وإمكانية دفعه مقدما بدلا من التراخي والتأخير في القيام بذلك.

(٢) وجوب التعويض عن الضرر الأدبي الناجم عن نزع الملكية أو الاستملاك، وعدم الاكتفاء بالتعويض المادي؛ لجبر خاطر المضرور وتحقيق عدالة التعويض بشكل فعلي وواقعي؛ نظرا لما ينجم عن نزع الملكية من آثار نفسية سلبية على المالك وأصحاب الحقوق، وعدم التثبيت الحرفي بفكرة اعلاء المصلحة العامة على المصلحة الخاصة.

(٣) أن يتضمن تشكيل لجان تقدير التعويض المنصوص عليها في قوانين نزع الملكية والاستملاك وجود ممثل عن الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية أو الاستملاك، وممثل على أصحاب الحقوق المنزوعة أو المستملكة؛ لمراقبة ومتابعة الإجراءات، والاستماع إلى آرائهم بشأن عمليات التقدير والتثمين التي تتم، مع حصر دورهم في مجرد ابداء الرأي والمناقشة دون أي صلاحيات أخرى لما في ذلك من فائدة مادية ومعنوية، حيث يؤدي ذلك إلى استرضاء فعلي لجميع الأطراف، وإضافة أفكار جديدة نابعة من أصحاب المصلحة والمعنيين، علاوة على أن هذا الأمر قد يحد من لجوء الأطراف إلى القضاء ويقلص من مدة عملية النزاع أو الاستملاك.

(٤) أن تشرف السلطة القضائية على عملية نزع الملكية أو الاستملاك من بدايتها إلى نهايتها بشكل كلي؛ لإسباغ وبث الطمأنينة في نفوس أصحاب الحق المراد نزع ملكياتهم، حيث أن اللجان المشكلة بقرارات وزارية ما هي إلا لجان إدارية خاضعة وتابعة لتوجيهات وتعليمات السلطة التنفيذية، وهو ما يجعلها في بعض الأحيان تحيد عن موضوعيه التقدير والتثمين العادل.

(٥) على المشرع البحريني والمشرعين في دول مجلس التعاون خفض صلاحيات الوزير المختص في إجراءات نزع الملكية والاستملاك، حيث تتسم سلطات الوزير المختص بالمركزية الشديدة واطلاق اليد، بدءا من تشكيل اللجان، ومرورا بأعمالها، وانتهاء بقراراتها؛ الأمر الذي يُفقد اللجان حيادها وموضوعيتها؛ لكونها لجان إدارية خاضعة وتابعة للسلطة التنفيذية.

(٦) أن يتم تقدير قيمة التعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك من قبل اللجنة المختصة وقت دفعه لصاحب الحق؛ على خلاف ما جاء بالنصوص التي تقدر التعويض وقت قرار نزع الملكية أو الاستملاك، حيث أن ذلك أكثر عدالة بالنظر للفارق الزمني بين تقدير التعويض ودفعه، والمتغيرات التي تطرأ على أسعار العقارات في هذه المدد الزمنية حتى وإن كانت قصيرة، وما ينجم عنها من خسائر لصاحب الحق، الذي قد يفشل في الحصول على بديل عن العقار المنزوع أو المستملك منه بعقار آخر مماثل أو شبيه؛ نظرا لضعف التعويض المتحصل عليه، وعدم تناسبه غالبا مع الأسعار الجديدة للعقارات؛ وبالتالي يفقد التعويض أهم وأبرز ما قصده المشرع، ألا وهو العدالة.

