

**التعويض في الإثراء بلا سبب الناتج  
عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة**

إعداد الباحث

**ماجد بن زيد بن عبد العزيز الفياض**

**عضو الجمعية العلمية القضائية السعودية**

**وخبير قانوني بوزارة الدفاع ، المملكة العربية السعودية**



## التعويض في الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة

ماجد بن زيد بن عبد العزيز الفياض

عضو الجمعية العلمية القضائية السعودية وخبير قانوني بوزارة الدفاع ، المملكة  
العربية السعودية

dralfayyadh@hotmail.com

### الملخص:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله  
وصحبه أجمعين.

وبعد: فتعد فكرة الإثراء بلا سبب من أقدم الأفكار القانونية الموهلة في  
التاريخ، وأكثرها ارتباطاً بالعدالة، عرفتھا المجتمعات البشرية الأولى وإن لم تكن  
بهذا التنظيم، أملتھا عليهم الفطرة السليمة التي تنفي تملك الأشياء والمنافع دون  
سبب على حساب الآخرين، فالعدالة تأبى انتفاع شخص على حساب خسارة  
غيره دون وجود مسوغ عقلي لهذا الانتفاع، ولا يكاد تخلو ظاهرتا الإثراء والانتقار  
في الوقائع المادية المتنوعة قديماً وحديثاً، لذا آثرت أن أكتب في هذا الموضوع  
بحثاً تحت عنوان: « التعويض في الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقار  
للمنفعة العامة»

محاوفا من خلاله الإجابة عن عدة تساؤلات تحقيقاً لجملة من الأهداف،  
فمن التساؤلات: ما مفهوم ومحل ومبررات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة؟  
ما مفهوم الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة؟  
ما أركان الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة  
العامة؟

ما دعوى التعويض في الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقارات  
للمنفعة العامة؟

الكلمات المفتاحية: الملكية، المصلحة العامة، الإثراء بلا سبب

**Compensation in Unjustified Enrichment Resulting  
from  
Expropriation of property for public benefit  
Majid bin Zeid bin Abdulaziz Al-Fayyad  
Member of the Saudi Judicial Scientific Society and  
legal expert of the Ministry of Defence, Saudi Arabia  
[drafayyadh@hotmail.com](mailto:drafayyadh@hotmail.com)**

**Abstract:**

All praise due to Allah, the Cherisher of the world, and peace and blessing be upon the Prophet of Allah, on his family and all his companions.

The idea of enrichment for no reason is one of the oldest legal ideas in history: most closely associated with justice. First Human Societies knew it, but not it. They had the common sense to deny possession of things and benefits for no reason at the expense of others. Justice deprives a person of the benefit at the expense of another person's loss without any mental justification for such benefit. The phenomena of enrichment and lack of material realities are old and recent, so I wanted to write a paper on this subject under the heading: "Compensation for unjustified enrichment resulting from the expropriation of property for public benefit"

Trying to answer several questions in order to achieve a number of objectives, one of such questions is: What is the concept, place, and rationale for expropriating property

for public benefit?

What is the concept of unjustifiable enrichment resulting from the expropriation of real estate for public benefit?

What are the elements of unwarranted enrichment resulting from the expropriation of real estate for public benefit?

What is the claim for compensation for unjustified enrichment resulting from the expropriation of real estate for public benefit?

**Keywords:** ownership, public interest, for no reason enrichment

## المقدمة:

إن ارتباط مبدأ الإثراء بلا سبب بفكرة العدالة وقيامه عليها جعله حاكماً على أنماطٍ مختلفة من العلاقات القانونية المتمسمة بالاختلال في التوازن المالي بين أطرافها، وهذا ما دفع بالنظم القانونية الرئيسية في العالم إلى الاعتراف به، وتنظيمه بين مصادر الالتزام وبيان أركانه وشروط تطبيقه وموانعه، ولم يعد هذا المبدأ حبيساً في إطار التشريعات المدنية العالمية بل انتقل إلى ميدان القانون الإداري، وشهد تطبيقات عملية من قبل القضاء الإداري.

تعد فكرة الإثراء بلا سبب من أقدم الأفكار القانونية الموغلة في التأريخ، وأكثرها ارتباطاً بالعدالة، عرفتتها المجتمعات البشرية الأولى وإن لم تكن بهذا التنظيم، أملت عليها الفطرة السليمة التي تنفي تملك الأشياء والمنافع دون سبب على حساب الآخرين، فالعدالة تأبى انتفاع شخص على حساب خسارة غيره دون وجود مسوغ عقلي لهذا الانتفاع، ولا يكاد تخلو ظاهرتنا الإثراء والافتقار في الوقائع المادية المتنوعة قديماً وحديثاً، كما لا تخلو المجتمعات من صور انتقال الأموال والمكاسب بين أفرادها، فالبيع والشراء وغيرهما من ضروب تداول القيم المالية وإن حققت حالة الإثراء لطرف وافتقاراً لآخر فهي مشروعة لوجود سبب قانوني لها، بالمقابل قد يتحقق الإثراء بوقائع مادية غير مشروعة مما تنهض مسؤولية المثري، فالسارق يعد مرتكباً لجريمة جنائية سواء تحقق بفعله الإثراء أم لم يتحقق لسبب خارج عن إرادته، وما بين هاتين الصورتين تبرز فكرة الإثراء بلا سبب مستقلة عنهما، ومركزة على قواعد العدالة التي صاغتها الأفكار الفلسفية القانونية العامة وصفقتها التشريعات بعدئذ قاعدة قانونية ومصدراً للالتزام ومبدأ قانونياً عاماً، وإذا كانت العدالة المرتكز الأساس لنفي فكرة تملك الأشياء والمنافع دون سبب على حساب الآخرين، فإن الاكتفاء بها وحدها بوصفها فكرة مجردة لا تجعل من حظر الإثراء بدون سبب قاعدة قانونية قابلة للتطبيق من الناحية

العملية، فلا يمكن إناطة تحديد عدالة الإثراء وإجحافه بسلطة القاضي التقديرية وفقاً لكل حالة، بل لا بد من التنظيم القانوني لفكرة الإثراء وتحديد أركانها الموضوعية، وحدود التزامات المثري بصورة دقيقة.

وتظهر فكرة الإثراء بلا سبب بشكل كبير في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة، وهذا ما سيتم توضيحه في هذا البحث.

### أولاً: مشكلة الدراسة:

في بعض الأحيان يقوم أصحاب العقارات وخاصة العقارات الملاصقة للحرم المكي الشريف بالتذرع بملاصقة هذه العقارات بالحرم لرفع قيمتها، وفي حالة قيام الدولة بنزع ملكية العقارات الملاصقة للحرم المكي الشريف لأجل عمليات التوسعة يتم تعويض أصحاب تلك العقارات تعويضاً عادلاً يقابل القيمة الحقيقية لها، وهي في الغالب قيمة مرتفعة نسبياً، ولكن بعد مرور فترة من الزمان قد تضطر الدولة لنزع ملكية العقارات التالية للعقارات التي تم نزع ملكيتها، وفي هذه الحالة يطالب أصحاب هذه العقارات بمبالغ مالية كبيرة متذرعين بملاصقة هذه العقارات للحرم المكي الشريف، وإذا نظرنا إلى هذه العقارات نجد أنها في الأصل لم تكن ملاصقة للحرم المكي الشريف ولكنها أصبحت ملاصقة لأن الدولة قامت بنزع ملكية بعض العقارات المجاورة فعلاً للحرم المكي الشريف مما أدي إلى إحلال بعض العقارات محل العقارات المنزوع ملكيتها.

وتتمثل كذلك فيما لو قامت الدولة بنزع ملكية مزرعة عادية أو جزء منها لإنشاء طريق سريع وتتحول بذلك أرض تجارية وبعد مدة تتم الحاجة لتوسعة الطريق فتتم المطالبة بالتعويض بناء على أنها أرض تجارية مشرفة على طريق سريع مع أنها في الأصل كانت مزرعة عادية، ولهذه المشكلة أمثلة كثيرة يمكن طرحها والتمثيل بها.

وعليه فإن مطالبة أصحاب العقارات التالية للعقارات المنزوع ملكيتها سابقاً بقيمة توازي قيمة العقارات السابقة المنزوع ملكيتها يعتبر إثراء بلا سبب، لأن هذه العقارات في الأصل لم تكن ملاصقة للحرم المكي الشريف.

لذا تتمثل مشكلة الدراسة في الإجابة عن التساؤلات الآتية:

١. ما مفهوم ومحل ومبررات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة؟
٢. ما مفهوم الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة؟
٣. ما أركان الإثراء بلا سبب بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة؟
٤. ما دعوى التعويض في الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة؟
٥. من أطراف دعوى الإثراء والأهلية المطلوبة والإثبات وتقدير الإثراء والافتقار الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة؟

ثانياً: أهمية البحث:

تتمثل أهمية البحث في الآتي:

١. تعد فكرة الإثراء بلا سبب من أقدم الأفكار القانونية الموغلة في التاريخ، وأكثرها ارتباطاً بالعدالة، عرفتھا المجتمعات البشرية الأولى وإن لم تكن بهذا التنظيم، أملتھا عليهم الفطرة السليمة التي تنفي تملك الأشياء والمنافع دون سبب على حساب الآخرين.
٢. عرف معظم التشريعات المدنية في العالم مبدأ الإثراء بلا سبب واعتبرته



واقعة قانونية ومصدراً مستقلاً من مصادر الالتزام، يُلزم من أثري بمال أو منفعة برد ما حصل عليه إلى المفنقر في حال انتفاء السبب القانوني لانتقال هذا المال أو تلك المنفعة، فهو والافتقار وجهان لالتزام واحد، شبيهه بالحق الشخصي والالتزام فهو من جهة المفنقر يمثل حقاً ومن جهة المثري يمثل التزاماً قانونياً في ذمته، وإذ عرفت الشريعة الإسلامية هذا الالتزام وإن لم تكن بهذه التسمية، فلا ضرر ولا ضرار يمثل قاعدة كلية حاكمة على التصرفات القانونية كلها، فضلاً عن قاعدة "الغنم بالغرم".

٣. يعد نزع الملكية من الإجراءات اللصيقة بالتطور الحضاري والمشاريع الكبيرة التي تستلزم ذلك، ونظراً لما تشهده المملكة حفظها الله من تطور وازدهار، وطموح كبير لدى قيادتها إلى إنشاء مشاريع ضخمة تساهم في توفير حياة كريمة لمواطنيها وتحقيق رؤية ٢٠٣٠، فإن الحديث عن نزع الملكية وإشكالاتها يعد من الضرورة بمكان لكثرة الحاجة إليها، لا سيما وفق مبدأ الإثراء بلا سبب الذي يراد من البحث فيه المساهمة في ترشيد النفقات الحكومية التي تتطلبها هذه المشاريع مما يساهم في حفظ المال العام.

### ثالثاً: أهداف البحث:

تتمثل أهم أهداف البحث في الآتي:

١. التعرف على مفهوم ومحل ومبررات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
٢. التعرف على مفهوم الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
٣. بيان أركان الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

٤. دعوى التعويض في الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

٥. أطراف دعوى الإثراء والأهلية المطلوبة والإثبات وتقدير الإثراء والافتقار الناتج عن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

رابعاً: منهج البحث:

اعتمد الباحث في دراسته على المنهج التاريخي للوقوف على الحقائق، كما اتبع المنهج الاستنباطي الذي يعتمد على الاستقراء.

تقسيم البحث:

المقدمة: وتتضمن أهمية الموضوع وأهدافه، وتساؤلات البحث، ومنهجه.  
تمهيد: التعريف بالمصطلحات اللغوية والشرعية والنظامية المهمة في موضوع الدراسة

التعويض - الإثراء بلا سبب - نزع الملكية - العقار - المنفعة العامة - دعوى التعويض

المبحث الأول: مفهوم ومحل ومبررات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة:

المطلب الأول: مفهوم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.

المطلب الثاني: محل نزع الملكية.

المطلب الثالث: مبررات نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

المبحث الثاني: تعريف الإثراء بلا سبب في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

المبحث الثالث: أركان الإثراء بلا سبب في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

المطلب الأول: إثراء المدين صاحب العقار المنزوع ملكيته.

المطلب الثاني: افتقار المدين جهة الإدارة في نزع ملكية العقار للمنفعة

العامة.

المطلب الثالث: وجود علاقة سببية بين إثراء صاحب العقار وافتقار الإدارة.

المطلب الرابع: انعدام سبب القانوني للإثراء.

المبحث الرابع: دعوى التعويض في الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

المطلب الأول: أطراف دعوى الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

المطلب الثاني: الأهلية المطلوبة في دعوى الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

المطلب الثالث: الإثبات في دعوى الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

المطلب الرابع: الحكم برد الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

المطلب الخامس: تقدير الإثراء بلا سبب الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

المطلب السادس: تقدير الافتقار الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.  
المطلب السابع: وقت تقدير الافتقار الناتج عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.

الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات.

المراجع.

## التمهيد: التعريف بالمصطلحات اللغوية والشرعية والنظامية المهمة في موضوع الدراسة

### التعويض:

لغة عوض: العين والواو والضاد كلمتان صحيحتان، إحداهما تدل على بدل للشيء، والأخرى على زمان. فالأولى: العَوَضُ، والفعل منه العَوَضُ، والاسم العَوِضُ، والمستعمل التَّعْوِيزُ، تقول: عَوِضْتُهُ من هَيْبَتِهِ خيراً. واعتاضني فلانٌ، إذا جاء طالباً للعَوِضِ والصلَّة. واستعاضني، إذا سألك العَوِضُ<sup>(١)</sup>.

وأصل العَوِضُ: البَدَلُ، يقال: عاضه منه وبه. والعَوِضُ: مصدر قولك عاضه عَوْضاً وعِياضاً ومَعْوِضَةً وَعَوْضَه وأعاضه. تقول: عَضْتُ فلاناً وأَعَضْتُهُ وَعَوِضْتُهُ إذا أعطيته بدل ما ذهب منه، واعتاض: أخذ العَوِضَ، واعتاضه منه واستعاضه وتَعَوِضَه، كله: سأله العَوِضُ<sup>(٢)</sup>.

والتعويض لم يرد له تعريف اصطلاحاً وإنما يستعمل الفقهاء اصطلاح الضمان أو التضمنين، فالضمان عندهم يحمل في طبيعته ما يقصد به اصطلاح التعويض عند فقهاء القانون المدني.

ثمة ألفاظ تقترب معنىً من التعويض، مثل: التقويم، الضمان، والأرش. وجاء في الفقرة السادسة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة تعرفه للعوض بأنه: المقابل النقدي أو العيني الذي يقدر وفقاً لأحكام النظام.

(١) معجم مقاييس اللغة، أحمد الرازي، حققه وضبطه عبد السلام محمد هارون، دار الفكر ١٣٩٩، مادة (عوض)، مجلد ٤ ص ١٨٨.

(٢) لسان العرب، مادة (عوض)، مجلد ٧ ص ١٩٢.

## الإثراء بلا سبب:

أستقر الإثراء بلا سبب في معظم التشريعات المدنية مصدراً من مصادر الالتزام بعد العقد والإرادة المنفردة والفعل غير المشروع والقانون، ومبناه قواعد العدالة التي توجب أن يلتزم من أثري على حساب الغير بلا سبب مشروع بأن يرد لهذا الغير ما لحق به من خسارة في حدود ما أثري به هو، ويختلف الإثراء بلا سبب بوصفها مصدر للالتزام عن المصادر الأخرى للالتزام، إذ يختلف عن العقد الذي هو عمل قانوني في حين أن الإثراء واقعة قانونية مشروعة، فلا يستلزم وقوع خطأ من المثري، فقد يثري وهو حسن النية، أو بغير علم، وبذلك يختلف عن العمل غير المشروع<sup>(١)</sup>.

ويقوم هذا الالتزام على فكرة تقابل القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية عن الفعل الضار، فحين ألزم كل من أحدث ضرراً بفعل غير مشروع بتعويض المتضرر، فإن القاعدة التي تقابلها بالنسبة للأفعال النافعة تلزم كل من أثري بلا سبب نتيجة افتقار شخص آخر، في حدود ما أثري به بتعويض المفتقر عن الخسارة التي حلت به<sup>(٢)</sup>، ويمثل الجهة المفتقرة في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة جهة الإدارة، أما الجهة التي أثرت فتمثل في الشخص المنزوع عقاره، والذي قام بالتحايل على النظام بوجه غير شرعي، ويتمثل فعل التحايل في إثبات أن عقاره مثلاً بجوار الحرم مباشرة في حين أن عقاره في الأصل لم يكن بجوار الحرم، ولكنه حصل على هذه الميزة نتيجة نزع ملكية بعض العقارات الملاصقة أصلاً للحرم، وترتب على ذلك أن أصبح عقاره هو الملاصق للحرم المكي

(١) سكيكر، محمد علي، وباشا، معتز كامل مرسى، شرح القانون المدني/ الالتزامات، ج ٢، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٥م (ص ٣٤٨).

