حماية الحق في الملكية وفقاً للدستور القطري

سارة مرعي سعيدان ال عبير القحطاني

باحثة بدرجة الماجستير بالقانون العام

الملخص

تُعد الملكية الخاصة من الحقوق الأساسية التي كفلها الدستور الدائم لدولة قطر، حيث نصت المادة (٢٧) على أن " الملكية الخاصـــة مصونة، فلا يحرم أحد من ملكه إلا بسبب المنفعة العامة وفي الأحوال التي يبينها القانون وبالكيفية التي ينص عليها، وبشرط تعويضه عنها تعويضاً عادلاً"، ويُظهر هذا النص مدى حرص المشـــرّع الدســـتوري على حماية الملكية الخاصة وضمان عدم المساس بها إلا في أضيق الحدود، عندما تقتضي ذلك مصلحة عامة حقيقية وملحة. ويعني ذلك أن الأصل في الملكية الخاصة هو الحماية وعدم الجواز لأي جهة أن تنزعها أو تعتدي عليها إلا ضـــمن إطار قانوني صـــارم، يستند إلى تحقيق منفعة عامة واضـــحة، مثل تنفيذ مشاريع البنية التحتية أو إنشاء مرافق تخدم المجتمع. ولا يكفي مجرد الـــادعاء بالمنفعة العامة، بل يجب أن يتم ذلك وفق الشـــروط والإجراءات التي يحددها القانون بشـــكل صـــريح، بما يضمن عدم التعسف أو الاستغلال. وإن حماية الملكية الخاصة بهذا الشكل تعكس التزام دولة قطر بسيادة القانون، وتعزيز مبادئ العدالة والحرية الاقتصادية، وتوفير بيئة قانونية مستقرة تشـــجع على الاستثمار وتحمي حقوق الأفراد والمواطنين في ممتلكاتهم. وقت أوصت الدراسة بمجموعة توصـــيات أهمها ضـــرورة توضيح مفهوم مصطلح "المنفعة العامة" بشكل دقيق من خلال تحديد معايير واضـــحة للحالات التي يمكن فيها نزع الملكية لصـــالح المنفعة العامة، بالإضافة الى تفصيل الإجراءات القانونية الواجب إتباعها عند اتخاذ قرار نزع الملكية، مع ضرورة التأكيد على وجود الإشراف القضائي المحايد لضـــمان المشـــروعية في هذه القرارات وذلك بتعديل قانون الفصـــل في المنازعات الإداري القطري رقم (٧) لســـنة ٢٠٠٧م وذلك بمنح القضـــاء الإداري صلاحية النظر في قرارات نزع الملكية على اعتبار أنها من القرارات الادارية النهائية.

الكلمات المفتاحية: الملكية، حق الملكية، التعويض العادل، نزع الملكية، المنفعة العامة.

The Right to Property according to the Qatari Constitution

ABSTRACT

Private ownership is considered one of the fundamental rights guaranteed by the Permanent Constitution of the State of Qatar. Article (27) stipulates," Private property is inviolable. No one shall be deprived of his property except for the public benefit, in the cases defined by law, and in the manner prescribed therein, provided that he is fairly compensated ".This provision reflects the constitutional legislator’s keenness to protect private property and to ensure that it

is not infringed upon except in the narrowest of circumstances, and only when a genuine and urgent public interest requires it .This means that the default principle governing private ownership is protection, and that no authority may expropriate or infringe upon it except within a strict legal framework, based on the achievement of a clear public benefit, such as the implementation of infrastructure projects or the establishment of public facilities. A mere claim of public benefit is not sufficient; the action must adhere to the specific conditions and procedures explicitly outlined by law, ensuring there is no abuse or misuse of this power .Such protection of private property reflects the State of Qatar's commitment to the rule of law, the promotion of justice and economic freedom, and the provision of a stable legal environment that encourages investment and safeguards the rights of individuals and citizens in their property .The study recommends several key measures, most notably the need to clearly define the term" public benefit "by establishing specific criteria for the cases in which expropriation of property may be justified for public interest. It also calls for detailing the legal procedures to be followed when a decision is made to expropriate property, and stresses the importance of ensuring neutral judicial oversight to guarantee the legitimacy of such decisions. This may be achieved by amending the Qatari Law on the Resolution of Administrative Disputes No. (7) Of 2007, granting the administrative judiciary the authority to review expropriation decisions, considering them final administrative decisions.

Keywords: Property, Right to Property, Fair Compensation, Expropriation ,Public Benefit.

- **أولاً– المقدمة:**

يعتبر حق الملكية من الحقوق المهمة على الصعيد الوطني، ويعتبر احترامه من المؤشرات القوية على وجود اســتقرار اقتصادي للدول من جانب، ويعتبر بانه مؤشر على وجود احترام حقوق الإنسان من جانب آخر، وحقوق الملكية متنوعة، منها ما هو متعلق بحق الســكن الذي يشكل منظومة مترابطة من حقوق الإنسان الأخرى بصورة يستحيل فصلها عنه؛ فكيف يكون للإنسان حق في تمام صحته، وفي أن يعيش حياة كريمة، بالإضــافة إلى ان يمارس حقوقه السياسية والفكرية إذا كان يمارس تلك الحقوق وهو بلا مأوى أو في خطر على ملكيته الخاصة.

وتنــامى دور حمــاية حقوق الملكية منذ عهد الثورة الصــناعية فى أوروبا، وما نتج عنها من إختراعات ســعت جميع دول العالم لحمايتها، وفي ســبيل ذلك تم توقيع إتفاقية باريس لحماية حقوق الملكية الصــناعية في عام ١٨٨٣م لتحفيز المخترعين لمواصلة إنتاجهم خدمةً الحركة التجارية العالمية والإنتاجية، وقد ســاهمت التطورات التكنولوجية وتوسع استخدام التقنيات الإلكترونية في جميع الحقول والمجــالــات (الزراعيــة والصــناعية والطبية والتعليمية...الخ) إلى زيادة تنافس الدول والتحالفات الإقتصادية بشأن ملكيته عناصر حقوق الملكية.

يعد هذا الحق الحقوق الأساسية التي تكفلها الدساتير والقوانين في مختلف دول العالم، لما تشكله من أهمية في تحقيق الاستقرار الإقتصادي والإجتماعي للمجتمع، والذي ينعكس على الاستقرار في الدولة بوجه عام، وقد حرص الدستور الدائم لدولة قطر لسنة ٢٠٠٤م على حماية هذا الحق، وذلك من خلال النص عليه في المادة (٢٧) من الدستور؛ والذي تضمن أن الملكية الخاصة مصونة، ولا يجوز القيام بنزعها إلا للمنفعة العامة، وذلك من خلال شروط وضوابط محددة يبينها القانون، مع ضمان دفع تعويض عادل لصاحب هذه الملكية.

- **ثانياً- إشكالية الدراسة:**

تسعى الدول إلى ايجاد السبل التي تحقق التوازن ما بين ضمان حقوق الأفراد وبين متطلبات المصلحة العامة، حيث نص الدستور القطري في المادة (٢٧) على الحفاظ على الملكية الخاصة، مع السماح بنزعها في حالات محددة بموجب القانون، شريطة دفع تعويض عادل لصاحبة الملكية. وتتمثل الإشكالية الرئيسية في البحث بالاجابة عن عن السؤال الرئيسي التالي: **هل تحقق المادة (٢٧) من الدستور القطري التوازن ما بين حماية الملكية الخاصة للأفراد وبين متطلبات المصلحة العامة، وما هم مدى الفعالية التي جاءت بها الضمانات القانونية والتعويض العادل في حماية حقوق الأفراد في حال نزع الملكية الخاصة؟**

- **ثالثاً- أسئلة الدراسة:**

تبرز أسئلة الدراسة من عدة جوانب أساسية، منها ما يلي:

١. ما المقصود بمفهوم "الملكية الخاصة" و"المنفعة العامة" و"التعويض العادل"؟

٢. ما هي المعايير القانونية التي يتم على أساسها نزع الملكية الخاصة في قطر؟

٣. ما مدى كفاية الضمانات القانونية التي اوجدها التشريع القطري لحماية الأفراد من تعسف السلطات الإدارية في نزع الملكية؟

٤. كيف يتم تحديد النطاق القانوني للتعويض العادل في حال نزع الملكية، وهل هناك معايير واضحة لتقييمه؟

٥. كيف يقـــارن الـــإطار القانوني القطري مع الأنظمة القانونية الأخرى في تأمين الحماية للملكية الخاصة؟

رابعاً- أهمية الدراسة:

تبرز أهمية دراسة المادة (٢٧) من الدستور القطري في عدة جوانب أساسية، منها ما يلي:

١. الـــاطلاع وفهم مدى الحماية التي يوفرها الدســـتور القطري لحق الملكية، كونها تعتبر إحدى الحقوق الأساسية التي تسهم في تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي في الدولة.

٢. دراســـة الشـــروط والضـــوابط التي تحكم نزع موضوع الملكية، وذلك من خلال بيان منهج التشريع القطري في اقامة التوازن ما بين الحقوق الفردية وبنن المصلحة العامة.

٣. بيان الطريقة التي يحقق فيها التعويض العادل متطلبات المصلحة العامة.

٤. تسلط الضوء على التشريعات المكملة للمادة (٢٧) من الدستور القطري، إلى جانب التطبيقات القضائية التي تحدد كيفية تنفيذها في الواقع العملي.

٥. المســـاهمة بيان المقارنات مع دســـاتير وتشـــريعات أخرى، مما يساعد في تقييم مدى تطور النظام القانوني القطري في حماية الملكية الخاصة.

٦. إثراء المكتبة القانونية القطرية بهذا الموضـــوع الذي لم يتم دراسته مسبقاً تحت ظل الدستور القطري الصادر عام ٢٠٠٤م.

- **خامساً- أهدف الدراسة:**

١. دراسة نص المادة (٢٧) وبيان المقصود بحماية الملكية الخاصة والضوابط التي تحكم نزعها، من خلال تحليل المضمون الذي جاءت به المادة.