(٧) الأخذ في الاعتبار عند تقدير التعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك التحسينات والمستحدثات التي قام بها صاحب الحق على العقار؛ حيث أن أي تحسينات أو مستحدثات يقوم أصحاب الشأن بإضافتها للعقار محل النزع ليست مجانية؛ وإنما تكبدوا في سبيله نفقات ومصروفات يمكن تقديرها؛ وبالتالي فإن زياده التعويض هنا لها محل؛ وليست اثرء بلا سبب، أو تحايل يهدف لزيادة التعويض؛ وإنما مقابل لانفاق فعلي، ولأن اللجنة التي تقدر التعويض تقدر وفقا لما ترى وليس لما تقتض في نوايا الأفراد؛ وإلا كانت تقديراتها غير عادله، ومن ناحية أخرى فإن بعض القوانين تعطي الملاك وذوي الشأن حق الطعن على قرار نزع الملكية أو الاستملاك؛ وبالتالي فإن احتمال الاستجابة للطعن وارد وقبول الطعن والغاء قرار النزع أو الاستملاك جائز؛ وبالتالي تعد الأعمال والتحسينات والمستحدثات التي تتم في ظل هذا الاحتمال مبررة ومشروعة، والقول بخلاف ذلك مصادره على المطلوب واستباق غير مبرر لنتيجة الطعن أو حكم المحكمة؛ وعليه فإن الأجدر ألا يؤخذ في الحسبان عند تقدير التعويض المستحدثات والزيادات التي جرت في العقار عقب انتهاء مدة رفع الطعن أو عقب رفضه؛ أما ما يتم اثناء مدته أو قبل الفصل فيه بعد رفعه، فهو أمر لا يتسق مع نصوص القانون.

(٨) أن ينص قانون نزع الملكية المصري على قيام لجنة تقدير التعويض بحصر المنشآت والعقارات محل النزع أولا، ثم تقوم لجنة تقدير

التعويض وتثمين العقارات عقب ذلك بدورها في ضوء نتائج الحصر والتحديد المشار إليها، حيث أن الملاحظ من مضمون مجموع النصوص المشار إليها أن تقدير التعويض أسبق من حصر العقارات والمنشآت محل النزاع؛ مما يعطي دلالة على جزافية التعويض وما يترتب على ذلك من سلبيات.

(٩) أن يطال التعويض عن نزع الملكية أو الاستملاك أصحاب العقارات المجاورة للعقار المنزوع أو المستملك الذين تضررت عقاراتهم نتيجة قرار النزاع أو الاستملاك على غرار ما فعلت بعض التشريعات الأخرى كالقانون الأردني، حيث أن المشرع عوض العديد من الأشخاص سواء بطريق مباشر أم بطريق غير مباشر، حيث عوض الملاك كأصل عام، وكذلك أصحاب الحقوق العينية بشكل مباشر، وأصحاب الحقوق الشخصية بطريق غير مباشر وبشروط معينة، وعوض المالك الظاهر، أو ما يسمى بالحائز أو واضع اليد، أو المشتري بعقد عرفي، أو عقد غير مسجل.

(١٠) أن تكون الاعتراضات على تقدير تعويضات نزع الملكية أو الاستملاك بأي شكل أو طريقة أمام القضاء؛ وليس أمام لجان أو جهات إدارية؛ ضمانا للحيداء، وتوفيرا للنفقات ومحاولة تقصير أمد النزاع وحسم الخلاف.

المصادر والمراجع

المراجع العامة والمتخصصة:

- احمد احمد موافى، فكره المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة، نظرية الموازنة، دراسة مقارنة.
- احمد عبد العال ابو قرين، الحماية الدستورية للملكية الفردية، أسسها ومقتضياتها في ضوء الفقه والقضاء المصري والفرنسي، دار الثقافة الجامعية، ١٩٩٩ م.

