

حقوق الارتفاقات العامة

على الملكية الخاصة

”دراسة مقارنة“

المؤلف

محمد علي عبد السلام

أستاذ القانون العام المساعد

كلية الحقوق – جامعة حلوان

بسم الله الرحمن الرحيم

رَبَّنَا لَا تُزِغْ قُلُوبَنَا بَعْدَ إِذْ هَدَيْتَنَا وَهَبْ
لَنَا مِنْ لَدُنْكَ رَحْمَةً ۗ إِنَّكَ أَنْتَ الْوَهَّابُ

﴿ صدق الله العظيم ﴾

سورة آل عمران الآية الثامنة

مقدمة: -

نظرًا للطبيعة الخاصة لحق الملكية، باعتبارها موضعًا الحماية الدستورية والقانونية لكونها من الحقوق العينية الأصلية التي حظيت بحماية تشريعية وقضائية خاصة في التشريع المصري والمقارن، فهي من الحقوق التي لا يمكن المساس بها، فهي تعطي للمالك مكنة الاستعمال والاستغلال والتصرف^(١).

ولكن هذا الحق ليس مطلقًا من كل قيد، فيجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات التي تحمي المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، ومناطق ذلك أنه حقّ يمكن تقييده ووضع حدود له بموجب تشريعات تصدر في هذا الشأن، إذ قيدت مجموعة من التشريعات الوطنية المتفرقة حق الملكية من خلال مجموعة من القيود التي تتدرج من الحرمان منه كنزع الملكية للمنفعة العامة، أو تتوقف عند الاستيلاء المؤقت، وقد تخف وطأته ولا يتعدى مجرد قيود على حقي الاستعمال والاستغلال، من خلال إقرار حقوق الارتفاقات العامة^(٢).

(١) وهو ما اشتمله الدستور الحالي في المواد ٣٣، ٣٤، ٣٥ بحماية حق الملكية حيث نص القانون المدني المصري في المواد ٨٠٢ إلى ٨٦٩ لحماية حق الملكية، وجاء في المادة ٨٠٢ مدني "مالك الشيء وحده، في حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه" ومن بين النصوص القانونية المادة ٥٤٥ من القانون المدني الفرنسي:

Article 545 du code civil français stipule : «Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité».

(٢) نخص بالتناول الارتفاقات المقررة لمصلحة الخطوط الكهربائية بالقانون رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥ الجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر (ج) بتاريخ ٨ يوليو ٢٠١٥، والارتفاقات للطيران المدني بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ والمنشور بالجريدة الرسمية في العدد رقم ١٧ بتاريخ ٢٣ أبريل ١٩٨١م، والارتفاقات لتنظيم الاتصالات بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣، المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٥ مكرر (أ) بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٠٣م، والارتفاقات المقرر لحماية الآثار بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م، المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٢ (تابع) بتاريخ ١١ أغسطس ١٩٨٣م.

وتنقسم الارتفاقات إلى ارتفاقات خاصة وارتفاقات عامة، وتنظم الأولى وفقاً لأحكام القانون المدني المصري، والذي عرفها بأنها حق عيني عقاري ينشأ لمصلحة ولفائدة عقار لا لفائدة شخص^(١)، وهو ذات النص الوارد في التقنين المدني الفرنسي والذي نص على أن الارتفاق تكليف مقرر على عقار لاستعمال عقار مملوك لمالك آخر ولمنفعته^(٢).

أما الأخيرة وهي التي تنقرر على ملكية خاصة أو ملكية عامة للمنفعة عامة، وتخضع لأحكام القانون العام، وتتحدد بنصوص قانونية خاصة بهدف حماية الصالح العام وإن كانت تفرض على العقارات الخاصة المجاورة له تحت طائلة المنفعة العامة، وبالتالي فإنها تتباين وتختلف حسب أغراضها، كما أنها تعدد حسب المصلحة المقررة لها.

وتنقسم الارتفاقات الإدارية العامة بدورها إلى ارتفاقات التعمير وارتفاقات المنفعة العامة، فمن جهة أولى نجد ارتفاقات التعمير منصوص عليها في مجموعة من القوانين المختلفة^(٣)،

(١) لقد ورد النص على حقوق الارتفاقات في القانون المدني المصري في المواد ١٠١٥ إلى ١٠٢٧ وورد النص على حقوق الارتفاقات العامة في المادة ١٠ من التقنين المدني، على أن "يعد أيضاً من الأملك الميرية المخصصة للمنافع العمومية حقوق التطرق المتعلقة بالشوارع ومجاري المياه والأشغال العمومية والأعمال الحيدة، وعلى وجه العموم كافة ما تقتضيه حقوق الارتفاق التي تستلزمها ملكية الأملك الميرية المذكورة أو توجبها القوانين والأوامر الصادرة لمنفعة عمومية"، وهذه هي حقوق الارتفاق الإدارية المقررة لمنفعة عامة، فهي تعتبر أيضاً داخلية في الأموال العامة، ويدخل ضمن حقوق الارتفاق الإدارية كحقوق التطرق المتعلقة بالشوارع، د. محمد كامل مرسي: الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، الطبعة الثانية ١٩٥١م، ص ٢٦٠.

(2) Les servitudes sont régies dans le Titre IV du livre II du Code civ. relatif aux biens et aux différentes modifications de la propriété.

د. مصطفى عبد الحميد عدوي: الارتفاق الجديد بعدم المنافسة "تعليق على حكم الدائرة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية في ٢٤ مارس ١٩٩٣، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة المنوفية، المجلد الثالث العدد الخامس، ص ١٣.

(٣) مثال على ارتفاقات التعمير نذكر فرضيات المساحات الممنوعة من البناء المتمثلة في ارتفاقات الطرق وارتفاقات المساحات الخضراء وجرم الطريق العام وارتفاقات البناء المتمثلة في تراجع البناء وفي وعدم التعليق وفي فرض معدل استغلال مساحة البناء، وغيرها من الفرضيات الخاصة في التنظيم العمراني.

منها قانون تنظيم الكهرباء وقانون الطيران المدني وقانون تنظيم الاتصالات وقانون الآثار، والارتفاقات المنصوص عليها كذلك في النصوص التنظيمية ووثائق التعمير، ومن جهة ثانية فإن ارتفاقات المنفعة العامة محددة بموجب مجموعة من النصوص الخاصة المتعلقة ببعض المجالات كالمباني التاريخية والمنشآت الحربية والمنشآت المائية والقيود المتعلقة بمقتضيات الأمن العام الصحة العامة والمتطلبات الجمالية وغيرها.

ولا شك أن فلسفة المشرع المصري قائمة على حماية حق الملكية الخاصة نظراً للمكانة الدستورية لهذا الحق، ولذلك لا يمكن تصور المساس بهذا الحق دون توفير الضمانات القانونية اللازمة، وفي سبيل تحقيق النفع العام وإيراد حقوق الارتفاقات العامة أوجد كل من المشرع والقضاء العديد من الوسائل والآليات لحماية الملكية الخاصة وضمان حقوق الملاك الخواص، لتحسين هذا الحق من أوجه الشطط والانحراف الذي قد يشوب عمل الإدارة في فرض الارتفاق كقيد على حق الملكية والتي تحد من سلطات ملكها من الاستعمال والانتفاع التام بملكه دون حرمانه من ملكيته القانونية، لكنه يتلقى تعويض حالة حدوث ضرر أثناء تنفيذ هذه الارتفاقات التي نص عليه المشرع وفقاً للقوانين المنظمة لذلك، وفي حال غياب النص القانوني يتم الإحالة إلى تطبيق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، لتطبيق ما يتناسب من النصوص مع إيراد حقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة، حيث لا تقضي هذه الارتفاقات على حق الملكية ولكنها تحد منه لتحقيق مصالح الجماعة للموازنة بين حماية حق الملكية وتحقيق المصلحة العامة.

والقانون ولا ريب هو وليد المشكلات المستحدثة في المجتمع ولا بد أن يكون رجع الصدى حاملاً الحلول لتلك الهموم والمشكلات، خاصة مع اتجاه الدولة لتحديث المرافق العامة وتطوير البنية التحتية ومحاولات التحول الحضري ومراعاة التنمية المستدامة، والذي فرض عليها القيام بالكثير من المشروعات التي تؤثر على حق الملكية الخاصة من إنشاء بعض الطرق والكباري وشبكات الاتصالات وخطوط الإنترنت والمetro والمنوريل وغيرها من المشروعات المستحدثة، وهو ما يثير العديد من التساؤلات حول حق الدولة في إيراد حقوق

ارتفاق على الممتلكات الخاصة، وكذلك حقها في نزع الملكية، وما هو التعويض المقدر، ومدى عدالة التعويض، وتحديد القضاء المختص الفصل في تلك المنازعات.

إشكالية البحث

تتجسد إشكالية البحث في أسئلة تتبادر إلى ذهن الباحث المتصدي للحديث عن الارتفاقات العامة التي ترد على الملكية الخاصة، في مدى مشروعيتها تلك الارتفاقات، وما مدى حق الأفراد في الاعتراض عليها، والوقوف على النصوص القانونية والاحكام القضائية الواردة في مسائل الارتفاقات العامة، وأنواع تلك الارتفاقات، وعلاقة تلك الارتفاقات بالتطوير الحضري والتنمية المستدامة، وهل يمكن أن يرد الارتفاق العام على المرافق العامة، ومدى حق الدولة في الحصول على مقابل تحسين حال إزالة تلك الارتفاقات، والرقابة الإدارية والقضائية على ورود تلك الارتفاقات ودور لجان الطعن، وتوضيح أحكام التعويض العادل، ومدى شمولية التعويض لكل ما فات المالك من كسب وما لحقه من خسارة، وحالات تطبيق التشريعات الخاصة بالارتفاق أو اللجوء للقواعد العامة ولعل أخصها قانون نزع الملكية.

أهمية الموضوع

تظهر أهمية دراسة موضوع الارتفاقات العامة باعتباره من أهم وسائل السلطة العامة حيث تستخدمه كأداة لتنظيم الملكية من أجل المنفعة العامة من جهة، كما يثير اهتمام أصحاب الملكية وذلك لكونه يوفر الحماية والضمانات القانونية الملكية من جهة أخرى كحق دستوري، بل وتعد معرفة الجوانب القانونية لحقوق الارتفاقات العامة من المتطلبات الضرورية لعمل الإدارة ولتحقيق التنمية المستدامة.

وعلى الرغم من ذلك لم يحظ بدراسات كافية، في ظل التوسع الهائل في استعمال الارتفاقات العامة من قبل أشخاص القانون العام أو لصالح أشخاص القانون الخاص، ربما يساعد على تفسير ندرة الدراسة القانونية في هذا المجال نتيجة لعدم وجود نظام قانوني واضح ومتكامل للارتفاقات الإدارية والاكتفاء بنصوص قانونية متفرقة، وذلك على عكس قانون نزع

الملكية الذي يتمتع بنظام قانوني مستقل جعلته موضع الدراسة والعناية، وباعتباره أحد الدراسات البينية التي لم يلتفت إليها.

وهدفنا من ذلك وضع لبنات الأولى لنظام قانوني متكامل للارتفاقات العامة، يشتمل على الأحكام الموضوعية والإجرائية يبين مراحل إعداد الارتفاقات العامة والسلطة الإدارية المختصة وحق الأفراد في الاعتراض وحق تقرير التعويض العادل، والجهة القضائية المختصة.

منهج الدراسة

سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي لتحديد ما هي الارتفاقات الإدارية الواردة على الملكية الخاصة وأنواع تلك الارتفاقات والتعويض المستحق، والمنهج التحليلي وذلك بالتعرض للنصوص القانونية المنظمة لحقوق الارتفاقات الإدارية، والمنهج المقارن وذلك بالتطرق لبعض النصوص القانونية التي نص عليها المشرع الفرنسي في مجال التعويض عن الارتفاقات الإدارية، وموقف القضاء الفرنسي من تلك الارتفاقات.

خطة البحث

سوف تقتصر الدراسة على حقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاص، من حيث الطبيعة القانونية لحقوق الارتفاقات العامة، والرقابة الإدارية والقضائية عليها، وذلك من خلال فصلين على النحو التالي: -

الفصل الأول: - القواعد القانونية المنظمة لحقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة

المبحث الأول: - ماهية الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة

المبحث الثاني: - الأساس القانوني لحقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة

الفصل الثاني: - الرقابة على الارتفاقات العامة

المبحث الأول: - الرقابة الإدارية على الارتفاقات العامة

المبحث الثاني: - الرقابة القضائية على الارتفاقات العامة

الفصل الأول

القواعد القانونية المنظمة لحقوق

الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة

تمهيد وتقسيم:

يعتبر موضوع ورود حقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة، من الموضوعات الهامة في القانونين المدني والإداري على السواء، وهي تختلف عن نزع الملكية للمصلحة العامة^(١)، فهي تخفف من غلواء نزع الملكية وترجع أهمية تبيان الطبيعة القانونية لحقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة إلى اعتبارين أساسيين.

الأول: يتمثل في أن موضوع الارتفاقات العامة كنزع الملكية يصطدم بقاعدة عامة أكدتها جميع الدساتير المقارنة مفادها "الملكية الخاصة مصونة، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، وبحكم قضائي، ولا تنتزع الملكية إلا المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون"^(٢)، لذلك فإن المشرع يجد نفسه أمام ضرورة التوفيق بين مبدئين أساسيين متعارضين وهما أن المصلحة العامة تعلق على أي مصلحة أخرى، وفي حالة تعارض المصلحتين العامة والخاصة فإن من الضروري تغليب المصلحة العامة، وكذلك وجوب حماية الحقوق الخاصة للأفراد، فلا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو في سبيل المصلحة العامة إلا في حدود ضيقة ومقابل تعويض عادل^(٣)، لذلك فإن

(١) د. وفاء سيد أحمد محمد خلاف: قيود الملكية للمصلحة العامة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار النهضة العربية، بدون تاريخ نشر، ص ٢١٩، د. عزت صديق طنبوس: نزع الملكية للمصلحة العامة دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، ١٩٨٨م، ص ٢.

(٢) نص المادة ٣٥ من دستور مصر ٢٠١٢ المعدل.

(٣) نلجأ في بعض الأحيان لعرض حالات نزع الملكية من خلال النصوص القانونية أو الأحكام القضائية وذلك لعدم وجود قانون خاص بتنظيم الارتفاقات العامة والاتحاد كل منهما في الورد على الملكية الخاصة.

المشرع يلجأ عند تنظيم هذا الموضوع إلى وضع قواعد موضوعية وأخرى إجرائية لتحقيق أهدافه من خلال تمكين الإدارة من ممارسة هذا الاستثناء، وضمانه حقوق الأفراد في نفس الوقت.

الثاني: يتمثل في أن موضوع حقوق الارتفاقات العامة وإن كان يعتبر قيداً على حق المالك، فإنه في الوقت نفسه ضمان للحقوق الخاصة للأفراد، وهذه الضمانة تتمثل في عدم إمكان ورود تلك الحقوق على الملكية الخاصة إلا لهدف تحقيق المنفعة العامة، وفي مقابل تعويض عادل ومنصف، وتبدو أهمية وخطورة الموضوع لتعلقه بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء، وهو ما سنأتي عليه من خلال التالي:-

المبحث الأول: - ماهية الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة.

المبحث الثاني: - الأساس القانوني لحقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة.

المبحث الأول

ماهية الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة

تمهيد وتقسيم:

دأبت التشريعات الوطنية على حماية حقوق وحرريات الأفراد، غير أن استعمال الأفراد لحقوقهم وحررياتهم ليس مطلق من كل قيد، فهو ملازم لما يفرضه المجتمع من قيود على هذا الاستعمال بما يحقق الصالح العام^(١)، ويعد حق الملكية رأس هذه الحقوق فهو من الحقوق الأساسية التي تقتضيها الفطرة البشرية، وتدفع إليه غريزة حب البقاء ويشكل أحد المرتكزات الرئيسية في النظام القانوني، كما كفلته جميع الشرائع والدساتير وإعلانات حقوق الإنسان^(٢)، وتضع الدولة عليه قيود لتوازن بين المصلحة العامة على المصلحة الخاصة^(٣).