٢. توضـــيح مفهوم المنفعة العامة، مع تحديد الحالات التي تبرر معها نزع الملكية الخاصـــة وفقا للقانون، وبيان الفرق مابين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

٣. بيان الضـــمانات القانونية التي كفل معها التشـــريع القطري صيانة الملكية الخاصة، وضمان حمايتها من التعسف في نزع الملكية.

٤. بيان نطاق الوظيفة الاقتصادية التي تؤمنها الملكية الخاصة.

٥. إجراء مقارنة مع الأنظمة القانونية الأخرى في الطريقة التي تتعامل معها الدساتير والقوانين المقارنة مع موضوع نزع الملكية وتعويض الأفراد بناءً عليها.

٦. تقديم توصيات تساهم في تطوير التشريعات المتعلقة بالحفاظ على الوظيفة التي تقوم بها الملكية الخاصة لضمان تحقيق التوازن ما بين حقوق الأفراد ومتطلبات التنمية.

- **سادساً- منهجية الدراسة:**

تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج التحليلي والوصفي، وذلك وفقاً لمقتضيات ومتطلبات مشكلة الدراسة وأهدافها، وذلك بحسب ما ورد في التشريعات القطرية وعلى رأسها الدستور، مع الاعتماد على الأسلوب المقارن بالقانون المصري والليبي كلما أقتضى الأمر ذلك.

- **سابعاً- الدراسات السابقة:**

١. دراسة العواك التي تم إنجازها في عام ٢٠٢٢ بعنوان "**الضمانات الدستورية لحق الملكية والسكن**"[١]: بينت الدراسة بأن حقّ الملكية واحترامه مؤشرٌ مزدوج على استقرار اقتصاد الدول من جهة، ومن جهة أخرى يعتبر مؤشر على مدى احترام الدول لحقوق الإنسان، أما حق السكن فقد غدا مرتبطًا بمنظومة من الحقوق الأخرى التي يستحيل تحقيقها من دونه، ومنها: الحق في صحّة وحياة كريمة، لا بل يتعدى ذلك إلى ممارسة الحقوق السياسية والفكرية، إذ كيف للإنسان أن يمارس تلك الحقوق وهو مشرد. واوصت الدراسة بإجراء تعديلات دستورية في الدستور السوري لترسيخ متطلبات حق الملكية والسكن لجميع المواطنين.

٢. دراسة بديعة التي تم إنجازها في عام ٢٠٢٠م بعنوان "**دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة**"[٢]: بينت الدراسة بأنه يرجع للفقهاء القانونيين أساس تقييد حق الملكية العقارية الخاصة إلى فكرتين أساسيتين هما فكرة عدم التعسف في استعمال الحق، وفكرة أداء

---

١. عبد الحميد عكيل العواك، **الضمانات الدستورية لحق الملكية والسكن**، منشورات منظمة اليوم التالي، جامعة بغداد، العراق، ٢٠٢٢م.

٢. حداد بديعة، **دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد (٢)، المجلد (٤)، ٢٠٢٠م.

حق الملكية العقارية الخاصـــة للوظيفة الاجتماعية، لأن تقييد حق الملكية العقارية الفردية يعتبر عن أداء وظيفـــة اجتماعية تتمثل في أنها بمثابة الوعاء الذي تصـــب فيه مجموعة أخرى من القيود العامة والخاصـــة التي فرضت على هذا الحق. واوصت الدراسة بالنص على مزيد من الضمانات التشريعية لترسيخ وحماية هذا حق الملكية بصورة عامة.

٣. دراســـة طاشـــت التي تم إنجازها في عام ٢٠٢٢م بعنوان " **حماية حق الملكية بين المواثيق الدولية والقوانين الوطنية**"[٣]: بينت الدراســـة بأن يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية التي يتمتع بها الإنســـان و أوســـعها نطاقا، حيث تشـــمل كل الحقوق المرتبطة بهذا الحق مثل حق الاســـتعمال وحق الاســـتغلال وحق التصرف وغيرها. وبينت أن الحق في الملكية بكل أنواعها يحظى بحمـــايـــة قانونية في الحدود التي تقرها القوانين والأنظمة. فعند تعرض هذا الحق لأي مساس سواء بصفة شرعية كما هو الشأن في نزع الملكية، أو بصفة غير شرعية مثل الاعتداء على الملكية العقارية، تعطى للمالك الحق في رد الاعتداء والحفاظ على ملكه أو الحصول على مقابل مالي يعوضـــه عن الخســـارة التي لحقته من جراء الاعتداء. وأوصـــت الدراسة بتشديد العقوبات في مواجهة كل من يعتدي على ملكية غيره بدون وجه حق خاصـــة وبدون مســـوغ قانوني.

- **ثامناً- تقسيم الدراسة:**

- **المبحث الأول: الإطار العام لحق الملكية.**

المطلب الأول: ماهية حق الملكية.

المطلب الثاني: ماهية الوظيفة الاقتصادية لحق الملكية.

- **المبحث الثاني: الضمانات التشريعية لحماية حق الملكية:**

المطلب الأول: مبدأ سيادة القانون (مبدأ المشروعية).

المطلب الثاني: مبدأ المساواة كضمانة للوظيفة الاقتصادية لحق الملكية.

- **المبحث الثالث: الضمانات القانونية حماية حق الملكية من اعتداء السلطات الادارية:**

المطلب الأول: شروط وإجراءات نزع الملكية.

المطلب الثاني: مفهوم التعويض العادل ومعاييره.

---

٣. وردية طاشـــت، **حماية حق الملكية بين المواثيق الدولية والقوانين الوطنية**، مركز جيل للبحث العلمي وجامعة الجزائر- يوسف بن خدة، ٢٠٢٢.

المبحث الأول

الإطار العام لحق الملكية

يُولد حق الملكية مع النفس البشـــرية ويمتد لحين موته، حيث أن حق الملكية يعتبر حق ملتصـــق بطبيعة البشـــر، ويســـعى الإنسان ويعمل طوال حياته حتى يستطيع أن يتملك ويحصل على ثمار نتاج عمله، وبصـــورة عامة فالحياة ترتكز على وجود هذا الحق، لأنه هو الذي يدفع للعمل وإلى المزيد من الإنتاج والسرعة في البناء. ويُعد حق الملكية من أبرز الحقوق التي تحظى باهتمام واسع في التشريعات الوطنيـــة والمواثيق والاتفاقيات المعنية بحقوق الإنســـان، حيث يتمتع بحماية قانونية على المســـتويين الوطني والدولي، كونه يُعتبر أحد حقوق الإنســـان الأســـاســـية. ونظراً لأن الحماية القانونية تُعد جزءاً جوهرياً من عناصـــر أي حق، فلا يمكن تصور وجود حق دون وجود حماية قانونية تضمنه. وتختلف طرق حماية الحقوق باختلاف طبيعتها؛ فبعض الحقوق تتولى الدولة حمايتها من خلال سن القوانين عبر ســـلطتها التشـــريعية، وضـــمان تطبيقها من خلال الســـلطة القضائية، وردع المعتدين عليها باستخدام صـــلاحياتها التنفيذية. كما أن هناك حقوقًا أصبحت تدخل في نطاق القانون الدولي العام، سواء من حيث تنظيمها أو حمايتها[٤].

لذلك يجب بيان المقصود بمصطلح حق الملكية (المطلب الأول)، وبيان ما هي الوظيفة الاقتصادية التي يمثلها هذا الحق (المطلب الثاني)، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول

ماهية حق الملكية

يشـــير المعنى البسيط للفكرة التي تقوم عليها الملكية بأنها ان يختص فرد من أفراد المجتمع بشيء معين من الأشـــياء بشـــكل يتمكن معه من الســـيطرة على كيانه المادي أو المعنوي، وبالتالي يتمكن من الحصـــول على منافعه ومردوده. وبهذه الصـــورة فإن الملكية تقضـــي بوجود شـــخص معين يسند له الاختصـــاص على شيء مملوك له، ويمكن أن يكون هذا الشخص طبيعي أو معنوي، ومن الممكن أن يكون شـــخصـــاً عاماً أو خاصاً، ويبرز النطاق لهذه الملكية في السلطات الممنوحة التي يستطيع المالك

---

٤. يحيى ياســـين سعود، **حقوق الإنسان بين سيادة الدولة والحماية الدولية**، الطبعة الاولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١٦م، ص ٢٥.

ممارســـتها على ما يملكه من أشياء ضمن نطاق التشريعات النافذة في الدولة والتي يعد من الضمانات القانونية لها[٥].

وجاء تعريف الملكية في اللغة من المصدر الصناعيّ مِلْك: تمليك، وهو حقٌ الاستعمال والتّصرُّف في الشّـــيء إطلاقًا في نطاق القانون، وهو حكم شرعي يقدّر في عين أو منفعة تقتضي تمكّن من ينسب إليه من انتفاعه به، وهو مال عوض عنه من حيث هو كذلك[٦].

وقد عرف جانب من الفقه مصـــطلح الملكية بصورة عامة بأنه: "اختصاص سلطة تمكّن صاحبها من اســـتعمال الشـــيء، والإفادة منه بجميع الفوائد التي يمكن الحصول عليها على نحو مؤبد ومقصور على المالك"[٧]، وعرفه جانب آخر بأنه: "حق الاســـتئثار باستعماله، وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون"[٨]، بالإضافة الى أن جانب ثالث عرفه بأنه: "اختصاص وانفراد المالك بممارســـة حقه دون منافســـة من الغير"، والذي يترتب عليه أن أصـــبح حق الملكية جزءاً لا يتجزأ من الحقوق التي تثبت للإنسان نصت عليه كمبدأ أساسي جميع الدول في دساتيرها[٩].

من الناحية القانونية يشـــير حق الملكية بأنه الحق الذي يُمنح لصـــاحبه في اســـتغلال واســـتعمال ممتلكاته، بالإضـــافة إلى حقه في التصـــرف فيها بحرية، ســـواء بالبيع، أو الإيجار، أو الهبة، أو حتى التوريث. ويشـــمل هذا الحق أيضـــًا حق الحماية، بحيث لا يمكن لأي طرف آخر أن يتدخل في هذه الممتلكات إلا في حالات معينة ينظمها القانون مثل حالات النزع أو الاستملاك للمنفعة العامة.