- **جورجي شفيق ساري**، مسؤوليه الدولة عن أعمال سلطاتها، قضاء التعويض، دراسة مقارنة لأحدث القواعد والنظريات في نصوص التشريع واحكام القضاء واره الفقهاء في فرنسا ومصر، الجزء السادس، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٢.
- **خالد حماده الخريشا**، دعاوي الاستملاك امام القضاء، دراسة مقارنة، دار الفكر، عمان، الاردن، ٢٠٢٠.
- **سعد محمد خليل**، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، ١٩٩٣.
- **سعيد احمد شعله**، قضاء النقض المدني في الملكية، دار الكتب القانونية، مصر، ٢٠٠٤.
- **سليمان محمد الطماوي**، مبادئ القانون الاداري، أموال الادارة العامة وامتيازاتها، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، ١٩٧٩.
- **شحاته غريب شلقامي**، الاستملاك وتداعياته القانونية، دراسة تحليليه في القانون المدني وقوانين نزع الملكية واحكام القضاء في مصر والبحرين، دار النهضة العربية، ٢٠٠٦.
- **طعيمة الجرف**، القانون الاداري، نشاط الادارة العامة، اساليبه ووسائله، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٥.
- **طلبه عبد العال الغباشي**، أحكام نزع الملكية وتقيدها لمصلحه الغير في الشريعة الاسلامية، دراسة مقارنة، رساله دكتوراه، جامعه الازهر، كليه الشريعة والقانون، القاهرة، ١٤٢٢.
- **عبد الحميد عثمان محمد**، المفيد في شرح القانون المدني البحريني، احكام حق الملكية والتأمينات العينية، مطابع جامعه البحرين، ٢٠١١.
- **عبد السلام داوود العبادي**، الملكية في الشريعة الاسلامية، الجزء الثاني، مكتبه الاقصى، عمان، الاردن، ١٩٧٧.
- **فؤاد العطار**، القانون الاداري، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧٦.

- ماجد راغب الحلوى، القانون الاداري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، ١٩٩٩.
- محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية ١٩٨٨.
- مصطفى مجدي هرجه، المشكلات العملية فى قانون نزع الملكية العامة رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ فى ضوء الفقه واحكام محكمه النقض ومحاكم الاستئناف مع ملحق احدث احكام محكمه النقض، دار الفكر والقانون، مصر، ١٩٩٨.
- وفاء سيد احمد محمد، قيود الملكية للمصلحة العامة فى الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، رساله الدكتوراه، جامعه القاهرة، ١٩٩٦.

الدوريات والمجلات القانونية:

- أسماء بليلى، صلاح الدين بوجلال، السلطات التقديرية والمقيدة للقاضي الاداري فى تحديد التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خضير بسكره، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد العاشر، العدد ٢، ٢٠٢٢.
- جابر محجوب علي، طارق جمعة السيد راشد، أثر نزع الملكية للمنفعة العامة علي العقود المرتبطة بالعقار المنزوع ملكيته، دراسة فى القانونين المصري والقطري، المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل، مركز الدراسات القانونية والقضائية، السنة التاسعة، العدد الثاني، ٢٠١٥.
- زياد خلف عليوي الجوالي المفرجي، معيار المصلحة العامة فى الاستملاك، دراسة مقارنة، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، كلية القانون والعلوم السياسية، المجلد الخامس، العدد ١٩، ٢٠١٦، ص ١٦ وما بعدها

- عبدالناصر زياد، أشرف اسماعيل العدوان، التعويض العادل كشرط لمشروعية الاستملاك في ضوء أحكام قانون الاستملاك الأردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٩، العدد ٢، ٢٠١٢.
- فاروق الأباصيري، الحق في التعويض عن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة في أحكام محكمة التمييز القطرية، المجلة القانونية والقضائية، وزارة العدل، مركز الدراسات القانونية والقضائية، السنة التاسعة، العدد الأول، ٢٠١٥.
- محفوظ علي عمران، الدور القضائي في تعزيز الضمانات القانونية لنزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة البحوث القانونية، جامعة مصراته، كلية القانون، المجلد الثاني، العدد الأول، ٢٠١٤.
- محمد الكشور، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الأسس القانونية والجوانب الإدارية والقضائية، ١٩٨٩.
- محمد أمين اسماعيلي، التقدير القانوني والقضائي للتعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وعن الاعتداء المادي على الملكية العقارية، مجلة قانونك، العدد ١٤، ديسمبر ٢٠٢٢.
- محمد برهام عجيز، تقدير التعويض، المجلة العربية للفقهاء والقضاء، العدد ٥٣، أبريل ٢٠١٩، الأمانة العامة لجامعة الدول العربية، قطاع لشؤون القانونية، الأمانة الفنية لمجلس وزراء العدل العرب، ص ١٨٥ - ١٩٣. (المنظومة).
- محمد بلحاج الفحصي، المرحلة القضائية لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دعوى رفع الاعتداء المادي ودعوى نقل الحياة، مجلة محيط للدراسات والأبحاث القانونية، العدد الأول، ٢٠١٨.
- محمد محمد القطب مسعد، الموازنة بين حق الملكية الخاصة واعتبارات النفع العام، دراسة في ضوء قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة مدينة السادات، كلية الحقوق، المجلد الخامس، العدد الأول، ٢٠١٩.