(٢) العدوي، جلال علي، مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧م (ص ٤١٧).

الشريف وكذلك في إثبات أن أرضه تجارية على طريق سريع مع أن نزع الملكية المجاورة له هو ما منحه هذه الميزة التجارية.

فالإثراء بلا سبب هو كل شخص ولو غير مميز يثري بدون سبب مشروع على حساب شخص آخر يلتزم في حدود ما أثر به بتعويض هذا الشخص عما لحقه من خسارة ويبقى هذا الالتزام قائماً ولو زال الإثراء فيما بعد<sup>(١)</sup>.

وهو ما سأعرض لبيانته بشيء من التفصيل في المبحث الثاني

### نزع:

نزع الشيء ينزعه نزعا، فهو منزوع ونزيع، وانتزعه فانتزع: اقتلعه فاقطع. وكذلك نزع: حوّل الشيء عن موضعه وإن كان على نحو الاستلاب. وانتزع الشيء: انقلع. ونزع الأمير العامل عن عمله: أزاله، وهو على المثل لأنه إذا أزاله فقد اقتلعه وأزاله<sup>(٢)</sup>.

### الملكية:

مصدر ملك والملك: ما ملكت اليد من مال وحوّل. ويقال: ملكه المال والملك، فهو مُملِكٌ. وحكى اللحياني: ملكٌ ذا أمرٍ أمره، كقولك ملك المال رَبّه وإن كان أحمق، قال هذا نص قوله: ولي في هذا الوادي ملكٌ ومُلكٌ ومُلكٌ ويعني مرعى ومشرباً ومالاً وغير ذلك مما تملكه، وقيل: هي البئر تحفرها وتنفرد بها<sup>(٣)</sup>.

(١) أبو سعيد، رمضان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٠١م (ص ٨٤).

(٢) لسان العرب، ابن منظور الأنصاري، دار صادر بيروت، الطبعة الثالثة ١٤١٤ مادة (نزع)، مجلد ٨ ص ٣٤٩.

(٣) لسان العرب مادة (ملك)، مجلد ١٠ ص ٤٩٢.

## العقار:

المنزل والضيعة؛ يقال: ما له دارٌ ولا عقارٌ، وخص بعضهم بالعقار النخل. يقال للنخل خاصة من بين المال: عقارٌ. وفي الحديث: مَنْ باع داراً أو عقاراً؛ قال: العقارُ، بالفتح، الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك. قال الأصمعي: عُقِرَ الدارُ أصلُها في لغة الحجاز، فأما أهل نجد فيقولون عُقِرَ، ومنه قيل: العقارُ وهو المنزل والأرض والضياع (١).

## نفع:

في أسماء الله تعالى النافع: هو الذي يُوصَلُ النفعُ إلى مَنْ يشاء من خلقه حيث هو خالقُ النفعِ والضرِّ والخيرِ والشرِّ. والنفعُ: ضدُّ الضرِّ، نفعه يَنفَعُه نفعاً ومَنفعةً. ورجلٌ نَفُوعٌ ونَفَاعٌ: كثيرُ النَّفْعِ، وقيل: يَنفَعُ الناسَ ولا يَضُرُّ. والنَّفِيعَةُ والنَّفَاعَةُ والمَنفَعَةُ: اسم ما انْتَفَعَ به. ويقال: ما عندهم نَفِيعَةٌ أي مَنفَعَةٌ. واستنفعه: طلب نفعه (٢).

## نزع الملكية للمنفعة العامة:

جاء تعريفه في الفقرة الثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة بأنها: استملاك العقارات -سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية- من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة. وعرفت بأنها: إجراء إداري يقصد به نزع المال قهراً من مالكة بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض يدفع له (٣).

(١) لسان العرب مادة (عقر)، مجلد ٤ ص ٥٩١.

(٢) لسان العرب مادة (نفع)، مجلد ٨ ص ٣٥٨.

(٣) العطار، فؤاد، مبادئ القانون الإداري، الطبعة الثالثة، ١٩٦٣م (ص ٥٥٩).

## دعوى التعويض:

دعوى المطالبة برد الإثراء دعوى شخصية تقوم على حق شخصي للمفتقر يقابله التزام على المثري بالرد وهذه الدعوى وأن اتخذت طابعاً خاصاً مستمداً من طبيعة الحق الذي تستخدم للمطالبة به إلا أن هذا لا يجعلها ذات طبيعة مختلفة عن سائر دعاوى، بل هي دعوى عادية تستمد أحكامها كغيرها من دعاوى.



المبحث الأول: مفهوم ومبررات نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة:

المطلب الأول: مفهوم نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة:

أولاً: تعريف نزع الملكية:

تعددت التعريفات الاصطلاحية لمفهوم نزع الملكية وإن تعددت مبادئها وألفاظها، إلا أنها متقاربة في المعنى والقصد، فهي إجراء إداري يقصد به نزع المال قهراً من مالكة بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض يدفع له<sup>(١)</sup>.

كما يعرف بعض الشراح نزع الملكية بأنه: إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبراً عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل<sup>(٢)</sup>.

وقيل بأنه حرمان مالك العقار من ملكه العقاري جبراً للمنفعة العامة نظير تعويض عما يناله من الضرر<sup>(٣)</sup>، وقيل بأنه: نزع الملكية للمنفعة العامة هو قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقاره جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل<sup>(٤)</sup>.

وقيل بأنه: قيام الإدارة باتخاذ إجراءات نقل الأموال المملوكة للأفراد جبراً أو طوعية طبقاً للقانون على قانون إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة ونظير

(١) العطار، فؤاد، مبادئ القانون الإداري، الطبعة الثالثة، ١٩٦٣م (ص ٥٥٩).

(٢) الجرف، طعيمة، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الرابعة، ١٩٧٤م (ص ٦٣٦).

(٣) الطماوي، سليمان، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، ١٩٧٩م (ص ٢٧٠).

(٤) الحلو، ماجد راغب، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٨م (ص ٥٣٧).

تعويض<sup>(١)</sup>.

ونري أن تعريف نزع الملكية بأنه إجراء إداري غير موفق، إذ أنه سلطة أو امتياز مخول للإدارة وليس مجرد إجراء عادي، فهو امتياز موضوعي يستتبع لممارسته إتباع إجراءات معينة، كذلك إن إطلاق عبارة مال دون تخصيص غير موفقه لأن نزع الملكية لا ينال إلا المال العقاري فحسب.

### ثانياً: تعريف المصلحة العامة:

عرف البعض من الشراح المصلحة العامة بأنها المصلحة التي لا تختص بواحد معين أو جماعة معينة، وإنما من شأنها احتمال تعلقها بكل فرد من أفراد المجتمع بحيث تناله منفعتها ويتضرر بفواتها<sup>(٢)</sup>.

وقيل بأنها النفع العام التام الشامل موضوعاً، أي معنوياً ومادياً، والذي يستغرق الجماعة الكثيرة العدد ويهمهم من حيث النطاق الشخصي أو الإنساني من النفع، ويدخل في هذا دفع الضرر والفساد اللاحق بهذه الجماعة<sup>(٣)</sup>.

وعلى الرغم من تعريف المصلحة العامة إلا أنها مفهوم واسع متجدد بتغير الزمان والمكان.

إن التعريفات السابقة لم تحدد سوى إطار المصلحة، ولا تعتبر تعريفاً بالمعنى الدقيق، ويظهر مدى أهمية المصلحة العامة لاتخاذها كمعيار للتمييز

(١) خليل، سعد محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر، مصر، الطبعة الأولى، ١٩٩٩م (ص ٨٢).

(٢) الشرنوبى، محمد السيد أحمد، مدى تدخل الدولة في الملكيات الخاصة للمصلحة العامة، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر (ص ٦١).

(٣) فوزي، خليل، المصلحة العامة من منظور إسلامي، مؤسسة الرسالة، بيروت، دار المؤيد، الرياض، ٢٠٠٣م (ص ٣٩ - ٤٠).

بين أعمال السلطة وأعمال الإدارة، يقوم على إخضاع أعمال الإدارة للقضاء الإداري متى تعلقت هذه الأعمال بالمنفعة العامة<sup>(١)</sup>.

فقد يكون مفهوم المصلحة مبسطاً أو شاملاً فالمفهوم الشمولي يعظم المصالح الخاصة للمجتمع، وبعضها يقوم على تحديد الأساس الذي تستند إليه، مثل قاعدة الأغلبية أو قاعدة الإجماع أو العرف وكل هذه المعايير لم توضح توضيحاً كاملاً للمصلحة العامة<sup>(٢)</sup>.

مما سبق يتبين أن المصلحة العامة مجموعة أهداف تتبناها الدولة من أجل تحقيق المنافع تحقيقاً شاملاً وعادلاً وأنها فكرة متجددة ومتطورة يدخل فيها أيضاً الشركات الكبرى المملوكة لأفراد معينين بما توفره من عماله وتساهم به في الدخل القومي وعليه فإن للمصلحة وجهين هما<sup>(٣)</sup>:

**وجه إيجابي:** يتمثل في تحقيق المنافع العامة وهنا لا يشترط انتفاع جميع أفراد الدولة، بل يكفي أن تتعلق بطائفة معينة من الجماعة مثل أهل حي أو بلدة أو جزء من البلدة.

**وجه سلبي:** يتمثل في دفع الأضرار عن الجماعة أو الأفراد، بمعنى يجب أن تكون هناك إدارة أو سلطة عليا تبين أوجه المصلحة العامة ووجود أفراد تقدم

---

(١) بن عوض، العطاء، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في السودان، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٨٢م (ص ٩٧-٩٨).

(٢) المصري، سعيد محمد، الصالح العام كهدف لمنظمات الإدارة العامة، بحث منشور، مجلة الحقوق للبحوث القانونية، جامعة الإسكندرية، العدد (٢)، ١٩٩٩م (ص ٧٠).

(٣) السيد، محمد صلاح عبد البديع، الاتجاهات الحديثة للقضاء الإداري في الرقابة على ملائمة قرارات نزع الملكية للمصلحة العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤م (ص ٦).

لهم هذه المنافع ودفع الضرر لتحقيق الوجه السلبي، أي التضحية من أجل الجماعة بمقابل تعويض عادل، ويجب أن تكون التضحية التي يتطلبها القانون من الفرد ويفرضها عليه من أجل المجتمع متناسبة وحاجة المجتمع وأن تكون واضحة المعالم.

### المطلب الثاني: محل نزع الملكية:

يقصد بمحل نزع الملكية الشيء المنزوع ملكيته، والمطلوب لتنفيذ مشروع المنفعة العامة، وهو يرد على العقارات دون المنقولات، ولا يجوز نزع ملكية الحقوق العينية استغلالاً عن العقار، ولا يجوز نزع ملكية الأراضي استغلالاً عما فوقها من بناء، أو البناء استغلالاً عن الأرض المقام عليها، لأن ذلك يؤدي إلى تفويت الغرض من العقار، كما لا يجوز نزع ملكية بعض الطوابق للمباني دون البعض الآخر.

أما بالنسبة للمباني فيجوز نزع ملكية جزء منها دون الجزء الآخر، ولا يقتصر نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة على العقارات الملازمة للمشروع الخاص للنفع العام فقط بل يمتد أيضاً إلى أي عقار يلزم لتحقيق غرض المشروع<sup>(١)</sup>.

ونرى أنه ليس هنالك ما يمنع أن تنزع ملكية الحقوق العينية بمفردها دون أن تنزع ملكية العقار متى كانت المنفعة العامة لا تقتضي سوى نزع ملكية هذه الحقوق، فلا يكون هناك مبرر لنزع الملكية، بل بالعكس هذا الأمر سيوفر عبء مالي كبير على الخزنة إذ أن التعويض عن نزع ملكية الحقوق بمفردها سيكون أقل قيمة من التعويض عن نزع ملكية الرقبة.

(١) محفوظ، عبد المنعم، القانون الإداري، النشاط الإداري، مكتبة عين شمس، ١٩٧٧م (٤٢١/٢).

### المطلب الثالث: مبررات نزع ملكية العقار للمنفعة العامة:

إن حق الملكية حق مصون، جدير بحماية المنظم، لذا حرصت القوانين والدساتير المختلفة تأكيد حمايته غير أن هذه القاعدة لا تعمل على إطلاقها بل يرد عليها استثناء لا يكفي بتقييد الملكية أو تحديدها أو بالمساس بها جزئياً، بل أكثر من ذلك فإنه يمس بالملكية من أساسها أي أن يرد عليه كلية ويؤدي إلى نزعها، وإذا كان المنظم قد قرر هذا الاستثناء وأقر النيل من الحماية المعروضة حول حق الملكية<sup>(١)</sup>، فإنه قد استجاب لضرورات علمية وقانونية منها أن المصلحة العامة يجب أن تعلق على كل مصلحة تتعارض معها وإن كانت هذه المصلحة متعلقة بحق الملكية<sup>(٢)</sup>.

إن فكرة المصلحة العامة واسعة تتضمن النفع العام سواء كان مادياً أو معنوياً لجميع الناس أو لعدد غير محدود وهي تختلف باختلاف الظروف والأحوال، وهي القيد لكل سلطة تقديرية للإدارة، وقد فرض عليها القانون التوفيق بين حق الدولة في الحصول على العقارات اللازمة لمشروعاتها العامة لتحقيق ثمرتها المرجوة في خدمة الصالح العام، وبين حق المالك في التعويض نظير حرمانهم من عقاراتهم<sup>(٣)</sup>.

(١) نصت المادة (١٨) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ (٢٧/٨/١٤١٢هـ)، على أنه: "تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً".

(٢) فوده، عبد الحكيم، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الألفي القانونية، المنية، ٢٠٠٧م (ص ٣٢).

(٣) طنبوس، عزت صديق، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس (ص ١٧).

وعليها أن تتبع الضوابط والشروط التي كفلها القانون لتحقيق الحماية اللازمة لملكية الأفراد وصيانتها من أن تنزع أو يستولي عليها لغير غاية ملحة تدعو إليها تحقيقاً للصالح العام، وإتباع ما فرضه القانون من شروط وضوابط لإنفاذ إجراءات الاستيلاء أو نزع الملكية للمنفعة العامة، وحيث أن كل قيد على استعمال الملكية إنما ينال من حق يقابل هذا القيد وبقدرة كذلك فإن كل قيد عليها ينبغي أن يوازن بالأغراض التي يتوخاها، وأن يتمخض وسيلة ملائمة لتحقيقها فلا يكون منفلاً عن الحدود المنطقية التي ينبغي أن يتخذها مضموناً وإطاراً<sup>(١)</sup>.

ولا يستفاد من تبرير نزع الملكية التضحية بالملكية الخاصة، بل العكس يجب أن تتوفر لها ضمانات حماية خاصة، فالتطور الاجتماعي والاقتصادي يدفع إلى توسيع مفهوم المصلحة العامة، ويجعل الإدارة في حاجة دائمة إلى تلبية الاحتياجات الاجتماعية حتى على حساب المصالح الخاصة وعلى ذلك فإن سلطة نزع الملكية هي سلطة استثنائية شأنها في ذلك شأن بقية الامتيازات المخولة للإدارة ومن ثم يسري في تطبيق هذه الامتيازات ما يسري في تطبيق القواعد الاستثنائية عموماً بحيث إذا رأت الإدارة إنه من الأيسر لها أن تلجأ لأساليب القانون الخاص فلها مطلق الحرية في أن تستعملها ويسري على الإدارة في هذه الحالة ما يسري على الأفراد من تطبيق قواعد القانون الخاص<sup>(٢)</sup>.

ويعتبر نظام نزع الملكية للمنفعة العامة المرجعية القانونية والأساس لتنظيم ضوابط وشكليات النزع وقواعد تقدير التعويض ويختص بالأراضي التي تمت

(١) ساري، جورجي شفيق، المبادئ العامة للقانون الإداري، الكتاب الثاني، القواعد القانونية للنشاط الإداري للدولة، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٤م (ص ١٢٤٠).

(٢) الطماوي، سليمان، مبادئ القانون الإداري، مرجع سابق (ص ١٧٨).

تسويتها بموجب أحكام تسوية الأراضي وتسجيلها، حيث حدد في نصوصه الإجراءات الواجب إتباعها من قبل الإدارة إذا رأت نزع ملكية عقار ما للمنفعة العامة، وهذه الإجراءات محددة ويتعين على الإدارة إتباعها، وإلا كانت قراراتها مشوبة بالبطلان<sup>(١)</sup>.