ولا ريب أن نزع الملكية والاستيلاء عليها للمنفعة العامة هي حرمان كلي من حق الملك وإن أقر المشرع التعويض العادل، ولكن ما يخفف من غلواء ذلك هو سلطة الإدارة في إيراد الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة فهي تعد في مرتبة وسط بين الحرية المطلقة في التصرف في الملكية الخاصة والنزع المطلق للمصلحة العامة، حيث تعد تلك الارتفاقات قيود مؤقتة على حق الملكية، ولقد وضع لها المشرع ضوابط للحفاظ على قدسية الحق في الملكية الخاص، بينها تنظيم ورود حق الارتفاق وتبيان إجراءاتها وتقدير التعويض العادل ونبين ذلك في ثنايا المطلبين التاليين: -

(١) د. محمد بكر حسين: نزع الملكية العامة، مكتبة السعادة، طنطا، ١٩٩١م، ص١٠٣.

(٢) د. أحمد الوافي: فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه مقدمة لكلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، سنة ١٩٩٢م، ص١.

(3) Mais ce principe apparaît comme « une manifestation de la prépondérance de l'intérêt général face au droit de propriété » ROLAIN (M.), *Les limitations au droit de propriété en matière immobilière*, Thèse en droit. Université Nice – Sophia Antipolis, 2015, p. 334.

المطلب الأول: - تطور مفهوم الارتفاقات العامة.
المطلب الثاني: - الارتفاقات القانونية والقيود على الملكية الخاصة.

المطلب الأول

تطور مفهوم الارتفاقات العامة

يطلق الفقه الفرنسي على حقوق الارتفاق لفظ Servitude وهو ذات المصطلح المستخدم من قبل المشرع الفرنسي، حيث وردت في الباب الرابع من الكتاب الثاني من المجموعة المدنية des servitudes ou service foncier^(١).

ويعد الارتفاق من الحقوق العينية العقارية التي ينشأ لمصلحة عقارٍ على عقارٍ آخر، فهو حق لا يرد إلا على شيءٍ مادي، وهو يتصف بالدوام ويستمد صفة الدوام من كونه حقًا تابعًا للملكية، ومع ذلك فإنه يمكن الاتفاق على تحديد حق الارتفاق بوقت معين، فالدوام من طبيعة الارتفاق لا من مستلزماته، فإذا لم يؤقت بأجل معين فهو دائم كحق الملكية، إذ هو يتبع حق الملكية في العقار المرتفق فيدوم بدوامه، وهذا غير حق الانتفاع الذي يزول بوفاء المنتفع، فهو حق مؤقت دائمًا^(٢).

ولما كانت الارتفاقات العامة تختلف عن الارتفاقات الخاصة، نبين نشأة وتطور الارتفاقات العامة في فرع أول، ثم نبين تعريف الارتفاقات العامة في الفرع الثاني من خلال الآتي: -

(١) الفقه الفرنسي يطلق أحيانًا على حقوق الارتفاق العقارية عبارة servitudes prédiales, ou foncières, ou réelles، أي حقوق الارتفاق العقارية أو العينية وذلك للفرقة بينها وبين الحقوق المرتبطة بالشخص، ويطلق عليها أحيانًا أخرى عبارة servitude personnelles، أي حقوق الارتفاق الشخصية وهي حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى.

(٢) د. مصطفى عبد الحميد عدوي: الارتفاق الجديد بعدم المنافسة "تعليق على حكم الدائرة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية في ٢٤ مارس سنة ١٩٩٣"، مرجع سابق، ص ١٤.

الفرع الأول: - تطور حقوق الارتفاقات العامة.

الفرع الثاني: - تعريف الارتفاقات العامة وتمييزها عن المفاهيم المشابهة.

الفرع الأول

تطور حقوق الارتفاقات العامة

إقرار القانون لحقوق الارتفاقات العامة من المسائل التي لا يمكن التسليم بها دون محاجه، فهي تمس حق الملكية وهو من الحقوق المقدسة والمصونة دولياً^(١)، ودستورياً^(٢)،

(١) ورد النص على حماية الملكية الخاصة في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بتاريخ ١٠ ديسمبر ١٩٤٨م، الفصل السابع عشر بالنص على "أن لكل شخص حق التملك بمفرده أو الاشتراك مع غيره ولا يجوز تجريد أي أحد تعسفا".

(٢) دستور مصر ٢٠١٤ المعدل المنشور بالوقائع المصرية - العدد ١٤ (تابع) في ١٩ يناير ٢٠١٤، ص ١٨. حيث ورد النص على حماية حق الملكية في المواد ٣٣، ٣٤، ٣٥، فجاء نص المادة ٣٣ على أن " تحمي الدولة الملكية بأنواعها الثلاثة، الملكية العامة والملكية الخاصة والملكية التعاونية" والمادة ٣٤ " للملكية العامة حرمة، ولا يجوز المساس بها وحمايتها واجب وفقاً للقانون"، والمادة ٣٥ "الملكية الخاصة مصونة، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون".

ومن ذلك أيضاً ما ورد إعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادر في فرنسا بتاريخ ٢٦ أغسطس ١٧٨٩ بنص المادة ١٧ على: -

"La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité".

الدستور الفرنسي المادة ٣٤ بالنص على أن القانون يحمي المبادئ الأساسية الآتية

".. du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles.."

وهو حق جامع مانع يعطي مالكة سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف^(١)، ويترتب على هذا الحق مكنة الانتفاع بالملكية^(٢)، فهو حق موضع حماية ويرتبط ارتباطاً لا يقبل التجزئة، ويعد من الحقوق الأساسية للأفراد^(٣)، ويخضع لرقابة القضاء^(٤).

وخضعت حقوق الارتفاقات العامة لتطور كقيد على حق الملكية، فإن كان حق الملكية مصون إلا أنه ليس مطلق من كل قيد، فيجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات التي تحمي المصلحة العامة والمصلحة الخاصة^(٥)، ومناطق ذلك أنه حق يمكن تقييده ووضع حدود له بموجب تشريعات تصدر في هذا الشأن، حيث قيدت مجموعة من التشريعات الوطنية المتفرقة حق الملكية عن طريق النص على مجموعة من القيود التي تتدرج من الحرمان منه كنزع الملكية للمنفعة العامة، أو تتوقف عند الاستيلاء المؤقت، وقد تخف

(١) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٢٨٧٥ لسنة ٣٤ ق. ع، بجلسة ٣ ديسمبر ١٩٩٥ م.
(٢) د. أحمد موافي: فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعه الإسكندرية ١٩٩٢ م، ص ٢٦٨.

(3) « D'un point de vue réaliste, le droit de propriété est moins un droit sur la chose qu'un droit à la valeur de la chose » MORAND- DEVILLER (J.), Droit administratif des biens, Paris, LGDJ, coll. Cours, 10ème éd., 2018, p. 402.

(4) Nedjoua Halil Merad:- Les Atteintes Publiques à la Propriété Privée Immobilière, Paris, thèse, université De Lorraine le 10 novembre 2021, p. ٦٣٢ st.

(5) (En interprétant la « *volonté du législateur* », les juridictions ont d'ailleurs, au cours de l'année 2019, développé une jurisprudence novatrice destinée à augmenter le champ des biens définitivement scellés au détriment des propriétaires qui, par ailleurs, seront dévolus à l'État conformément à l'article L.1125-1 du CGPPP et qui participe de fait à l'extension du champ de la domanialité. Cass., crim., 6 nov. 2019, n°18-86.921.

وطأته ولا يتعدى مجرد قيود على حقي الاستعمال والاستغلال^(١)، من خلال ورود حقوق الارتفاقات العامة^(٢).

وتنقسم الارتفاقات إلى ارتفاقات خاصة وارتفاقات عامة^(٣)، وتنظم الارتفاقات الخاصة وفقاً لأحكام القانون المدني المصري وعرفت بأنه حق عيني عقاري ينشأ لمصلحة ولفائدة عقار لا لفائدة شخص^(٤)، وهو ذات النص الوارد في التقنين المدني الفرنسي والذي نص على أن الارتفاق تكليف مقرر على عقار لاستعمال عقار مملوك لمالك آخر ولمنفعته^(١).

1) (« une contrainte juridique pesant sur un bien immobilier limitant en conséquence le droit de son propriétaire» Godfrin(G.), «Servitudes civiles et servitudes administratives: des relations complexes», Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme, 3/2010, p.162.

2) (Les servitudes sont des « restrictions générales au droit de propriété et des charges qui grèvent de plein droit les immeubles, indépendamment de la volonté de leurs propriétaires» Bergel (J.-L.), Bruschi (M.), Cimamonti (S.), Traité de droit civil: Les biens, Paris, LGDJ, 3ème éd, 2019, n°301, p.344.

3) (Elles regroupent à la fois les servitudes de droit privé et de droit public. Par exemple au sein de la classification selon leur mode d'établissement, on retrouve trois sortes de servitudes et en particulier la servitude légale codifiée aux art. 649 à 685-1 du Code civ. qui regroupe l'intégralité des servitudes établies par la loi, indépendamment du fait de savoir si elles sont d'utilité publique ou d'utilité privée.

٤) نص المادة ١٠١٥ من القانون المدني والتي عرفت حق الارتفاق بأنه "حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له"، ونظمت في المواد ١٠١٦، ١٠١٩، لمزيد من التفاصيل د. أحمد عبدالعال أبو قرين: حقوق الارتفاق والقيود التي ترد على الملكية، بحث مقدم بندوة المشاركة الزمنية (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر، القاهرة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، فبراير ٢٠٠٨، ص ١ وما بعدها، ومن أهم ما ميزات حق الارتفاق أنه التزام قانوني يؤدي إلى الانتقال من مجال حق الملكية، وفي هذا الإطار أكدت محكمة النقض المصرية ما يلي "إن حق الارتفاق طبقاً للمادة ١٠١٥ من

أما عن الارتفاقات العامة^(٢) -ارتفاقات إدارية- وهي التي تنقرر على ملكية خاصة أو ملكية عامة: للمنفعة عامة^(٣)، وتخضع لأحكام القانون العام^(٤)، وتتحدد بنصوص قانونية خاصة بهدف حماية الصالح العام وإن كانت تفرض على العقارات الخاصة المجاورة له تحت طائلة المنفعة العامة، وبالتالي فإنها تتباين وتختلف حسب أغراضها، كما أنها تعدد حسب المصلحة المقررة لها^(٥).

وتنقسم الارتفاقات الإدارية العامة حسب تعلقها المباشر بالمنفعة العامة إلى قسمين: -
ارتفاقات التعمير وارتفاقات المنفعة العامة، فمن جهة نجد ارتفاقات التعمير منصوص عليها في مجموعة من القوانين المختلفة منها قانون تنظيم الكهرباء وقانون الطيران المدني وقانون

القانون المدني هو خدمة يؤديها العقار المرتفق به للعقار المرتفق، فيحد من منفعة الأول ويجعله ثقلاً بتكليف لفائدة الثاني، وهو إن لم يحرم مالك العقار الخادم من ملكه، إلا أنه يوجب عليه ألا يمس في استعماله لحقوق ملكيته بحق الارتفاق فلا يعوق استعماله أو ينقصه أو يجعله أكثر مشقة" حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٣٨٩ لسنة ٤٣ بجلسة ٩ نوفمبر ١٩٧٦.

1) (Les servitudes sont régies dans le Titre IV du livre II du Code civ. relatif aux biens et aux différentes modifications de la propriété.

2) (Sablière(P), «La décision du Conseil constitutionnel du 13 décembre 1985: vers une théorie générale des servitudes administratives? Cahiers juridiques de l'électricité et du gaz, 1986, p. 109.

(٣) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن ٢٢٩٨٣ لسنة ٦٦ ق. ع، بجلسة ٢٢ يناير ٢٠٢٢ م.
(٤) حق الملكية حق جامع ومانع ودائم، وكان قديماً يتميز بأنه حق مطلق، غير أنه أصبح مقيداً وقد وضعت النصوص القانونية المختلفة قيوداً تابعاً لما تقتضيه المصلحة العامة.

Les servitudes d'utilité publique sont par principe toutes des servitudes légales, c'est-à-dire qu'elles sont établies par la loi. Voir les termes de l'article L.2131-1 du CGPPP.

(٥) أ. عمر بو حامد، الارتفاقات في ظل مدونة الحقوق العينية "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، ٢٠١٣، ص ٤٧.

تنظيم الاتصالات وقانون الصرف الصحي وقانون الطرق والكباري وقانون الأنفاق، والارتفاقات المنصوص عليها كذلك في النصوص التنظيمية ووثائق التعمير^(١).

ومن جهة ثانية نجد ارتفاقات المنفعة العامة المحددة بموجب مجموعة من النصوص الخاصة المتعلقة ببعض المجالات كالمباني التاريخية والمنشآت العسكرية والحربية والمنشآت المائية والقيود المتعلقة بمقتضيات الأمن العام الصحة العامة والمتطلبات الجمالية وغيرها من الحالات الواردة في النصوص القانونية المختلفة، واعتبر البعض حقوق الارتفاقات الإدارية من فئة الارتفاقات القانونية للمنفعة العامة^(٢).

ومرت حقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة بمجموعة من التطورات المتعاقبة في القوانين المنظمة، وإن لم يرد عليها النص في الدساتير المصرية المختلفة^(٣)، والنص

(١) د. كريم خنوسي: د. رشا مقدم: ارتفاقات التعمير كقيد على حق البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسة والاقتصاد، المجلد ٥٧، العدد ٢ لسنة ٢٠٢٠، ص ٦٣١.

(2) (Boussard (S.), Le Berre (C.), *Droit administratif des biens*, Paris, LGDJ, 2014, p. 146, n° 258, Peiser(G.) *Droit administratif des biens*, Paris, Dalloz, coll. Mémentos, 21ème éd, 2015, p. 56.

(٣) بتتبع الدساتير المصرية المتعاقبة وجدنا أن حق الملكية مصون من ذلك نص المادة ٩ من دستور ١٩٢٣ " للملكية حرمة، فلا ينزع عن أحد ملكه إلا بسبب المنفعة العامة في الأحوال المبينة في القانون وبالكيفية المنصوص عليها فيه، وبشرط تعويضه عنه تعويضا عادلا"، وهو ذات النص الوارد في المادة ٩ من دستور مصر ١٩٣٠، والمادة ١١ من دستور ١٩٥٦م، والمادة ٥ من دستور ١٩٥٨، بينما نظمت بنصوص المادة ١٣ والمادة ١٦ من دستور ١٩٦٤، بينما أورد دستور ١٩٧١ في المواد من ٣٠ الى ٣٤ أنواع الملكية وضمانات النزع، وكان حق الملكية موضع تعديل في تعديلات ٢٠٠٧ في المواد ٣٠ و ٣٤، وتضمن دستور مصر في المواد ٢١ الى ٢٤ حماية حق الملكية، ونذكر هنا نص المادة ٢٠ منه والتي جاء نصها " تلتزم الدولة بحماية شواطئها وبحارها وممراتها المائية وبحيراتها، وصيانة الآثار والمحميات الطبيعية وإزالة ما يقع عليها من تعديات"، لم نجد أثر لحق الارتفاق في كل النصوص الدستورية ولكن ربما نتكأ على هذا النص في الدستور المصري لنبرر حق الارتفاق، وهي ذات النصوص الواردة في المواد من ٣٣ الى ٣٧ من دستور مصر المعدل ٢٠١٤م.

الدستوري دائماً يورد حق الملكية موضعاً للحماية، وينظم حالات نزع الملكية مع ضرورة وجود تعويض عادل، وفقاً للأحوال المبينة في القانون.