- هشام الأعرج، أسس ومعايير التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ما بين محاضر اللجنة الإدارية للتقييم ومحاضر الخبرة القضائية، دراسة في ضوء القانون والاجتهاد القضائي، مجلة منازعات الأعمال، العدد ٣٢، ٢٠١٨.

الأحكام قضائية

- حكم محكمة النقض الصادر في ٢١ ابريل ١٩٩٢، الطعن رقم ٢٤٦٢ لسنة ٦١ ق.
- حكم محكمة النقض الصادر في ٢١ نوفمبر ١٩٩١، الطعن رقم ٢٥٣٦ لسنة ٦٠ ق.
- حكم محكمة النقض، الصادر في ٢٩ يناير ١٩٩٥، الطعن رقم ٣١٨٣ - مكتب فني رقم ٤٦ لسنة ٦٠ ق -
- حكم محكمه النقض الصادر في ١٤ نوفمبر ١٩٨٩، الطعن رقم ٢٨٧٩ لسنة ٥٧ ق، مكتب فني رقم ٤٠،
- حكم محكمه النقض الصادر في ٢١ ابريل ١٩٩٢، الطعن رقم ٢٤٦٢ لسنة ٦١ ق،
- حكم محكمه النقض الصادر في ٢١ ابريل ١٩٩٢، الطعن رقم ٢٤٦٢ لسنة ٦١ ق، مكتب فني رقم ٤٣.
- حكم محكمه النقض الصادر في ٤ يناير ١٩٧٣، الطعن رقم ٢٥٥ لسنة ٣٧ ق، مكتب فني رقم ٢٤، شبكه المعلومات القانونية العربية
- حكم محكمه النقض الصادر في ٧ نوفمبر ٢٠٠٠، الطعن رقم ٢٥٢٨، لسنة ٦٣ ق.
- حكم محكمه النقض الصادر في ٨ مايو ١٩٩٦، الطعن رقم ١٠٠٩١ لسنة ٦٤ ق، مكتب فني رقم ٤٧، شبكه المعلومات القانونية العربية،
- حكم محكمة النقض الصادر في ٢ فبراير ١٩٨٤، الطعن رقم ١٦٨٩ لسنة ٥٣ ق.
- حكم محكمة النقض الصادر في ٦ يونيو ١٩٩٨، الطعن رقم ٧٥٧ لسنة ٦٢ ق.
- حكم محكمة النقض الصادر في ٢٩ يناير ١٩٩٥، الطعن رقم ٣١٨٣، س ٦٠ ق
- حكم محكمة النقض الصادر في ١٤ يناير ١٩٧٦، الطعن رقم ٥٦ س ٤١ ق.