عليه تتجلى نزع الملكية في تحقيق المنفعة العامة، فسلطة الإدارة في تحديد المنفعة العامة هي سلطة تقديرية، وتظهر سواء في حريتها في اختيار العقار المناسب، أو حريتها في تقدير المساحة المناسبة<sup>(٢)</sup>.

ففكرة المنفعة العامة مرادفة لفكرة المصلحة العامة، والتي تعتبر غاية وجود الإدارة والمرفق العام ومناطق النشاط الإداري.

---

(١) علي، إبراهيم محمد، الوسيط في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة المنوفية، ١٩٩٧م (ص ٥٩٧).

(٢) خالد، رقيق، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري (ص ٢٣).

## المبحث الثاني: تعريف الإثراء بلا سبب في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة:

أستقر الإثراء بلا سبب في معظم التشريعات المدنية مصدراً من مصادر الالتزام بعد العقد والإرادة المنفردة والفعل غير المشروع والقانون، ومبناه قواعد العدالة التي توجب أن يلتزم من أثري على حساب الغير بلا سبب مشروع بأن يرد لهذا الغير ما لحق به من خسارة في حدود ما أثري به هو، ويختلف الإثراء بلا سبب بوصفها مصدر للالتزام عن المصادر الأخرى للالتزام، إذ يختلف عن العقد الذي هو عمل قانوني في حين أن الإثراء واقعة قانونية مشروعة، فلا يستلزم وقوع خطأ من المثري، فقد يثري وهو حسن النية، أو بغير علم، وبذلك يختلف عن العمل غير المشروع<sup>(١)</sup>.

ويقوم هذا الالتزام على فكرة تقابل القاعدة العامة في المسؤولية التقصيرية عن الفعل الضار، فحين ألزم كل من أحدث ضرراً بفعل غير مشروع بتعويض المتضرر، فإن القاعدة التي تقابلها بالنسبة للأفعال النافعة تلزم كل من أثري بلا سبب نتيجة افتقار شخص آخر، في حدود ما أثري به بتعويض المفتقر عن الخسارة التي حلت به<sup>(٢)</sup>، ويمثل الجهة المفتقرة في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة جهة الإدارة، أما الجهة التي أثرت فتمثل في الشخص المنزوع عقاره، والذي قام بالتحايل على النظام بوجه غير شرعي، ويتمثل فعل التحايل في إثبات أن عقاره مثلاً بجوار الحرم مباشرة في حين أن عقاره في الأصل لم يكن بجوار الحرم، ولكنه حصل على هذه الميزة نتيجة نزع ملكية بعض العقارات الملاصقة أصلاً للحرم، وترتب على ذلك أن أصبح عقاره هو الملاصق للحرم المكي

(١) سكيكر، محمد علي، وباشا، معتز كامل مرسى، شرح القانون المدني/ الالتزامات، ج ٢،

منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٥م (ص ٣٤٨).

(٢) العدوي، جلال علي، مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧م (ص ٤١٧).



الشريف وكذلك في إثبات أن أرضه تجارية على طريق سريع مع أن نزع الملكية المجاورة له هو ما منحه هذه الميزة التجارية.

فالإثراء بلا سبب هو كل شخص ولو غير مميز يثري بدون سبب مشروع على حساب شخص آخر يلتزم في حدود ما أثر به بتعويض هذا الشخص عما لحقه من خسارة ويبقى هذا الالتزام قائماً ولو زال الإثراء فيما بعد<sup>(١)</sup>.

وكذلك هو الالتزام الذي ينشأ على عاتق من يتلقى وفاء لا يستحقه وفقاً لأحكام القانون بأن يرد من يتلقاه إلى من وفي به والمقصود به هو مصدر من مصادر الالتزام قوامه وجوب قيام من أثري إيجابياً أو سلبياً بفعل أم بغير فعل على حساب شخص آخر ودون سبب يقرره النظام<sup>(٢)</sup>، لهذا الإثراء بتعويض هذا الشخص الآخر على ما لحقه من خسارة وفي حدود ما تحقق للمثري من إثراء وهو أول مصدر ظهر للالتزام في التاريخ انطلاقاً من مقتضيات البداهة القانونية وفي جوهره مبني على العدالة والعقل والمنطق ولا توجد حاجة علمية وعملية لتبريره وهو أيضاً حصول أي شخص ولو كان غير مميز على كسب بلا سبب مشروع على حساب شخص آخر لذا يلتزم في حدود ما كسبه تعويض من لحقه ضرر بسبب هذا الكسب ويبقى هذا الالتزام قائم ولو زال كسبه فيما بعد وعلى هذا يخلص إلى أن الإثراء يعد واقعة قانونية تشكل مصدراً من مصادر الالتزام وهو من مصادره الأولى التي ظهرت في فجر التاريخ<sup>(٣)</sup>.

(١) أبو سعيد، رمضان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٠١م (ص ٨٤).

(٢) السبب هنا هو نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، بشرط أنه سيتم تقييم قيمة هذا العقار تقويماً عادلاً على أساس أن العقار لم يكن أصلاً بجوار الحرم مباشرة.

(٣) الجمال، مصطفى محمد، مصادر الالتزام، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، ١٨٩٦م (ص ١٠٥).

والإثراء بلا سبب هو مصدر قديم من مصادر الالتزام كل من أثري على حساب الغير دون سبب قانوني يلتزم بأن يرد لهذا الغير قدر ما أثرى به وفي حدود ما لحق الغير من خسارة وقاعدة الإثراء تعتبر من أول قواعد القانون فإنها تتصل بقواعد العدالة والقانون الطبيعي وهي في غير حاجة إلى تبرير إذ تحمل في طياتها ما يبررها وهي مبلغ من البدهة القانونية<sup>(١)</sup>.

فكل شخص ولو كان غير مميز يثري دون سبب شرعي على حساب الغير أو يكون عند صدور هذا القانون قد أثرى على حساب الغير، يلتزم في حدود ما أثرى به بتعويض هذا الغير عما لحقه من خسارة ويبقى هذا الالتزام قائماً ولو زال الإثراء فيما بعد أو انتهت صلة الشخص المثرى بالغير أو توفي الشخص المثرى<sup>(٢)</sup>، وكلمة الغير تشمل الشخص الطبيعي والاعتباري<sup>(٣)</sup>.

وفي الشريعة الإسلامية يقول بعض الفقهاء إنها لم تعدد بها إلا في حدود ضيقة ويرى آخرون بأنها مبدأ عام وقاعدة كلية فهي تقضي بأنها لا ضرر ولا ضرار والغنم بالغرم وكما جاء في الآية الكريمة: ﴿وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِنَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ﴾<sup>(٤)</sup>.

(١) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (١١٠٣/١).

(٢) كمن يدعي أن محله التجاري له قيمة كبيرة بسبب وجوده بجوار الحرم مباشرة، ولكن الأصل أن هذا المحل لم يكن في الأساس بجوار الحرم، ولكن نظراً لنزع ملكية بعض العقارات لتوسعة الحرم فإن هذا المحل قد احتل هذا الموقع المميز، وعليه يجب أن يتم تقييم هذا المحل على أساس مكانه الأصلي فقد يكون مكانه الأصلي في مسافة تبعد عن الحرم كثيراً ونتيجة لنزع ملكية بعض العقارات السابقة له فقد احتل مكانه الحالي بجوار الحرم.

(٣) يحي، ياسين، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام (ص ٣٢٩).

(٤) سورة البقرة، الآية رقم (١٨٨).

وجاء في خطبة الرسول - صلى الله عليه وسلم - يوم النحر قوله: "على اليد ما أخذت حتى تردّه"<sup>(١)</sup>.

وقاعدة الغرم بالغنم نصّ عليها كل من: أبي سعيد الخادمي وأصحاب مجلة الأحكام العدلية<sup>(٢)</sup>.

الغنم في اللغة: هو الفوز بالشيء والريح والفضل، وهو ما يحصل له من مرغوبة من ذلك الشيء<sup>(٣)</sup>.

أما الغرم لغة: فهو الدين، وأداء شيء لازم، وهو ما يلزم المرء لقاء شيء من مال أو نفس<sup>(٤)</sup>، وهو الخسران ومنه قيل في الرهن له غنمه وعليه غرمه أي ربحه وخسرانه أو هلاكه عليه فكأن الغارم خسر ماله ولا يقال لمن وجد القضاء غارم وإن كان مثقلًا بالدين<sup>(٥)</sup>.

الغريم: الدائن وجمعه غرماء<sup>(٦)</sup>، المديون ضد الغرامة: جمعة مغارم<sup>(٧)</sup>، وفي

---

(١) السنهوري، أحمد عبد الرازق، مصادر الحق بالفقه الإسلامي دراسة مقارنة بالفقه الغربي، دار إحياء التراث الغربي، بيروت، لبنان (ص ١١١٠).

(٢) حيدر، على، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تعريب فهمي الحسيني، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية، ١٤٢٣ هـ (١/٩٠).

(٣) ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الأفرقي المصري، لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى (١٢/٤٤٥).

(٤) المرجع السابق (١٢/٤٣٦).

(٥) ابن الأثير، المبارك بن محمد، النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق طاهر أحمد الزاوي، محمود محمد الطناحي، المكتبة العلمية، بيروت، ١٣٩٩ هـ/١٩٧٩ م (١/١٩٢).

(٦) الرازي، مختار الصحاح (١/٤٨٨).

(٧) المرجع السابق (١/٤٨٨).

القرآن الكريم: ﴿أَمْ تَسْأَلُهُمْ أَجْرًا فَهُمْ مِّنْ مَّغْرَمٍ مَُّنْقَلُونَ﴾<sup>(١)</sup>، المغرم: المتقل بالدين والغرم بالغنم أو من له الغنم عليه الغرم أو ما يعبر عنه (النعمة بقدر النعمة، والنعمة بقدر النعمة)<sup>(٢)</sup>، هي قاعدة عظيمة تفيد من حيث المعنى أن من ينال نفع شيء يتحمل ضرره، أو بتعبير آخر: أن التكاليف والخسارة التي تحصل في الشيء، تكون على من يستفيد منه شرعاً، فلو كان الموقوف داراً فعمارتها على من له السكني، أي على من يستحقها من ماله لا من الغلة، إذ الغرم بالغنم، ومفاده: أنه لو كان بعض المستحقين للسكني غير ساكن فيها يلزمه التعمير مع الساكنين، لأنه تركه لحقه لا يسقط حق الوقف، فيعمر معهم، وإلا توجر حصته، ولو أبي من له السكني، أو عجز لفقره، أجرها الحاكم منه أو من غيره وعمرها بأجرتها<sup>(٣)</sup>.

### دليلها من القرآن الكريم:

قال الله تعالى: ﴿فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ﴾<sup>(٤)</sup>، فعطف بذكر الأمانة على الرهن، فذلك يدل على أن الرهن ليس بأمانة، وإذا لم يكن أمانة كان مضموناً، إذ لو كان الرهن أمانة لما عطف عليه الأمانة لأن الشيء لا يعطف على نفسه وإنما يعطف على غيره<sup>(٥)</sup>، فالرهن في

(١) سورة الطور، الآية رقم (٤٠).

(٢) حيدر، على، درر الحكام (٧٩/١)، السرحان، محيي هلال، تبسيط القواعد الفقهية شرحها ودورها في إثراء التشريعات الحديثة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ٢٠٠٥م (ص ٦٨).

(٣) الزحيلي، محمد، القواعد الفقهية على المذهب الحنفي والشافعي، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م (١/٥٤٣).

(٤) سورة البقرة، الآية رقم (٢٨٣).

(٥) الجصاص، أحكام القرآن (١/٦٣٨).

الشرع: حبس الشيء بحق يمكن أخذه منه كالدين<sup>(١)</sup>.

وقال تعالى: ﴿وَأَبْتَلُوا الْيَتِيمَ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ آنَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ وَلَا تَأْكُلُوهَا إِسْرَافًا وَبِدَارًا أَنْ يَكْبَرُوا وَمَنْ كَانَ غَنِيًّا فَلْيَسْتَعْفِفْ وَمَنْ كَانَ فَقِيرًا فَلْيَأْكُلْ بِالْمَعْرُوفِ فَإِذَا دَفَعْتُمْ إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ فَأَشْهِدُوا عَلَيْهِمْ وَكَفَىٰ بِاللَّهِ حَسِيبًا﴾<sup>(٢)</sup>.

فوجه الدلالة في الآية: أن القريب الكافل لليتيم يستفيد من أموال اليتيم مقابل تحمل عبء الكفالة على وجهها المأمور به.

#### من السنة النبوية:

قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم -: «لا يغلُق الرهن، هو لمن رهنه، له غنمه وعليه غرمه»<sup>(٣)</sup>.

قال الشافعي: غنمه زيادته، وغرمه هلاكه ونقصه<sup>(٤)</sup>.

وقال الخطابي: «قوله لا يغلُق الرهن معناه أنه لا يستغلِق ولا ينعقد حتى لا يفك والغلق الفكك، وحقيقته أن الرهن وثيقة في يد المرتهن يترك في يده إلى

(١) الجرجاني، التعريفات (ص ١١٣).

(٢) سورة النساء، الآية رقم (٦).

(٣) أبي شيبة، المصنف في الأحاديث والآثار، باب في الرجل يرهن الرهن فيهلك

(١١/٥٥٥)، حديث رقم (٢٣٢٥٠)، ابن حبان، صحيح بن حبان، كتاب الرهن، قال ابن

اللبان رجاله رجال الصحيح (١٣/٢٥٨)، حديث رقم (٥٩٣٤)، الدار قطني، سنن الدار

قطني (٣/٣٣)، وقال ابن حجر في التلخيص (٣/٣٦).

(٤) البغوي، شرح السنة (٨/١٨٥).

غاية يكون مرجعها إلى الراهن، وليس كالبيع يستغلق فيملك حتى لا يفك»<sup>(١)</sup>.

عن الزهري في رجل استأجر عمالاً يعملون له فرفعوا حجراً، فعجزوا عنه، فسقط الحجر على بعضهم، قال: ليس على الذي استأجرهم غرم، إنما الغرم على من أعنت، فإن كان بعضهم أعنت بعضاً فعليه ما أصاب<sup>(٢)</sup>.

عن عبد الله بن مسعود- رضي الله عنه- أنه اشترى جارية فذهب صاحبها فتصدق بثمنها وقال: اللهم عن صاحبها، فإن كره فلي وعلى الغرم، ثم قال: وهكذا يفعل باللقطة فخالفوا السنة في اللقطة التي لا حجة معها<sup>(٣)</sup>.

معنى هذه القواعد ومدلولها<sup>(٤)</sup>.

الغرم: الخسارة، وهو الضمان، الغنم: الربح، وهو الخراج.

فمفاد القاعدة: أن من عليه الخسارة فله الربح.

فصاحب المنفعة يتحمل الخسارة، أي أن التكاليف والخسارة التي تحصل من منفعة ذلك الشيء تكون على من يستفيد منه شرعاً، فكما أن مالك المنفعة يختص بالغنم ولا يشاركه فيه أحد طبعاً، فكذلك يتحمل الغرم ولا يتحمل معه أحد، هذه القاعدة نرى أنها تحمل معنى العدالة الاجتماعية، وكذا التوازن بين

(١) الخطابي، معالم السنن (١٦٢/٣).

(٢) مصنف الصنعاني، باب من استأجر حرّاً أو عبداً في عمله فعنت (٤٣٠/٩)، حديث رقم (١٧٩٠٦).

(٣) البيهقي، سنن البيهقي الكبرى، باب اللقطة يأكلها الغني والفقير إذا لم تعترف بعد تعريف سنة (٣١١/٦)، حديث رقم (١٢٠٦١).

(٤) آل بورنو، محمد صديقي بن أحمد بن محمد آل بورنو أبو الحارث الغزي، موسوعة القواعد الفقهية، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٥م (٥٠٢/٧).

النفع والضرر<sup>(١)</sup>.

فقاعدة الغنم بالغرم أو الغرم بالغنم معناها أن من ينال نفع شيء يتحمل ضرره أو بتعبير آخر أن التكاليف والخسارة التي تحصل في الشيء تكون على من يستفيد منه شرعاً.

**قال الحنفية:** وإن كان الوقف داراً على السكنى فالعمارة على من له السكنى، فإن امتنع عن ذلك، أو كان فقيراً أجرها الحاكم وعمرها بأجرتها، وإذا عمرها ردها إلى من له السكنى. هذا ملخص مذهب الحنفية<sup>(٢)</sup>.