ونجد كذلك أن القانون المدني القطري رقم (٢٢) لســـنة ٢٠٠٤م قد نص في المادة (٨٣٧) على أنه: "لمالك الشـــيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"، وكذلك نص في المادة (٨٣٨) على أنه: "ملكية الشـــيء تشـــمل أجزاءه وثماره ومنتجاته وملحقاته، ما لم يوجد نص أو

---

٥. مصطفى محمد الجمال، **نظام الملكية**، الطبعة الثانية، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، ٢٠١٢، ص٢٩.

٦. تعريف ومعنى الملكيـــة في قـــاموس الكـــل (قـــاموس عربي عربي)، مســـترجع من موقع المعـــاني الـــالكتروني https://www.almaany.com.

٧. إكرام فالح الصـــواف، **الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، دراسة مقارنة**، الطبعة الاولى، عمان: دار زهران للنشر والتوزيع، ٢٠١٠، ص١٦.

٨. إســـماعيل شـــامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري**، الطبعة الاولى، الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر، ٢٠٠٤، ص١٦٥.

٩. الأسعد الشنوفي، **إثبات ملكية العقارات غير المسجلة**، الطبعة الأولى، دار المنهل، تونس، ٢٠١٤م، ص١٢.

اتفاق على غير ذلك"، حيث يشـــير القانون إلى أن حق الملكية يمنح صاحبة دون غيره حق عيني على شـــيء معين يعطيه بشـــكل منفرد الحق في اســـتعماله واستغلاله والتصرف بدون تعسف ضمن نطاق الحقوق التي وضعها القانون والنظام العام. وبذلك وفر المشرع القطري حماية قانونية للملكية الخاصة، بمنح صـــاحب الملك حقوق الاســـتعمال والاســـتغلال والتصرف فيما يملكه، وبذاك يغل يد الدولة من التدخل في هذه الملكية إلا في حالات استثنائية.

الملكية الخاصة لا تقتصر فقط على كونها حقًا ماديًا في الممتلكات، بل تتضمن أيضًا أبعادًا قانونية تحمي هـــذا الحق من أي تعـــدٍ أو انتهاك. هذه الحماية القانونية تأتي من الدســـاتير والقوانين المحلية والدولية التي تســـعى إلى ضـــمان عدم المساس بحق الأفراد في ممتلكاتهم. وقد نص قانون نزع ملكية العقارات والاســـتيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة القطري رقم (٨) لســـنة ٢٠٢٢م[١٠] في المادة (٢) على أنـــه: "لا يجوز نزع ملكية العقارات أو الاســـتيلاء عليها مؤقتاً إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يُقرر وفقاً لأحكام هذا القانون ويُؤدى إلى مستحقيه دفعة واحدة".

وبذلك يلاحظ من خلال التعريفات والقوانين الســـابقة بأن حق الملكية قد منح مالك الشـــيء وحده الحق في الاســـتفادة مما هو مملوك له دون غيره، عن طريق اســـتعماله واستغلاله وتصرف فيه بدون منازعة من غيره، وبالرغم من الحماية القانونية التي قررها المشرع إلا أن هذا الحق لا يأتي ولا يتقرر بصـــورة مطلقة بدون اســـتثناءات؛ لأن المشـــرع قد وضـــع ورتب بعض القيود التي تمنع المالك من اســـتعمال حقه بصورة متعسفة بموجب ما تقرر منعه والحد منه بحسب القوانين واللوائح، في سبيل أن يؤدي حق الملكية الوظيفية الاقتصـــادية والاجتماعية المرجوة منه[١١]. وبصـــورة عامة فإن حق الملكية الخاصـــة هي ذلك الحق الذي يتمتع به الأفراد أو الكيانات القانونية للســـيطرة الكاملة على ممتلكاتهم، ســـواء تمثلت هذه الممتلكات وكانت أموالًا، أم عقارات، أم ممتلكات معنوية كحق الاختراع، أو حقوق أخرى. ويتضـــمن هذا الحق القدرة الكاملة على التصـــرف في الممتلكات بالطريقة التي يراها المالك

---

١٠. قانون نزع ملكية العقارات والاســـتيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة القطري، دولة قطر، الجريدة الرســـمية، العدد ٩، المنشور بتاريخ ٢٠٢٢/٠٩/٠١.

١١. مصـــطفى سليماني وجلول يوسفي، **الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة**، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة أدرار، الجزائر، ٢٠١٤م، ص٥٥.

تتوافق مع مصـــلحته، شريطة أن يتوافق ذلك التصرف مع القوانين واللوائح التي تنظم هذه التصرفات في المجتمع[١٢].

المطلب الثاني

ماهية وظيفة حق الملكية

يعتبر الحق في الملكية من الركائز الأســـاســـية التي تساهم في تحقيق متطلبات التنمية الشاملة في مختلف الدول، سواء أكانت على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي، ولذلك سعت مختلف النظم القانونية لتأمين حمايته بموجب التشريعات المختلفة[١٣].

وتعود الفكرة والأســـاس القانوني في وجود نظام الملكية بصـــورة عامة إلى السعي لترسيخ مبدأ تحقيق المنفعة والمصـــلحة العامة، حيث أنه يترتب على تأمين الحماية للملكية بشـــكل عام إلى زيادة العزيمة والإصـــرار لدى الإنســـان بالســـعي من أجل تنمية ما يملك وزيادة حجم ملكيته الخاصة بكافة أنواعها وصورها، والذي يؤثر وينعكس بصورة مباشرة في ارتفاع الموارد الاقتصادية للدولة وللمجتمع بصـــورة عامة، بالإضافة إلى أنه يترتب عليه انشغال كل فرد من الأفراد بما يملك من ملكية خاصة إلى الحد من الاشـــكاليات والمنازعات التي قد تحدث بين مكونات المجتمع، فتصـــبح الحماية التي يؤمنها القانون للملكية من أهم الادوات التي تحقق الأمن والسلام، وبالتالي زيادة عجلة الاقتصاد الوطني وفرض الاستقرار القانوني والامني[١٤].

وبـــالرغم من ذلك فإن هذا الرأي قد تعرض للنقد من حيث أن المجتمع بطبيعته ينقســـم إلى عدة طبقات اجتماعية واقتصادية بسبب أن الثروة والملكية تتركز ضمن نطاق فئة معينة دون الفئات الأخرى في المجمع؛ والذي أوجد نوعاً من ســـوء التوزيع للدخل، حيث أن مجمل هذه العوامل ساهمت في عدم

---

١٢. عبد الحميد عكيل العواك، المرجع السابق، ص٢٥.

١٣. محمـــد فاري، **الحماية القانونية للعقار، حق الملكية العقارية نموذجاً**، مجلة قانون واعمال، العدد (٢٣)، ٢٠٢٣م، ص٣٧. حســـناء حكمت خليل، نزع الملكية بين ســـلطة الإدارة العامة و صـــون حق الملكية الخاصة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٢٤، ص ٣١.

١٤. عزيز كاظم ناصـــر، **الملكية الخاصـــة وخصـــوصـــية التطبيق الاشتراكي في العراق**، رسالة ماجستير في القانون، جامعة بغداد، العراق، ١٩٨٤، ص٣٧.

استقرار المجتمعات وقيام النزاعات بصورة مستمر بينهم، مما يجعل أن فكرة الملكية الخاصة تقود إلى الأمن والسلام غير دقيقة[١٥].

وتميل الباحثة إلى الأخذ بالرأي الأول، حيث أنه وبالرغم من وجود بعض الإشكاليات التي قد تنتج عن سوء توزيع الملكية بحسب الرأي الثاني، إلا أن الرأي الأول يعتبر عن الواقع الفعلي الذي يمثله حق الملكية في الحد من الاشكاليات والمنازعات القانونية التي قد تحدث في المجتمع في حال عدم تدخل الدولة بتنظيم هذا الحق وتأمين الحماية له.

وقد ظهرت نظرية الوظيفة الاقتصادية لحق الملكية مع تطور نظرية الفكر الاجتماعي إلى أن أصبحت من الافكار القانونية المهمة التي تدعو إلى تقييد حق الملكية العقارية الخاصة بأداء الوظيفة الاقتصادية المنوطة بها، وبالتالي فان مبررات أداء حق الملكية لوظيفة اقتصادية يشير إلى سعيها في تحقيق المصلحة العامة وتأمين الحماية اللازمة للمصالح الخاصة للأفراد من أي اعتداء عليها، وبالتالي فإن ربط الوظيفة الاقتصادية بحق الملكية يؤدي إلى نفي الصفة المطلقة عنها، وبالتالي من الممكن تقييد جميع عناصرها (الاستعمال والاستغلال والتصرف)، والذي بدوره يساهم في توسيع مجالات تدخل الدولة في تنظيم هذا الحق، من اساسه، وبالتالي يخضع صاحب حق الملكية للمسؤولية القانونية عند وقوع أي إخال بأداء حق الملكية للوظيفة الاقتصادية، لأن المشرع لا يمكن أن يؤمن الحماية للمركز القانوني لصاحب حق الملكية عند تقصيره في القيام بالتزاماته بأداء حق ملكيته الخاصة في أداء وظيفتها الاقتصادية التي وجدت من أجلها، أي ان حق الملكية الخاصة لم يعد من الحقوق المطلقة التي يتمكن مالكها من أن يتصرف بها كيف يشاء[١٦].

وبالرغم من ذلك تكمن أهمية الملكية بصورة عامة في العديد من الجوانب القانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تؤثر بشكل كبير في حياة الأفراد والمجتمعات، ومن أهم الجوانب التي تعسى اليها الملكية الخاصة، ما يلي:

١. حماية الحقوق الفردية:

---

١٥. عبد الحميد عكيل العواك، المرجع السابق، ص٢٥. جاسم محمد حسن، حدود سلطة القاضي الإداري في الموازنة بين المصالح المتعارضة في نطاق نزع حق الملكية، مجلة دراسات البصرة , مج٢٠, ع٦٠، ٢٠٢٥، ص ٢٨٩.