- حكم محكمة النقض الصادر في ٢٧ ابريل ١٩٧٧، الطعن رقم ٦٣١ س ٤٣ ق.
- حكم محكمة النقض الصادر في ٣١ اكتوبر ١٩٥٧، الطعن رقم ١٨٦ س ٢٣ ق.
- حكم محكمة النقض الصادر في ١٨ يناير ١٩٩٥، الطعن رقم ٩٧٥، مكتب فني رقم ٤٦، لسنة ٦٠ ق،
- حكم محكمة النقض الصادر في ٨ فبراير ١٩٨٧، قطعه رقم ٢١٢٩
- حكم محكمة النقض الصادر ٢١ ابريل ١٩٩٢، الطعن رقم ٢٤٦٢ س ٦١ ق، نقض ٨ مايو ١٩٩٦، الطعن رقم ١٠٠٩١، س ٦٤ ق.
- حكم محكمة النقض الصادر في نقض ١٢ نوفمبر ١٩٧٤، الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ ق،
- حكم محكمة النقض الصادر في ٢٧/٦/١٩٥٧، الطعن رقم ١٧٦ لسنة ٢٣ ق س ٨.
- حكم محكمة النقض الصادر في ٢٢ أبريل ١٩٨٢، الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق، المكتب الفني رقم ٣٣ شبكة المعلومات القانونية العربية،
- حكم محكمة النقض الصادر في ٢٥ مايو ١٩٦٧، الطعن رقم ٥١ لسنة ٣٤ ق، المكتب الفني رقم ١٨ شبكة المعلومات القانونية العربية،
- حكم محكمة النقض الصادر في ١٦ مارس ١٩٧٦، الطعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤١ ق.
- حكم محكمة التمييز البحرينية في ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٥، الطعن رقم ٢/٢٠٠٥

الدساتير العربية

- الدستور المصري المعدل الصادر في ٢٣ ابريل ٢٠١٩ .
- الدستور البحريني الصادر في ٢٠٠٢.
- دستور دوله الكويت الصادر عام ١٩٦٢ والمعاد العمل به في عام ١٩٩٢،
- الدستور العماني الصادر بمرسوم سلطاني رقم (٩٦/١٠١)
- الدستور القطري الصادر في ٢٠٠٤.
- دستور دوله الامارات العربية المتحدة الصادر عام ١٩٧١ والمعدل عام ٢٠٠٩
- النظام الأساسي للحكم في المملكة العربية السعودية في ٢٠١٠/١٤٣١

القوانين المدنية العربية

- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
- القانون المدني الكويتي رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠.
- القانون المدني الاتحادي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥.
- القانون المدني البحريني رقم ١٩ لسنة ٢٠٠١.
- القانون المدني القطري رقم ٢٢ لسنة ٢٠٠٤.
- القانون المدني العماني رقم ٢٩ لسنة ٢٠١٣.
- نظام المعاملات المدنية السعودي رقم م/١٩١.

قوانين الاستملاك العربية الحالية

- قانون الاستملاك الاردني رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧
- قانون الاستملاك البحريني رقم ٣٩ لسنة ٢٠٠٩ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة
- قانون الاستملاك رقم ٩ لسنة ٢٠١٢ الصادر في امانة راس الخيمة،
- القانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن استملاك العقارات للمنفعة العامة في امانة دبي.

قوانين نزع الملكية العربية الحالية

- قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.
- القانون رقم ١٨٧ لسنة ٢٠٢٠ بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
- القانون الكويتي لنزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ وتعديلاته، المنشور بالجديد الرسمية فالعدد ٤٨٨ لسنة العاشرة.
- النظام السعودي لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/١٥ لسنة ١٤٢٤ والمنشور بجريده ام القرى في العدد رقم ٣٩٥٣ في ١٠ /٣/ ١٤٢٤.

- القانون القطري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ بشأن نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتا للمنفعة العامة.
- المرسوم السلطاني رقم ٧١ سنة ٢٠٢٣ بإصدار قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، علما بان اللائحة التنفيذية لهذا المرسوم لم تصدر حتى لحظه كتابه هذه السطور.
- القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ بشأن تنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر في اماره ابوظبي.
- المرسوم بالقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٢٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في اماره الشارقة.

قوانين نزع الملكية المصرية السابقة (الملغية)

- القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الاراضي المعدة للبناء.
- القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ولائحته التنفيذية.
- القانون رقم ٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرط مقابل التحسين.
- القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٥٦ بشأن نزع ملكية الاحياء لإعادة تخطيطها وتعميرها.
- القانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٢ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين.