ونستظهر من النص الدستوري الذي أجاز نزع الملكية للمصلحة العامة، فمن باب أولى وقياساً على الأصل يجوز ورود حقوق الارتفاقات العامة على الممتلكات الخاصة، وبالرجوع إلى القانون المدني المصري المطبق أمام المحاكم المختلطة^(١)، والذي تم استبداله بالقانون المدني القديم المطبق أمام المحاكم الوطنية^(٢)، والذي تناول الحديث عن حقوق الارتفاقات في نصوص مختلفة^(٣)، والذي أجاز أن ترد على الأموال حقوق مختلفة منه حق الارتفاق^(٤).

ثم تم النص على حقوق الارتفاقات العامة صراحة في المادة العاشرة من القانون المدني المصري القديم ويجوز تخصيص الممتلكات الخاصة لمصلحة المنفعة العامة وتقرير عليها حقوق الارتفاق^(٥)، ثم بين القانون طبيعة حق الارتفاق باعتباره تكليف على عقار لمصلحة عقار آخر^(٦)، وفي القانون المدني المصري الجديد جاءت النصوص لتنظم حق الارتفاق^(١)، ولعل من

(١) القانون المدني المصري المطبق أمام المحاكم المختلطة الصادر بتاريخ ٢٨ يونيو ١٨٧٥م

(٢) القانون المدني المصري المطبق أمام المحاكم الوطنية الصادر بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٨٨٣م

(٣) القانون المدني المصري القديم نصوص المواد (٥، ١٠، ٣٠، ٢١٠، ٣١٢، ٥٩٠، ٦١١). والتي تناولت الارتفاقات بمختلف أنواعها.

(٤) نص المادة (٥) القانون المدني المصري لسنة ١٨٨٣ ونصها " تقبل الأموال أن يترتب عليها حقوق متنوعة بالنسبة للمنتفعين بها وهذه الحقوق هي أولاً حق الملكية ثانياً حق الانتفاع ثالثاً حق الارتفاق بعقار الغير، رابعاً حق الامتياز وحق رهن العقار وحق اختصاص الدائن بعقار مدينه كله أو بعضه لحصوله على دينه وحق الحبس".

(٥) نص المادة (١٠) القانون المدني المصري لسنة ١٨٨٣ ونصها " يعد أيضاً من الأملاك الميرية المخصصة للمنافع العمومية حقوق التطرق المتعلقة بالشوارع ومجاري المياه والأشغال العمومية والأعمال الحربية وعلى وجه العموم كافة ما تقتضيه حقوق الارتفاق التي تستلزمها ملكية الأملاك الميرية المذكورة أو توجبها القوانين والأوامر الصادرة لمنفعة عمومية".

(٦) نص المادة (٣٠) القانون المدني المصري لسنة ١٨٨٣ ونصها "الارتفاق هو تكليف مقرر علي عقار لمنفعة عقار آخر أو لمنفعة الميري وتتبع فيه شروط العقد الذي يترتب عليه وجود ذلك التكليف وعرف البلد"

الضرورة بمكان إيراد نص المادة ١٠١٥ بالانتهاء إلى أنه يجوز إيراد الارتفاقات على المال العام بشرط عدم التعارض مع الغرض الذي خصص له^(٢).

ولم نجد تنظيم قانوني مستقل لفكرة الارتفاقات العامة، سواء ورد على الملكية الخاصة أو الملكية العامة، حيث ورد الارتفاق في قوانين مستقلة^(٣)، إلا أن المشرع تصدى لتحديد المقصود بالمنفعة العامة في قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠م^(٤)، وبين الحالات التي تسمح بنزع الملكية للمنفعة العامة، ومن باب أولى تجيز ورود حقوق الارتفاقات العامة على الملكيات الخاصة.

(١) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ وتعديلاته، منشور بالوقائع المصري في العدد رقم ١٠٨ مكرر (أ). منشور بتاريخ ٢٩ يوليو ١٩٤٨م، حيث ورد النص فيه على حق الارتفاق في المواد من ١٠١٥ إلى ١٠٢٩.

(٢) نص المادة (١٠١٥) القانون المدني المصري رقم ١٣١.

(٣) نخص بالشرح الارتفاقات المقررة لمصلحة الخطوط الكهربائية، والارتفاقات للطيران المدني، والارتفاقات لتنظيم الاتصالات، والارتفاقات المقرر لحماية الآثار.

(٤) نصت المادة الثانية على أنه "يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون: أولاً- إنشاء الطرق والشوارع والبيادر، أو توسيعها أو تعديلها، أو تمديدتها أو إنشاء أحياء جديدة. ثانياً- مشروعات المياه والصرف الصحي. ثالثاً- مشروعات الري والصرف. رابعاً- مشروعات الطاقة. خامساً- إنشاء الكباري والمجازر السطحية (المزلقانات) والممرات السفلية أو تعديلها. سادساً - مشروعات النقل والمواصلات. سابعاً: أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة. ثامناً: ما يعد من أعمال المنفعة العامة في أي قانون آخر.

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى الأعمال المذكورة. كما يجوز أن يشمل نزع الملكية فضلاً عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلي أية عقارات أخرى ترى الجهة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض من المشروع أو لأن بقاءها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين المطلوب. ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار رئيس الجمهورية أو من يفوضه، مرفقاً به: (أ) مذكرة ببيان المشروع المطلوب تنفيذه موضحاً بها قيمة التعويض المبدئي الذي يجب إيداعه بحساب الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية المشار إليه بنص المادة (٦) من هذا القانون، وذلك خلال شهر من صدور قرار المنفعة العامة. (ب) رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع وللعقارات اللازمة له.

ونخلص من ذلك أن فكرة الارتفاقات التي وردت في القانون المدني للمحاكم المختلطة ١٨٧٥، كانت تقتصر على ارتفاقات القانون الخاص، ثم بدأت فكرة الارتفاقات العامة بداية من القانون المدني المصري القديم أمام المحاكم الوطنية ١٨٨٣، ثم انتقل النص إلى القانون المدني المصري في المادة ١٠١٥ وما بعدها إلى أن ظهرت تلك الفكرة في القوانين العامة، وهو ما يتناسب مع تطور فكرة المصلحة العامة وجواز ورود الارتفاق لتحقيق المنفعة العامة، بل وجواز ورود الارتفاقات على الممتلكات العامة.

وإن كان من أخص خصائص ارتفاقات القانون الخاص أنها لا ترد إلا على عقار ولمصلحة عقار آخر، ولكن في مجال القانون العام الارتفاقات ترد على الملكيات الخاصة لمصلحة عقار أو منقول على السواء، سواء كان مملوكاً لشخص من أشخاص القانون العام أو بعض أشخاص القانون الخاص التي يسمح لهم المشرع باكتساب صفة السلطة العامة كأصحاب عقد الامتياز الإدارية، ولكن تلك الارتفاقات تحمل ذات خصائص القانون الخاص من أنه قيد على حق الملكية يحرم المالك من بعض خصائص حق الملكية الثلاثة وهي حقي الاستغلال والاستعمال.

الفرع الثاني

تعريف الارتفاقات العامة

وتمييزها عن المفاهيم المشابهة

لكي نضع تعريفاً للارتفاقات العامة، لا مناص من التعرض أولاً لحق الملكية الخاصة الوارد عليها الارتفاقات، واختلف الفقه في تعريف حق الملكية، فنظر إليه البعض من حيث سلطة المالك فعرفه بأنه: "هو الاستئثار باستعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون"^(١) وعرفه البعض الآخر بأنه: "الحق العيني الذي يجعل لصاحبه الحصول على كل منافع الشيء المملوك، سواء كان ذلك باستعماله أو باستغلاله أو التصرف فيه"^(٢).

وذهب البعض الآخر إلى أنه: "حق بمقتضاه يوضع شيء تحت إرادة شخص يكون له دون غيره أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه بكل التصرفات في حدود القانون"^(٣) أو "حق يرد على شيء معين بمقتضاه يكون لصاحبه وحده في حدود القانون أن يستعمل هذا الشيء وأن يستغله وأن يتصرف فيه"^(٤).

وإن تعددت التعريفات إلا أنها جميعها اتفقت على حق صاحب الملك في الاستعمال والاستغلال والتصرف، وهو ما أكد عليه القانون المدني المصري على أنه: "لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"^(٥) وتتعدد القيود التي ترد على

(١) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن سنة ١٩٦٧، ص ٨٤١.

(٢) د. جميل الشرقاوي: حق الملكية، الكتاب الأول، ١٩٨٠م، ص ١٦.

(٣) د. محمد كامل مرسي: الحقوق العينية الأصلية، مرجع سابق، ص ٢٦٤.

(٤) د. عبد الفتاح عبد الباقي: دروس الأموال، دار الكتاب المصري، بدون تاريخ نشر. ص ٧٢.

(٥) المادة (٨٠٢) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨م.

الملكية وتتدرج بين الحرمان عن طريق نزع الملكية والاستيلاء عليها أو مجرد التقييد لحق الملكية كالارتفاقات العامة^(١)، وهو ما نأتي عليه من خلال الآتي: -

أولاً: - حق الدولة في نزع الملكية: يُعرّف نزع الملكية بأنه "حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"^(٢)، أو بأنه: "إجراء إداري يقصد به نزع المال قهراً عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض يدفع له"^(٣)، أو "قيام الإدارة باتخاذ إجراءات نقل الأموال المملوكة للأفراد جبراً أو طواعية طبقاً للقانون، أو بناء على قانون إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض، وهذا التعويض تقرره الإدارة العامة وفقاً للوائح والإجراءات التي تحددها"^(٤).

في حين ذهبت محكمة النقض المصرية بأنه: "حرمان مالك العقار من ملكه جبراً عنه للمنفعة العامة، مقابل تعويض عما ناله من الضرر بسبب هذا الحرمان"^(٥)، كما أن نزع الملكية الملكية يُظهر العقار من الحقوق العينية الأصلية التي ترد عليه كحق الاستعمال والانتفاع والسكنى والحكر والارتفاق وذلك بعد دفع التعويض^(٦)، خلاصة القول إن نزع الملكية إجراء إداري يحرم المالك من ملكه جبراً عنه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل^(٧).

(1) Nedjoua Halil Merad: - Les Atteintes Publiques à la Propriété Privée Immobilière op.cit p. 635 est.

(٢) د. سليمان الطماوي: الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي ١٩٩٢م، ص ٦٠١.

(٣) د. فؤاد العطار: مبادئ القانون الإداري، دار النهضة العربية، الطبعة الثالثة ١٩٧٢م، ص ٥٥٩.

(٤) د. حسن محمد عواضه: المبادئ الأساسية للقانون الإداري، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بدون تاريخ نشر، ص ١٧٥.

(٥) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٣٨ لسنة ٣ ق، بجلسة ٢٣ نوفمبر ١٩٣٣م.

(٦) د. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر، القاهرة ١٩٩٣م، ص ١٥٧.

(٧) د. محمد سعيد أمين: مبادئ القانون الإداري، دار الثقافة الجامعية القاهرة ١٩٩٧م، ص ٦٦٥. د. أحمد حافظ حافظ نجم: القانون الإداري، دار الفكر العربي القاهرة ١٩٨١م، ص ٣١١.

ثانياً: - حق الدولة في الاستيلاء على العقار: وقد تلجئ الإدارة في سبيل التخفيف من غلواء نزع الملكية إلى الاستيلاء المؤقت وحرمان المالك من ملكه مؤقتاً، حيث نصت المادة (١٥) من قانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠م الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة في مصر على أنه: "لوزير المختص بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء، وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أن يأمر بالاستيلاء مؤقتاً على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها"^(١).

ويفهم من نص هذه المادة أن المشرع المصري قد أجاز للإدارة اللجوء للاستيلاء المؤقت لمدة محددة وذلك في الأحوال الطارئة، وفقاً لإجراءات حددها القانون ولمدة زمنية محددة^(٢).

(١) القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بإصدار قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية في ٣١ مايو سنة ١٩٩٠ - العدد ٢٢ "تابع".

(٢) تتميز إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقارات بالبساطة، ولهذا فإن الاستيلاء المؤقت يمر بعدة إجراءات، منها صدور قرار بالاستيلاء، ثم احتساب مدة الاستيلاء، ويمكن إيجاز ذلك على النحو التالي: أولاً: صدور قرار بالاستيلاء المؤقت: أنط المشرع المصري بالوزير المختص بموجب نص المادة ١٥ من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، بناء على طلب الجهة المختصة في حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء وسائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة، أن يأمر بالاستيلاء مؤقتاً على العقارات اللازمة لإجراء أعمال الترميم أو الوقاية أو غيرها، وبناءً على ذلك فإن إجراءات الاستيلاء المؤقت تبدأ بتقديم طلب من الجهة المختصة إلى الوزير المختص بإصدار قرار بالاستيلاء المؤقت، ويتضمن الطلب بياناً بالغرض الذي تهدف إليه من هذا الاستيلاء، فإن رأى الوزير أن هناك ما يبرر إجابة هذا الطلب أصدر أمراً إدارياً بالاستيلاء المؤقت على تلك العقارات، وبمجرد انتهاء مندوبي الجهة المختصة من إثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها يتم الاستيلاء المؤقت دون حاجة لاتخاذ إجراءات أخرى.

مدة الاستيلاء المؤقت: حدد المشرع المصري مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بموجب نص المادة ١٦ من ذات القانون تنتهي المدة بانتهاء الغرض المستولى عليه ومن أجله، أو بثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلي أيهما أقرب، وأوجب على الجهة التي استولت على العقار إعادته في نهاية المدة بالحالة التي كان عليها، مع تعويضه عن كل نقص في قيمته، وهذا ما أكدته محكمة النقض المصرية في حكم لها بالقول:

حيث حدد المشرع الحالات التي يجوز فيها الاستيلاء المؤقت في المادة السابقة على سبيل الحصر، ولإدارة حرية تقدير تلك الحالات والتصرف على ضوء هذا التقدير، وذلك تحت رقابة القضاء، باعتبار أن قرار الاستيلاء المؤقت من قبيل القرارات الإدارية التي تقبل الطعن عليها بالإلغاء، وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا على ذلك بالقول: " لا يجوز للمحافظ إصدار قرار الاستيلاء المؤقت على العقارات إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، وهي الحالات التي يجمع بينها وصف الأحوال الطارئة أو المستعجلة، وقد مثل لها المشرع في ذات النص بحالة حصول غرق أو قطع جسر أو تقشي وباء"^(١)، أما بالنسبة للمشرع الفرنسي فإنه حدد القواعد التي تتبع عند الاستيلاء المؤقت في حالات الضرورة القصوى، علمًا بأن هذا الإجراء يتبع عادة بالنسبة للعمليات المتعلقة بالدفاع الوطني^(٢).

ثالثًا: - حق الدولة في ايراد الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة: وبخصوص الارتفاقات العامة على حق الملكية وهي أقل وطئه من سابقها على الممتلكات الخاصة^(٣)، وكما سبق وأن أشرنا إلى أن الارتفاقات تنقسم إلى ارتفاقات خاصة ترد على عقار خاص لمصلحة عقار خاص آخر، وإلى ارتفاقات عامة تفرضها الدولة على الملكية الخاصة للأفراد بموجب النصوص القانونية الخاصة المنظمة لتلك الحالات أو بقرار إداري تنظيمي صادر من

"استيلاء جهة الإدارة على أرض مؤقتاً بقصد نزع الأثرية اللازمة لمشروع ذي منفعة عامة والتزامها بتعويض ذوي الشأن عن قيمة الأثرية، ومقابل عدم الانتفاع، واما نقص من خصوبتها لسبب نزع تلك الأثرية، قيام هذا الالتزام سواء قامت جهة الإدارة بتنفيذ المشروع بنفسها بالطريق المباشر أو بواسطة مقاول عهدت إليه بالتنفيذ "حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٨٠ لسنة ٣٤ق، بجلسة ١٨ أبريل ١٩٦٨م.

(١) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٢٨٢ لسنة ٤٢ ق. ع، بجلسة ١٥ يناير ٢٠٠٢م.