١٦. حداد بديعة، المرجع السابق، ص٢١٩.

يمثل حق الملكية الخاصـــة أحد الحقوق الأساسية التي تكفلها معظم الدساتير في العالم، وهي جزء أســـاسي لا يتجزأ من الحقوق التي تثبت للإنسان. ويعتبر الحق في الملكية من الحقوق التي لا يمكن ولا يجوز المساس بها إلا ضمن نطاق ضيق الحدود، وضمن حالات محددة تخضع لمبدأ المشروعية، والتي يعتبر أبرزهـــا تطبيقـــاتهـــا نزعها للملكية أو المنفعة العامة أو ما تســـمى في بعض الانظمة القانونية بالاســـتملاك، والتي تحفظ للفرد اســـتقلاله التام وحرية التامة في اجراء التصرفات فيما يملك، مما يعزز من مكانته القانونية والاجتماعية[١٧].

٢. الأمان القانوني والمجتمعي:

يمنح هذا الحق للأفراد الأمان والاســـتقرار القانوني، وذلك من خلال أنه يؤمن الحماية لممتلكاتهم من أي اعتـــداءات قـــد تقع بها، ســـواء أكانت هذه الاعتداءات واقعة من قبل أفراد آخرين أو من قبل الســـلطات التابعة للدولة، وذلك في حال عدم توفر مبررات واسباب قانونية وتعويض عادل يتناسب مع قيمة هذه الملكية[١٨].

٣. دعم الاقتصاد والتطور:

حيث تســـاهم الملكية الخاصـــة بصورة مباشرة في تعزيز الاقتصاد الوطني لمختلف الدول، وذلك من خلال تشـــجعها للاســـتثمارات الشـــخصـــية في مختلف المجالات، كالعقارات، والأســـواق المالية، والمشـــروعات التجارية. والتي تســـاهم وتعمل على التحفيز لزيادة الإنتاجية والابتكار، بســـبب وجود ضـــمانات للحقوق الشـــخصـــية في حماية الأصـــول التي يمتلكونها، مما يؤدي إلى زيادة الاستثمارات والأنشطة الاقتصادية بشكل عام[١٩].

٤. منع الاستبداد وتعدي السلطة:

---

١٧. مصطفى سليماني وجلول يوسفي، المرجع السابق، ص٣٥. عبدالرحمان مقداد، تقييد حق الملكية الخاصة للمنفعة العامة في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مجلة الصراط , مج٢٧, ع١، جامعة الجزائر – كلية العلوم الإسلامية، ٢٠٢٥، ص ٤٨١.

١٨. إكرام فالح الصواف، المرجع السابق، ص٢٢.

١٩. إســـمـــاعيل شـــامة، المرجع الســـابق، ص١٨٠. أحمد جابر عبدالحميد خليل، دور مجلس الدولة في حفظ الأمن الاجتماعي : دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق – جامعة طنطا، ٢٠٢٥، ص ٦١.

يمنح ترســـيخ حقوق الملكية الخاصة وسائل وقائية ضد تعسف السلطات الإدارية في الدولة، حيث أن حق الملكيـــة يؤمن الحمـــايـــة من أية تعديات عليها. فعندما يكون للأفراد حقوق ملكية ثابتة ومحمية بموجب القانون، يكون من الصعب على التعدي عليها بدون مبرر قانوني واضح[٢٠].

٢٠. المرجع السابق، ص١٨٢.

المبحث الثاني

الضمانات التشريعية لحماية حق الملكية

لا يكتمل وجود الحق إلا إذا تولّى التشـــريع حمايته، إذ تُعد الحماية شرطًا جوهريًا لتمكين صاحب الحق في الملكية من ممارســـة حفه والانتفاع بآثاره، بالإضـــافة الى رد أي اعتداء قد يقع عليه من قبل الغير. فالحماية تُعد ركنًا أســـاســـياً في تكوين الحق واستيفائه لمقوماته، ولابد من وجود حماية الوظيفة الاقتصـــادية لحق الملكية وما يتفرع عنه من حريات وقوع أي اعتداء عليه، ســـواء أكان هذا الاعتداء واقع من جـــانب الســـلطة العامة أو من جانب الأفراد، ومتطلبات هذه الحماية لا تتحقق إلا عند تقرير ضمانات دستورية تمنع أي اعتداء عليها خاصة تمت دراستها، وضمانات دستورية عامة[٢١].

وهذه الضـــمانات كثيرة، منها ما يتعلق بضـــرورة وجود وتفعيل لمبدأ المشروعية المتمثل بسيادة القانون (المطلب الاول) بالإضـــافة إلى ضرورة وجود وتفعيل مبدأ مساواة الجميع أمام القانون (المطلب الثاني)، وذلك على النحو التالي:

المطلب الأول

مبدأ سيادة القانون (مبدأ المشروعية)

تمثل التشـــريعات الدســـتورية أهمية كبرى ودور مميز في العمل على تسهيل شؤون حياة أفراد المجتمع بصـــورة عامة، من خلال قيامها بتحديد نطاق الحقوق والواجبات لكل منهم بصورة عامة سواء للأفراد أو للســـلطات العامة، حيث أصـــبح مفهوم ســـيادة القانون يرتبط وجوداً وعدماً مع وجود الدولة الديمقراطية التي لا تكتسب هذه الصفة، إلا كان تطبيق القانون في الدولة يمثل أولوية في إدارة شؤونها ومؤســـســـاتها، بصورة يطبق فيها على كل من الحُكام والمحكومين على نفس الدرجة بدون وجود أي تمييز من نوع، كســـبب يعود للأصل، الجنس، اللغة، الدين، والذي ينعكس بصورة مباشرة على حماية حق الملكية من أي اعتداء قد يلحق بها[٢٢].

---

٢١. محمدين عبد القادر محمد عبد القادر، **ضمانات حماية الملكية الخاصة في القانون الليبي**، مجلة الجامعة الاسمرية الإسلامية، المجلد (٦)، العدد (١٢)، ٢٠٠٩م، ص٣٨٠. ميرال فتحي عبدالصادق عوض، ضمانات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وتطبيقاتها: دراسة مقارنة، المجلة القانونية , مج٢١, ع٣، جامعة القاهرة – كلية الحقوق – فرع الخرطوم، ٢٠٢٤، ص ١٣٧٩.

٢٢. كسال عبد الوهاب، **الحريات العامة**، الطبعة الأولى، الجزائر: منشورات كلية الحقوق سطيف، ٢٠١٥، ص٩٧.

ويقضـــي أســـاس الخضوع لمبدأ سيادة القانون وجود اعتراف من قبل جميع السلطات في الدولة بوجوب احترام المبادئ والقيم المتجســـدة في التشـــريعات والخضـــوع والامتثال لها في جميع الأحوال والظروف، وقد اتفق الفقه على أن مفهوم مبدأ ســـيادة القانون يشـــمل جميع القواعد القانونية المكونة للنظام القانوني بصـــورة عامة؛ سواء أكانت مكتوبة الدستور، والقانون، واللائحة، والقرار الإداري، أو غير المكتوبة كالعرف، ومبادئ العدالة، والقانون الطبيعي[٢٣].

ويقع على عاتق السلطة التشريعية عند وضعها لأي تشريع يتصل بحق الملكية أن تخضع للقواعد الواردة في الدســـتور والذي ينظم هذا الحق، حيث يقع عليهم التزام بالحرص على الضمانة الواردة في الدستور لهذا الحق والحرص عليها، أي ان تلتزم السلطة التشريعية عند سنها التشريعات العادية لأحكام الدســـتور، وفي ذات الوقت يجوز فرض بعض القيود حق الملكية بشـــرط ألا يكون الهدف من القانون تقييـــد حق الملكية، بل يكون الهدف تنظيمي لتوفير الحماية القانونية، وبالتالي النهائية عندما يتقرر مبدأ سيادة القانون لحماية حق الملكية فان ذلك سينعكس على حماية الوظيفة الاقتصادية لهذا الحق[٢٤].

ونجد أن المادة (٣٣) من الدستور المصري لعام ٢٠١٤م[٢٥] تنص على أنه: "الدولة تحمي الملكية، والتي تشـــمل ثلاثة أنواع: الملكية العامة، الملكية الخاصة، والملكية التعاونية"، كما تضمنت المادة (٣٥) حمـــاية حق مالكي العقارات عند نقل ممتلكاتهم إلى ورثتهم، وتوفر لهم الحماية من المصـــادرة إلا في الحالات التي يحددها القانون، وفي ذات الوقت منحت هذه المادة الدولة حقاً في مصادرة الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة، وذلك وفقاً لما نصـــت عليه بقولها: "الملكية الخاصة مصونة، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراســـة عليها إلا في الحالات التي يحددها القانون وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكيـــة إلـــا للمنفعـــة العـــامة، مقابل تعويض عادل يُدفع مقدماً وفقاً للقانون." وهو ما أكدته المحكمة الدســـتورية المصـــرية بأن الدولة تحمي الملكية الخاصـــة، وتنزه تنظيمها عن أي استغلال أو انحراف يعوق دورها في بناء الاقتصاد القومي في إطار الدور الاجتماعي لهذا الحق[٢٦].

---

٢٣. عبد الله صـــالح علي الكميم، **الحقوق والحريات وضـــماناتها في دستور الجمهورية اليمنية، لسنة ١٩٩٠**، (رسالة ماجستير غير منشورة)، جامعة بغداد، العراق، ١٩٩٥، ص١٢٦.

٢٤. عبد الحميد عكيل العواك، مرجع سابق، ص٦٢.

٢٥. الدســـتور المصـــري لســـنة ٢٠١٤، منشـــور في الوقائع المصـــرية (الجريدة الرســـمية) العدد (١٤)، تاريخ ٢٠١٤/٠١/١٩.