جاء في الاختيار لتعليل المختار: «فإن كان الوقف على غني عمره من ماله، ليكون الغنم بالغرم؛ لأنه معين يمكن مطالبته، وإن كان على فقراء فلا

---

(١) ينظر: شبير، محمد عثمان، القواعد الكلية والضوابط الفقهية في الشريعة الإسلامية، دار الفرقان، عمان، ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م (ص ٣١٦)، الزحيلي، محمد، نظرية الضمان أو أحكام المسؤولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي، دار الفكر، دمشق، الطبعة الثانية، ١٤١٨هـ/١٩٩٨م (ص ٢١٥)، الندوي، على أحمد، القواعد الفقهية، مفهومها، نشأتها، تطورها، أدلتها، مهمتها، تطبيقاتها، دار القلم، دمشق، الطبعة الخامسة، ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م (ص ١١)، الزحيلي، محمد، القواعد الفقهية على المذهب الحنفي والشافعي، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م (ص ٤٩٤)، جمعة، أبو عبد الرحمن عبد المجيد الجزائري، القواعد الفقهية المستخرجة من إعلام الموقعين، دار ابن القيم، السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ (ص ٤٥٨)، زيدان، عبد الكريم، الوجيز في شرح القواعد الفقهية في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ/٢٠٠٣م (ص ١٥٠).

(٢) الاختيار لتعليل المختار (٤٣/٣)، العناية شرح الهداية (٢٢٢/٦)، العيني، البناية (٤٤٣/٧)، بدائع الصنائع (٢٢١/٦)، الهداية في شرح البداية (١٨/٣)، درر الحكام شرح غرر الأحكام (١٣٧/٢).

تقدر عليهم، وغلة الوقف أقرب أموالهم، فيجب فيها، وإن وقف داره على سكنى ولده، فالعمارة على من له السكنى؛ لأن الخراج بالضمان»<sup>(١)</sup>.

وجاء في الدر المختار: «ولو كان الموقوف دارًا فعمارته على من له السكنى، ولو متعددًا من ماله، لا من الغلة؛ إذ الغرم بالغنم»<sup>(٢)</sup>.

### وذهب المالكية إلى الآتي:

**الأول:** ما له غلة من دور وحوانيت وفنادق فإن إصلاحها من غلتها.

**الثاني:** دور السكنى يخير من حبست عليه بين إصلاحها، أو إكرائها بما تصلح منه، ثم ترجع إلى الموقوف عليه، ولا يصح اشتراط العمارة من مال الموقوف عليه؛ لأنه كراء مجهول.

**الثالث:** البساتين، إن حبست على من لا تسلم إليه فإنها تساقى أو يستأجر عليها من غلتها. وإن كانت على معينين، وهم يستغلونها، كانت النفقة عليهم.

**الرابع:** الحيوان، إن كان موقوفًا على غزو فنفقته من بيت المال إن وجد، وإن لم يوجد بيت المال بيع و عوض به سلاح، وإن كان الحيوان موقوفًا على معين فإن نفقته على الموقوف عليه<sup>(٣)</sup>.

(١) الاختيار لتعليق المختار (٤٣/٣).

(٢) الاختيار لتعليق المختار (٤٣/٣).

(٣) الشرح الصغير مع حاشية الصاوي (١٢٤/٤ - ١٢٥)، الدسوقي، محمد أحمد، حاشية

الدسوقي على الشرح الكبير، دار الكتب العلمية، لبنان، الطبعة الأولى، ١٩٨٦م

(٩٠/٤)، منح الجليل (٨/ ١٥٠ - ١٥٢).



## من أمثلة هذه القواعد ومسائلها:

تعد هذه القاعدة أساساً في العدالة الاجتماعية والتوازن بين النفع والضرر، وعليه فيمكن ذكر بعض الأمثلة التطبيقية التي خرج عليها الفقهاء:

١. إذا أوقف داراً على سكنى ولده أو قريبه أو الفقير، فإن العمارة، والإصلاح على من له السكنى، ومنها: نفقة اللقيط من بيت المال، وكذا جنايته، لأن إرثه لبيت المال - عند عدم وجود الوارث؛ لأن بيت المال وارث من لا وارث له<sup>(١)</sup>.

٢. إن مؤونة تعمير من يرغب من الموقوف عليهم في سكنى العقار الموقوف لسكناهم فإنها عليهم بمقابلة سكناهم فيه<sup>(٢)</sup>.

٣. يتحمل بيت المال نفقة اللقيط، وهو الطفل المنبوذ المجهول النسب، لأنه تعود تركته إلى بيت المال إذا مات<sup>(٣)</sup>، لأن دية اللقيط على بيت المال، فتركة ماله لبيت المال.

٤. إن نفقة ومؤونة تعمير الملك المشترك وترميمه على الشركاء بنسبة حصصهم بمقابلة انتفاعهم به انتفاع الملاك<sup>(٤)</sup>.

٥. على المرتهن أجره حارس المرهون، لأن المرتهن هو الذي يستفيد من

(١) آل بورنو، موسوعة القواعد الفقهية، مرجع سابق (٥٠٣/٧).

(٢) الزرقا، شرح القواعد الفقهية، مرجع سابق (ص٤٣٧)، زيدان، عبد الكريم، الوجيز في

شرح القواعد الفقهية في الشريعة الإسلامية، مرجع سابق (ص١٥١).

(٣) الزحيلي، القواعد الفقهية (ص٤٩٥).

(٤) الزرقا، شرح القواعد الفقهية، مرجع سابق (ص٤٣٧)، الزحيلي، القواعد الفقهية

(ص٤٥٩)، حيدر، على، درر الحكام (١/٧٩)، زيدان، عبد الكريم، الوجيز في شرح

القواعد الفقهية في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى،

١٤٢١هـ/٢٠٠٣م (ص١٥٠)، شبير، القواعد الكلية (ص٣١٧).

- المرهون بتأمين وتوثيق حقه<sup>(١)</sup>.
٦. لما كان الانتفاع بالنهر المشترك لعموم المنتفعين القريبين منه، كان كرى النهر (تنظيفه من الطمي) على هؤلاء المنتفعين بقدر حصص انتفاعهم بالنهر<sup>(٢)</sup>.
٧. إن نفقة رد العارية إلى المعير يلتزم بها المستعير، بخلاف رد الوديعة فإن كلفته على المالك المودع، لأن الإيداع لمصلحته<sup>(٣)</sup>.
٨. من أعطي سيارته لأحد أقاربه مجاملة للتنزه بها، ووقع له حادث بها، فالتعويض عليه فالغرم بالغنم، سواء أعطاهما كيد أمانة أو يد ضمان، فقد قصر فيها فعليه الضمان.
٩. من استأجر أرضاً من الحكومة لزراعتها، فعليه تحمل تبعاتها من إصلاح الأرض وتهيئة تربتها وكافة لوازمها<sup>(٤)</sup>.

---

(١) الزحيلي، نظرية الضمان (ص ٢١٦)، شبير، القواعد الكلية (ص ٣١٦).

(٢) شبير، القواعد الكلية (ص ٣١٧).

(٣) الزرقاء، المدخل (١٠٣٨/٢)، الندوي، القواعد الفقهية (ص ٤١٢).

(٤) عابدين، التعويض بين المسؤولية العقدية والتقصيرية (ص ١٤٩).

### المبحث الثالث: أركان الإثراء بلا سبب في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة:

المطلب الأول: إثراء المدين صاحب العقار<sup>(١)</sup>، في نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة:

يشترط لتحقيق الإثراء بلا سبب كمصدر من مصادر الالتزام بترتيب التزام المثري بتعويض المفتقر أن يكون هنالك إثراء لأحد الأشخاص فإن لم يكن هنالك إثراء فلا ينشأ الالتزام بالتعويض<sup>(٢)</sup>، فالشخص المثري هنا هو صاحب العقار الذي تنوي الدولة نزع ملكيته، فيطلب مبلغ كبير من التعويض على أساس أن العقار أصبح تجارياً أو ملاصق مباشرة للحرم المكي الشريف، في حين أنه في الأصل لم يكن كذلك، بل احتل هذه الميزة بسبب قيام الدولة بنزع ملكية بعض العقارات التي كانت تفصل بينه وبين الحرم أو تفصله عن الطريق الرئيسي.

بمعنى يجب أن يكون المدين صاحب العقار المنزوع ملكيته قد حصل على فائدة لها قيمة مالية، فلا ينهض هذا الالتزام ما لم يحصل اختلال بين ذمتين، بان ينتقل المال من إحدى الذمتين إلى الأخرى فتثري إحداها على حساب الثانية دون سبب<sup>(٣)</sup>.

فأول شرط من شروط الإثراء بلا سبب تحقق إثراء المدين أي زيادة عناصر

(١) وهذا على افتراض أن العقار في الأصل لم يكن ملاصقاً مباشرة للحرم المكي الشريف.

(٢) يحي، ياسين، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام (١/٣٢٧).

(٣) سكيكر، محمد علي، ومرسي، معتز كامل، المرجع السابق، ص ٣٥٦.

ذمته الإيجابية أو نقصان عناصر ذمته السلبية<sup>(١)</sup>.

وقد يكون الإثراء إيجابياً بأن تضاف قيمة مالية إلى ذمة المدين كمن يستهلك المياه أو النور عن طريق مواسير أو أسلاك خفية كان ما استهلكه قيمة مالية أثري بها أو شخص انتفع بمسكن بدون عقد إيجار، وقد يكون الإثراء سلبياً كأن يوفي شخص بدين على آخر فتتقضي ديونه أو المستأجر يقوم بالترميمات الضرورية وهي واجبة على المؤجر وقد يكون الإثراء مباشراً إذا انتقال من المفنقر مال للمثري وقد يكون غير مباشر إذا تدخل أجنبي في نقله من مال المفنقر إلى مال المثري كفرقة إطفاء تتلف متاعاً للغير لتتمكن من إطفاء حريق وقد استقر الرأي على جواز أن يكون الإثراء معنوياً ما دام يقدر بمال كمدرس يعلم التلميذ فيجعله يثري عقلياً والمحامي يحصل على حكم بالبراءة فيجعله المتهم يثري مادياً<sup>(٢)</sup>.

وفي أغلب الأحيان يكون الإثراء إيجابياً، ويتم الإيجابي بإضافة قيمة مالية إلى ذمة المثري<sup>(٣)</sup>، كحق عيني أو شخصي أو الحصول على منفعة<sup>(٤)</sup>.

وقد يكون مباشراً وهو الذي ينتقل مباشرة من المفنقر إلى المثري إما بفعل

(١) الناهي، صلاح الدين، محاضرات عن القانون المدني العراقي، الكسب دون سبب والفضالة كمصدرين للالتزام، القاها على طلبة قسم الدراسات القانونية في معهد الدراسات العربية العالية، ١٩٥٨م (ص ٨٦).

(٢) طلبية، أنور، الوسيط في القانون المدني (ص ٥١٩).

(٣) المثري هنا هو صاحب العقار الذي يطلب تعويضاً كبيراً نتيجة ادعائه بتميز عقاره بصفة فريدة مع أن تصرف الدولة بالملكيات المجاورة له هو ما منحه هذه الميزة.

(٤) عبد التواب، معوض، نصوص القانون المدني، الحق واستعماله، القانون وتطبيقه، الأشخاص، الأشياء، الأحوال، الالتزام بوجه عام، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، ١٩٩٦م (١/٥٦٦٦).

المفتقر أو بفعل المثري<sup>(١)</sup>، أما غير المباشر فيقع من طرق تدخل شخص من الغير من المفتقر والمثري كما في حالة قيام الخبير بتقدير قيمة العقار على أنه ملاصق للحرم في حين أنه في الأصل لم يكن كذلك أو تقديره بأن العقار مشرف على منطقة تجارية أو مجاور لمنطقة ترفيهية مع أن لم يكن كذلك في الأصل إلا بعد تصرف الدولة بالملكيات المجاورة له.

وتشترط بعض القوانين أن يكون الإثراء مادياً كما في القانونين الألماني والسويسري ولكن الكثير من القوانين لم تشترط هذا الشرط ومن ثم يجوز أن يكون الإثراء معنوياً أو أدبياً ما دام يمكن تقويمه بالمال<sup>(٢)</sup>.

ويتبين لنا مما سبق ذكره أن الإثراء يمكن أن يكون بعدة صور:

#### أولاً: الإثراء الإيجابي والسلبي<sup>(٣)</sup>:

الإيجابي يتحقق عادة بإضافة قيمة مالية إلى ذمة المدين ويتم هذا بأن يكسب المدين حقاً عينياً كان أو شخصياً أو أن يزيد قيمة ملكه.

ومثال على ذلك أيضاً الإثراء لمالك عقار مجاور لعقار ملاصق للحرم المكي الشريف، فالعقار الملاصق للحرم المنزوع ملكيته يتم تقديره تقديراً عادلاً باعتباره ملاصق للحرم، وهذه الملاصقة تجعل من سعر هذا العقار مرتفع، وبعد فترة قد تضطر الدولة إلى نزع ملكية العقار التالي للعقار الذي قامت بنزع ملكيته وهنا يتم تقدير قيمة هذا العقار باعتباره ملاصق للحرم خلفاً للعقار المنزوع

(١) يكون في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة بفعل المثري نتيجة ادعائه الباطل أن العقار ملاصق للحرم، وهو في الأصل لم يكن كذلك.

(٢) يحي، ياسين، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام (١/٣٢٨).

(٣) الشراوي، جميل، الإثراء بلا سبب على حساب الغير كمصدر للالتزام في القانون المدني

المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧١م (ص ٧٠).

ملكيته، وهذا يعتبر إثراء بلا سبب إذا تم تقدير قيمة العقار باعتباره ملاصق فعلاً للحرم، فهو في الأصل غير ملاصق للحرم، وإنما جاءت الملاصقة نتيجة نزع ملكية العقار الذي قبله.

وقد يتحقق الإثراء الإيجابي عن طريق منفعة يجنيها المدين المثري<sup>(١)</sup>، كمن يحصل على قيمة مبالغ فيها للعقار المنزوع ملكيته على أساس أنه ملاصق مباشراً للحرم المكي الشريف في حين أنه في الأصل لم يكن ملاصقاً له، بل جاءت هذه الملاصقة نتيجة لنزع ملكية بعض العقارات التي كانت تفصل بينه وبين الحرم المكي الشريف.

أما الإثراء السلبي فيتمثل بإنقاص الجانب السلبي لذمة الشخص الذي أثري المدين<sup>(٢)</sup>، والمثل التقليدي على ذلك أن يوفي شخص بماله دين غيره فيثري المدين من هذا الدين لأن التزامه قبل الدائن قد انقضى بالوفاء الذي قام به الشخص الآخر ومن أمثلته أيضاً قيام المستأجر بإصلاحات غير ملزم بها في العين المؤجرة فيثري بذلك مالك العين المؤجرة وقيام المشتري لعقار محمل برهن بتخليص العقار منه وأداء الدين المضمون بالرهن فيثري بذلك البائع<sup>(٣)</sup>.

وكما يتحقق الإثراء الإيجابي بمنفعة يجنيها المثري يتحقق الإثراء السلبي بتجنب خسائر كانت ستقع للمثري لولا النشاط المفقر الذي قام به الغير، فالإثراء في هذه الحالة يتحقق بمنع زيادة الجانب السلبي لذمة المثري أو بمنع نقص

(١) سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول

(مصادر الالتزام) مطبعة رياض، دمشق، ١٩٨٢م (ص ٣٠٠ - ٣٠١).

(٢) تتاغو، سمير عبد السيد، نظرية الالتزام، منشأة دار المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، ١٩٧٥م (ص ٣٥٤).

(٣) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٢٤).

جانبها الإيجابي ومن أمثلته أن تستفيد شركة لتوزيع المياه من شبكة أنابيب أقامها شخص آخر أو أن يثقل شخص مالا من أمواله لإنقاذ مال شخص آخر من حريق، أو أن يقوم ريان سفينة بإلقاء جزء من شحنتها لتجنب غرقها وكذلك من يعثر على كلب ضال فينقذه من الهلاك ويطعمه<sup>(١)</sup>.

### ثانياً: الإثراء المباشر وغير المباشر:

يكون مباشراً إذا انتقل في أية صورة من صورة مباشرة من مال المفتقر إلى مال المثري إما بفعل المفتقر<sup>(٢)</sup>، وإما بفعل المثري نفسه مثل الانتقال بفعل المفتقر من يدفع دين غيره ومثل الانتقال بفعل المثري يستولي على مال لغيره دون حق كما يحدث في طرح البحر فيكون الإثراء مباشراً<sup>(٣)</sup>.

فالإثراء المباشر هو الإثراء الذي يتحقق بين المثري والمفتقر دون توسط شخص ثالث<sup>(٤)</sup>، فقد يحدث الإثراء بفعل المفتقر كما لو قام المستأجر بإجراء بعض الترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة مع أن هذه الترميمات تقع أصلاً على عاتق المؤجر وقد يحدث الإثراء المباشر بفعل المثري كما لو استعمل

(١) الناهي، صلاح الدين، محاضرات عن القانون المدني العراقي (الكسب دون سبب والفضالة كمصدرين للالتزام)، مرجع سابق (ص ٩٠).