(٢) المادة (٥٨) من الأمر الصادر في ٢٣ أكتوبر ١٩٥٨م الخاص بإصلاح القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

(٣) معنى وارتفق بالشيء انتفع واستعانة به، ورفقة الجماعة رافقهم في سفر والرفيق المرافق ومن ذلك قال الحق سبحانه وتعالى " وَمَنْ يُطِيعِ اللَّهَ وَالرَّسُولَ فَأُولَئِكَ مَعَ الَّذِينَ أَنْعَمَ اللَّهُ عَلَيْهِمْ مِنَ النَّبِيِّينَ وَالصَّادِقِينَ وَالشُّهَدَاءِ وَالصَّالِحِينَ وَحَسُنَ أُولَئِكَ رَفِيقًا" الآية ٦٩ سورة النساء والمرفق من الأمر هو مرتفق به أو انتفعت به من ذلك قوله تعالى "ويهيئ لكم من أمركم مرفقًا".

جهة الإدارة المختصة، ومع التسليم بأنها تمس حق الملكية كقيد عليه^(١)، إلا أنها تفرض على العقارات الخاصة والعقارات المجاورة تحت طائلة المنفعة العامة.

وعُرفت حقوق الارتفاق بأنها الحقوق التي تقيد منفعة عقار يملكه أحد الأفراد لصالح عقار آخر يملكه أحد الأفراد^(٢)، وعليه فإن الارتفاقات هي خدمة يؤديها العقار المرتفق به لصالح العقار المرتفق، فتحد من منفعة الأول وتجعله مثقلاً بتكليف لفائدة الثاني، وهي إن لم تحرم صاحب العقار الخادم من ملكيته إلا أنها تنقص من نطاقها وتوجب عليه ألا يمس حقوق الارتفاق في استعماله لحقه في الملكية المخول له^(٣).

وترتيباً على ما سلف فإن حق الارتفاق هو نوع من أنواع الملكية الناقصة، وهو حق مقرر على عقار لمنفعة عقار مملوك لشخص آخر، كما أنه حق دائم ما بقي العقاران بغض النظر عن المالك وإلى الشخص المنتفع، وأبرز هذه الحقوق حق الشرب وحق المجرى وحق المسيل وحق المرور وحق الجوار وحق العلو.

وعرفته المادة ١٠١٥ من القانون المدني المصري بأن "الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال، أما النص الفرنسي من المادة فقد جاء كما يلي: " الارتفاق هو حق يقيد استعمال صاحب الملكية لفائدة مالك آخر، ويمكن أن ترد تلك الارتفاقات على ملكية عامة في حالة عدم تعارض ذلك مع الاستخدام المخصص لتلك

(١) د. أحمد عبد العال أبو قرين: حقوق الارتفاق والقيود التي ترد على الملكية، مرجع سابق، ص ١
(2)(See: Donald R. Richards Knud E. Hermansen:" MAINE ROADS AND EASEMENTS" Maine Law Review journal, Volume: 48 , Number: 2 Article: 3, (2018),p:200" an easement as a right of use over the property of another. An easement is a right in the owner of one parcel of land, by reason of such ownership, to use the land of another for a special purpose not inconsistent with a general property right in the owner".

(٣) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٨٥ لسنة ٦٠ق، بجلسة ٢٧ ابريل ١٩٩٤م.

الملكية"⁽¹⁾، فحسب هذا النص حق الارتفاق يشتمل على ثلاثة عناصر هي : العقار المرتفق والمرتفق به ومنفعة يقدمها هذا الأخير إلى العقار الخادم.

وحق الدولة في إيراد تلك الارتفاقات العامة على الممتلكات الخاصة هو حق قانوني ينبع من اعتبار الدولة صاحبة سلطة عامة، ومن باب الموازنة بين المنافع والمضار فتعقد الدولة تلك الموازنة لترجح بين حماية الحق الخاص ومصالح الأفراد عن طريق حماية حق الملكية، والمصالح العامة للمجتمع ككل لتحقيق المنفعة العامة، ولذلك أجاز المشرع لجهة الإدارة في قوانين مختلفة أن تقرر تلك الحقوق الارتفاقية العامة على الممتلكات الخاصة خروجًا على الحماية المقررة لحق الملكية وحماية للمصلحة العامة مع التزام الدولة بإقرار التعويض العادل والمناسب وحق الأفراد في اللجوء للطعن بنوعيه سواء كان طعنًا إداريًا أو كان طعنًا قضائيًا.

(1) « La servitude est un droit qui limite la jouissance d' un fonds au profit d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire elle peut être constituée sur un domaine de l'état dans la mesure ou elle n'est pas incompatible avec l'usage auquel ce fonds est destine».

المطلب الثاني

الارتفاقات القانونية والقيود على الملكية الخاصة

تتنوع الارتفاقات القانونية إلى ارتفاقات خاصة وارتفاقات عامة والتي تقرر للمنفعة العامة، حيث حدد المشرع طرق اعتبار العقار ذات نفع عام، وأوجب أن يكون ذلك بقرار أو مرسوم أو قانون أو بالفعل على عقارات الدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة، بشرط وجود المسوغ القانوني للتخصيص للمنفعة العامة^(١).

وتتعدد الارتفاقات القانونية ويصعب حصرها في بابٍ واحد لكثرة النصوص القانونية التي أوردتها، منها قانون تنظيم الكهرباء وقانون الطيران المدني، وقانون تنظيم الاتصالات، وقانون حماية الأثار، وقانون الطرق والكباري... الخ، كما يتبع تقرير حق الارتفاق العام بعض الاشتراطات الصحية والبيئية والتي تفرض على صاحب الملكية التي يرد عليها الارتفاقات، وتمتد تلك الاشتراطات والقيود على تقييد الملكية المجاورة للعقار المحمل بالارتفاقات العامة، وهو ما نأتي عليها تباعاً في كل من التشريع المصري والفرنسي، في ثنايا الفرعين التاليين: -

الفرع الأول: - الارتفاقات القانونية المقررة بموجب نصوص متفرقة.

الفرع الثاني: - القيود القانونية المترتبة على تقرير حق الارتفاق.

(١) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ١٠١٩٣ لسنة ٥١ ق. ع، بجلسة ٢٥ مارس ٢٠٠٨ م.

الفرع الأول

الارتفاقات القانونية المقررة

بموجب نصوص متفرقة

تتعدد الارتفاقات العامة بتعدد النصوص القانونية التي نصت عليها وتقرر بنصوص خاصة من جانب المشرع بهدف حماية المصلحة العامة^(١)، بفرض قيود على الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وتباين وتنوع حسب المصلحة المقررة لها^(٢).
وجاء في حكم للمحكمة الإدارية العليا باعتبار أن "الارتفاقات الإدارية المقررة لخدمة مال عام تعتبر أموالاً عامة لتعلقها بالمال العام الذي تخدمه فيكون لها ما للأموال العامة من

1) (Nedjoua Halil Merad:- Les Atteintes Publiques à la Propriété Privée Immobilière op.cit p. 635 est.

(٢) في ذلك نص المادة ١٠١٥ من القانون المدني التي نصت على "الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال عام أن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال، وجاء في الأعمال التحضيرية للمادة ١٠١٥ أن حق الارتفاق هو خدمة مقررة لعقار على عقار آخر، وتكون هذه الخدمة غالباً شيئاً مما نص عليه في القيود القانونية التي ترد على حق الملكية شرب أو مجرى أو مسيل أو مطل أو مرور أو غير ذلك، ومن أجل ذلك سميت هذه القيود بحقوق الارتفاق القانونية، والخدمة يؤديها العقار المرفق به للعقار المرتفق، أما صاحب العقار المرتفق به فلا يلتزم شخصياً بشيء، إلا أن يكون عملاً إضافياً يقتضيه استعمال حق الارتفاق على الوجه المألوف، كإصلاح حق المرور. وله على كل حال أن يتخلص من هذا الالتزام بتخليه عن ملكية الجزء المرتفق به، وقد يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال، كحق إقامة أكشاك للاستحمام على شاطئ البحر، مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني، الجزء السادس، ص٤٦٢.

خصائص وحصانة، وتبقى ما بقي المال العام المخدوم مخصصًا للمنفعة العامة^(١)، ولا تنقضي إلا بانتهاء تخصيصه لهذه المنفعة أو بتخصيصه لجهة نفع أخرى غير تلك التي من أجلها تقرر الارتفاق^(٢).

ووردت الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة في قوانين متفرقة في كل من مصر وفرنسا وحتى نلتزم بنطاق البحث، نورد من تلك القوانين على سبيل الحصر قانون قطاع الكهرباء، وقانون الطيران المدني، وقانون تنظيم الاتصالات، وقانون حماية الآثار^(٣). نناقش من خلالها طبيعة الارتفاقات والقيود التي يفرضها على الملكية وضمانات المالك في التظلم والتعويض العادل.

أولاً: - الارتفاقات المقررة للخطوط الكهربائية.

نتيجة للأهمية البالغة للطاقة الكهربائية كمطلب ضروري في حياة الأفراد، وكعنصر فاعل في مجال التنمية، ظهرت ضرورة تزويد كافة المناطق المأهولة بها، كما أن السلطة التنفيذية تبنت فكرة تصدير تلك الطاقة للخارج كسبيل تنموي^(٤)، مما استوجب ضرورة مد خطوط الطاقة الكهربائية في ربوع الوطن، ولذلك تعاقبت القوانين المنظمة لقطاع الكهرباء وكان آخرها القانون رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥م^(٥)، وخضعت لتنظيم مماثل في النظام القانوني الفرنسي^(١).

(1) CE, 14 avr. 1998, *Commune de Bréhan*, n° 294819, cité par FOULQUIER (N.), *Droit administratif des biens*, Paris, LexisNexis, coll. Manuel, 5ème éd., 2018. p. 243, note 22.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٨٨ لسنة ٣٥ ق. ع، بجلسة ٢٧ مارس ١٩٦٩ م.

(٣) نخص بالتناول الارتفاقات المقررة لمصلحة الخطوط الكهربائية، الارتفاقات لمصلحة للطيران المدني، والارتفاقات لتنظيم الاتصالات، والارتفاقات المقرر لحماية الآثار بالقانون.

(٤) تنص المادة ٢٤ من القانون ٨٧ لسنة ٢٠١٥ على أن " مرفق الكهرباء من المرافق العامة ويعمل في إطار الاستراتيجية والسياسات المعتمدة للطاقة الكهربائية".

(٥) القانون رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥ جريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر (ج) بتاريخ ٨ يوليو ٢٠١٥، بموجب نص المادة الرابعة من مواد اصدار هذا القانون تم إلغاء القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٧٤ والفقرة (هـ) من المادة الثانية

مع الوضع في الاعتبار أن تلك الارتفاقات تصدر من أحد هيئات ومؤسسات الدولة، وكذلك من الأشخاص الخاصة ذات النفع العامة^(٢)، مثل الشركة المصرية لنقل الكهرباء وهي شركة تابعة للشركة القابضة لكهرباء مصر -شركة مساهمة مصرية- وهي من أشخاص القانون الخاص، ويُنَّ طبيعة تلك الشركة فتوى خاصة من الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمناسبة أخذ الرأي في خضوعها للضرائب العقارية وهو ما انتهت إليه الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع باعتبارها شخص من أشخاص القانون الخاص يخضع للضريبة العقارية^(٣).

من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٧٧ المشار إليهما وقرر رئيس الجمهورية رقم ٣٣٩ لسنة ٢٠٠٠ بإعادة تنظيم جهاز تنظيم مرفق الكهرباء وحماية المستهلك.

(1) Ne sont visées ici que les servitudes instituées en application des articles L.323-3 à L.323-10 du Code de l'énergie.

(2) C'est le cas lorsque la commune entreprend la réalisation de travaux nécessaire à la remise aux norms des voies publiques dans le but d'assurer la sécurité des piétons : CE, 14 avr. 1998, *Commune de Bréhan*, n° 294819, cité par FOULQUIER (N.), *Droit administratif des biens*, Paris, LexisNexis, coll. Manuel, 5ème éd., 2018. p. 243, note 22.

(٣) وذات الموضوع عرض على الجمعية بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٩، بخصوص خضوع شركة الكهرباء للضرائب العقارية، ونورد بعض حيثيات رأي الجمعية للأهمية " حيث ورد طلب الرأي من وزير الكهرباء والطاقة المتجددة، بالكتاب رقم (١/١٤٢٢) المؤرخ ١٨/١٠/٢٠٢٠، بشأن إعادة عرض الموضوع الخاص بمدى خضوع مباني محطات المحولات والمنشآت الإدارية والورش المملوكة للشركة المصرية لنقل الكهرباء للضريبة العقارية.

وانتهت الجمعية العمومية من كل ما تقدم إلى أنه ولما كان مناط عدم خضوع العقارات المبنية للضريبة العقارية كما ورد في المادة (١١) سالفه البيان، أن تكون تلك العقارات مملوكة للدولة، ومخصصة لغرض ذي نفع عام، وكذا العقارات المبنية المملوكة للدولة ملكية خاصة، وكانت الشركة المصرية لنقل الكهرباء شركة تابعة للشركة القابضة لكهرباء مصر (شركة مساهمة مصرية) وهي من أشخاص القانون الخاص، ومن ثم لا تندرج ضمن الأشخاص الاعتبارية العامة الداخلة في مفهوم الدولة، ومن ثم فإن مباني المحطات والمنشآت الإدارية والورش

ونص المشرع المصري في المواد من (٥٣) إلى (63) على تنظيم حق الارتفاق لمرفق الكهرباء على الملكية الخاصة والملكية العامة، حيث بين المشرع جواز ورود الارتفاق العام للكهرباء على الممتلكات الخاصة شريطة التعويض ومن ذلك نص المادة ٥٣ والتي جاء فيها مع عدم الإخلال بالحق في تعويض عادل وبحق المالك في أن يحتفظ بحيازته للعقار أو يتصرف فيه، يلتزم مالك العقار أو حائزه بأن يتحمل فوقه إذا كان العقار مبني، أو فوقه أو تحته إذا كان أرض، إقامة أو تشغيل أو صيانة شبكات هوائية أو كابلات أرضية مصرح بها، وذلك شريطة عدم وجود بديل مناسب لإقامة وتشغيل وصيانة هذه الشبكات أو الكابلات^(١).

ونظم المشرع حدود الارتفاق لمرفق الكهرباء، حيث أرفد في الفقرة الثانية من ذات المادة على أنه وإذا كان العقار مبنيًا فلا يجوز إقامة أو تشغيل أو صيانة الشبكات والكابلات المشار إليها بالفقرة السابقة إلا خارج الحوائط أو الواجهات أو فوق الأسقف والأسطح بكيفية يمكن معها الوصول إليها من الخارج دون اختراق أجزاء العقار المخصصة للسكنى وبطريقة لا تعرض سلامة الغير للخطر.

وحق الارتفاق المقرر هنا على الملكية الخاصة ليس مطلق، بل نظمت الفقرة الثالثة من ذات المادة ٥٣ سبل **اعتراض المالك** حيث نصت على أنه ولمالك العقار أو حائزه أن يعترض كتابة على إقامة أو تشغيل أو صيانة الشبكات والكابلات المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة، وذلك خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطاره بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بالقيام بأي من تلك الأعمال، وعلى الجهاز أن يبت في اعتراضه خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ تقديم الاعتراض، وفي حالة رفض الجهاز الاعتراض فلا يجوز إقامة أو تشغيل

المملوكة لها تخضع للضريبة العقارية، الفتوى رقم ٢٢٨ الصادرة عن الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع، الملف رقم ٨٢٤/٢/٣٧، بجلسة ١ يناير ٢٠٢١م.
(١) نص المادة (٥٣) من القانون الكهرباء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥م.