٢٦ المحكمة الدستورية العليا – دستورية – القضية رقم ١٢٧ لسنة ٣٤ ق | تاريخ الجلسة ١٠ / ٥ / ٢٠٢٥

وبحسب التشريع المصري والقطري فإنه يجب صدور قرار نزع الملكية من سلطة مختصة في تقرير ذلك، حيث حددها القانون القطري بطلب يقدم للوزير يتضـــمن مخططات واســـباب طلب نزع الملكية، ومن ثم نشـــره في الجريدة الرســـمية وفي صـــحيفتين محليتين، حيث خصص الفصل الثاني لإجراءات نزع الملكية والتثمين من المادة (٦) إلى المادة (٢٢).

فإذا لم يتوافق مبدأ المشـــروعية مع القيود والضـــوابط فيوصف حينها بأنه قرار غير مشروع يترتـــب عليـــه البطلان أو الانعدام تبعاً لجســـامة المخالفة والخروج عن مبدأ المشـــروعية، ونجد أن التشـــريعات المقارنة حددت الحالات التي توجب الحكم ببطلان القرارات وبالتالي الحكم بإلغائها، حيث حدد كل من القانون المصري[٢٧] والقانون القطري[٢٨] هذه العيوب بأربعة عيوب والتي تثبت المخالفة في حال تحقق واحدة منها، وذلك على النحو التالي: عيب عدم الإختصـــاص، عيب شـــكل القرار الإداري، مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها، وإساءة استعمال السلطة، ويضيف جانب من الفقه الإداري عيب خامس على هذه العيوب يتمثل في عيب الإنحراف بالســـلطة الذي يتحقق بالإنحراف والخروج عن الهدف الأســـاسي الذي أراده المشرع من وراء إصدار القرار الإداري[٢٩]، في حيث يذهب جانب آخر منهم بإعتباره جزء من عيب إســـاءة اســـتعمال الســـلطة[٣٠]. فاذا طال القرار الصادر بنزع الملكية إحدى هذه العيوب فان القضاء سوف يحكم عليه بالإلغاء.

وحتى يتمكن القانون من اســـباغ حمايته لحق الملكية الخاصـــة يتوجب أن يتوفر ثلاث شروط أساسية لهذه الحماية، وهي[٣١]:

١. ان تكون الملكية الخاصة ناشئة عن سبب قانوني مشروع.

---

https://www.eastlaws.com/judgments-full-text/ar/egypt/constitutional-supreme/judicial-year-34/10-05-2025/no-127?type=1&id=2081825

٢٧. المادة (٢/١٠) من قانون مجلس الدولة رقم (٤٧) لســـنة ١٩٧٢م، جمهورية مصر العربية، الجريدة الرسمية، العدد ٤٠، المنشور بتاريخ ١٩٧٢/١٠/٠٥م.

٢٨. المادة (٤) من قانون الفصل في المنازعات الإدارية القطري رقم (٧) لسنة ٢٠٠٧م.

٢٩. علي عبد الفتاح محمد، **الوجيز في القضـــاء الإداري، مبدأ المشـــروعية- دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة**، ط١، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٩م، مرجع سابق، ص٢٩٩.

٣٠. ايمان بوقزولة، **رقابة القضـــاء الإداري على مشـــروعية القرار التأديبي للموظف العام**، (رســـالة ماجســـتير غير منشورة)، جامعة ٨ ماي ١٩٤٥، قالمة، الجزائر، ٢٠١٨، المرجع السابق، ص٢٤.

٣١. محمدين عبد القادر محمد عبد القادر، المرجع السابق، ص٣٨١.

٢. ألا يكون وجود الملكية الخاصـــة يهدف لاســـتغلال الغير أو الحاق الضـــرر بهم، أو ان يؤثر على المنفعة أو المصلحة العامة بصورة سلبية.

٣. أن يتوافق حق الملكية مع النظام العام والآداب العامة في الدولة.

ومع ذلك، قد تقوم الســـلطات الإدارية، في ســـياق ممارستها لمهامها العامة أو تنفيذاً لسياسات معينة، باتخاذ قرارات إدارية أو القيام بأعمال مادية قد تمس بالحماية المقررة للملكية الخاصـــة، ســـواء بشكل مباشر أو غير مباشر. وقد يتمثل هذا المساس في الاستيلاء على ملك الغير دون اتباع الإجراءات القانونية للتملك، أو إصدار قرارات تؤدي إلى تقييد الانتفاع بالملكية أو الانتقاص من قيمتها أو الاستيلاء عليهـــا دون تعويض عـــادل. وقد يترتب على هذه التصـــرفات الإدارية حرمان المالك من حقوقه أو تعرضـــه لأضرار مادية ومعنوية جسيمة، وهو ما يشكل مخالفة صريحة لمبدأ المشروعية، الذي يقضي بأن تكون تصرفات الإدارة محكومة بالقانون وخاضعة لرقابته[٣٢].

المطلب الثاني

مبدأ المساواة كضمانة لحق الملكية

يقضـــي مبدأ المساواة كضمانة للوظيفة الاقتصادية لحق الملكية أن يكون هناك فرصاً متساوية بين جميع مكونات المجتمع في الاســـتفادة من أوضاع معينة في حال كان هناك تساوٍ في ظروفهم، وبالتالي عدم وجود أي تمييز في الحقوق والواجبات لأيّ ســـبب، حيث يعتبر هذا المبدأ أحد الأســـس التي تقوم عليها الأنظمة الديمقراطية في العالم، ولا وجود للديمقراطية بدون ضمان لحق الملكية[٣٣].

ومن هذا الجانب يتبين أن هذا مبدأ المســـاواة في تطبيق القانون بين افراد المجتمع يســـاهم في ضـــمان تحقيق حق الملكية للوظيفة الاقتصـــادية ويعتبر حجر الزاوية بالنسبة لها، وهو يعتبر من أقوى الضـــمانات التي تكفل هذه الوظيفة الاقتصـــادية، لكون جميع افراد المجتمع متساوين في حماية ملكيتهم ويضمن القانون لهم حريتهم في التصرف فيها من خلال توفير المنظومة القانونية لها، سواء كانت لجهة

---

٣٢. محمدين عبد القادر محمد عبد القادر، المرجع السابق، ص٣٨١.

٣٣. أحمد ســـليم ســـعفان، **الحريات العامة وحقوق الإنسان**، الطبعة الأولى، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٠، ص٨.

حصـــولهم عليهمـــا أو حمـــايتهما أو حماية حق الانتفاع بهما والذي ينعكس بدوره كذلك على الوظيفة الاقتصادية لحق الملكية ككل.

وتبرز مظاهر وجود مبدأ المساواة ما بين افراد المجتمع في الخضوع لمختلف التشريعات، وذلك من خلال ما يلي:

أولاً- المساواة أمام القانون:

والذي يشير إلى خضوع جميع أفراد المجتمع لنفس القاعدة القانونية في حال توفر نفس الشروط، وبالتالي عدم التمييز بينهم في تطبيق القانون لأيّ ســبب كان، سواء أكان بسبب الجنس، الأصل، اللغة، الدين، المركز...الخ، أيّ أن القانون يعاملهم على قدم المســـاواة من حيث حقوقهم وواجباتهم ومراكزهم القانونية[٣٤].

إن مبدأ المســـاواة أمام القانون يتعين تطبيقه على المواطنين كافة؛ باعتباره أساس العدل والحرية والســـلام الاجتماعي، وعلى تقدير أن الغاية التي يســـتهدفها تتمثل أصـــلا في صـــون حقوق المواطنين وحرياتهم في مواجهة صور التمييز التي تنال منها أو تقيد ممارستها، وأضحى هذا المبدأ – في جوهره – وســـيلـــة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التي لا يقتصـــر نطاق تطبيقها على الحقوق والحريات المنصـــوص عليها في الدستور، بل يمتد مجال إعمالها كذلك إلى تلك التي كفلها المشرع للمواطنين في حدود سلطته التقديرية، وعلى ضوء ما يرتئيه محققا للصالح العام[٣٥].

ثانياً- المساواة في التكاليف والأعباء العامة:

من الطبيعي أن يقرر القانون وجود مبدأ المســـاواة في تحمل التكاليف والأعباء العامة في مقابل انتفاع أفراد المجتمع من الخدمات العامة التي تقدمها الســـلطات العامة في الدولة، وكذلك من الطبيعي تقرير مبدأ المســـاواة بشـــكل عند القيام بنزع الملكية الخاصة لغايات المصلحة العامة من صاحب هذه الملكية، والذي يتقرر مع وجود تعويض مادي في مقابل ذلك، حيث انه يصـــح تحميل الفرد تكلفة القيام

---

٣٤. عزيز كاظم ناصر، مرجع سابق، ص٣٩.

٣٥ المحكمة الدستورية العليا – دستورية – القضية رقم ١٥٣ لسنة ٣١ ق | تاريخ الجلسة ٨ / ٣ / ٢٠٢٥
https://www.eastlaws.com/judgments-full-text/ar/egypt/constitutional-supreme/judicial-year-31/08-03-2025/no-153?type=1&id=2070933

بإنشـــاء المرافق العامة على ملكيته الخاصـــة ليستفيد منها باقي افراد المجتمع، من هنا قررت مختلف التشريعات على وجود دفع تعويض مقابل ما فقده لإنشاء هذا المرفق ذو الطبيعة العامة[٣٦].

ثالثاً- تحصين الحقوق:

ويرتبط موضوع حق الملكية بنص المادة (١٤٦) من الدستور والتي نصت على ما يلي: "الأحكام الخاصـــة بالحقوق والحريات العامة لا يجوز طلب تعديلها إلا في الحدود التي يكون الغرض منها منح مزيد من الحقوق والضمانات لصالح المواطن". حيث أهتم المشرع القطري من خلال النص الدستوري الســابق بالمســائل المتعلقة بموضوع حماية الحقوق والحريات العامة للمواطنين في دولة قطر؛ حيث نلاحظ أنه وضع بموجبه ضابط مهم جداً يتعلق بوجود حظر دائم يتعلق بصلاحية إجراء تعديل على هذه الحقوق والحريات، أي أن المشرع القطري منحها حماية دستورية شاملة، ويأتي هذا الحظر من منطلق أهمية تأمين حماية للحقوق والحريات العامة التي يتمتع بها المواطن ومدى أهميتها في حياته[٣٧].