(٢) وفي حالة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة يكون بفعل المثري إذا ادعي بأن عقاره ملاصق للحرم، وقد يكون بفعل المفتقر (جهة الإدارة) إذا قام الخبير بتقدير قيمة العقار بقيمة كبيرة على أنه ملاصق للحرم.

(٣) يحي، ياسين، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام (١/٣٣٠)، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٢٣)، طلبة، أنور، الوسيط في القانون المدني (١/٥١٩).

(٤) عدوي، جلال، وشنب، محمد لبيب، مصادر الالتزام (مصادر مقارنة بين القانونين المصري واللبناني) الدار الجامعية، بيروت، ١٩٨٥م (ص ٣٩٤).

المثري مال الغير في حالة الضرورة لتفادي ضرر أكبر يهدده في حياته أو ماله حيث يتحقق له إثراء بقدر ما توقعه من ضرر وقد يحدث الإثراء بفعل الطرفين أو بفعل الطبيعة كطرح البحر حيث ينقل جزءاً من الأرض من مالكة إلى مالك آخر مجاور أو مقابل للأول<sup>(١)</sup>.

أما الإثراء غير المباشر فهو الإثراء الذي يتحقق بتدخل شخص ثالث سواء أكان تدخله بعمل مادي أو بتصرف قانوني.

فمن الأمثلة على تدخل الغير بعمل مادي أن يقلّي ريان السفينة ببضائع أحد الركاب لإنقاذ باقي شحنتها أو هدم فرقة الإطفاء لمبنى صغير مجاور لعمارة ضخمة لتيسير إطفاء الحريق بها أو بناء شخص بأدوات غير مملوكة له في أرض مملوكة لغيره<sup>(٢)</sup>.

ويكون الإثراء غير مباشر إذا تدخل أجنبي في نقل مال المفتقر إلى مال المثري وقد يقع تدخل الأجنبي عن طريق عمل مادي كالمغتصب يبني بمواد غير التي في الأرض المغتصبة وقد يقع التدخل عن طريق عمل قانوني مثل ذلك أن يشتري شخص سيارة من آخر ثم يدفعها إلى ميكانيكي لإصلاحها وينفسخ عقد بيع السيارة فيرجع الميكانيكي وهو المفتقر بمصروفات الإصلاح على البائع وهو المثري ويكون المشتري هنا هو الأجنبي الذي تدخل بعمل قانوني في نقل الإثراء من المفتقر إلى المثري وعمل القانوني عقد المقاوله الذي أبرمه المشتري مع الميكانيكي لإصلاح السيارة.

(١) مرقس، سليمان، الإثراء بلا سبب في تقنيات البلاد العربية، مرجع سابق (ص ٥٨).

(٢) الناهي، صلاح الدين، محاضرات في القانون المدني العراقي، مرجع سابق (ص ٩٦).



### ثالثاً: الإثراء المادي والمعنوي:

الإثراء المادي هو الأصل ومن الأمثلة في الإثراء الإيجابي والسلبي والمباشر وغير المباشر يثبت أن الإثراء هو قيمة مالية أو منفعة مادية انتقلت إلى ذمة المثري.

أما الإثراء المعنوي فقد يكون إثراء عقلياً أو أدبياً أو صحياً فالمدرس وهو يعلم التلميذ يجعله يثري عقلياً والمحامي وهو يحصل على حكم ببراءة المتهم يجعله يثري إثراء أدبياً والطبيب وهو يشفي المريض يجعله يثري إثراء صحياً<sup>(١)</sup>.

(١) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق (ص ١١٢٨).

## المطلب الثاني

### افتقار المدين جهة الإدارة في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة:

يجب أن يكون هنالك افتقار من جانب الدائن وأن تكون هنالك علاقة سببية مباشرة بين هذا الافتقار وإثراء المدين وقد يكون الافتقار كما في الإثراء ايجابياً أو سلبياً مباشراً أو غير مباشر مادياً أو معنوياً<sup>(١)</sup>.

يجب أن يكون هناك افتقار في جانب المدين<sup>(٢)</sup>، فإن تحقق الإثراء في جانب شخص ولم يقابله افتقار في المقابل، لم يكن هناك مجال لتطبيق هذا الالتزام، ذلك أن المثري لا يلتزم إلا بدفع إلا أدنى القيمتين، قيمة الإثراء وقيمة الافتقار، فإن كان الافتقار معدوماً فلا يلتزم بدفع شيء<sup>(٣)</sup>، فالافتقار إذن خسارة تصيب جهة الإدارة الملتزمة بتعويض صاحب العقار المنزوع ملكيته في ذمتها المالية<sup>(٤)</sup>، أو بنقص في العناصر الموجبة لذمته المالية، أو بزيارة في العناصر

---

(١) يحي، ياسين، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام (٣٣٣/١)، السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (ص١١٢٣)، طلبة، أنور، الوسيط في القانون المدني (١١٢٦/١)، جمال الدين، محمود، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري، مطبعة جامعة القاهرة، ١٩٧٦م (ص١٤٤).

(٢) وتتمثل في خروج مبالغ تعويض من خزينة الدولة لتعويض صاحب العقار المنزوع ملكيته وفي العادة ما تكون هذه الأموال مبالغ فيها نتيجة لادعاء صاحب العقار أن عقاره ملاصق للحرم المكي الشريف، وهذا يؤدي إلى افتقار جهة الإدارة.

(٣) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص٩٥٦.

(٤) زكي، محمود جمال الدين، الوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري، مطبعة جامعة القاهرة، ط٣، ١٩٩٧ (ص٧٠٣)، الشراوي، جميل، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩١م (ص٥٨٥).

السلبية لها، أيًا كان سبب النقص، سواء كان بفعل المفتقر، أو بفعل المثري، أو بفعل الغير، أو كان نتيجة لظروف خارجية، وأحداث الطبيعة<sup>(١)</sup>.

فإذا تحقق الإثراء في جانب شخص ولم يقابله افتقار في جانب الشخص الآخر لم يكن هنالك مجال لتطبيق قاعدة الإثراء ذلك أن المثري لا يلتزم إلا بدفع أدنى القيمتين قيمة الإثراء وقيمة الافتقار والمفروض أن الافتقار معدوم فلا يلتزم المثري إذن بشيء ويترتب على ذلك أنه إذا أنشأ شخص حديقة منزله يطل عليها منزل الجار وجمل هذه الحديقة حتى أصبحت سبباً في رفع قيمة منزل الجار فالجار في هذه الحالة يكون قد أثري ولكن صاحب الحديقة لم يفترق فإنه أنشأ الحديقة لمنفعته وقد جنى هذه المنفعة كاملة وما أنفق في إنشاء الحديقة وتجميلها قد عاد عليه بالفائدة التي قدرها فهو قد أخذ المقابل لما أنفقه ولم يخسر شيئاً فلا يرجع بشيء على جاره<sup>(٢)</sup>.

وقد يكون الافتقار إيجابياً إذا فقد المفتقر حقاً عينياً كان أو شخصياً أو انتقص حق له ويتحقق هذا عادة بالإنفاق فإذا انفق الراسي عليه المزداد لإصلاح العين التي رسا عليه مزادها ثم آلت العين إلى شخص آخر أو دفع شخص ديناً في ذمة غيره ويكون سلبياً إذا فات المفتقر منفعة كان من حقه أن يحصل عليها فيفتقر لا بقدر ما تحمل من خسارة كما في الافتقار الإيجابي بل بقدر ما فاته من منفعة مثل ذلك أن يقوم المفتقر دون إنفاق بأداء عمل للغير فيفتقر بما فاته من منفعة أحد هذا العمل<sup>(٣)</sup>.

(١) الجبوري، ياسين محمد، الوجيز في القانون المدني الأردني، مصادر الالتزامات، دار الثقافة، عمّان، ٢٠١١م (٦٨٨/١).

(٢) طلبة، أنور، الوسيط في القانون المدني (٥٣٠/١).

(٣) تبين، محمد لبيب، دروس في نظرية الالتزام، مصادر الالتزام، ١٩٩٠م (ص ١٢٠).

نلاحظ أن الافتقار السلبي لا يقابله بالضرورة إثراء سلبي فكثيراً ما يحدث أن يقابل الافتقار السلبي إثراء إيجابياً كما هو الأمر في الحالات المتقدمة وفي كل حالة أخرى يقوم فيها المفتقر عملاً أو منفعة للمثري فإن الإثراء الناتج عن العمل أو المنفعة يكون إثراء إيجابياً ويكون الافتقار المقابل لهذا الإثراء افتقار سلبياً وبالعكس قد يقابل الإثراء السلبي افتقار إيجابي.

#### أولاً: الافتقار المباشر وغير المباشر:

فكل افتقار مباشر يقابله افتقار غير مباشر وكل افتقار غير مباشر يقابله افتقار مباشر، وذلك أي القيمة المالية إذا انتقلت مباشرة من مال المفتقر إلى مال المثري، فإن كلاً من الإثراء والافتقار يكون مباشراً في هذه الحالة وإذا انتقلت القيمة المالية بتدخل أجنبي تدخلاً مادياً أو تدخلاً قانونياً فكل من الإثراء والافتقار يكون غير المباشر<sup>(١)</sup>.

#### ثانياً: الافتقار المادي والافتقار المعنوي:

إذا كان الأصل في الافتقار أن يكون مادياً فالإثراء قد يكون معنوياً، فالشخص الذي فتح متجرًا بصلاته التجارية الواسعة لم يفتقر مادياً بل معنوياً، وهذا هو الشأن في افتقار المهندس الذي يعمل في مصنع فيعثر على اختراع يفيد منه المصنع<sup>(٢)</sup>.

والافتقار يقصد به نقص مجموع محتويات الذمة المالية للمفتقر وبشروط أن يحدث افتقار في مقابلة الإثراء، فإذا حدث إثراء لشخص دون أن يترتب عليه

(١) الدسوقي، محمد إبراهيم، القانون المدني للالتزامات، دار الطباعة الحديثة، أسيوط، ٢٠٠٠م (ص ٨٣).

(٢) مرقص، سليمان، شرح القانون المدني في الالتزامات والإرادة المنفردة، إيريبي للطباعة مطبعة السلام (٤/٢٢٠).

افتقار لشخص آخر فلا محل لتطبيق قاعدة الإثراء بلا سبب ولا يمكن أن يوجد الافتقار بل يشترط أن يكون الافتقار نتيجة الإثراء وتكون هنالك علاقة سببية مباشرة بين الافتقار والإثراء وقد تحققت السببية المباشرة مع الافتقار وهو السبب المنتج للإثراء ووجدت علاقة السببية بينهما<sup>(١)</sup>.

ويترتب على ما قدمناه أن المدينة إذا اتسعت رقعتها وعلت قيمة مبانيها فليس من الضروري أن تكون هنالك سببية مباشرة ما بين اتساع رقعة المدينة وعلو قيمة المباني فعلو هذه القيمة يرجع لأسباب متعددة قد يكون اتساع رقعة المدينة من بينها، ولكن هذا السبب لا يكون في الراجح هو السبب المنتج إذ إن المباني في كثير من الأحوال هو السبب المنتج في علو قيمة الأرض والواقعة على جانبي الشارع.

(١) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٢٣).

### المطلب الثالث: وجود علاقة سببية بين الإثراء والافتقار<sup>(١)</sup>:

لا يكفي للرجوع بدعوى الإثراء تحقق الإثراء في ذمة، والافتقار في ذمة أخرى، بل يجب أن تكون ثمة علاقة سببية مباشرة بين الفعل والنتيجة، بمعنى أن الإثراء لم يحدث لولا افتقار المفتقر<sup>(٢)</sup>.

فلا يكفي أن يتحقق افتقار الدائن لكي يتحقق الإثراء بلا سبب بل يجب أن يكون إثراء المدين مترتباً على هذا الافتقار بمعنى أن تكون بينهما رابطة أو صلة، فما المقصود بهذه الصلة؟

ذهب جانب من الشراح إلى أن المقصود بالعلاقة التي تربط إثراء المدين بافتقار الدائن أن الافتقار يجب أن يكون السبب المنشئ للإثراء، وقد تعرض هذا الاتجاه إلى نقد شديد من ناحية أن تعبير السبب المنشئ يقصد به المصدر المنشئ للالتزام من الالتزامات أو لأي أثر قانوني آخر وكل من الإثراء والافتقار نتيجة تترتب على واقعة قانونية سبب منشئ ولا يمكن لأي منهما أن يكون سبباً منشئاً للآخر كما أن الأخذ بفكرة السبب المنشئ يجعل من المستحيل تفسير حالات الافتقار السلبي والافتقار المتمثل بنقصان الجانب الإيجابي في ذمة المفتقر<sup>(٣)</sup>.

فقد يؤدي المفتقر خدمة لمصلحة المثري ترتب عليها إثراء فعدم الحصول على مقابل الخدمة هو الافتقار والعمل المكون للخدمة هو الذي أدى إلى إثراء

(١) الإثراء في جانب صاحب العقار المنزوع ملكيته، والافتقار في جانب الإدارة التي قامت بتعويض صاحب العقار المنزوع ملكيته بقيمة أكبر من قيمة العقار.

(٢) السرحان، عدنان إبراهيم، خاطر، نوري حمد، شرح القانون المدني "الالتزامات" دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٩م (ص ٥٣٢).

(٣) الشرقاوي، جميل، الإثراء بلا سبب، مرجع سابق (ص ٨٣).

الشخص الآخر، فالعمل إذن لا الافتقار هو مصدر الإثراء، وهو سبب أو مصدر الافتقار في نفس الوقت والعلاقة التي تجعل الإثراء مترتباً على الافتقار تتحقق في هذه الحالة من أن مصدر كل منهما عمل المفتقر وقد يدفع المفتقر مالا إلى المثري فعمل المفتقر الدفع هو السبب أو المصدر لكل من الإثراء والافتقار والصلة تقوم على وحدة سببهما.

### المطلب الرابع: انعدام سبب القانوني للإثراء<sup>(١)</sup>:

بمعنى ألا يكون للإثراء سبب قانوني كالعقد أو الإرادة المنفردة أو العمل غير المشروع، فإذا كان للإثراء مصدر قانوني فلا محل للرد<sup>(٢)</sup>.

فالسبب هنا هو المصدر القانوني الذي يكسبه المثري الإثراء فيجعل له الحق في استبقائه ويكون للحق مصدرات العقد أو القانون، فإن كان العقد امتنع الرد فلا يجوز للمفتقر أن يرجع على المثري كالمقاول إذا تعاقد على أجر إجمالي فلا يجوز له المطالبة بزيادته لو حدث تعديل أو إضافة في التصميم ومثل العقد القانون<sup>(٣)</sup>.

وهذا السبب قد يكون تصرفاً قانونياً وقد يكون فعلاً ضاراً وقد يكون حكماً من أحكام القانون فإذا ما وجد هذا السبب للإثراء والافتقار لم يكن هنالك محل

---

(١) السبب هنا هو سبب التعويض (وهو نزع ملكية العقار) ولكن يجب أن يكون التعويض عادلاً لكلا الطرفين جهة الإدارة من ناحية وصاحب العقار المنزوع ملكيته من ناحية أخرى.

(٢) سكيكر، محمد علي، مرسى، معتر كامل، المرجع السابق (ص ٣٦٢).

(٣) يحيى، ياسين، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام (١/٣٢٩)، طلبة، أنور، الوسيط في القانون المدني (١/٥٢٠).

لتطبيق قاعدة الإثراء بلا سبب.

والسبب كتصرف قانوني قد يكون عقداً وقد يكون تصرفاً من جانب واحد أو بإرادة منفردة وعلى ذلك فإذا كان هنالك عقد ترتب عليه الإثراء أو الافتقار فلا وجه للمفتقر للرجوع على المثري بدعوى الإثراء بلا سبب فإذا كان عقد الإيجار ينص على أن المؤجر يمتلك التحسينات التي يدخلها المستأجر في العين المؤجرة عند نهاية الإيجار، فلا يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بدعوى الإثراء بلا سبب، وذلك لوجود سبب قانوني يمنع من الرجوع عليه، وقد يكون التصرف القانوني بين المفتقر والغير ولا يكون المثري طرفاً فيه كما إذا تعاقد شخص مع وكيل باسمه الشخصي لا باعتبار أنه نائب عن الموكل فلا يجوز الرجوع على الموكل بدعوى الإثراء بلا سبب وذلك لوجود سبب قانوني وهو العقد المبرم بين هذا الشخص وهو المفتقر وبين الوكيل الغير ولم يكن المثري الموكل طرفاً فيه، ومن ذلك فإنه تقوم دعوى الإثراء إذا كان لها سبب.