أو صيانة هذه الشبكات أو الكابلات إلا بقرار يصدر من الوزير المختص يتضمن وصف الأعمال المراد إجرائها وبيانا تفصيليًا عن العقار المراد تنفيذ هذه الأعمال^(١). وبعد أن نظمت المادة ٥٣ من القانون طبيعة الارتفاق، تأتي المادة ٥٤ لتبين القيود التي ترد على حق الملكية بالنص أنه وعلى مالك العقار أن يخطر الجهاز بما ينوي إجرائه من تغييرات أو تعديلات بعقاره قبل البدء فيها، وذلك إذا كان من شأنها التأثير على أي من منشآت مرفق الكهرباء، وعلى الجهاز الرد عليه خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يومًا من تاريخ الإخطار ويعتبر مضي هذه المدة دون الرد بمثابة موافقة على إجراء هذه التغييرات أو التعديلات، وفي حالة رفض الجهاز إجراء تلك التغييرات والتعديلات وإصرار المالك على إجرائها، يكون للجهاز اتخاذ إجراءات نزع ملكية العقار أو الجزء اللازم منه للمنفعة العامة^(٢). ونجد أن المشرع قد رتب نتيجة خطيرة على ورود حق الارتفاق في عجز المادة (٥٤) حيث جعل عدم التزام المالك بالإخطار المسبق بالتغييرات والتعديلات على ملكة جزائه نزع الملكية للمنفعة العامة، وهو ما نظمته اللائحة التنفيذية الصادرة من وزير الكهرباء والطاقة

(١) ونظم المشرع في عجز المادة ٥٣ من قانون الكهرباء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥ ما يرفق بالاعتراض، ثم بينت اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة من وزير الكهرباء والطاقة المتجددة بالقرار رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٦ المنشورة في جريدة الوقائع المصرية العدد رقم ١١٨ تابع (ج) في تاريخ ٢٣ مايو ٢٠١٦، سبل الاعتراض.

(٢) نص المادتين رقمي ٧٦ ، ٧٧ اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة من وزير الكهرباء والطاقة المتجددة بالقرار رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٦ المنشورة في جريدة الوقائع المصرية العدد رقم ١١٨ تابع (ج) حيث نظمت المادة ٧٦ المدة اللازمة لإخطار مصلحة الكهرباء من قبل الملك قبل إجراء التغييرات وجاء النص على أنه "إذا أراد مالك العقار إجراء أي تغييرات أو تعديلات في العقار تؤثر على أي من منشآت مرفق الكهرباء، فعليه أن يخطر الجهاز بهذا التغيير أو التعديل قبل أن يشرع في البدء فيها بثلاثة أشهر، وذلك بموجب كتاب موصي عليه بعلم الوصول وعلى الجهاز الرد عليه خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ الإخطار، ويعتبر مضي هذه المدة دون الرد سواء بالموافقة أو الرفض بمثابة موافقة على إجراء هذه التغييرات أو التعديلات. ونجد المشرع هنا اعتبر سكوت جهاز الكهرباء بمثابة قرار سلبي لمصلحة المالك.

المتجددة^(١)، فالارتفاق الخاص بالكهرباء حال وروده على الملكية الخاصة يقيد حق الملكية بل وحرمان المالك من إقامة المباني على جانبي أسلاك الخطوط الكهربائية، كما لا يجوز للمالك أن يرتفع ببنائه إذا كان العقار مبنيا، أو أن يزرع أشجار خشبية إذا كان العقار أرض زراعية، وذلك كله في حدود المادة ٥٥ من القانون، كما وضعت اللائحة التنفيذية قيود على جهة الإدارة المختصة باستخراج تراخيص البناء بأن تلتزم بمضمون المادة ٥٥ من قانون تنظيم الكهرباء^(٢). ورتب المشرع التزامات قانونية بموجب نص المادة (٥٥) من القانون على مالك العقار أو صاحب الحق عليه حيث جاء النص "مع عدم الإخلال بالحق في تعويض عادل، يلتزم

(١) وفي ذات السياق نص المادة ٧٧ التي نظمت حالة الرد الإيجابي لجهة الإدارة ف جاء النص على أنه "في حالة رفض الجهاز إجراء تلك التغييرات أو التعديلات المشار إليها في المادة السابقة وإصرار المالك على إجرائها، يتم إنذاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بإزالة المخالفة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإخطار، وفي حالة عدم استجابته يكون للجهاز اتخاذ إجراءات نزع ملكية العقار أو الجزء اللازم منه للمنفعة العامة، وفقا لأحكام قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وبعد موافقة مجلس الإدارة.

(٢) وفي ذات السياق نص المادة ٧٨ التي قيود على المالك ف جاء نصها "يحظر على صاحب العقار أو حائزه الذي تمر فوقه، أو بالقرب منه أسلاك الخطوط الكهربائية ذات الجهود الفائقة أو العالية أو المتوسطة أن يقيم أي مبان على الجانبين إذا كان العقار أرضا فضاء، كما لا يجوز له أن يرتفع المباني إذا كان العقار مبنيا، أو أن يزرع أشجار خشبية إذا كان العقار أرض زراعية، وذلك كله في حدود المسافة المبينة في المادة (٥٥) من القانون، وعلى الأجهزة المختصة بإصدار تراخيص البناء عدم إصدار هذه التراخيص إلا بعد التأكد من مراعاة المسافات المحددة في المادة(٥٥) من القانون بموجب خطاب صادر من الشركة المصرية لنقل الكهرباء، أو المرخص له بالتوزيع حسب الحالة، وعلى الشركة المصرية لنقل الكهرباء أو المرخص له بالتوزيع إصدار هذا الخطاب متى طلب منه ذلك.

وكذلك نص المادة ٧٩ والتي رتبت جزاء على عدم التزام مالك العقار بنصوص المادة ٧٨ من اللائحة، حيث جاء فيها "وفي حالة عدم التزام المالك، أو صاحب العقود بأحكام المادة (٥٥) من القانون تقوم الشركة المصرية لنقل الكهرباء، أو الملخص له بالتوزيع بحسب الأحوال بإخطار الجهة الإدارية لإنذار المخالف بإزالة المخالفات على نفقته خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إنذاره، وإلا حق الجهة الإدارية إزالة تلك المخالفات بالطريقة الإدارية على نفقة المخالف.

مالك العقار أو صاحب الحقوق عليه بقطع وتهذيب الأشجار أو إزالة العوائق التي تعترض منشآت مرفق الكهرباء المشار إليها في المادة (٥٢) من هذا القانون إذا كان من شأنه الإضرار بها^(١).

وانطلاقاً مما تقدم يمكننا التعقيب على نصوص الارتفاقات بخصوص الكهرباء أنه إذا كان المشرع أجاز نزع الملكية الخاصة بموجب نص المادة ٥٤ من القانون والمادة ٧٧ من اللائحة التنفيذية للقانون، حيث منح السلطة التنفيذية القدرة على اتخاذ قرار بنزع الملكية في حالتين: الأولى عدم موافقة المالك على ورود الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة، والثانية حال رفض الإدارة إدخال صاحب الملكية التغييرات والتعديلات اللازمة وإصراره على إجرائها، فيكون للجهاز اتخاذ إجراءات نزع ملكية العقار، وكان الأجدر بالمشرع هنا، الاهتداء بنهج نزيه الفرنسي وعدّ التسرع في اتخاذ قرار نزع الملكية الخاصة لما تتمتع به من حماية دستورية خاصة فهي قرين الحرية الفردية مخالفاً للنصوص التشريعية، وكان يمكن معالجة ذلك من تشكيل لجان ثلاثية تشكل من ممثل عن جهة الإدارة وممثل عن صاحب الملكية الخاصة وأحد أعضاء الهيئات القضائية لاتخاذ القرار الملائم بخصوص تلك الارتفاقات وكذلك فحص مدى إمكانية استبدال خطوط السير الفني لتلك الارتفاقات، وفي حال عدم التوصل إلى نتيجة يوافق عليها كلا الطرفين أو أحدهما، يتم اتخاذ قرار نزع الملكية من قبل قاضي المحكمة المدنية المختصة بحكم مسبب، لضمان الحفاظ على قدسية حق الملكية، وعدم خضوع الملاك الخواص

(١) حدد القانون المسافات القانونية على النحو التالي: - الموضحة فيما يلي مقاسة من محور المسار بالنسبة للخطوط الهوائية والكابلات: (١- خمسة وعشرون متراً في حالة الخطوط الهوائية للجهود الفائقة. ٢- ثلاثة عشر متراً في حالة الخطوط الهوائية للجهود العالية. ٣- خمسة أمتار للخطوط الهوائية والجهود المتوسطة. ٤- خمسة أمتار في حالة كابلات الجهود الفائقة والعالية. ٥- متران في حالة كابلات الجهود المتوسطة المنخفضة)، وفي حال عدم التزام المالك أو صاحب الحقوق بتنفيذ أحكام هذه المادة تقوم الجهة الإدارية بإزالة المخالفة بالطريقة الإدارية على نفقتهم، وهو ذات النص في المادة ٨٠ من اللائحة التنفيذية مع ترتيب حق الإدارة في نزع الملكية حال عدم الالتزام بتلك القيود.

لتعسف جهة الإدارة، وخضوع تلك الإجراءات الإدارية للرقابة القضائية، مع ضرورة الإقرار بحق التعويض العادل.

ثانياً: - الارتفاقات المقررة للملاحة الجوية.

يعد مرافق الطيران من المرافق الحيوية في الدول المعاصرة، وهي وسيلة تنقل مدنية وعسكرية لا غنى للدول الحديثة عنها، ونتيجة لأهمية هذا المرفق الحيوي أصدر المشرع قانون الطيران المدني^(١).

مع الرغبة الجامحة لدى معظم الدول العالم على ضرورة تعدد المطارات والتي ربما تصادف في غالب الأحوال مناطق مأهولة بالسكان لذلك يورد المشرع قواعد الارتفاق لفائدة المطارات على الممتلكات الخاصة، حيث خصص المشرع الفصل الثاني من قانون الطيران المدني لتبيان حقوق الارتفاق الجوية في المواد من ٢٢ إلى ٢٦ من القانون^(٢).

حيث بين المشرع طبيعة حقوق الارتفاقات الجوية على أن تنشأ حقوق ارتفاقات خاصة جوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية وحسن عمل أجهزتها^(٣)، وتشمل هذه الحقوق على الأخص ما يأتي^(١):

(١) قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ والمنشور بالجريدة الرسمية في العدد رقم ١٧ بتاريخ ٢٣ ابريل ١٩٨١م. والمعدل بالقانون ٩٢ لسنة ٢٠٠٣، والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع في ١٩ يونيو ٢٠٠٣م، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ٢٠١٠، والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٠م، والقانون رقم ١٢ لسنة ٢٠١٨ والمنشور في الجريدة الرسمية العدد ٧ مكرر (و) بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠١٨م.

(٢) قانون تنظيم الطيران المدني البحريني رقم ١٤ لسنة ٢٠١٣ المواد من ٢٧ إلى ٣١ ورد فيها ذات الأحكام، مع إضافة المشرع البحريني نص المادة ٣١ والذي تضمن يُدفع تعويض عادل مقابل فرض حقوق الارتفاق الجوية، طبقاً للقرارات والقوانين المعمول بها".

(3)Sont visées ici, toutes les servitudes relatives aux opérations, aux ouvrages de défense ainsi qu'à toutes les installations de défense instituées en application des articles L.2161-1, L.5112-1 et L.5114-1 du Code de la défense y compris les zones et polygones d'isolement créés en application des articles L.5111-1 à L.5111- 7 de ce code. Sont concernées également ici, les servitudes concernant

١ - إزالة أو منع إقامة أية مبان، أو إنشاءات، أو أغراس أو أسلاك أو أية عقبة مهما كان نوعها أو تحديد ارتفاعها، وذلك في المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية.

٢ - وضع علامات للإرشاد عن العوائق التي تشكل خطرًا على سلامة الملاحة الجوية ويتحتم وجودها^(٢).

ثم بيّن المشرع حدود حقوق الارتفاق على أن يحدد الوزير المختص نطاق ومدى حقوق الارتفاقات الجوية والمناطق التي تُقرر فيها، بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الأشخاص والممتلكات، وذلك كله طبقًا للقواعد والأنظمة الدولية المقررة في هذا الشأن^(٣).

ثم يبيّن المشرع القيود التي ترد على حق الملكية في المناطق الخاضعة للارتفاقات حيث لا يجوز تشييد أي بناء أو منشأة أو إقامة أية عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوي، أو إجراء تغيير في طبيعة أو جهة استعمال الأراضي الخاضعة للارتفاق إلا بموجب ترخيص مسبق من سلطة الطيران المدني وطبقًا للشروط المقررة فيه، على أن يراعى عند إصداره موقع المنشأة وطبيعة استغلالها ومدى تأثيره على الحركة الجوية وارتفاعها الأقصى، وذلك كله مع عدم الإخلال بسلطات الجهات المعنية بالدولة في هذا الشأن.

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إصدار ترخيص بالبناء أو بالتعليق أو بالتعديل في مناطق الارتفاق الجوي إلا بعد صدور الترخيص المشار إليه في الفقرة السابقة مبنيًا به أقصى ارتفاع مسموح به منسوبًا لمستوى سطح البحر وإثباته في ترخيص البناء أو

l'établissement de terrains d'atterrissage destinés en partie ou en totalité à l'armée de l'air en application du décret du 30 octobre 1935.

(١) بينت اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة من وزير الطيران المدني بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٨٩ منشورة بالوقائع المصرية العدد ١٠٩ بتاريخ ١٣ مايو ١٩٨٩م. في المواد من ٢٦ إلى ٣٠ تنظيم الارتفاق المتعلقة بالطيران المدني.

(٢) نص المادة (٢٢) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م.

(٣) نص المادة (٢٣) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م.

التعليق أو التعديل، ولا يجوز إدخال المرافق إلى البناء إلا بعد الحصول على شهادة من سلطة الطيران المدني بمطابقة البناء أو المنشأة للترخيص الصادر منها^(١).

وللحفاظ على سلامة الملاحة الجوية حدد المشرع المنشآت والتجهيزات التي تؤثر

على سلامة الملاحة الجوية: حيث لا يجوز انشاء منارة ضوئية أو لاسلكية غير واردة في خطط خدمات الطيران المدني إلا بعد موافقة سلطة الطيران المدني، كذلك لسلطة الطيران المدني أن تطلب إزالة أو تعديل أي جهاز ضوئي قد يحدث التباساً مع الأجهزة الضوئية المساعدة للملاحة الجوية، كما يجوز لها فرض ما يلزم من القيود على المنشآت التي يتصاعد منها دخان أو كل ما من شأنه أن يؤثر على الرؤية في جوار المطارات أو على تأمين سلامة الملاحة الجوية^(٢).

وكذلك ألزمت النصوص القانونية كل من يملك أو يستعمل تجهيزات كهربائية أو منشآت معدنية ثابتة أو متحركة من شأنها أن تحدث تداخلاً يعرقل عمل الأجهزة اللاسلكية أو الأجهزة المساعدة للملاحة الجوية، أن يتقيد بالتدابير التي تعينها له سلطة الطيران المدني لإزالة هذا التداخل^(٣).

(١) نص المادة (٢٤) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن الرقم ٤٩٩٦ لسنة ٤١ ق. ع، بجلسة ٢١ إبريل ٢٠٠٤م، بخصوص إزالة التعديلات عليها بالطريق الإداري التي تعوق الطيران المدني حيث ذهبت المحكمة أنه وفقاً للمواد (١٧) (٢١) (٢٤) من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م بإصدار قانون الطيران المدني والمادة (٩٧٠) من القانون المدني "أعتبر المشرع المطارات والمنشآت والمباني والأجهزة والمعدات والمحطات والمنارات التابعة لها ومرابط الطائرات من الأموال العامة كما قرر لها حقوق ارتفاق جوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية في المناطق المجاورة للمطارات وبذلك لا يجوز التعدي على هذه الأموال والحقوق وفي حالة حدوثه يتم إزالته بالطريق الإداري باعتباره تعدياً على أملاك الدولة التي أصبغ المشرع عليها حماية خاصة".