قرارات وتقارير

- تقرير اللجنة المشتركة عن لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية ومكاتب لجان الاسكان والمرافق العامة والتعمير والزراعة والري والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية عن مشروع قانون بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين - القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠.

- القرار رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٣ بتعديل المادة الأولى من القرار رقم ٢٣ لسنة ٢٠١٣ بشأن اعاده تشكيل لجنة التظلمات من قرارات الاستملاك والتثمين، الجريدة الرسمية، العدد ٣١٠٥، الخميس ٢٣ مايو ٢٠١٣.
- قرار وزير الاشغال رقم ١٠٣٩٨ الصادر في ١٩ نوفمبر ١٩٦١ في شأن الاجراءات المتبعة لتقدير التعويض عن نزع الملكية.
- قرار وزير شؤون البلديات والتخطيط العمراني رقم ١٤ لسنة ٢٠١١ بشأن تشكيل لجنة التظلمات من قرارات الاستملاك والتثمين ونظام عملها، الجريدة الرسمية، العدد ٢٩٩٢، الخميس ٢٤ مارس ٢٠١١.

محتويات البحث

مقدمة

مبحث تمهيدي: أسس ونطاق الحماية القانونية للملكية الخاصة من المساس بها

المطلب الأول: أسس الحماية القانونية للملكية الخاصة من المساس بها

المطلب الثاني: نطاق الحماية القانونية للملكية الخاصة من المساس بها

الفصل الأول: الاختصاص بتقدير التعويض وأسسه في مجال نزع الملكية الخاصة أو

الاستملاك

المبحث الأول: جهة الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة

والاستملاك

المطلب الأول: الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع الملكية في القانون المصري رقم

١٠ لسنة ١٩٩٠

المطلب الثاني: الاختصاص بتقدير التعويض عن نزع ملكية العقارات الخاصة أو استملاكها

في القانون البحريني وبعض قوانين دول مجلس التعاون
المبحث الثاني: أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة والاستملاك في القوانين العربية

المطلب الاول: أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في القانون المصري

المطلب الثاني: أسس تقدير التعويض عن نزع الملكية أو استملاك الملكية الخاصة للمنفعة العامة
في القانون البحريني وبعض قوانين دول مجلس التعاون

المبحث الثالث: العناصر المستبعدة والتي لا يعتد بها عند تقدير قيمة التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك

المطلب الاول: المستحقات والتحسينات اللاحقة لنشر قرار نزع الملكية أو الاستملاك في الجريدة الرسمية

المطلب الثاني: الزيادة المتحققة في قيمة العقار عقب نشر قرار نزع الملكية أو الاستملاك في الجريدة الرسمية

المطلب الثالث: العناصر المستبعدة التي لا يعتد بها عند تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها في بعض قوانين دول مجلس التعاون

الفصل الثاني: أحكام التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو الاستملاك للمنفعة العامة

المبحث الاول: توقيت تقدير ودفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة العامة وتوقيت استحقاقه

المطلب الأول: توقيت تقدير ودفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها
للمنفعة العامة

المطلب الثاني: توقيت استحقاق التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها
للمنفعة العامة

المبحث الثاني: الملتزم بدفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة
العامة وأصحاب الحق فيه

المطلب الأول: الملتزم بدفع التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها للمنفعة
العامة

المطلب الثاني: أصحاب الحق في التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها
للمنفعة العامة

المبحث الثالث: المعارضة والطعن في التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها
للمنفعة العامة

المطلب الأول: المعارضة والطعن في التعويض عن نزع الملكية الخاصة في القانون
المصري

المطلب الثاني: المعارضة والطعن في التعويض عن استملاك الملكية الخاصة في
القانون البحريني

المطلب الثالث: المعارضة والطعن في التعويض عن نزع الملكية الخاصة أو استملاكها
للمنفعة العامة في قوانين دول مجلس التعاون

الخاتمة

المصادر والمراجع