ولكن شراح القانون قد اختلفوا في تحديد معنى السبب وكان هذا الاختلاف من أهم العوامل في تعقيد نظرية الإثراء وفي الغموض الذي أحاط بها حقبة طويلة.

المعنى الأدبي: يري البعض أن المقصود من السبب هو معنى أدبي وأن الإثراء يكون له سبب إذا كان من العدل أن يستبقي المثري ما أفاد من الإثراء دون أن يرد منه شيئاً للمفتقر لذلك تراه يسمى الإثراء بلا سبب الإثراء غير العادل وأمر تقديره يترك للقاضي<sup>(١)</sup>.

(١) طلبية، أنور، الوسيط في القانون المدني (١/٥٢٠)، العطار، عبد الناصر توفيق، مصادر الالتزام، بشائر للطباعة (ص ٧٥).



المعنى الاقتصادي والقانوني: ذهبت طائفة من الشراح إلى أن للسبب معنى اقتصادياً قانونياً فالسبب هو التعويض عن الإثراء وما دام للإثراء عوض فهو لا يسترد غير أن هؤلاء الفقهاء يختلفون فيما بينهم عندما يحاولون تحديد معنى العوض.

فيرى البعض أنه هو البديل من الناحية الاقتصادية وهو الحق الأدبي من الناحية الخلقية، فالسبب في الإثراء حكماً من أحكام القانون: يصلح أن يكون مصدراً لكسب الإثراء فيكون قيام هذا السبب مانعاً للمفتقر مع الرجوع على المثري بدعوى الإثراء لأن المثري يكون قد أثري بسبب قانوني مثل ذلك العمل غير المشروع يكون سبباً قانونياً يمنع من الرجوع لدعوى الإثراء فلا يلتزم من أخذ تعويض عن ضرر أصابه برد هذا التعويض لأنه قد كسبه بسبب قانوني هو لعمل غير مشروع.

فإذا كان سبب الإثراء حكماً من أحكام القانون فلا جدال لتطبيق قاعدة الإثراء بلا سبب فمثلاً إذا اكتسب شخص ملكية قطعة أرض بتقادم المكتسب فلا يجوز للمالك الحقيقي للأرض أن يرجع عليه بدعوى الإثراء بلا سبب برد قيمة هذه الأرض وذلك لوجود سبب قانوني يمنع من الرجوع بدعوى الإثراء وهو تقادم المكسب فهذا التقادم حكم من أحكام القانون نتج أثراً من الاكتساب بالتقادم.

### المبحث الثالث: دعوى التعويض في الإثراء بلا سبب عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة:

دعوى المطالبة برد الإثراء دعوى شخصية تقوم على حق شخصي للمفتقر يقابله التزام على المثري بالرد وهذه الدعوى وأن اتخذت طابعاً خاصاً مستمداً من طبيعة الحق الذي تستخدم للمطالبة به إلا أن هذا لا يجعلها ذات طبيعة مختلفة عن سائر الدعاوى، بل هي دعوى عادية تستمد أحكامها كغيرها من الدعاوى.  
المطلب الأول: أطراف دعوى الإثراء في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة:

المدعي في دعوى الإثراء هو المفتقر جهة الإدارة ويقوم مقامه النائب والخلف ونائب المفتقر هو وليه أو وصيه أن كان قاصراً والقيم أن كان محجوراً عليه ووكيل التفليسة أن كان مفلساً ووكيله إن كان بالغاً، وخلف المفتقر هو وارثه الخلف العام والمحال إليه الخلف الخاص فإذا مات المفتقر حل وارثه محله في المطالبة بالاسترداد ويجوز لدائن المفتقر أن يطالب المثري بالرد مستعملاً حق المفتقر عن طريق الدعوى غير المباشرة كما يجوز للمفتقر أن ينزل عن حقه إلى شخص آخر فيصبح المحال له هو دائن المثري<sup>(١)</sup>.

أما المدعى عليه فهو المثري صاحب العقار المنزوع ملكيته والذي حصل على تعويض على أساس باطل وهو أن العقار ملاصق للحرم وهو في الأصل لم يكن ملاصقاً للحرم المكي الشريف ويقوم مقامه أيضاً النائب والخلف ونائب المثري، كما هو الحال بالنسبة للمفتقر، يكون الولي أو الوصي إذا كان المثري قاصراً والقيم إذا كان المثري محجوراً عليه ووكيل التفليسة إذا كان المثري مفلساً والوكيل إذا كان المثري بالغاً، أما خلف المثري فهو وارثه ومع ملاحظة أنه لا

(١) الصدة، عبد المنعم فرج، مصادر الالتزام (دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري) دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٧٩م (ص ٧٢٢).

تركه إلا بعد سداد الديون فتركة المثري تكون هي المسؤولية عن تعويض المفتقر وقد يكون الخلف شخص محال عليه بالدين كمتجر مدين عن طريق الإثراء يباع وتحال ديونه على المشتري وفيها هذا الدين فيكون المسؤول في هذه الحالة هو المشتري باعتباره خلفاً خاصاً.

والمدعي المفتقر أو جهة الإدارة قد يكون شخصاً واحداً وهو الغالب، وقد يكون أكثر من شخص كما لو أثري شخص على حساب شركاء في الشيوخ فيصبح هؤلاء دائنين للمثري كل منهم بقدر نصيبه من المقدار الواجب رده، وكذلك الأمر بالنسبة للمدعي عليه المثري فقد يكون شخصاً واحداً، وقد يكون أكثر من شخص كما لو أثري شركاء في الشيوخ على حساب الغير فيصبح هؤلاء مدينين للمفتقر<sup>(١)</sup>.

حيث تعتبر دعوى التعويض دعوى أصلية وليست احتياطية فإذا قامت دعوى آخر جانبها كان للمدعي الخيار بين الدعويين، وغالباً ما يختار الدعوى الثانية لأنه يحصل بها على التعويض كاملاً أما دعوى الإثراء فلا ينال منها إلا أقل القيمتين من الإثراء أو الافتقار، ويتمثل أطراف دعوى الإثراء في المدعي أو نائبه أو خلفه عاماً أو خاصاً وإذا تعدد المدعون كان لكل بقدر نصيبه في التعويض، ولكل منهم دعوى مستقلة فلا تضامن بينهم أما المدعي عليه فهو المثري ولو كان غير مميز<sup>(٢)</sup>.

(١) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٦٩ - ١١٧١).

(٢) يحيى، ياسين، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام (٣٣٢/١).

## المطلب الثاني: الأهلية المطلوبة في دعوى الإثراء:

الأهلية المطلوبة في كل من المدعى عليه والمدعى بدعوى الإثراء هي أهلية الوجوب وليست أهلية الأداء، لذلك قد يكون المثري صاحب العقار المنزوع ملكيته والذي حصل على تعويض على أساس باطل وهو أن العقار ملاصق للحرم وهو في الأصل لم يكن ملاصق للحرم المكي الشريف أو المفتقر جهة الإدارة كامل الأهلية وقد يكون ناقص الأهلية كالصبي المميز أو عديم الأهلية كالصبي غير المميز والمعتوه والمجنون<sup>(١)</sup>.

فالمدعى المفتقر أو جهة الإدارة هو وحده الذي له أن يطالب بالتعويض ويقوم مقامه النائب والخلف ونائب المفتقر إذا كان قاصراً هو وليه أو وصيه وإذا كان محجور عليه فهو القيم، وإذا كان وفقاً فهو ناظر الوقف.

فلا يشترط في المفتقر أو جهة الإدارة أهلية ما فناقص الأهلية غير المميز والسفيه وذو الغفلة يصح أن يفتقر بأن يثري شخص على حسابه دون سبب قانوني فيصبح ناقص الأهلية دائماً بل قد يكون المفتقر عديم الأهلية كالصبي غير المميز والمعتوه والمجنون<sup>(٢)</sup>.

فإذا أثري شخص على حساب شركاء فيصبح هؤلاء الشركاء دائنين للمثري كل منهم بقدر نصيبه في التعويض ولا تضامن فيما بينهم بل لكل منهم دعوى مستقلة عن دعوى الآخرين ويقدر القاضي تعويض كل على حدة وذلك لعدم ورود نص على التضامن في هذه الحالة<sup>(٣)</sup>.

(١) سلطان، أنور، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، منشورات الجامعة الأردنية، الطبعة الأولى، عمان، ١٩٨٧م (ص ٣٩٣).

(٢) طلبة، أنور، الوسيط في القانون المدني (٥٦٠/١).

(٣) سلامة، أحمد، مذكرات في نظرية الالتزام، القاهرة، ١٩٧٥م (ص ٩٠).

أما المدعى عليه هو المثري صاحب العقار المنزوع ملكيته والذي حصل على تعويض على أساس باطل وهو أن العقار ملاصق للحرم وهو في الأصل لم يكن ملاصق للحرم المكي الشريف وهو وحده المسئول عن تعويض المفتقر جهة الإدارة ويقوم مقامه في المسؤولية النائب والخلف، فإذا كان قاصراً كان نائبه هو وليه وإذا كان محجوراً كان النائب هو القيم، وإذا كان وقفاً فالناظر، وإذا كان رشيداً بالغاً فالوكيل، وخلف المثري هو وارثه (١).

والمدعي في دعوى الإثراء بلا سبب هو من لحقت به الخسارة ومن يكون نائباً أو خلفاً له، وقد يكون وليه أو وصيه إذا كان قاصراً، أو القيم إذا كان محجوراً عليه، وإذا كان وقفاً فناظر الوقف، وإن كان وصية فوليهها، وإذا كان من لحقت به الخسارة بالغاً رشيداً فيمكن لوكيله رفع دعوى الإثراء بلا سبب ويستطيع الخلف الخاص أن يرفع هذه الدعوى بالإثراء بلا سبب (٢).

### المطلب الثالث: الإثبات في دعوى الإثراء بلا سبب عن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة:

يقع عبء الإثبات في دعوى الإثراء على المدعي المفتقر أو جهة الإدارة ويشمل ذلك جميع أركان دعوى الإثراء فعلي المدعي أن يثبت افتقاره ومقدار هذا الافتقار وعليه أن يثبت إثراء المدعى عليه ومقداره كما أن عليه أن يثبت عدم وجود سبب قانوني لإثراء المدعى عليه، ولكن ولكون محل الإثبات هنا سلبي يتعذر إقامة الدليل عليه مباشرة ولأن المحاكم في مثل هذه الحالة تلجأ عادة إلى تجزئة الدليل وتجزئة عبء الإثبات فكثيراً ما تكتفي المحاكم بإثبات المدعي

(١) فرج، توفيق حسن، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٩٨م (ص ١٧٥).

(٢) طلبية، أنور، الوسيط في القانون المدني (١/٥٧٠).

لافتقاره وإثراء المدعى عليه لتطلب من المدعى عليه إثبات السبب الذي يستند إليه إثراؤه أن كان يدعي بأن لإثرائه سبب<sup>(١)</sup>.

ونظراً لأن أركان دعوى الإثراء من الوقائع المادية يجوز للمدعي المفتقر أو جهة الإدارة أن يستخدم كافة وسائل الإثبات ومنها البينة والقرائن، فيستطيع الإثبات بالاستعانة بالمعاينة وبأقوال الشهود وبتقدير الخبراء وغيرها من الوسائل القانونية المتاحة لإثبات الوقائع المادية<sup>(٢)</sup>.

### المطلب الرابع: الحكم برد الإثراء بلا سبب في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة:

الأصل أن يرد العين أو النقد أو المنقول المثري به بذاته ما دام ذلك ممكناً فإن تعذر ذلك لهلاك المال المثري به أو استهلاكه يلتزم المثري برد قيمة الإثراء الذي ناله على حساب الغير وهو لا يعتبر أنه أثري على حساب المفتقر إلا في حدود الافتقار الذي أصاب المفتقر أي أنه يلزم برد أقل قيمتي الإثراء والافتقار.

والمثري صاحب العقار المنزوع ملكيته والذي حصل على تعويض على أساس باطل وهو أن العقار ملاصق للحرم وهو في الأصل لم يكن ملاصق للحرم المكي الشريف لا يلتزم بتعويض المفتقر عما لحقه من خسارة إلا بحدود إثرائه لأن التزام المثري ليس مصدره الضرر الذي أصاب المفتقر وإنما الإثراء الذي حدث للمثري على حساب المفتقر فإذا تعادلت قيمة الإثراء والافتقار التزم المثري برد هذه القيمة ذاتها وتحقق هذه الحالة عادة عندما يوفي شخص دين غيره، فتمثل قيمة الدين كل من الإثراء والافتقار أما إذا اختلفت قيمة الإثراء عن

(١) تناعو، سمير عبد السيد، نظرية الالتزام، منشأة دار المعارف، الإسكندرية، ١٩٧٥م (ص ٣٦٤).

(٢) السنهوري، عبد الرازق، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٧٥ - ١١٧٦).

قيمة الافتقار فيلتزم المثري بأقل القيمتين، فإذا كانت قيمة الإثراء أقل من قيمة الافتقار التزم المثري برد قيمة الإثراء فقط، لأن مصدر التزامه هو حدوث الإثراء ومقدار الالتزام يتحدد بمقدار هذا الإثراء ولأن الهدف من تقرير هذا الالتزام هو منع كسب شخص لمنفعة على حساب آخر دون سبب وإلزام المثري برد الإثراء من شأنه أن يحقق هذه الغاية وليس الهدف من الالتزام برد الإثراء تعويض الضرر الذي حدث للمفتقر جهة الإدارة ولو كان كذلك لوجب النظر إلى هذا الافتقار أقل قيمة من الإثراء التزم المثري صاحب العقار المنزوع ملكيته والذي حصل على تعويض على أساس باطل وهو أن العقار ملاصق للحرم وهو في الأصل لم يكن ملاصق للحرم المكي الشريف برد قيمة هذا الافتقار لأن مصدر التزامه الإثراء بلا سبب على حساب الغير وهو لا يعتبر قد أثري على حساب المفتقر جهة الإدارة إلا بقدر افتقاره إما ما ناله من إثراء يجاوز هذا القدر فهو وأن كان إثراء بلا سبب إلا أنه ليس إثراء على حساب الغير فهو غير واجب الرد<sup>(١)</sup>.

فتحديد مدى التزام المثري برد أقل قيمتي الإثراء والافتقار مرتبط بطبيعة هذا الالتزام وبالغاية منه وبشروطه فهذا الالتزام، وأن قصد به التعويض على المفتقر إلا أنه التزم بالرد وليس التزاماً بالتعويض<sup>(٢)</sup>.

وإذا تعدد المثرون في دعوى الإثراء كان كل منهم ملزماً برد ما أثري به دون تضامن بينهم وذلك لأن التضامن غير مفترض، كما أنه لم يرد فيما يتعلق بالإثراء على حساب الغير نص على التضامن وكذلك إذا تعدد المفتقرون في دعوى الإثراء كان لكل منهم حق استرداد ما افتقر به في حدود الإثراء الذي

(١) الشرقاوي، جميل، الإثراء بلا سبب (ص ١٥٧).

(٢) السنهوري، الوسيط في القانون المدني (ص ١١٦٩).

حدث للمثري صاحب العقار المنزوع ملكيته والذي حصل على تعويض على أساس باطل وهو أن العقار ملاصق للحرم وهو في الأصل لم يكن ملاصق للحرم المكي الشريف<sup>(١)</sup>.

ولما كان الحكم المترتب على قيام أركان الإثراء هو رد أقل قيمتي الإثراء والافتقار فلا بد من تحديد كيفية تقدير كل منهما.

#### المطلب الخامس: تقدير الإثراء:

الإثراء الذي يتحقق للمثري صاحب العقار المنزوع ملكيته والذي حصل على تعويض على أساس باطل وهو أن العقار ملاصق للحرم وهو في الأصل لم يكن ملاصق للحرم المكي الشريف قد يكون إيجابياً ويتمثل بمبلغ نقدي أو تحسينات استحدثتها المفترق في مال المثري أو خدمة أو منفعة أو عمل قام به المفترق لصالح المثري وقد يكون الإثراء سلبياً فكيف يقدر كل منهما؟

#### الفرع الأول: تقدير الإثراء الإيجابي:

إذا كان الإثراء مبلغاً من النقود قد دخل في ذمة المثري فيقدر الإثراء بهذا المبلغ من الناحية العددية وبصرف النظر عما قد يطرأ على قيمة النقد من ارتفاع أو هبوط ولا تدخل في تقدير الإثراء فوائد ذلك المبلغ إلا وفق القواعد العامة، أي من تاريخ المطالبة القضائية<sup>(٢)</sup>.