وبناءً عليه فإن لا يجوز بأي صـــورة من الصور إجراء تعديل لهذه الأحكام يقضي بالانتقاص من هذه الحقوق والحريات أو فرض قيود عليها أو إلغائها، ولكن وفي نفس الوقت أجاز الدســـتور أن يتم إجراء هذا التعديل بهدف منح المواطنين المزيد من الضـــمانات لحماية الحقوق والحريات التي يتمتعون بهـــا وليس الانتقاص منها، وبالتالي فإن الحظر الدائم المقصـــود في هذه المادة هو الذي يمنع التعديل بالحذف أو الانقاص أو الحد من الحقوق والحريات؛ ولكنه يبيح إجراء هذا التعديل بالإضـــافة متى كانت هذه الإضافة تصب في صالح المواطن[٣٨].

ويجب الاشـــارة إلى مفهوم كلمة المواطن ومقصود الشارع منها؛ فالمواطنة هي العلاقة القائمة ما بين الفرد من جهـــة، وبين الـــدولة التي يتنمي اليها من جهة أخرى، ويحدد القانون الصـــادر من قبل الســـلطات المختصة في تلك الدولة الضوابط والشروط التي تحدد العلاقة ما بين الطرفين، حيث تتضمن التشريعات واهمها قانون الجنسية بيان الواجبات والحقوق التي تثبت للطرفين، وهي تمنح هذا المواطن

---

٣٦. حداد بديعة، مرجع سابق، ص٢٥٠.

٣٧. المذكرة التفسيرية للدستور الدائم لدولة قطر ٢٠٠٥م.

٣٨. رعـــد ناجي الجده، **النظام الدســـتوري في دولة قطر**، ط١، الدوحة: منشـــورات وزارة الثقافة والفنون والتراث القطرية، ٢٠١٢م، ص٢٣.

بموجبها حقوقاً كثيرة منها الحقوق السياسية كحق الانتخاب، وحق تولي المناصب العامة، وتوجب على الفرد بعض الواجبات تجاه الدولة [٣٩].

فالمواطنون عموماً هم من يحملون جنسية دولة معينة؛ كون مفهوم المواطنة يعتبر من الصفات التي لا تثبت إلا بموجب منح الدولة جنسيتها للفرد، ويتمتع بموجبها بكافة الحقوق التي يقررها الدستور والقانون، وهذه الطائفة من الحقوق تعتبر حقوق حصرية لا يتمتع بها الأجانب المقيمون على أرض الدولة[٤٠].

٣٩. علي محمد الصلابي، **المواطنة والوطن في الدول الحديثة المسلمة**، ط١، دون مكان نشر: الناشر المؤلف نفسه، ٢٠١٤، ص٨.

٤٠. المرجع السابق، ص٩.

المبحث الثالث

الضمانات القانونية حماية حق الملكية من اعتداء السلطات الادارية

يعتبر نزع الملكية أحد الإجراءات الاستثنائية التي قد تتخذها الدولة أو السلطات العامة في إطار سعيها لتحقيق المصلحة العامة، حيث يتم من خلالها سحب ملكية الأفراد جبراً عن المالك لصالح مشروعات أو خدمات تحقق مصلحة للمجتمع عامة. وبالرغم من أن هذا الإجراء يُعتبر من الحقوق الثابتة للدولة، فإنه لا يطبق إلا في حال توفر شروط وضوابط مشددة حتى تؤمن الحماية لحقوق الأفراد بشكل عادل من أي اعتداء خارج عن نطاق المشروعية[٤١].

وبناءً عليه سيتم الحديث عن الشروط القانونية الواجب توافرها وكذلك الإجراءات الواجب اتباعها لتقرير نزع الملكية من اصحابها (المطلب الأول)، بالإضافة الى بيان مفهوم ونطاق التعويض والمعايير المعتمدة له (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط وإجراءات نزع الملكية

تتطلب الاجراءات التي يتم من خلالها نزع الملكية اتباع طرق قانونية محددة وواضحة، والتي وضعها القانون لضمان تحقيق العدالة وحماية حقوق الأفراد من الاعتداء أو تعسف السلطات العامة في الدولة، ولضمان أن يكون هذا التدخل في الملكية الخاصة صادر بشكل مبرر وقانوني يمكن تلخيص الشروط والإجراءات في عدة نقاط أساسية:

١. الغاية من نزع الملكية:

يجب أن يتوفر في عملية نزع الملكية شرط مهم والمتمثل بأن يتم نزعها للمصلحة والمنفعة العامة، ويجب أن تكون مرتبطًا بمشروع أو مصلحة تحقق نفعاً عاماً، ومنها مشروعات البنية التحتية كالطرق والجسور، والتعليم والصحة وغيرها من المجالات. وقد وضعت المادة (١) من قانون نزع

---

٤١. ايمان العباسية شتيح، **نظام التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري**، مجلة الدراسات البحوث القانونية، العدد (٢)، ٢٠١٥، ص٢٥٠.

ملكية العقارات للمنفعة العامة المصـــري رقم ١٠ لســـنة ١٩٩٠م[٤٢] والمادة (٣) من قانون نزع ملكية العقارات والاســتيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة القطري صــوراً على سبيل المثال لما يعتبر من أعمال المنفعة العامة ومنها ما يلي:

- إنشاء الطرق الرئيسية والفرعية والميادين والدواوير العامة، وتوسيعها أو تعديلها.
- إنشـــاء خطوط ومرافق النقل والمواصـــلات العامة البرية والبحرية والجوية بما في ذلك إنشاء الجسور والممرات السطحية والممرات السفلية والأنفاق وتوسيعها أو تعــديلها.
- إنشـــاء الحدائق والأســـواق العامة والمساجد، ومباني الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والاقتصـــادية العامة، ومشروعات الحفاظ على التراث الحضاري والتاريخي والإنساني للبلاد، وإقامة الملاعب والمنشئات الرياضية.
- إقامة منشآت الدفاع والأمن الداخلي والخـــارجي.

٢. وجود تناسب ما بين التدخل وبين حجم المصلحة العامة:

يجب أن يحقق نزع الملكية التوازن ما بين المصـــلحة العامة وبين الضرر الذي قد يلحق بالأفراد نتيجة نزع الملكية، فلا يجوز تنزع الملكية إلا لمصـــــلحة عامة تهم المجتمع أكثر من الفرد، ويجب أن يكون التدخل بأقل قدر ممكن، أي أنه يمثل الحد الأدنى الضروري لتحقيق الهدف العام.

٣. وجود ضوابط وإجراءات قانونية واجب الاتباع:

يجب أن تتم عملية نزع الملكية من خلال اتباع إجراءات قانونية صارمة، تبدأ بتقديم طلب رسمي للادارة المعنية، يتضـــمن توضيحاً كاملاً للمشروع الذي يهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، وضرورة نزع الملكية لأغراضه.

٤. حق أصحاب الملكية في الاعتراض على نزع ملكيتهم:

من الضـــمانات الأســـاسية في عملية نزع الملكية منح اصحاب الملكية الحق في الاعتراض على قرار نزع الملكية، حيث يمكن لهم تقديم اعتراض للجهات المختصة أو المحاكم.

---

٤٢. قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة رقم ١٠ لســـنة ١٩٩٠م، جمهورية مصر العربية، الجريدة الرسمية، العدد ٢٢، المنشور بتاريخ ١٩٩٠/٠٥/٣١م.

٥. **وجوب ان يكون هناك تعويض عادل مقابل نزع الملكية:**

يجب أن يضمن نزع الملكية دفع تعويضاً عادلاً لأصحاب الملكيات الخاصة الذين تم نزع ملكيتهم، وهذا التعويض يجب أن يكون كافياً لمواجهة الآثار السلبية التي قد يسببها موضوع نزع الملكية، ويجب أن يتم تحديده بناءً على تقييم دقيق لأصل الملكية المتضرر[٤٣] – وهو ما سيتم تناوله بالتفصيل في المطلب الثاني – حيث ان الدستور القطري[٤٤] قد نص على ضرورة دفع تعويض عادل لاصحاب الملكية ضمن المادة (٢)، إلا ان المشرع المصري لم ينص على عبارة تعويض عادل لا في الدستور ولا في قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المصري، حيث نصت المادة رقم (١) على أنه: "يجري نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون".

وتري الباحثة أن المشرع القطري أصاب في النص علي وجوب صرف تعويض عادل لأصحاب الملكية التي نزعت منهم للمنفعة العامة، بخلاف المشرع الصري الذي لم يتطرق لتلك الجزئية الخاصة بالتعويض العادل، كما أن المشرع القطري تنفرد بالنص علي صرف التعويض المستحق دفعة واحدة.

٦. **الملكية التي تقدمها الدولة مسبقاً:**

وفقًا لأحكام القانون لا يجوز التعويض العيني أو المالي عن الأراضي التي يتم نزع ملكيتها للمنفعة العامة إذا كانت الدولة قد خصصتها كملكية خاصة في البداية بدون مقابل لأحد الأفراد أو للأشخاص المعنوية، ومع ذلك يتم التعويض عن المباني والمنشآت التي أقيمت من قبل الأشخاص الذين تم تخصيص الأراضي لهم، وهذا ما نصت عليه المادة (٤) من القانون القطري.

٧. **استرداد العقار في حالة عدم تنفيذ المشروع:**

أوردت بعض التشريعات – ومنها التشريع الليبي – أنه إذا تم نزع ملكية عقار للمنفعة العامة، ولم تباشر الجهة الإدارية تنفيذ المشروع المخصص في هذا العقار خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار نزع الملكية، فإنه يجوز للمالك السابق أو ورثته طلب استرداد العقار. ويشترط لذلك أن يُعاد إلى الجهة الإدارية ما تم صرفه من تعويض، وأن يُقدّم طلب الاسترداد خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ انتهاء السنوات الثلاث. وإذا صدر قرار برد العقار، فيجب نشره في الجريدة الرسمية، وتسجيله

---

٤٣. عادل صدقي، **مسطرة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ورقابة القضاء الاداري على التعويض**، مجلة الدالباحث للدراسات والابحاث القانونية والقضائية، العدد (٢)، ٢٠٢١م، ص٣٠.