(٣) نص المادة (٢٥) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م، مع التتويه أن المشرع قام بإلغاء نص المادة ٢٦ من القانون وفقاً لما جاء في القانون رقم ١٣٦ لسنة ٢٠١٠ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر في ٢٧ يونيو ٢٠١٠م.

وتعقيباً على حالات الارتفاقات المتعلقة بالطيران المدني، وإن كان المشرع أجاز في قانون الطيران المدني إيراد الارتفاقات المتعلقة بخدمات النقل الجوي على الملكية الخاصة، إلا أنه أغفل ذكر استحقاق أصحاب الملكية الخاصة التعويض العادل عن تلك الارتفاقات مما يدفع القاضي إلى اللجوء للقواعد العامة في تقدير التعويض سواء باللجوء لقانون نزع الملكية ١٠ لسنة ١٩٩٠ أو للقواعد العامة في القانون المدني.

ثالثاً: - الارتفاقات المقررة لشبكة الاتصالات.

مما لا ريب فيه أن الاتصالات الحديثة أضحت بمثابة شريان الحياة، ولا غنى للأفراد ولا الدول عنها، وتتخلل شبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية الممتلكات العامة والخاصة على السواء، وتصدى المشرع مع بداية الألفية الثالثة وأصدر قانون لينظم تشغيل شبكات الاتصالات وتقديم الخدمة^(١).

ومع التطور المستمر في ثورة المعلومات والاتصالات، وما أثير من جدل حول الآثار التي ترتبها ترددات وذبذبات الإرسال الصادر من شبكات وأجهزة المحمول وحفاظاً على صحة الإنسان المصري، صدر قانون تنظيم الاتصالات ليعين خطوط سير الاتصالات والأماكن التي تُنصب فيها الأبراج، حيث سمح القانون بموجب المادة (٣٥) للمرخص له بإنشاء شبكة اتصالات - وفي الحدود التي يتطلبها هذا الإنشاء - "الحق في مد كابلات أو موصلات أرضية أو هوائية أو إقامة أعمدة أو أبراج أو تركيبات على الطرق والشوارع والميادين العامة أو الممرات المائية وخطوط السكك الحديدية، وذلك بعد الحصول على ما يلزم من الموافقات والتراخيص والتصاريح من القوات المسلحة والجهات المختصة مع مراعاة المعايير والاشتراطات البيئية والصحية قبل البدء في تلك الأعمال، ويسرى ذلك على صيانة هذه المنشآت أو تعديل مساراتها"^(٢).

(١) قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣، المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٥ مكرر (أ) بتاريخ ٤ فبراير ٢٠٠٣م. حيث تضمن النص على حالات الارتفاق بخصوص مرفق الاتصالات في المواد من ٣٥ الى ٤٣ على التوالي.

(٢) نص المادة (٣٥) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

وهي ذات الحقوق الارتفاقية التي أقرها المشرع في فرنسا على الملكية الخاصة ولحماية شبكة الاتصالات بما في ذلك الممرات البحرية⁽¹⁾، وتشمل تلك الحماية شبكات النقل بالسكك الحديدية⁽²⁾.

وخضعت سلطة الإدارة في إصدار تصاريح إقامة الأبراج لرقابة القضاء الإداري حيث أن المشرع وضع شروط لإصدار تصاريح إقامة أبراج الاتصالات على أسطح العقارات، وقد أولى أهمية خاصة لمدارس رياض الأطفال ومدارس التعليم الأساسي والمستشفيات والمراكز والمستوصفات الطبية، فحظر إنشاء محطات تقوية المحمول على مسافة لا تقل عن عشرين مترًا منها، كما اشترط ضرورة موافقة المالك أو اتحاد الملاك أو اتحاد الشاغلين على إنشاء هذه المحطات، واشترط إلي جانب ذلك شرطًا خاصًا وهو موافقة شاغلي الدور الواقع أسفل سطح العقار المزمع تركيب المحطة عليه، كما جعل الترخيص على مرحلتين الأولى التصريح المبدئي ويترتب عليه توصيل الكهرباء للمحطة وتشغيلها تجريبيًا لثبوت عوامل الأمان والمطابقة للاشتراطات الأخرى لجهاز تنظيم مرفق الاتصالات، وبعدها يصدر الترخيص النهائي للمحطة⁽³⁾.

(1) Ne sont visées uniquement ici que les servitudes de halage et de marchepied instituées par les articles L.2131-2 et L.2131-3 du CGPPP.

(2) Sont concernées, les servitudes en tréfonds ainsi que celles instituées en application des articles L.2113-1 à L.2113-3 et L.2231-1 à L.2231-9 du Code des transports et les servitudes de visibilité sur les voies publiques instituées en application de l'article L.114-6 du Code de la voirie routière

(3) حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ٨٤٦٩ لسنة ٥٥ ق، بجلسة ١١ ديسمبر ٢٠٠٧ م. وجاء في ذات الحكم أنه "تمشيًا مع هذا التطور تم توقيع بروتوكول بين كل من وزارة الصحة والسكان ووزارة الاتصالات والمعلومات وجهاز شؤون البيئة بشأن اشتراطات إنشاء المحطات الأساسية للتليفون المحمول وقد عمل بهذا البروتوكول اعتباراً من ٢٠٠٠/٨/١٣، وفي ضوء هذه الاشتراطات صدر قرار محافظ القاهرة رقم ٢٦٢٧ لسنة ٢٠٠١ المعدل بقراره رقم ٢٨٩٦ لسنة ٢٠٠١ بضوابط الترخيص بمحطات تقوية التليفون المحمول في أسطح العقارات وقد حظرت المادة الأولى الترخيص بتركيب هذه المحطات في حالات معينة من بينها إذا كان العقار

ولقد راعى المشرع البعد المتعلق بالصحة العامة والبيئة وكان يهدف من وضع الاشتراطات البيئية لمحطات تقوية شبكات التليفون المحمول التي يتم تركيبها على أسطح العقارات المحافظة على المواطنين الذين يقيمون بهذه العقارات من أخطار التلوث الكهرومغناطيسي^(١)، التي تؤدي في النهاية إلى الإصابة بأمراض خطيرة، كما تتطلب تلك الاشتراطات موافقة المقيمين بالعقار كتابة على تركيب هذه المحطات^(٢).

ووضع المشرع ضوابط لارتفاقات الاتصالات وردت في نص المادة (٣٦) من القانون فيلتزم المرخص له باتخاذ جميع التدابير اللازمة لحماية المنشآت والمرافق القائمة أثناء قيامه بإنشاء أو صيانة أو تعديل شبكته، كما يلتزم بإعادة الشيء إلى أصله على نفقته وبأداء تعويض مناسب عما يقع من إتلاف أو أضرار بأي من تلك المنشآت أو المرافق^(٣).

وأكدت محكمة القضاء الإداري على ذات الضوابط القانونية اللازمة لتشغيل شبكة الاتصالات، بقولها أن "مشروعات التليفون المحمول وما تقيمه من محطات لتقوية فوق أسطح العقارات تخضع لأحكام قانون البيئة، وما تضمنه من اشتراطات يتعين مراعاتها حال إنشاء تلك المحطات سواء فوق أسطح العقارات أو في أي مكان آخر، مما يكون معه للمحافظ المختص بما له من سلطه وضع تلك الضوابط والاشتراطات موضع التنفيذ بقرار يصدره ويتعين الالتزام بها، طالما أنها صدرت في حدود السلطة التقديرية المخولة له وفقاً لأحكام القانون... مما يحقق أعلى قدر من السلامة والأمان للأفراد والمرافق والمنشآت، بقصد الحفاظ على صحة الإنسان والبيئة"^(٤).

يبعد أفقياً مسافة أقل من عشرين متراً عن مدارس رياض الأطفال ومدارس التعليم الأساسي والمستشفيات والمراكز والمستوصفات الطبية".

(1) Sont visées ici toutes les servitudes instituées en application des articles L.1251-3 à L.1251-8 du Code des transports.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ٢٨٣٧٥ لسنة ٦٠ ق، بجلسة ٢٧ مارس ٢٠٠٧م.

(٣) نص المادة (٣٦) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٤) حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ٣٤٦٤ لسنة ٥٦ ق، بجلسة ٥ يناير ٢٠١٠م.

وهو ما فرضه المشرع على الإدارة من أنه "يجب عند تنفيذ شبكات الاتصالات مراعاة دراسات التقييم البيئي وتطبيق نظم الإدارة البيئية والالتزام بحماية الأشجار المزروعة على الطرق والأراضي وما حولها"^(١)، وعقد المشرع لرئيس الجمهورية تقرير صفة المنفعة العامة لمشروعات الاتصالات^(٢)، كما أكد على أنه لا يجوز لمالك العقار أو حائزه أو لكل ذي شأن فيه الاعتراض -دون مبرر مشروع- على إقامة التركيبات والتوصيلات اللازمة لإدخال خدمات الاتصالات لشاغلي العقار، ويسرى ذلك على جميع الأعمال اللازمة للصيانة أو تشغيل هذه التركيبات والتوصيلات مع مراعاة الالتزام بقواعد السلامة الإنشائية والصحية والبيئية^(٣). ويمكن بالاتفاق بين المرخص له وصاحب تقرير حق الانتفاع بالعقار مقابل تعويض عادل نظير إقامة منشآت أو تركيب توصيلات مرخص بها لإحدى شبكات أو خدمات الاتصالات أو الخدمات الإذاعية المسموعة والمرئية وذلك داخل العقار أو في علوه أو سفله على ألا يكون من شأن ذلك الإضرار بسلامة العقار أو العقارات الملاصقة أو المجاورة له أو بصحة شاغليها، ويوقف تنفيذ الأعمال المشار إليها في حالة إقامة دعوى قضائية في شأنها، وذلك لحين صدور حكم قضائي نهائي فيها^(٤).

(١) نص المادة (٣٧) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٢) نص المادة (٣٨) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م. على أن "يصدر بتقرير صفة المنفعة العامة لمشروعات الاتصالات، ونزع ملكية العقارات اللازمة لها قرار من رئيس الجمهورية بناء على عرض الوزير المختص، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة".

(٣) نص المادة (٣٩) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٤) نص المادة (٤٠) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م، وشرط عدم الإضرار أكد عليه المشرع في المادة ٤١ والتي جاء نصها " يلتزم المرخص له بإنشاء شبكة اتصالات أو تقديم خدمات الاتصالات عند القيام بالأعمال المبينة في المادتين (٣٩، ٤٠) من هذا القانون بمراعاة تنفيذ هذه الأعمال على نحو لا يعرض سلامة العقار أو العقارات الملاصقة أو المجاورة أو شاغليها أو الغير للخطر.

وحصر المشرع السلطة المختصة في منح تراخيص الاتصالات في جهاز الاتصالات وأكد على أنه لا يجوز للجهة المختصة بشئون التنظيم الترخيص إقامة مباني يجاوز ارتفاعها خمسين مترًا أو تعليتها أو تعديلها إلا بعد الرجوع للجهاز، كما يلتزم بإخطار الجهاز عن المباني التي تتم إقامتها أو تعليتها أو تعديلها بما يجاوز الارتفاع المذكور، ويجب ترك مسافة خالية من المباني حول مراكز إرسال الإذاعة والتلفزيون في دائرة مركزها صاري برج الإرسال لا يقل نصف قطرها عن مرة ونصف من ارتفاع الصاري أو البرج وذلك مع عدم الإخلال بحق المتضرر في التعويض^(١).

ولا تخرج أية أعمال إنشائية من نطاق الخضوع لأحكام قانون الاتصالات، مع ضرورة الحصول علي ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لإقامة المنشآت أو الأعمال اللازمة لمباشرة النشاط المرخص به^(٢)، وبين المشرع نطاق سريان مواد الارتفاق على أنها "تسرى أحكام المواد (٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ ، ٤٢) من هذا القانون على جميع العقارات المملوكة لأشخاص القانون العام والخاص"^(٣).

ومفاد النص أن المشرع أجاز ورود الارتفاق على الملكيات الخاصة والعامة على السواء للمصلحة العامة بشرط مراعات الضوابط القانونية واشتراطات الصحة العامة وضوابط حماية البيئة، وذلك في ضوء ضرورة الحصول على الترخيص من الجهاز المختص وتخضع تلك السلطة لرقابة القضاء الإداري مع ضرورة الحصول على تعويض عادل.

رابعًا: - الارتفاقات المقررة لمصلحة الآثار.

حَبَا الله مصر بقدر هائل من الآثار التي يعز لها النظير في العالم أجمع، وتتنوعت الآثار ما بين الفرعونية واليونانية والرومانية واليهودية والقبطية والإسلامية، وهذا يرجع للمكانة الضاربة في القدم لمصر بين الأمم، وكانت تلك الآثار على مر التاريخ محط أنظار العالم

(١) نص المادة (٤٢) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ١٠٦٧١ لسنة ٥٥ ق، بجلسة ٦ يوليو ٢٠١٠م.

(٣) نص المادة (٤٣) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

أجمع، وموضع حماية ورعاية من المشرع، لمصدر مهم من مصادر العزة الوطنية والدخل القومي.

ولذلك كرس المشرع المصري الوسائل القانونية^(١)، والقضائية لحماية الآثار، فصدر قانون حماية الآثار ليبين طبيعتها^(٢)، والحماية القانونية الواجبة، وينظم حالات نزع ملكية^(٣)، والاستيلاء المؤقت، وحالات الارتفاقات المختلفة التي تقيّد حق الملكية^(٤)، ومنها ارتفاق الآثار والمباني التاريخية، والتي تخضع لتنظيم قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م، وللائحته التنفيذية^(٥).

(١) قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م، المنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٣٢ (تابع) بتاريخ ١١ أغسطس ١٩٨٣م، وبموجب هذا القانون الغي القانون رقم ٢١٥ لسنة ١٩٥١ لحماية الآثار، وادخل عليه العديد من التعديلات بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٩١، والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد ٢٠ بتاريخ ١٦ مايو ١٩٩١م، والقانون رقم ٣ لسنة ٢٠١٠م، والمنشور بالجريدة الرسمية - العدد ٦ (مكرر) - بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠١٠م، والقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠١٨ المنشور بالجريدة الرسمية - العدد ٢٣ مكرر (أ) - بتاريخ ١١ يونيو ٢٠١٨م، والقانون رقم ٢٠ لسنة ٢٠٢٠ المنشور بالجريدة الرسمية - العدد ١١ مكرراً (ل) - بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢٠م. حيث نص على حالات الارتفاق الآثار في المواد أرقام ١٦، ١٩، ٢٠، ٢١، ٢٢.

(٢) ورد في نص المادة الأولى من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ أنه "يعد أثرًا كل عقار أو منقول متى توافرت فيه الشروط الآتية: ١- أن يكون نتاجًا للحضارة المصرية، أو الحضارات المتعاقبة، أو نتاجًا للفنون أو العلوم أو الآداب أو الأديان التي قامت على أرض مصر منذ عصور ما قبل التاريخ وحتى ما قبل مائة عام. ٢- أن يكون ذا قيمة أثرية أو فنية أو أهمية تاريخية باعتباره مظهرًا من مظاهر الحضارة المصرية أو غيرها من الحضارات الأخرى التي قامت على أرض مصر. ٣ - أن يكون الأثر قد أنتج أو نشأ على أرض مصر أو له صلة تاريخية بها، كما تعتبر رفات السلالات البشرية والكائنات المعاصرة لها في حكم الأثر الذي يتم تسجيله وفقا لأحكام هذا القانون.

(٣) حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٨٢ لسنة ١٩ ق. د، بجلسة ٢ مايو ١٩٩٩م.
(4) DENOLLE (A.), « Immobilier : concilier intérêt public et droit de propriété », JAC 2016, n°37, p.18.

(٥) اللائحة التنفيذية لقانون الآثار الصادرة عن وزير الثقافة بالقرار رقم ٧١٣ لسنة ٢٠١٠، الوقائع المصرية العدد ١٥٣ تابع (ب) بتاريخ ٤ يوليو ٢٠١٠م.