وإذا كان الإثراء تحسينات أو إضافات أحدثها المفترق في عين مملوكة للمثري فإن الإثراء يقدر في هذه الحالة بما زاد في قيمة العين بهذه التحسينات والإضافات كما لو قام المفترق بترميم منزل المثري الآيل للسقوط وقدم لذلك مواداً

(١) المرجع السابق، نفس الصفحة.

(٢) مرقس، سليمان، أصول الالتزامات، مرجع سابق (ص ٧٥٤).



وعماد أو أضاف إلى طوابقه أو حفر بئر لري الأرض أو أقام منشآت تعين على استغلالها.

وإذا كان الإثراء منفعة حمل عليهما المثري كما لو سكن منزلاً دون عقد إيجار وكما لو استهلك نوراً أو ماء عن طريق أسلاك أو مواسير خفية فتقوم المنفعة بأجرة المثل للمنزل أو بثمن النور والكهرباء وفقاً للسعر الذي حددته شركة الخدمات.

وإذا كان الإثراء خدمة أو عمل قدمه المفتقر إلى المثري ومثال ذلك الموظف الفني الذي يجد اختراعاً يفقد منه رب العمل والسمسار الذي يقرب بين البائع والمشتري ولكنهما يعقدان الصفقة دون وساطته ففي كل هذه الأحوال تقوم الفائدة التي عادت على المثري من وراء هذه الخدمة، أو هذا العمل.

وقد يحدث الإثراء بالتصاق ملك شخص بملك شخص آخر كما لو حول النهر مجراه، وفصل قطعة أرض وألصقها بأرض عائدة لمالك آخر، فإذا كان المالك لا يقبل الفصل بدون ضرر تملك صاحب الملك الأكثر قيمة الأقل قيمة ودفع قيمته إلى صاحبه<sup>(١)</sup>.

### الفرع الثاني: تقدير الإثراء السلبي:

قد يكون الإثراء سلبياً ويتمثل في أي جهد يقوم به المفتقر ويؤدي إلى تجنب خسارة تحل بالمثري لولا هذا الجهد كما لو أدي المفتقر ديناً على المثري أو قام بأداء نفقة واجبة عليه أو أتلف من أمواله هو لينقذ أموال المثري في إطفاء حريق مثلاً أو تجنب أي هذه الأحوال يقدر الإثراء بقيمة ما تم أداؤه من التزام المثري

(١) الحكيم، عبد المجيد، الموجز في شرح القانون المدني، مرجع سابق (ص ١١٨).

أو ما تم تجنبه من خسارة له<sup>(١)</sup>.

ويراعي في تقدير الإثراء أن يكون تقديره وقت تحققه وليس وقت رفع الدعوى أو وقت الحكم وهذا الحكم الذي أجمع عليه الفقه وأخذت به معظم التشريعات، وكذلك يراعي في تقدير الإثراء أن يخصم من قيمته ما عسى أن يكون المثري قد تكلفه من مصروفات بجانب هذا الإثراء لنفسه.

وإذا ما تحددت قيمة الإثراء فلا فرق أن يكون المثري حسن النية أو سيئها فالالتزام المثري لا شأن له بنيته وإنما يقوم هذا الالتزام على واقعة الإثراء في ذاتها<sup>(٢)</sup>.

#### المطلب السادس: تقدير الافتقار:

إذا كان الافتقار هو نفس الإثراء كما لو تمثل بخسارة مبلغ من النقود وفيه به المفترق ديناً على المثري فإن قيمة كل من الإثراء والافتقار تكون واحدة ولا يكون هناك فرق بين الإلزام برد قيمة الافتقار أو قيمة الافتقار، وكذلك لو كان الافتقار خسارة مال استهلكه المثري فيكون ثمن المال المستهلك في الأسواق هو قيمة الافتقار والإثراء بنفس الوقت.

أما إذا اختلفت الإثراء والافتقار في النوع كان يكون الافتقار في النوع كان يكون الافتقار في النوع كان يكون الافتقار إنفاق مبلغ من النقود، ويكون الإثراء تحسينات في عين مملوكة للمثري أو أن يكون الافتقار إتلاف مال للمفترق ويكون الإثراء تجنب خسارة للمثري فإن هذا الاختلاف في الغائب يؤدي إلى اختلاف قيمة الإثراء عن قيمة الافتقار لذلك لا يكفي أن يقدر الإثراء، بل يجب أن يقدر الافتقار أيضاً حتى

(١) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٨٣)، الشراوي، جميل، الإثراء بلا سبب (ص ١٥٨).

(٢) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٨٣).

يصار إلى تطبيق قاعدة رد أقل قيمتي الإثراء والافتقار .

فإذا كان الافتقار مبلغاً من النقود خرج من ذمة المفتقر فيكون هذا المبلغ بالإضافة إلى الفوائد القانونية من تاريخ المطالبة القضائية هو المبلغ الواجب الرد والذي يمثل كل من الإثراء والافتقار بنفس الوقت.

وإذا كان الافتقار منفعة استهلكها المثري فيغلب أن يكون لكل من الإثراء والافتقار نفس القيمة والتي تتمثل بأجر مثل هذه المنفعة فيجب على المثري أن يرد هذا المبلغ.

وإذا كان الافتقار تحسينات استحدثها المفتقر فيقدر الافتقار بما أنفقه المفتقر في استحدثها ويعطي أقل القيمتين ما أنفقه في إحداث التحسينات الافتقار وما زاد في مال المثري بسببها الإثراء<sup>(١)</sup>.

وإذا كان الافتقار خدمة أو عملاً قام به المفتقر أو عملاً قام به المفتقر لصالح المثري قدر الافتقار بما تساويه هذه الخدمة مع مراعاة ظروف الشخص الذي قام بها فإذا كان يحترف مثل هذا العمل كما لو كان المفتقر محامياً أو طبيباً تراعي مهارته وشهرته وأجره العادي عن مثل الخدمة التي أداها وإذا كان شخصاً لا يحترف العمل الذي أداه فيقدر افتقاره بهذا العمل بما خسره من نفقات وما فات عليه من كسب من عمله العادي بسبب أداء الخدمة أو العمل<sup>(٢)</sup>.

(١) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٨٤).  
(٢) الصدة، عبد المنعم فرج، مصادر الالتزام، دراسة مقارنة في القانون اللبناني والمصري، مرجع سابق (ص ٧٣٠).

## المطلب السابع: وقت تقدير الافتقار:

إذا كان الفقه قد اتفق على تحديد وقت الإثراء بوقت تحققه إلا أنه اختلف في تحديد وقت تقدير الافتقار فذهب جانب من أهل الفقه<sup>(١)</sup>، إلى أن وقت تقدير الافتقار هو وقت وقوعه واستندوا في ذلك إلى أن القانون لم يعين الوقت الذي يتخذ أساساً لتقدير الإثراء والافتقار لهذا يعتبر وقت حدوث كل منهما هو الوقت الذي يقدر فيه، وما دام أن هناك إجماعاً على تقدير الإثراء بوقت حصوله فلا مسوغ في التفرقة في ذلك بين الإثراء والافتقار فكما أن الإثراء ومنذ أن يدخل في ذمة المثري يكون له زيادته وعليه نقصه كذلك يكون الافتقار فتحدد قيمته وقت حصوله ولا تتأثر بما يطرأ بعد ذلك من زيادة أو نقص.

ويري جانب آخر من أهل الفقه<sup>(٢)</sup>، أن وقت تقدير الافتقار هو وقت صدور الحكم ويبررون هذا الاتجاه بالأسانيد التالية:

١. أن الافتقار في دعوى الإثراء يقابل الضرر في المسؤولية التقصيرية والضرر في المسؤولية التقصيرية إذا تغير بعد وقوعه فاشتد أو خف فإن العبرة في

---

(١) أبو ستيت، أحمد حشمت، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري، مطبعة مصر، القاهرة، ١٩٤٥م (ص ٨٣)، شنب، محمد لبيب، دروس في نظرية الالتزام (ص ٤٤٧)، عدوي، جلال، مصادر الالتزام (ص ٤٠٢).

(٢) السنهوري، عبد الرازق، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٨٤)، سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، مصادر الالتزام، مطبعة رياض، دمشق، ١٩٨٢م (ص ٣٢٢)، نون، حسن على، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، أحكام الالتزام، إثبات الالتزام، طبع على نفقة الجامعة المستنصرية، ١٩٧٦م (ص ٣٢١)، الشرفاوي، جميل، الإثراء بلا سبب، مرجع سابق (ص ١٦٥)، سلطان، أنور، الموجز في النظرية العامة للالتزام، دراسة مقارنة بين القانونين المصري واللبناني (ص ٤١٧ - ٤١٨).

تقديره تكون بصدور الحكم فلو أن المفتقر أصيب بحروق وهو ينفذ منزل جاره ثم اشتدت إصابته وأصبحت عاهة مستديمة وقت صدور الحكم فلا شك أن القاضي يراعي ذلك عند تقدير الافتقار وكذلك الأمر فيما لو خفت الإصابة عما كانت عليه وقت حدوثها<sup>(١)</sup>.

٢. أن تشبيه الافتقار بالضرر لا يترتب عليه أي خلط بين أحكام كل من النظريتين لأن قيمة الإثراء تعتبر عاملاً أساسياً في تحديد مقدار ما يلزم المثري برده أما في المسؤولية التقصيرية فمقدار الضرر وحده هو الأساس الذي يعتمد عليه في تحديد التعويض.

٣. أن اعتبار وقت صدور الحكم هو الوقت المعول عليه في تقدير قيمة الافتقار لا يؤدي إلى تعبير النتائج العملية في أغلب الأحوال، وهو وأن أدي إلى تغييرها في بعض الأحوال فليس في ذلك مجافاة للعدالة، لأن الإثراء في أغلب الأحوال يكون أقل قيمة من الافتقار وتحديد الرد بأقل قيمتي الإثراء والافتقار لا يجعل لتقدير قيمة الافتقار بما يزيد على الإثراء أية فائدة وفي الحالات القليلة التي يكون فيها الإثراء أكبر قيمة من الافتقار فليس في إلزام المثري برد ما يعوض كل الخسارة التي لحقت بالمفتقر ولو كانت قيمة هذا الافتقار قد زادت بعد حدوثه في صورته الأولى أي مجافاة للعدالة ما دام أن التزام المثري لا يتجاوز قيمة إثراءه<sup>(٢)</sup>.

وقد حاول أحد الشراح أن يجمع بين الاتجاهين السابقين فذهب إلى وجوب التمييز بين الضرر الذي يتحملة المفتقر في جسمه والضرر الذي يتحملة في ماله، فإذا كان المفتقر قد أصيب في ضرر في جسمه فيدفع ضرراً عن المثري

(١) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (ص ١١٨٥).

(٢) الشرقاوي، جميل، الإثراء بلا سبب، مرجع سابق (ص ١٦٥ - ١٦٦).

كما لو عرض نفسه للخطر لإنقاذ المثري أو ماله من حرق فأصيب نتيجة ذلك في إضرار في جسمه وتقدير هذا الضرر يجب أن يتم عند إصدار الحكم إما إذا المفنقر قد تحمل الضرر في ماله فتقدير الافتقار يجب أن يتم عند تحققه لا عند إصدار الحكم لأن الافتقار في هذه الحالة يكون قد تحقق بخروج قيمة مالية من ذمة المفنقر وتقدير هذه القيمة يجب أن يتم عند خروجها من ذمة المفنقر وتقدير هذه القيمة يجب أن يتم عند خروجها من الذمة، فإذا ألقى ريان سفينة أمتعة بعض الأشخاص في البحر إنقاذاً للسفينة من الغرق تقدر قيمة هذه البضاعة عند إلقائها.

## الخاتمة:

### نتائج البحث:

١. يعد الإثراء بلا سبب واقعة قانونية تنشئ التزاماً على من أثرى صاحب العقار المنزوع ملكيته والذي حصل على تعويض على أساس باطل وهو أن العقار ملاصق للحرم وهو في الأصل لم يكن ملاصق للحرم المكي الشريف بمال أو منفعة أو فائدة بإعادته إلى صاحبها في حال انتفاء السبب القانوني لتحقيق الإثراء وهو انتفاء حالة ملاصقة العقار للحرم المكي الشريف في حين أنه في الأصل لم يكن ملاصقاً له، مع انعدام الوسيلة القانونية الكافية لتحقيق هذه النتيجة، هذا الالتزام قائم على قواعد العدالة التي تأبى الاحتفاظ بالمنافع غير المملوكة بسبب مشروع في الأحوال التي يرتبط الإثراء والافتقار بسببية مباشرة.

٢. ينتمي مبدأ الإثراء بلا سبب إلى المبادئ العامة للقانون التي تمتد للقانون الدولي عن طريق القياس، أو عن طريق القضاء من نظام أو عدد من الأنظمة القانونية الوطنية، على نقيض الطائفة الأخرى من المبادئ العامة للقانون التي تعد ابتداءً جزءاً من القانون الدولي بما لها من حجية ملزمة وإقناع ذاتي، وإن لجوء القضاء إليه بتطبيقه في المنازعات القانونية التي توجب إعادة التوازن المفقود بدون سبب، كاشف عن كونه من مصادر القانون وجزءاً من المبادئ العامة للقانون.

٣. من الأهمية تحديد موقع الإثراء بلا سبب وتمييزه عن الإثراء غير المشروع، فالأخير تلازمه المسؤولية التي تلزم الطرف المثري المرتكب للفعل غير المشروع بدفع التعويض الذي يجب أن يغطي الأضرار كلها وما فاته من كسب، على نقيض الإثراء بلا سبب الذي يدور مدار تحقق الإثراء والافتقار معاً بفعل واحد مع انعدام سبب قانوني وانحصار المطالبة القضائية به، فلا يعد خطأ المثري أو المفترق شرطاً لقيام دعوى الإثراء بلا سبب.

٤. إن إلزام الطرف المثري صاحب العقار المنزوع ملكيته والذي حصل على تعويض على أساس باطل وهو أن العقار ملاصق للحرم وهو في الأصل لم يكن ملاصق للحرم المكي الشريف) بإعادة جميع الأموال والمنافع المنقولة إليه بدون سبب إلى المفتقر بما تزيد عن افتقاره يحقق إثراء عكسياً، فالأخير دائن للأول بمقدار ما خرجت من ذمته المالية واستقرت عند المثري، فإن كانت قيمة الإثراء تزيد عن قيمة الافتقار، أو كانت تقل عنها فإن حدود التزامات المثري لا تخرج عن دفع أقل القيمتين، قيمة الإثراء وقيمة الافتقار، وسواء تحقق الإثراء بفعل الطرف المثري أو المفتقر وكانت قيمة الإثراء تفوق قيمة الافتقار فإن هذه الزيادة تكون محلاً لالتزام المثري إزاء من يملكه وليس بالضرورة أن تكون عائدة للمفتقر الأول.

#### التوصيات:

- يوصي الباحث بمجموعة من التوصيات تتمثل في الآتي:
١. دعوة المنظم السعودي إلى تبني مبدأ الإثراء بلا سبب صراحةً، وبيان أحكامه، وشروطه بوصفه مصدراً مستقلاً من مصادر الالتزام.
  ٢. نوصي القضاء السعودي بتحديد مقدار التعويض الذي يلتزم به الطرف المثري وفقاً لكل حالة على حدة، فالوقائع التي تتحقق فيه الإثراء بغير سبب تختلف، والمنافع تتغير والأموال تتنوع بين قيمية ومثلية، على ألا يُلزم المثري بدفع أكثر ما انتفع به أي أقل القيمتين تحقيقاً للعدالة وهي جوهر هذا المبدأ القانوني.



## المراجع:

١. النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠/أ) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.
٢. نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.
٣. ابن الأثير، المبارك بن محمد، النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق طاهر أحمد الزاوي، محمود محمد الطناحي، المكتبة العلمية، بيروت، ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م.
٤. ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور الأفرقي المصري، لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى.
٥. أبو ستيت، أحمد حشمت، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري، مطبعة مصر، القاهرة، ١٩٤٥م.
٦. أبو سعيد، رمضان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار المطبوعات الجامعية، ٢٠٠١م.
٧. آل بورنو، محمد صديقي بن أحمد بن محمد آل بورنو أبو الحارث الغزي، موسوعة القواعد الفقهية، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٥م.
٨. بن عوض، العطاء، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في السودان، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، ١٩٨٢م.
٩. تبين، محمد لبيب، دروس في نظرية الالتزام، مصادر الالتزام، ١٩٩٠م.
١٠. تناغو، سمير عبد السيد، نظرية الالتزام، منشأة دار المعارف، الإسكندرية،

الطبعة الأولى، ١٩٧٥م.

١١. الجبوري، ياسين محمد، الوجيز في القانون المدني الأردني، مصادر الالتزامات، دار الثقافة، عمّان، ٢٠١١م.

١٢. الجرف، طعيمة، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الرابعة، ١٩٧٤م.