٤٤. الدستور الدائم لدولة قطر لسنة ٢٠٠٤م، منشور في الجريدة الرسمية العدد (٦)، تاريخ ٢٠٠٤/٠٦/٠٨م.

لدى مكتب التسجيل العقاري المختص، دون أن تترتب على ذلك أي رسوم أو مصاريف[٤٥]، ولم يتضمن القانون القطري ولا المصري مثل هذا النص.

المطلب الثاني

مفهوم التعويض ومعاييره

يمثل التعويض العادل أحدى أهم الضـــمانات القانونية الأساسية التي قررتها التشريعات مقابل نزع الملكية من أصـــحابها جبراً عنهم، والذي يهدف إلى تعويض أصـــحاب هذه الملكية عن أيه أضرار قد تلحق بهم بســـبب فقدان ملكيتهم لصالح المصلحة العامة، حيث يشير مفهوم التعويض العادل بأنه المقابل الذي يحصـــل عليها المالك المتضـــرر من جراء نزع الملكية والذي قد يكون على شكل مبلغ مالي أو عقار آخر[٤٦].

وقد أوردت المحكمة العليا في الولايات المتحدة الأمريكية في أثناء نظرها إحدى القضـــايا المتعلقة بالتعويض بأن المقصـــود بالتعويض العادل الوارد في التعديل الخامس للدســـتور الأمريكي بأنه: "القيمة الســـوقية للأملاك المطلوب نزع ملكيتها"، بالإضافة إلى انها عرّفت مفهوم مصطلح القيمة السوقية بأنه: "الثمن الذي يقبل المالك البيع به في حالة رغبته بالبيع، والثمن الذي يقبل المشـــتري الشراء به في حالة رغبته بالشراء"[٤٧].

ويجـــب أن يكون التعويض يعبر عن القيمـــة الحقيقية للممتلكات التي تم نزعها، ويتمثل الغرض الرئيسي من التعويض العادل هو ضمان عدم حرمان المالك المتضرر من استحقاقاته المالية نتيجة نزع الملكية، وأن يتمكن من إعادة وضعه المالي إلى الحالة التي كان عليها قبل اتخاذ إجراءات نزع ملكيته، ولا يجوز أن يكون التعويض رمزياً أو أن يكون أقل من القيمة الفعلية لما تم نزعه من ملكية، كما يجب أن يشـــمـــل التعويض عن كل الآثار المالية المترتبة على عملية النزع، بما في ذلك الأضـــرار غير المباشرة التي قد يتعرض لها المالك.

---

٤٥. محمدين عبد القادر محمد عبد القادر، المرجع السابق، ص٣٩٧.

٤٦. عبـــد القادر الطيبي، **مرتكزات القاضـــي الاداري في تقييم التعويض عن نزع الملكية لاجل المنفعة العامة**، مجلة المنارة للدراسات القانونية والادارية، عدد خاص، ٢٠١٨، ص٢٢١.

٤٧. مشار لهذه التعريفات لدى: عبد الحميد عكيل العواك، مرجع سابق، ص٣٩.

ويتم تُحدد قيمة التعويض بموجب مجموعة معايير قانونية تهدف إلى ضـــمان وجود تقييم منصف للممتلكات التي تم نزعها، حيث شكل القانون القطري بحسب نص المادة (٥) لجان للتثمين، والتي تقوم بإعداد قوائم أســـعار دورية عامة لأراضي المناطق المختلفة داخل المدن والقرى، كما تقوم بتحديد قيمة التعويضـــات المســـتحقة عن نزع ملكية العقارات أو الاســـتيلاء عليها، وذلك بناءً على قوائم الأســـعار المعلنة، حيث تخضع للمعايير التالية[٤٨]:

- **القيمة الســـوقية للممتلكات:** يتم تحديد التعويض بناءً على القيمة الســـوقية للممتلكات في الوقت الذي تم فيه نزع الملكية، على ان يشـــمل ذلك تقييم العقارات أو الأراضـــي أو الأصـــول المالية المتأثرة، وهو ما تضمنته المادة (٦) من القانون المصري.
- **التكاليف المرتبطة بالانتقال:** قد يشـــمل التعويض كذلك تكاليف التي الانتقال من العقار المنزوع ملكيته، مثل تكاليف نقل الممتلكات أو تفكيكها.
- **الضـــرر النفســـي والاجتماعي:** في بعض الحالات، قد يشـــمل التعويض الأضـــرار النفسية أو الاجتماعية.
- **القيمة المعنوية للممتلكات:** قد تمثل الممتلكات قيمة معنوية خاصة لملاكها، لذلك يجب أن يراعى ذلك في التعويض، مثل الأراضي التي تحمل أهمية تاريخية أو عائلية.

وفي بعض الحـــالات –كما ذكرنا – قد يخير المالك المتضـــرر ما بين التعويض المالي وغير المالي، مثل الحصـــول على أراض بديلة عن الاراضـــي التي تم نزع ملكيتها أو حتى الحصـــول على أصـــول أخرى كتعويض بالنســـبة له. وقد نصت المادة ٢٠ من قانون نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليهـــا مؤقتاً للمنفعة العامة القطري على انه: "يجوز للوزارة بدلاً من دفع التعويض المســـتحق لمالك العقار المنزوعة ملكيته، أن تعرض عليه عقاراً بديلاً من العقارات المملوكة للدولة"، وقد اضافت المادة أنه في حال كان هناك فرق في السعر ما بين العقارين فإنه يتم دفع التعويض من قبل صاحب المصلحة في هذا الفرق.

ومن أهم الضـــمانات حق المتضرر في الرجوع للقضاء في حال أن كانت عملية تحديد التعويض غير كـــافيـــه ولـــا تعكس القيمـــة الحقيقية للممتلكات من وجهة نظر المالك، أو كانت تخرج عن نطاق

٤٨. ايمان العباسية شتيح، مرجع سابق، ص٢٥٤.

المصلحة العامة، ولكن اوجب القانون على المتضرر بموجب المادة (١٦) قبل الرجوع للقضاء الرجوع للجنة التظلمات قبل اللجوء للقضـــاء، حيث نصـــت على أنه: "تُنشأ بالوزارة لجنة للتظلمات، تشكل من خمســـة أعضاء، اثنان منهم من قضاة محكمة الاستئناف يختارهما رئيس المجلس الأعلى للقضاء، يكون أحدهما رئيســـاً للجنة والآخر نائباً للرئيس، ويصـــدر بتشكيلها وإجراءات التظلم أمامها قرار من مجلس الوزراء".

وعلى الرغم من أن قرار نزع الملكية يعتبر من القررات الادارية النهائية، إلا أن المشـــرع اخرج صـــلاحية نظر دعوى نزع الملكية للمنفعة العامة من اختصاص المحكمة الادارية والوارد ضمن المادة (٣/٣) من قانون الفصـــل في المنازعات الإداري رقم (٧) لســـنة ٢٠٠٧، وبذلك يكون الاختصـــاص بنظرها لصالح القضاء العادي وليس الاداري.

الخاتمة

يتبين من خلال دراســـة موضوع حماية المشرع للوظيفة الاقتصادية لحق الملكية ان هذا الموضع يعتبر من المواضيع المهمة التي تساهم في إيجاد استقرار لدى افراد المجتمع، والذي يدفعهم للعمل على تعزيز ملكيتهم والمحافظة عليها، بالإضـــافة إلى انه يســـاهم في تعزيز ودفع عجلة الاقتصـــاد لوجود استقرار وامان وعدم الخوف من فقدان الملكية بكافة عناصرها، وقد قامت التشريعات بمراعاة موضوع الملكية الخاصـــة وعدم حرمان اصـــحابها منها الا ضـــمن القانون وبعد تعويض اصحابها، وبناءً عليه نتوصل إلى أهم النتائج والتوصيات التالية:

أولاً- النتائج:

١. يعد حق الملكية حقا أصـــيلا للإنســـان بوصفه أحد الحقوق والحريات الاقتصادية، وقد كفل الدستور والقانون حماية متفردة وضمانات متعددة فلا يجوز نزع الملكية إلا لمنفعة عامة ولقاء تعويض عادل.

٢. يســـعى التشـــريع إلى ضـــمان تحقيق التوازن بين المصـــلحة العامة وبين حقوق الأفراد في الملكية الخاصة عند القيام بنزع الملكية، فلا يجوز الاعتداء على الملكية الخاصة إلا إذا كان تحقيقاً للمصلحة العامة بصورة مبررة وواضحة.

٣. تم تحديد مجموعة من الشروط والإجراءات القانونية التي يجب اتباعها لضمان أن يصدر قرار نزع الملكية بصورة مشروعة محققاً للمصلحة العامة فقط دون غيرها.

٤. يعتبر قرار نزع الملكية قراراً إدارياً تلحقه عيوب القرار الاداري ويحكم عليه بالإلغاء في حال شابه أي عيب من هذه العيوب.

٥. أورد التشـــريع الليبي نص يفيد بأنه إذا تم نزع ملكية عقار للمنفعة العامة، ولم تباشر الجهة الإدارية تنفيذ المشـــروع المخصـــص في هذا العقار خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار نزع الملكية، فإنه يجوز للمالك الســـابق أو ورثته طلب استرداد العقار، ولم يتضمن القانون القطري ولا المصري مثل هذا النص.

٦. يعتبر التعويض من أبرز الضـــمانات القانونية التي تضـــمن حقوق الأفراد في مواجهة نزع الملكية، والذي يجب أن يكون بناءً على تقييم حقيقي للممتلكات، ويلاحظ ان التشـــريع القطري قد نص على وجوب دفع تعويضاً عادلاً لأصحاب الملكيات الخاصة، في حين أن المشرع المصري اشار فقط إلى عبارة التعويض بدون أن يشترط أن تكون عادلة.

٧. يعبر التعويض عن القيمة الحقيقية للممتلكات التي تم نزعها، ويتمثل الغرض الرئيسي من التعويض العادل هو ضمان عدم حرمان المالك المتضرر من استحقاقاته المالية نتيجة نزع الملكية، وأن يتمكن من إعادة وضـــعه المالي إلى الحالة التي كان عليها قبل اتخاذ إجراءات نزع ملكيته، ولا يجوز أن يكون التعويض رمزياً أو أن يكون أقل من القيمة الفعلية لما تم نزعه من ملكية.