وعقد قانون الآثار الاختصاص للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على اقتراح الوزير، لترتيب حقوق الارتفاق للمباني المجاورة للمواقع والمباني الأثرية في حدود حرم الأثر، على أن يثبت للعقار أو المنقول صفة الأثر^(١)، وذلك لضمان المحافظة على خصائصها الفنية أو مظهرها العام وذلك مقابل تعويض عادل^(٢)، وبموجب النص القانوني تعتبر الأراضي الواقعة داخل حرم الأثر أو خطوط التجميل أرضاً أثرية تسري عليها أحكام هذا القانون^(٣).

وقد سبق المشرع الفرنسي نظيره المصري في تنظيم أمور الآثار بالقانون الصادر بتاريخ ٣٠ مارس ١٨٨٧م ويعد اللبنة الأولى للمحافظة على المباني التاريخية، وتلاه بعد ذلك قانون ٣١ ديسمبر ١٩١٣ والذي خضع لمجموعة من التعديلات^(٤). ويتم تقييد العقارات في

(١) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٣٣ ق. ع، بجلسة ٢٨ مارس ١٩٨٧م.

(٢) نص المادة ١٦ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م. "ويحدد القرار الصادر بذلك العقارات أو أجزاء العقارات التي يترتب عليها حق أو أكثر من حقوق الارتفاق، ونطاق هذا الحق والقيود التي ترد على حق المالك أو الحائز تبعاً لذلك"، كما أجاز المشرع بموجب المادة ١٨ نزع الملكية والاستيلاء المؤقت بموجب قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠م.

(٣) نص المادة ١٩ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م. "لوزير بناء على اقتراح مجلس الإدارة وبعد موافقة اللجنة المختصة، إصدار قرار بتحديد حرم الأثر أو خطوط التجميل للآثار والمناطق الأثرية، وفي هذه الحالة تعتبر الأراضي الواقعة داخل حرم الأثر أو خطوط التجميل أرضاً أثرية تسري عليها أحكام هذا القانون".

(4) Henri Jacquot et François Priet : Droit de l'urbanisme, 3ème édition, Dalloz, 1998, p. 271.

تعداد الآثار وفقاً للتشريع الفرنسي بقرار يتخذه وزير البيئة^(١)، مع الأخذ بعين الاعتبار الفضاء المجاور لموقع الآثار الذي تواجد به هذه المباني التاريخية^(٢).

ولم يقتصر الأمر بموجب قانون الآثار على إيراد حقوق ارتفاق الجوار على الأملاك الخاصة، بل تعد ذلك إلى تقييد حق استصدار تراخيص البناء بضرورة مراعاة الاشتراطات الخاصة التي تصدر من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض الوزير المختص، ولا يجوز منح رخص للبناء في الموقع أو الأراضي الأثرية^(٣)، ويحظر إقامة المنشأة داخل الحيز الأثري، بل وامتد التقييد لحدود ثلاثة كيلو متر من الموقع في المناطق المأهولة أو لمسافة يحددها المجلس بما يحقق حماية بيئة الأثر في غيرها من المناطق^(٤)، ويحق للوزير

1) (Sont visées ici, tous les immeubles classés et inscrit au titre des monuments historiques en application des articles L.621-1 et suivant du Code du patrimoine, ainsi que toutes les zones et les périmètres de protection des monuments créés en application des articles L.621-30 à L.621-32 et L.642-9 du même code.

2) (Michel PRIEUR et Guy – CLAUDE HENRIOT, Servitude de droit public et de droit privé, 4ème Edition mise à jour et Augmentée, Edition du Moniteur, 17 Rue d'uzés 75002 Paris, 1979.p 281

-Voir aussi: Henri Jacquot et François Priet: Droit de l'urbanisme, op. cit, p. 271 et suit.

3) (FRIER (P-L) «Propriété privée et protection du patrimoine culturel», AJDA 1992. 405.

(٤) وجاء في القانون أنه "يحظر على الغير إقامة منشآت، أو مدافن أو شق قنوات أو إعداد طرق أو الزراعة فيها أو في المنافع العامة للآثار أو الأراضي الداخلة ضمن خطوط التجميل المعتمدة، كما لا يجوز غرس أشجار بها أو قطعها أو رفع أنقاض منها أو أخذ أتربة أو أسمدة أو رمال أو إجراء غير ذلك من الأعمال التي يترتب عليها تغيير في معالم هذه المواقع والأراضي إلا بترخيص من المجلس وتحت إشرافه، ويسرى حكم الفقرة السابقة على الأراضي المتاخمة التي تقع خارج نطاق المواقع المشار إليها في الفقرة السابقة والتي تمتد حتى مسافة ثلاثة كيلو مترات في المناطق المأهولة أو لمسافة يحددها المجلس بما يحقق حماية بيئة الأثر في غيرها من المناطق، ويجوز بقرار من الوزير المختص بشؤون الآثار تطبيق أحكام هذه المادة على الأراضي التي

المختص بتصنيف المباني على أنها تاريخية^(١)، وتبقي مسؤولية الحفاظ على تلك المباني تقع على عاتق مالكيها ما لم تلجأ الدولة لنزع الملكية^(٢).

وقيد المشرع سلطة التعمير عند تغيير تخطيط المدن أو الأحياء أو القرى بالالتزام بمراعاة مواقع الآثار والأراضي والمباني الأثرية التي توجد بها^(٣)، مع ضرورة أن تتضمن الترخيص في المناطق الأثرية الشروط التي يرى المجلس أنها تكفل إقامة المبنى على وجه ملائم لا يطغى على الأثر أو يفسد مظهره ويضمن له حرماً مناسباً مع مراعاة المحيط الأثري والتاريخي والمواصفات التي تضمن حمايته^(٤).

يتبين للمجلس بناء على الدراسات التي تجريها احتمال وجود آثار في باطنها، كما يسرى حكم هذه المادة على الأراضي الصحراوية وعلى المناطق المرخص بعمل محاجر فيها" نص المادة ٢٠ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

1(V. article L.621-4 et s. du Code du patrimoine.

2(TA Clermont-Ferrand, 6 juill. 1955, *Dlle de Laugardière : Rev. adm.* 1955. 513.

(٣) ونص المشرع على أنه "يجب عند تغيير تخطيط المدن أو الأحياء أو القرى مراعاة مواقع الآثار والأراضي والمباني الأثرية التي توجد بها، ولا يجوز تنفيذ التخطيط المستحدث أو التوسع أو التعديل في المناطق الأثرية والتاريخية وما في زمامها إلا بموافقة كتابية من المجلس بذلك، مع مراعاة حقوق الارتفاق التي يربتها المجلس، وعلى المجلس أن يبدي رأيه خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العرض عليه، فإذا لم يبد رأيه خلال هذه المدة، جاز عرض الأمر على الوزير ليصدر قراراً في هذا الشأن" نص المادة ٢١ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٤) "مع مراعاة الاشتراطات الخاصة التي تصدر عن المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية (١٥)، للجهة المختصة - بعد أخذ موافقة المجلس - الترخيص بالبناء في الأماكن المتاخمة للمواقع الأثرية داخل المناطق المأهولة، وعلى الجهة المختصة أن تضمن الترخيص الشروط التي يرى المجلس أنها تكفل إقامة المبنى على وجه ملائم لا يطغى على الأثر أو يفسد مظهره ويضمن له حرماً مناسباً مع مراعاة المحيط الأثري والتاريخي والمواصفات التي تضمن حمايته. وعلى المجلس أن يبدي رأيه في طلب الترخيص خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه إليه وإلا اعتبر فوات هذه المدة قراراً بالرفض" نص المادة ٢٢ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

وجاءت اللائحة التنفيذية للقانون لتمنع ورود الارتفاقات على المواقع الأثرية^(١)، وتمنع المالك من حق التصرف في العقار الأثري بالبيع أو الايجار مع حقه في الحصول على التعويض العادل^(٢)، ومع منح السلطة لمجلس التخطيط والتنمية العمرانية بترتيب حقوق الارتفاقات على العقارات المجاورة للمواقع الأثرية والمباني التاريخية مع تحديد تعويض عادل^(٣)، ويمتنع على المالك سواء كان عام أو خاص التصرف في الأراضي الأثرية، ويقع باطل كل تصرف يرد على تلك الأملاك باعتبارها أرض منفعة عامة^(٤).

وهو ذات النص القانوني في فرنسا حيث إن التصنيف كموقع تراثي له طابع المنفعة العامة وإقرار حق الارتفاق عليه يؤثر على استخدام الأراضي بهدف حماية التراث والمحافظة عليها، ويتم إخطار المالك بالتسجيل باعتباره معلماً تاريخياً وسيترتب عليه بالنسبة لهم الالتزام بعدم إجراء أي تعديل على المبنى أو جزء من المبنى المسجل^(٥)، ويتم إبلاغ السلطة الإدارية

(١) نص المادة ٣٤ من لائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧١٣ لسنة ٢٠١٠.

(٢) نص المادة ٣٥ من لائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧١٣ لسنة ٢٠١٠.

(٣) نص المواد من ١٧١ إلى ١٧٧ من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧١٣ لسنة ٢٠١٠.

(٤) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعنين رقمي ١٧٦٩، ١٩٢٢ لسنة ٢٩ ق. ع، بجلسة ٩ نوفمبر ١٩٨٥ م.

5) «L'inscription au titre des monuments historiques est notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser. Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques. Les autres travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments

المختصة من قبل المالك قبل أربعة أشهر بنيتهم في إدخال أي تعديلات على الموقع المصنف أثري مع توضيح العمل المراد القيام به^(١).

واعتبر مجلس الدولة الفرنسي بموجب الحكم الصادر بتاريخ ٨ يوليو ٢٠٠٩ أن تسجيل العقار معلماً تاريخياً يحد من ممارسة الحق في الملكية^(٢)، ويستجيب في ذات الوقت للمصلحة العامة ويبرر القيود الإدارية المفروضة على حق الملكية^(٣)، وفي حكم لمحكمة الاستئناف الإدارية ألزمت الدولة بدفع مبلغ تعويض عادل للتصنيف الخاطئ للمبنى على أنه مكان أثري^(٤).

ووضع المشرع ضوابط لإخراج الأراضي من عداد الآثار، حيث لا يجوز إخراجها إلا بذات الأداة التي قررت ذلك وكذا أراضي منافع الآثار إذا ثبت للهيئة خلوها من الآثار - عدم جواز التعدي على هذه الأراضي أو التصرف فيها أو تملكها بالتقادم - مؤدى ذلك - تخويل

historiques ne peuvent être entrepris sans la déclaration prévue au premier alinéa. L'autorité administrative ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques prévue par le présent titre. Les travaux sur les immeubles inscrits sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques ».

1) (Nedjoua Halil Merad: - Les Atteintes Publiques à la Propriété Privée Immobilière op.cit p. 679 est.

2) (CE, 8 juill. 2009, n°308778, Valettes, *Gustave A. et autres c/ Préfet de la région Auvergne: Constr.-urb.* 2009, comm. 126.

3) (CC, 23 nov. 2012, *Antoine de M.*, déc. n° 2012-283 QPC, cons. 16 : *JORF*, 24/11/2012, p. 18547, texte n° 91. *Rec.* 605; *D.* 2012. 2743 ; *AJDA* 2012. 2246.

4) (CAA Bordeaux, 15 mai 2018, n° 16BX01711, *SCI Château de Gudanes*, cité par TARLET (F.), *AJDA* 2019. 184.

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للآثار بناء على قرار اللجنة الدائمة للآثار سلطة إزالة التعدي على الأثر^(١)، مع التوسع في شرط المصلحة لرفع الدعوى القضائية لحماية الأراضي الأثرية^(٢). ولأهمية الآثار ولاعتبارها نبض حي لحاضر الأمة وماضيها توسع المشرع في حماية الأراضي الأثرية، ومنع التعدي عليها أو التصرف فيها أو إدخال أي تعديلات عليها إلا بعد الحصول على إذن من الجهات المختصة، وعقد الاختصاص للسلطة التنفيذية ومنحها السلطة التقديرية في منح الصفة الأثرية، ولعل من أخطر تلك الامتيازات الإدارية منع المالك من التصرف في ملكة مقابل تعويض عادل، وأخضع ذلك لرقابة قضائية على السلطة التقديرية لجهة الإدارة، وتوسع في شرط المصلحة لقبول الدعوى الإدارية لحماية المواقع الأثرية.

الفرع الثاني

القيود القانونية المترتبة على تقرير حق الارتفاق

تعد حقوق الارتفاقات العامة من الحقوق العينية الأصلية، وينبني على تقريرها على الملكية الخاصة مجموعة من القيود على حق الملكية^(٣)، ولكي تقوم الملكية بوظيفتها

(١) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٤٧٥ لسنة ٤٤، بجلسته ٨ يوليو ٢٠٠١م، والحكم رقم ١٥٤ لسنة ٥٤، بجلسته ٢ مايو ٢٠٠١م.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٩٣٥٧ لسنة ٤٨ ق. ع، بجلسته ١٣ مارس ٢٠١٠م.

(٣) الحقوق العينية الأصلية المتفرع عن حق الملكية هي الحقوق العينية الخمسة "حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكنى، حق الارتفاق وحق الحكر وهي كلها تقع على عقارات، (ويضاف إلى هذه الحقوق العينية الخمسة المذكورة في التقنين المدني الحقوق الثلاثة الآتية: ١- حق المستحق في الوقف. ٢- الحق الذي يرد على الأشياء غير المادية، كحق المؤلف وحق المخترع، ٣- حق استغلال المناجم والمحاجر). لمزيد من التفاصيل د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، دار أحياء التراث العربي ببيروت ١٩٦٧، ص ١٩٩. وفي حكم لمحكمة النقض بأن "حق الارتفاق من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية، مع وجوب تسجيل التصرف القانوني المنشئ لهذا الحق سواء كان عقد معاوضة أو عقود التبرع. فإذا لم يسجل فإنه لا ينشئ الحق لا فيما بين طرفيه ولا بالنسبة للغير"، الطعن رقم ٩٢٩ لسنة ٦٣ ق، بجلسته ٧ نوفمبر ٢٠٠١م.

الاجتماعية من تحقيق المصالح العامة والخاصة، فيراعي المالك أن لا يتنافى استخدام حقه مع ما تقضي به القوانين واللوائح^(١).

فيلتزم المالك بالتزامات عينية قبل الغير فهو لا يستطيع أن يتخلى عن الحق العيني إلا بالتخلي عن العين التي ورد عليها هذا الحق، فهو من نتائج الحيابة في الحق العيني ويقابل الحيابة المادية، ولصاحب الحق العيني تتبعه ليس في يد المالك فحسب بل أيضاً في يد أي شخص آخر انتقلت إليه الملكية من المالك^(٢).

وبجوار تلك الحقوق يوجد مجموعة من القيود القانونية على العقار محل الارتفاق والعقارات المجاورة له، تفرضها الارتفاقات وبعض الاشتراطات البيئية والصحية.

أولاً: - القيود القانونية على العقار محل الارتفاق

تهدف هذه الارتفاقات أساساً إلى وضع قيود على حق المالك من التصرف في ملكه بشكل قد تكون له انعكاسات على المصلحة العامة كقيد على حق الملكية^(٣)، على أن تكون تلك الارتفاقات محددة بشكل مقبول^(٤)، فهي لا تصل إلى مرحلة نزع الملكية ولكن تقيد الاستعمال والاستغلال لهذا الحق، فنجد المشرع بموجب قانون الكهرباء يقرر التعويض العادل مقابل تحمل العقار للارتفاق ويحق للمالك أن يحتفظ بحيابته للعقار أو يتصرف فيه، ويلتزم مالك العقار أو حائزه بأن يتحمل فوقه إذا كان العقار مبني، أو فوقه أو تحته إذا كان أرض، إقامة أو تشغيل

(١) د. د. محمد حسين منصور: الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية الجديدة للنشر والإسكندرية ٢٠٠٣، ص ٢٧.

(٢) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن حق الملكية، مرجع سابق، ص ٢١٠ وما بعدها.