١٣. جمال الدين، محمود، نظرية الالتزام في القانون المدني المصري، مطبعة جامعة القاهرة، ١٩٧٦م.

١٤. الجمال، مصطفى محمد، مصادر الالتزام، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، ١٨٩٦م.

١٥. جمعة، أبو عبد الرحمن عبد المجيد الجزائري، القواعد الفقهية المستخرجة من إعلام الموقعين، دار ابن القيم، السعودية، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ.

١٦. الحلو، ماجد راغب، القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠٠٨م.

١٧. حيدر، على، درر الحكام شرح مجلة الأحكام، تعريب فهمي الحسيني، دار عالم الكتب، الرياض، المملكة العربية السعودية، ١٤٢٣هـ.

١٨. خليل، سعد محمد، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر، مصر، الطبعة الأولى، ١٩٩٩م.

١٩. الدسوقي، محمد إبراهيم، القانون المدني للالتزامات، دار الطباعة الحديثة، أسيوط، ٢٠٠٠م.

٢٠. الدسوقي، محمد أحمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الكتب العلمية، لبنان، الطبعة الأولى، ١٩٨٦م.

٢١. ذنون، حسن على، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، أحكام الالتزام، إثبات الالتزام، طبع على نفقة الجامعة المستنصرية، ١٩٧٦م.
٢٢. الزحيلي، محمد، القواعد الفقهية على المذهب الحنفي والشافعي، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، الطبعة الأولى، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م.
٢٣. الزحيلي، محمد، نظرية الضمان أو أحكام المسؤولية المدنية والجنائية في الفقه الإسلامي، دار الفكر، دمشق، الطبعة الثانية، ١٤١٨هـ/١٩٩٨م.
٢٤. زكي، محمود جمال الدين، الوجيز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني المصري، مطبعة جامعة القاهرة، ط٣، ١٩٩٧م.
٢٥. زيدان، عبد الكريم، الوجيز في شرح القواعد الفقهية في الشريعة الإسلامية، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ١٤٢١هـ/٢٠٠٣م.
٢٦. ساري، جورج شفيق، المبادئ العامة للقانون الإداري، الكتاب الثاني، القواعد القانونية للنشاط الإداري للدولة، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٤م.
٢٧. السرحان، عدنان إبراهيم، خاطر، نوري حمد، شرح القانون المدني "الالتزامات" دار الثقافة، عمان، ٢٠٠٩م.
٢٨. السرحان، محيي هلال، تبسيط القواعد الفقهية شرحها ودورها في إثراء التشريعات الحديثة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، ٢٠٠٥م.
٢٩. سكيكر، محمد علي، وباشا، معنز كامل مرسى، شرح القانون المدني/الالتزامات، ج٢، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٥م.

٣٠. سلطان، أنور، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، منشورات الجامعة الأردنية، الطبعة الأولى، عمان، ١٩٨٧م.
٣١. السنهوري، أحمد عبد الرزق، مصادر الحق بالفقه الإسلامي دراسة مقارنة بالفقه الغربي، دار إحياء التراث الغربي، بيروت، لبنان.
٣٢. سوار، محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول (مصادر الالتزام) مطبعة رياض، دمشق، ١٩٨٢م.
٣٣. السيد، محمد صلاح عبد البديع، الاتجاهات الحديثة للقضاء الإداري في الرقابة على ملائمة قرارات نزع الملكية للمصلحة العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠٠٤م.
٣٤. شبير، محمد عثمان، القواعد الكلية والضوابط الفقهية في الشريعة الإسلامية، دار الفرقان، عمان، ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م.
٣٥. الشرقاوي، جميل، الإثراء بلا سبب على حساب الغير كمصدر للالتزام في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٧١م.
٣٦. الشرقاوي، جميل، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩١م.
٣٧. الشرنوبى، محمد السيد أحمد، مدى تدخل الدولة في الملكيات الخاصة للمصلحة العامة، رسالة ماجستير، جامعة الأزهر.
٣٨. الصدة، عبد المنعم فرج، مصادر الالتزام (دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري) دار النهضة العربية، بيروت، ١٩٧٩م.
٣٩. الطماوي، سليمان، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، دار الفكر

العربي، ١٩٧٩م.

٤٠. طنبوس، عزت صديق، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس.

٤١. عبد التواب، معوض، نصوص القانون المدني، الحق واستعماله، القانون وتطبيقه، الأشخاص، الأشياء، الأحوال، الالتزام بوجه عام، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، ١٩٩٦م.

٤٢. العدوى، جلال علي، مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٧م.

٤٣. عدوي، جلال، وشنب، محمد لبيب، مصادر الالتزام (مصادر مقارنة بين القانونين المصري واللبناني) الدار الجامعية، بيروت، ١٩٨٥م.

٤٤. العطار، عبد الناصر توفيق، مصادر الالتزام، بشائر للطباعة، د.ت.

٤٥. العطار، فؤاد، مبادئ القانون الإداري، الطبعة الثالثة، ١٩٦٣م.

٤٦. علي، إبراهيم محمد، الوسيط في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة المنوفية، ١٩٩٧م.

٤٧. فرج، توفيق حسن، النظرية العامة للالتزام في مصادر الالتزام، الدار الجامعية، بيروت، ١٩٩٨م.

٤٨. فوده، عبد الحكيم، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الألفي القانونية، المنية، ٢٠٠٧م.

٤٩. فوزي، خليل، المصلحة العامة من منظور إسلامي، مؤسسة الرسالة، بيروت، دار المؤيد، الرياض، ٢٠٠٣م.

٥٠. محفوظ، عبد المنعم، القانون الإداري، النشاط الإداري، مكتبة عين شمس،

١٩٧٧م.

٥١. مرقص، سليمان، شرح القانون المدني في الالتزامات والإرادة المنفردة،  
إيريين للطباعة مطبعة السلام.

٥٢. المصري، سعيد محمد، الصالح العام كهدف لمنظمات الإدارة العامة،  
بحث منشور، مجلة الحقوق للبحوث القانونية، جامعة الإسكندرية، العدد  
(٢)، ١٩٩٩م.

٥٣. الناهي، صلاح الدين، محاضرات عن القانون المدني العراقي، الكسب  
دون سبب والفضالة كمصدرين للالتزام، ألقاها على طلبة قسم الدراسات  
القانونية في معهد الدراسات العربية العالية، ١٩٥٨م.

٥٤. الندوي، على أحمد، القواعد الفقهية، مفهومها، نشأتها، تطورها، أدلتها،  
مهمتها، تطبيقاتها، دار القلم، دمشق، الطبعة الخامسة، ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م.

## References :

1. alnizam al'asasiu lilhukm alsaadir bial'amr almalakii raqm ('a/90) bitarikh 27/8/1412h.
2. nizam naze milkiat aleaqqarat lilmanfaeat aleamat wawade alyad almuaqat ealaa aleaqqar alsaadir bialmarsum almalakii raqm (m/15) bitarikh 11/3/1424hi.
3. abin al'athir, almubarak bin muhamad, alnihayat fi ghurayb alhadith wal'athra, tahqiq tahir 'ahmad alzaawi, mahmud muhamad altanahaa, almaktabat aleilmiasi, bayrut, 1399h/1979m.
4. abin manzur, 'abu alfadl jamal aldiyn muhamad bin makram bin manzur al'afriqiu almisriu, lisan alearabi, dar sadir, bayrut, altabeat al'uwlaa.
5. 'abu stit, 'ahmad hashmat, nazariat alialtizam fi alqanun almadanii almisrii, matbaeat masir, alqahirat, 1945m.
6. 'abu saeid, ramadan, alnazariat aleamat lilialtizami, masadir alialtizami, dar almatbueat aljamieiasi, 2001m.
7. al burnu, muhamad sidiqi bin 'ahmad bin muhamad al burnu 'abu alharith alghazi, mawsueat alqawaeid alfiqhiati, muasasat alrisalati, bayrut, lubnan, altabeat al'uwlaa, 1424h/2005m.

8. bin eawad, aleataa, alraqabat alqadayiyat ealaa 'aemal al'iidarat fi alsuwdan, dirasat muqaranati, risalat dukturah, kuliyat alhuquqi, jamieat alqahirat, 1982m.
9. tbin, muhamad libib, durus fi nazariat alialtizami, masadir alialtizami, 1990m.
10. tnaghu, samir eabd alsayidu, nazariat alialtizami, munsha'at dar almaearifi, al'iiskandiriati, altabeat al'uwlaa, 1975m.
11. aljburi, yasin muhamad, alwajiz fi alqanun almadanii al'urduniyi, masadir alialtizamati, dar althaqafati, emman,2011m.
12. aljarfa, taeimatu, alqanun al'iidari, dar alnahdat alearabiati, alqahirati, altabeat alraabieatu, 1974m.
13. jamal aldiyn, mahmud, nazariat alialtizam fi alqanun almadanii almisrii, matbaeat jamieat alqahirati, 1976m.
14. aljamali, mustafi muhamadu, masadir alialtizami, alfath liltibaeat walnashri, al'iiskandiriati, 1896m.
15. jumeat, 'abu eabd alrahman eabd almajid aljazayiriu, alqawaeid alfiqhiat almustakhrajat min 'iielam almawqieayni, dar aibn alqim, alsaeudiati, altabeat al'uwlaa, 1421h.
16. alhulu, majid raghib, alqanun al'iidaria, dar aljamieat aljadidati, al'iiskandiriati, 2008m.



17. haydar, ealaa, darar alhukaam sharh majalat al'ahkami, taerib fahmi alhusayni, dar ealam alkutub, alrayad, almamlakat alearabiat alsueudiat, 1423hi.
18. khalil, saed muhamadu, naze almiikiat lilmanfaeat aleamat bayn alsharieat walqanunu, dar alsalam liltibaeat walnashri, masir, altabeat al'uwlaa, 1999m.
19. aldisuqi, muhamad 'iibrahim, alqanun almadaniu lilialtizamati, dar altibaeat alhadithati, 'asyut, 2000m.
20. aldisuqi, muhamad 'ahmadu, hashiat aldasuqiu ealaa alsharh alkabira, dar alkutub aleilmiati, lubnan, altabeat al'awli, 1986m.
21. dhnun, hasan ealaa, alnazariat aleamat lilaltizamati, masadir alaitizami, 'ahkam alaitizami, 'iithbat alaitizami, tabie ealaa nafaqat aljamieat almustansiriat, 1976m.
22. alzuhayli, muhamadu, alqawaeid alfiqhiat ealaa almadhhab alhanafii walshaafieay, majlis alnashr aleilami, jamieat alkuayt, altabeat al'uwlaa, 1420h/1999m.
23. alzuhayli, muhamadu, nazariat aldaman 'aw 'ahkam almaswuwliat almadaniat waljinayiyat fi alfiqh al'iislami, dar alfikri, dimashqa, altabeat althaaniatu, 1418h/1998m.

24. zki, mahmud jamal aldiyn, alwajiz fi alnazariat aleamat lilailtizamat fi alqanun almadanii almisrii, matbaeat jamieat alqahirati, ta3, 1997m.
25. zidan, eabd alkim, alwijiz fi sharh alqawaeid alfiqhiat fi alsharieat al'iislamiati, muasasat alrisalati, bayrut, lubnan, altabeat al'uwlaa, 1421h/2003m.
26. sari, jurji shafiqi, almabadi aleamat lilqanun al'iidari, alkutaab althaani, alqawaeid alqanuniat lilynashat al'iidarii lildawlati, dar alnahdat alearabiati, alqahirati, altabeat alraabieatu, 2004m.
27. alsarhan, eadnan 'iibrahim, khatiru, nuri hamdi, sharh alqanun almadanii" alailtizamati" dar althaqafati, emman, 2009m.
28. alsarhan, muhyi hilal, tabsit alqawaeid alfiqhiat sharhuha wadawruha fi 'iithra' altashrieat alhadithati, dar alkutub aleilmiati, bayrut, lubnan, altabeat al'uwlaa, 2005m.
29. skikir, muhamad ealay, wabasha, muetaz kamil marsaa, sharh alqanun almadanii/ alailtizamati, ja2, munsha'at almaearifi, al'iiskandiriati, 2005m.
30. sultan, 'anuar, masadir alailtizam fi alqanun almadanii al'urduniyi, dirasat muqaranat bialfiqh al'iislami, manshurat aljamieat al'urduniyati, altabeat al'uwlaa, eaman, 1987m.

31. alsinhuri, 'ahmad eabd alraaziq, masadir alhaqi bialfiqh al'iislamiy dirasat muqaranatan bialfiqh algharbiy, dar 'iihya' alturath algharbi, bayrut, lubnan.
32. swar, muhamad wahid aldiyn, sharh alqanun almadani, alnazarat aleamat lilailtizami, aljuz' al'awal (masadir alailtizami) matbaeat riad, dimashqa, 1982m.
33. alsayidu, muhamad salah eabd albadie, alaitijahat alhadithat lilqada' al'iidarii fi alraqabat ealaa mulayimat qararat naze almilkiat lilmaslahat aleamati, dar alnahdat alearabiati, alqahirati, 2004m.
34. shbir, muhamad euthman, alqawaeid alkuliyat waldawabit alfiqhiat fi alsharieat al'iislamiati, dar alfirqan, eaman, 1420h/2000m.
35. alsharqawi, jamil, al'iithra' bila sabab ealaa hisab alghayr kamasdar lilailtizam fi alqanun almadanii almisriy, dar alnahdat alearabiati, alqahirat, 1971m.
36. alsharqawi, jimil, alnazarat aleamat lilailtizami, masadir alialtizami, dar alnahdat alearabiati, alqahirati, 1991m.
37. alshirnubi, muhamad alsayid 'ahmadu, madaa tadakhul aldawlat fi almilkiat alkhassat lilmaslahat aleamati, risalat majistir, jamieat al'azhar.
38. alsidat, eabd almuneim faraji, masadir alailtizam (dirasat fi alqanun allubnaniy walqanun almisriy) dar alnahdat alearabiati, bayrut, 1979m.

39. altamawi, sulayman, mabadi alqanun al'iidari, alkitaab althaalithu, dar alfikr alearabii, 1979m.
40. tinyus, eizat sidiq, naze almiikiat lilmanfaeat aleamati, dirasat muqaranati, risalat dukturah, kuliyyat alhuquqi, jamieat eayn shams.
41. eabd altawabi, mueawad, nusub alqanun almadanii, alhaqi waistiernaluhu, alqanun watatbiquhu, al'ashkhasi, al'ashya'i, al'ahwali, alailtizam biwajh eami, munsha'at almaearifi, altabeat althaaniati, 1996m.
42. aleadwaa, jalal ealay, masadir alialtizami, munshat almaearifi, al'iiskandiriati, 1997m.
43. eadwi, jalal, washanba, muhamad libib, masadir alailtizam (masadir muqaranat bayn alqanunayn almisrii wallubnani) aldaar aljamieati, bayrut, 1985m.
44. aleatar, eabdalnaasir tawfiq, masadir alialtizami, bashayir liltibaeati, da.t.
45. aleatar, fuaad, mabadi alqanun al'iidari, altabeat althaalithata, 1963m.
46. eali, 'iibrahim muhamad, alwasit fi alqanun al'iidari, kuliyyat alhuquqi, jamieat almanufiati, 1997m.
47. fraj, tawfiq hasan, alnazariat aleamat lilailtizam fi masadir alailtizami, aldaar aljamieata, bayrut, 1998m.
48. fudahu, eabd alhakimi, naze almalakiat lilmanfaeat aleamati, dar al'alfay alqanuniati, almaniati, 2007m.

49. fuzi, khalil, almaslahat aleamat min manzur 'iislami, muasasat alrisalati, bayrut, dar almuayidi, alriyad, 2003m.
50. mahfuzu, eabd almunaeam, alqanun al'iidaria, alnashat al'iidari, maktabat eayn shams, 1977m.
51. marqas, sulayman, sharh alqanun almadanii fi aliailtizamat wal'iiradat almunfaridati, 'iirbin liltibaeat matbaeat alsalami.
52. almisri, saeid muhamad, alsaalih aleamu kahadaf limunazamat al'iidarat aleamati, bahath manshur, majalat alhuquq lilbuhuth alqanuniati, jamieat al'iiskandariat, aleadad (2), 1999m.
53. alnahi, salah aldiyn, muhadarat ean alqanun almadanii aleiraqii, alkasb dun sabab walfadalat kamasadarin lilailtizami, 'alqaha ealaa talabat qism aldirasat alqanuniat fi maehad aldirasat alearabiat alealiati, 1958m.
54. alnadawii, ealaa 'ahmadu, alqawaeid alfiqhiatu, mafhumaha, nash'atuha, tatawuruha, 'adiltha, muhimatiha, tatbiqatiha, dar alqalami, dimashqa, altabeat alkhamisati, 1420h/2000m.