٨. بالرغم من إن القرارات المتعلقة بنزع الملكية تعتبر من القرارات الادارية ذات الصـــفة النهائية، إلا أن المشـــرع القطري أخرج صلاحية نظر الدعوى المتعلقة بهذا النوع من القرارات من اختصاص المحكمة الادارية.

ثانياً– التوصيات:

وبناءً عليه اوصي كباحثة ما يلي:

١. نوصـــي المشـــرع القطري بضرورة تعديل نص المادة (٢٧) من الدستور للتميز بين نوعي الملكية وبيان ضـــمانات كل منها الدولة، لتكون نصـــها: "تحمي الملكية بنوعيها: الملكية العامة، الملكية الخاصـــة، الملكية الخاصة مصونة، فلا يحرم أحد من ملكه إلا للمنفعة العامة وفي الأحوال التي يبينها القانون وبالكيفية التي ينص عليها، وبشرط تعويضه عنها تعويضاً عادلاً".

٢. توضيح مفهوم مصطلح "المنفعة العامة" بشكل أكثر دقة ووضوح في التشريعات المختلفة، والذي من الممكن أن يتحقق من خلال تحديد معايير واضـــحة للحالات التي يمكن فيها نزع الملكية لصـــالح المنفعة العامة، بما يحقق التوازن ما بين الحقوق الفردية وبين المصلحة العامة.

٣. تفصـــيل الإجراءات القانونية الواجب إتباعها عند اتخاذ قرار نزع الملكية، مع ضرورة التأكيد على وجود الإشـــراف القضـــائي المحايد لضـــمان المشروعية في القرارات، كذلك ضمان حقوق الأفراد المتضررين في حال نزع ملكياتهم الخاصة.

٤. تحديد آليات قانونية واضحة لتقييم القرارات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية الخاصة، والتي قد تعطي الفرصـــة لأصـــحاب العقارات في الطعن في القرارات الإدارية، وأن يستمر الحق في الطعن بدون تحديد ســـقف زمني إذا تم نزع الملكية للمنفعة العامة، فإذا لم يتم استخدامها لتحقيق المنفعة العامة أو اســـتعمالها بشكل شخصي يحق لمالكها الطعن وإستعادة املاكهم مع تعويضهم تعويض إضافي جراء ذلك.

٥. قيام كلاً من المشـــرع القطري والمصري بانتهاج ذات النهج الوارد في التشريع الليبي بالنص على أنه يجوز للمالك الســـابق أو ورثته طلب اســـترداد العقار في حال لم تباشـــر الجهة الإدارية تنفيذ المشروع المخصص، وذلك مع مراعاة النص على سقوط هذا الحق بمرور فترة زمنية مناسبة.

٦. دعوة المشـــرع المصـــري لاتخاذ منهج القانون القطري والنص على شرط "التعويض العادل" بشكل صـــريح وعـــدم اقتصـــار النص على عبارة التعويض فقط، بما يعكس القيمة الحقيقية للممتلكات المنزوعة، مع وجوب تحديد معايير دقيقة لتقييم الممتلكات لضـــمان أن يكون التعويض متناســـباً مع قيمة العقار وأضراره المحتملة.

٧. تعديل قانون الفصل في المنازعات الإداري القطري رقم (٧) لسنة ٢٠٠٧م وذلك بمنح القضاء الإداري اختصاص وصلاحية النظر في القرارات المتعلقة بنزع الملكية على اعتبار أنها من القرارات الادارية النهائية، وذلك لمنح ضمانات إضافية تحد من إساءة الإدارة لسلطاتها في نزع الملكية.

المراجع

التشريعات:

١. الدستور الدائم لدولة قطر لسنة ٢٠٠٤م، منشور في الجريدة الرسمية العدد (٦)، تاريخ ٢٠٠٤/٠٦/٠٨م.

٢. الدستور المصري لسنة ٢٠١٤، منشور في الوقائع المصرية (الجريدة الرسمية) العدد (١٤)، تاريخ ٢٠١٤/٠١/١٩م.

٣. قانون الفصل في المنازعات الإدارية رقم (٧) لسنة ٢٠٠٧م، دولة قطر، الجريدة الرسمية، العدد ٤، المنشور بتاريخ ٢٠٠٧/٠٥/١٣م.

٤. قانون مجلس الدولة رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢م، جمهورية مصر العربية، الجريدة الرسمية، العدد ٤٠، المنشور بتاريخ ١٩٧٢/١٠/٠٥م.

٥. قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠م، جمهورية مصر العربية، الجريدة الرسمية، العدد ٢٢، المنشور بتاريخ ١٩٩٠/٠٥/٣١م.

٦. قانون نزع ملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة القطري، دولة قطر، الجريدة الرسمية، العدد ٩، المنشور بتاريخ ٢٠٢٢/٠٩/٠١م.

٧. المذكرة التفسيرية للدستور الدائم لدولة قطر ٢٠٠٥م.

الكتب:

١. أحمد سليم سعفان، **الحريات العامة وحقوق الإنسان**، ط١، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠١٠م.

٢. إسماعيل شامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري**، ط١، الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر، ٢٠٠٤م.
٣. إكرام فالح الصواف، **الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، دراسة مقارنة**، الطبعة الاولى، عمان: دار زهران للنشر والتوزيع، ٢٠١٠م.
٤. حسناء حكمت خليل، نزع الملكية بين سلطة الإدارة العامة و صون حق الملكية الخاصة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٢٤، ص ٣١.
٥. رعد ناجي الجدة، **النظام الدستوري في دولة قطر**، ط١، الدوحة: منشورات وزارة الثقافة والفنون والتراث القطرية، ٢٠١٢م.
٦. عبد الحميد عكيل العواك، **الضمانات الدستورية لحق الملكية والسكن**، منشورات منظمة اليوم التالي، جامعة بغداد، العراق، ٢٠٢٢م.
٧. علي عبد الفتاح محمد، **الوجيز في القضاء الإداري، مبدأ المشروعية– دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة**، ط١، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ٢٠٠٩م.
٨. علي محمد الصلابي، **المواطنة والوطن في الدول الحديثة المسلمة**، ط١، دون مكان نشر: الناشر المؤلف نفسه، ٢٠١٤م.
٩. كسال عبد الوهاب، **الحريات العامة**، ط١، الجزائر: منشورات كلية الحقوق سطيف، ٢٠١٥م.
١٠. مصطفى محمد الجمال، **نظام الملكية**، ط٢، الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، ٢٠١٢م.
١١. يحيى ياسين سعود، **حقوق الإنسان بين سيادة الدولة والحماية الدولية**، الطبعة الاولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، ٢٠١٦م.
١٢. الأسعد الشنوفي، **إثبات ملكية العقارات غير المسجلة**، الطبعة الأولى، دار المنهل، تونس، ٢٠١٤م.

الابحاث:

١. حداد بديعة، **دور الوظيفة الاجتماعية في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد (٢)، المجلد (٤)، ٢٠٢٠م.
٢. ايمان العباسية شتيح، نظام **التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري**، مجلة الدراسات البحوث القانونية، العدد (٢)، ٢٠١٥م.
٣. جاسم محمد حسن، حدود سلطة القاضي الإداري في الموازنة بين المصالح المتعارضة في نطاق نزع حق الملكية، مجلة دراسات البصرة , مج٢٠, ع٦٠، ٢٠٢٥، ص ٢٨٩.

٤. عادل صـــدقي، **مســـطرة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ورقابة القضـــاء الاداري على التعويض**، مجلة الباحث للدراسات والابحاث القانونية والقضائية، العدد (٢)، ٢٠٢١م.
٥. عبدالرحمان مقداد، تقييد حق الملكية الخاصة للمنفعة العامة في الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، مجلة الصراط , مج٢٧, ع١، جامعة الجزائر – كلية العلوم الإسلامية، ٢٠٢٥، ص ٤٨١.
٦. عبـــد القـــادر الطيبي، **مرتكزات القاضـــي الاداري في تقييم التعويض عن نزع الملكية لاجل المنفعة العامة**، مجلة المنارة للدراسات القانونية والادارية، عدد خاص، ٢٠١٨م.
٧. محمدين عبد القادر محمد عبد القادر، **ضـــمانات حماية الملكية الخاصـــة في القانون الليبي**، مجلة الجامعة الاسمرية الإسلامية، المجلد (٦)، العدد (١٢)، ٢٠٠٩م.
٨. محمـــد فـــاري، **الحماية القانونية للعقار، حق الملكية العقارية نموذجاً**، مجلة قانون واعمال، العدد (٢٣)، ٢٠٢٣م، ص٣٧.
٩. ميرال فتحي عبدالصادق عوض، ضمانات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وتطبيقاتها: دراسة مقارنة، المجلة القانونية , مج٢١, ع٣، جامعة القاهرة – كلية الحقوق – فرع الخرطوم، ٢٠٢٤، ص ١٣٧٩.

الرسائل الجامعية:

١. أحمد جابر عبدالحميد خليل، دور مجلس الدولة في حفظ الأمن الاجتماعي : دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق – جامعة طنطا، ٢٠٢٥.
٢. ايمان بوقزولة، **رقابة القضـــاء الإداري على مشروعية القرار التأديبي للموظف العام**، رسالة ماجستير، جامعة ٨ ماي ١٩٤٥، قالمة، الجزائر، ٢٠١٨م.
٣. عبد الله صالح علي الكميم، **الحقوق والحريات وضماناتها في دستور الجمهورية اليمنية لسنة ١٩٩٠م**، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، العراق، ١٩٩٥م.
٤. عزيز كاظم ناصر، **الملكية الخاصة وخصوصية التطبيق الاشتراكي في العراق**، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، العراق، ١٩٨٤م.

الإنترنت:

١. تعريف ومعنى الملكية في قاموس الكل (قاموس عربي عربي)، مســـترجع من موقع المعاني الالكتروني https://www.almaany.com.