(3) Pour plus d'information, voir : Patrik Gerard, Pratique du droit de l'urbanisme, Editions Eyrolles 1993, p . 26.

(4) CE, 13 juill. 1965, *Mme Baude & Mme Lachat*, n° 63515 : *Rec.* 471.

أو صيانة شبكات هوائية أو كابلات أرضية مصرح بها مع ضرورة عدم الأخلال بحق المالك^(١).

وبعض الارتفاقات تقيد حق استغلال الملكية، ويتوقف حق المالك في التغيير على ضرورة اخطار الجهاز بما ينوي إجراء من تغييرات أو تعديلات بعقاره قبل البدء فيها، ويحرص على مراعاة تلك القيود ورتب المشرع جزاء نزع الملكية في حال إصرار المالك على إجراء تغييرات دون موافقة جهة الإدارة^(٢).

وبعض الارتفاقات كقيد تجعل حق الملكية مقيد بقيود أفقية كعدم جواز إقامة المباني على جانبي أسلاك الخطوط الكهربائية، وأخرى رأسية فلا يمتلك أن يرتفع بالمباني إذا كان العقار مبنىاً، أو أن يزرع أشجار خشبية إذا كان العقار أرض زراعية، وتلتزم الإدارة بالتقيد بتلك القيود المكبلة لحق الاستغلال حال استخراج تراخيص البناء^(٣)، واشترط المشرع الحصول على الموافقات والتراخيص والتصاريح من الجهات المختصة مع مراعاة المعايير والاشتراطات البيئية والصحية قبل البدء في تلك الأعمال، ويسرى ذلك على صيانة هذه المنشآت أو تعديل مساراتها^(٤).

(١) نص المادة (٥٣) من قانون الكهرباء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥.

(٢) نص المادتين رقمي ٧٦، ٧٧ اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة من وزير الكهرباء والطاقة المتجددة بالقرار رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٦ المنشورة في جريدة الوقائع المصرية العدد رقم ١١٨ تابع (ج) حيث نظمت المادة ٧٦ المدة اللازمة لإخطار مصلحة الكهرباء من قبل الملك قبل إجراء التغييرات.

(٣) نص المادة رقم ٧٨ من اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة من وزير الكهرباء والطاقة المتجددة بالقرار رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٦ م.، وهو ذات النص الوارد في المادة (٤٢) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣ م، ونص المادة (٢٤) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ م، حيث جاء في نص المادة أن " لا يجوز تشييد أي بناء أو منشأة أو إقامة أية عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاق الجوي، أو إجراء تغيير في طبيعة أو جهة استعمال الأراضي الخاضعة للارتفاق إلا بموجب ترخيص مسبق من سلطة الطيران المدني وطبقاً للشروط المقررة فيه".

(٤) نص المادة (٣٥) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣ م.

ووضع بعض الاشتراطات البيئية لمحطات تقوية شبكات التليفون المحمول التي يتم تركيبها على أسطح العقارات، والهدف هو المحافظة على المواطنين الذين يقيمون بهذه العقارات من أخطار التلوث الكهرومغناطيسي التي تؤدي في النهاية إلى الإصابة بأمراض خطيرة^(١)، وألزم جهة الإدارة بضرورة دراسات التقييم البيئي وتطبيق نظم الإدارة البيئية والالتزام بحماية الأشجار المزروعة على الطرق والأراضي وما حولها، حماية للبيئة المحيطة^(٢).

وقد منع المشرع البناء نهائياً في حرم المكان الأثري، حيث لا يجوز منح تراخيص للبناء في المواقع أو الأراضي الأثرية، وحظر إقامة المنشأة داخل الحيز الأثري^(٣)، ومنع المشرع كذلك إقرار الارتفاقات على المواقع الأثرية^(٤).

وفي هذا السياق يُضاف المشرع قيوداً على حق الملكية يختلف عن كافة الارتفاقات التي تقتصر على تقييد حقي الاستعمال والاستغلال - وإن كان دأبنا منذ الشروع في مجريات هذا البحث أن نؤكد مراراً تكراراً على أن إقرار الارتفاقات يقيّد حقي الاستعمال والاستغلال - إلا أنه في مجال الآثار قيد حق التصرف في العقار الأثري بالبيع أو الإيجار مع حقه في الحصول على التعويض العادل.

ثانياً: - القيود القانونية على العقارات المجاورة لمحل الارتفاق.

إن من نتائج إقرار حقوق الارتفاقات على العقار فرض قيودٍ على العقارات المجاورة له، على اعتبار أن المناطق المحيطة بالعقار المترتب عليه حق الارتفاق تعد مجالاً حيويًا لهذه الأخيرة، فنجد نتيجة لتقرير حق ارتفاق للطيران المدني، يجوز للإدارة إزالة أو منع إقامة أية مبان، أو انشاءات، أو أغراس أو أسلاك أو أية عتبة مهما كان نوعها أو تحديد ارتفاعها، وذلك

(١) حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ٣٤٦٤ لسنة ٥٦ ق، بجلسة ٥ يناير ٢٠١٠م، والدعوى رقم ٢٨٣٧٥ لسنة ٦٠ ق، بجلسة ٢٧ مارس ٢٠٠٧م.

(٢) نص المادة (٣٧) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٣) نص المادة ٢٠ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٤) نص المادة ٣٤ من لائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧١٣ لسنة ٢٠١٠م.

في المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية^(١). وأجاز القانون لوزير الطيران المدني مد نطاق الارتفاق المقرر^(٢)، وقيد القانون إدخال المرافق الى المباني المجاورة للعقار محل الارتفاق^(٣).

ولعل القيود القانونية على المباني المجاورة لمحل الارتفاق، تظهر بشكل جلي حال الحديث عن الارتفاقات المقررة لمصلحة الآثار^(٤)، فمحور البحث هنا ليس عن العقار الأثري فهو يخضع لنزع الملكية في الغالب، ولكن الحديث عن العقارات المجاورة، ويختص المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ببناء على اقتراح الوزير، لترتيب حقوق الارتفاق للمباني المجاورة للمواقع والمباني الأثرية في حدود حرم الأثر، على أن يثبت للعقار أو المنقول صفة الأثر^(٥)، وذلك لضمان المحافظة على خصائصها الفنية أو مظهرها العام وذلك مقابل تعويض عادل^(٦)، وبموجب النص القانوني تعتبر الأراضي الواقعة داخل حرم الأثر أو خطوط التجميل أرضاً أثرية تسري عليها أحكام هذا القانون^(٧)، ويمتد القيد لحدود ثلاثة كيلو مترات من الموقع في المناطق المأهولة أو لمسافة يحددها المجلس بما يحقق حماية بيئة الأثر^(٨).

(١) نص المادة رقم (٢٢) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ والمنشور بالجريدة الرسمية في العدد رقم ١٧ بتاريخ ٢٣ ابريل ١٩٨١م.

(٢) نص المادة (٢٣) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م.

(٣) نص المادة (٢٤) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م.

(٤) قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٥) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٣٣ ق. ع، جلسة ٢٨ مارس ١٩٨٧م.

(٦) نص المادة ١٦ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٧) نص المادة ١٩ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٨) "ويحظر على الغير إقامة منشآت، أو مدافن أو شق قنوات أو إعداد طرق أو الزراعة فيها أو في المنافع العامة للآثار أو الأراضي الداخلة ضمن خطوط التجميل المعتمدة، كما لا يجوز غرس أشجار بها أو قطعها أو رفع أنقاض منها أو أخذ أتربة أو أسمدة أو رمال أو إجراء غير ذلك من الأعمال التي يترتب عليها تغيير في معالم هذه المواقع والأراضي إلا بترخيص من المجلس وتحت إشرافه، ويسرى حكم الفقرة السابقة على الأراضي المتاخمة التي تقع خارج نطاق المواقع المشار إليها في الفقرة السابقة والتي تمتد حتى مسافة ثلاثة كيلو مترات

ووسعت اللائحة التنفيذية لقانون حماية الآثار من سلطة مجلس التخطيط والتنمية العمرانية في ترتيب حقوق الارتفاقات على العقارات المجاورة للمواقع الأثرية والمباني التاريخية^(١)، ويمتد القيد في تلك الحالات على العقارات المجاورة وخاصة في حالات الارتفاقات المتعلقة بالطيران المدني والآثار لمسافات تتناسب مع طبيعة الارتفاق ذاته لحماية التراث القومي للأمة أو لحماية أمن المطارات في الهبوط والصعود.

ثالثاً: - حالات حظر فيه المشروع ورود الارتفاقات.

وإن كانت الارتفاقات العامة على الأملاك الخاصة والعامة من إطلاقات جهة الإدارة، إلا أن المشرع حظر ورود الارتفاقات على بعض المنشآت العامة والخاصة، وميز بين حالات حظر مطلق فمنع إصدار تصاريح إقامة أبراج محمول على أسطح العقارات الخاصة بمدارس رياض الأطفال ومدارس التعليم الأساسي والمستشفيات والمراكز والمستوصفات الطبية، وحظر إنشاء محطات تقوية المحمول على مسافة لا تقل عن عشرين متراً منها، وحظر البناء نهائياً في حرم المكان الأثري^(٢)، أو ورود الارتفاقات عليه^(٣).

وحالات حظر نسبي يتوقف الارتفاق على موافقة الملاك الخواص حيث اشترط ضرورة موافقة المالك أو اتحاد الملاك أو اتحاد الشاغلين على إنشاء هذه المحطات، واشترط إلي جانب ذلك شرطاً خاصاً وهو موافقة شاغلي الدور الواقع أسفل سطح العقار المزمع تركيب المحطة عليه^(٤).

في المناطق المأهولة أو لمسافة يحددها المجلس بما يحقق حماية بيئة الأثر في غيرها من المناطق، ويجوز بقرار من الوزير المختص بشئون الآثار تطبيق أحكام هذه المادة على الأراضي التي يتبين للمجلس بناء على الدراسات التي تجريها احتمال وجود آثار في باطنها، كما يسرى حكم هذه المادة على الأراضي الصحراوية وعلى المناطق المرخص بعمل محاجر فيها" نص المادة ٢٠ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(١) نص المواد من ١٧١ إلى ١٧٧ من لائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧١٣ لسنة ٢٠١٠.

(٢) نص المادة ٢٠ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٣) نص المادة ٣٤ من لائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧١٣ لسنة ٢٠١٠.

(٤) حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ٨٤٦٩ لسنة ٥٥ ق، بجلسة ١١ ديسمبر ٢٠٠٧م.

وبجانب الحظر التشريعي بنوعيه منع المشرع اكتساب ارتفاق بالتقادم على أملاك الدولة، فكما لا يمكن تملك أملاك الدولة العامة أو الخاصة بالتقادم، فكذلك لا يمكن كسب أي حق عيني عليها بالتقادم وبالأخص حقوق الارتفاقات العامة^(١).

وفي ذات السياق قضت محكمة النقض بأن حقوق الارتفاقات الخاصة لا تكتسب على الأموال العامة ومن ذلك رفض الإقرار باكتساب أحد الأشخاص حق الارتفاق على مدرسة وأنه من غير المجدي في النزاع استناداً إلي أن حق الارتفاق ينتهي بهلاك العقار المرتفق به هلاكاً مادياً أو قانونياً - إلا أن يكون وجوده غير متعارض مع تخصيص العقار للنفع العام - خلص إلي أنه سواء صح ما يدعيه المستأنف - الطاعن - من أنه اكتسب حق المثل بالتقادم أو لم يصح فلا محل لمطالبته بتثبيت ملكيته له على الأساس المذكور، إذ الثابت أن الفتحات تظل حالياً على مال خصص للنفع العام - حديقة لمدرسة - وهذا الحق لا يكتسب على المال العام بالتقادم^(٢)، وحقوق الارتفاقات تقرر على المال العام بشرط ألا تتعارض مع الغرض المخصص من أجله المال العام^(٣).

ولتأكيد خصوصية الارتفاقات الإدارية المقررة لخدمة مال عام، فهي تعتبر أموالاً عامة لتعلقها بالمال العام الذي تخدمه، فيكون لها ما للأموال العامة من خصائص وحصانة، وتبقى

(١) نص المادة ٩٧٠ من القانون المدني المصري والذي نصها ".... ولا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة وكذلك أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو للهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية أو كسب أي حق عيني على هذه الأموال بالتقادم، ولا يجوز التعدي على الأموال المشار إليها بالفقرة السابقة وفي حالة حصول التعدي يكون للوزير المختص حق أزالته إدارياً".

(٢) د. جورج شفيق ساري: المبادئ العامة للقانون الإداري، الكتاب الثاني القواعد القانونية للنشاط الإداري للدولة "المظاهر - الوسائل - الرقابة"، دار النهضة العربية ٢٠٠٤، ص ١١٨٩.

(٣) حكم محكمة النض في الطعن رقم ١٥٦ لسنة ٣٨، بجلسة ٣١ يناير ١٩٧٤م.

ما بقى المال العام المخدوم مخصصا للمنفعة العامة، ولا تنقضي إلا بانتهاء تخصيصه لهذه المنفعة أو بتخصيصه لمنافع أخرى غير تلك التي من أجلها تقرر تلك الارتفاقات^(١).

المبحث الثاني

الأساس القانوني لتقرير الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة

تمهيد وتقسيم:

يحمي الدستور حق الملكية وهي قرينة الحق في الحرية فهما صنوان لا ينفصلان، وورود الارتفاق كقيد على هذا الحق يقتضي أن يحاط بسياج من الضمانات والضوابط الموضوعية والإجرائية، مع الوضع في الاعتبار الموازنة بين المصلحة العامة والخاصة لحماية حق الملكية وتحقيق المصلحة العامة، وسلف التأكيد على خلو النصوص الدستورية المتعاقبة من تنظيم الارتفاقات العامة، إلا أن التشريعات المتفرقة حفلت بالنص على أنواع متعددة من الارتفاقات، واختص القانون المدني الارتفاقات الخاصة بنظام قانوني متكامل يمكننا الاهتداء بها بالرجوع إلى المواد من ١٠١٥ إلى ١٠٢٩ التي بينت حالات اكتساب حقوق الارتفاق وتنظيمها إلى أن جلت حالات سقوط تلك الحقوق.

وأجاز المشرع في ثانيا نصوص القانون المدني ورود الارتفاقات على المال الخاص والمال العام بشرط عدم التعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال^(٢)، ومن خلال تلك

(١) حكم محكمة النض في الطعن رقم ٨٨ لسنة ٣٥، بجلسة ٢٧ مارس ١٩٦٩م.

(٢) نص المادة ١٠١٥ من القانون المدني المصري، هذه المادة تقابل في نصوص القوانين العربية، المادة ٩٦٠ من التقنين المدني السوري، والمادة ١٠١٨ من التقنين المدني الليبي، والمادة ١٢٧١ من التقنين المدني العراقي، والمادة ٥٦ من قانون الملكية العقارية اللبناني، وقد ورد هذا النص في الشطر الأول من المادة ١/١٢٨٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ١٠٩٩ (الشطر الأول) في المشروع النهائي، ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ١٠٩٦ (الشطر الأول) فمجلس الشيوخ تحت رقم ١٠١٥ (الشطر الأول)، (مجموعة الأعمال التحضيرية ٦ ص٦٢٣-٦٢٥).

النصوص القانوني نبين المصادر القانونية لحقوق الارتفاقات العامة، والتقنين التشريعي لها مع تبيان ضوابطها، ثم نبين التنمية المستدامة والتطوير الحضري كأساس قانوني لترجيح المصلحة العامة في نطاق الارتفاقات الإدارية.

المطلب الأول: - المصادر القانونية لحقوق الارتفاقات العامة.

المطلب الثاني: - التنمية المستدامة كأساس قانوني لحقوق الارتفاقات العامة.

المطلب الأول

المصادر القانونية لحقوق الارتفاقات العامة

الارتفاقات هي قيود على حق الملكية الذي يتمتع بالحماية الدستورية، ولا قيد على حق دستوري إلا في حدود ما يسمح به النص القانوني، وإن كان من المسلم به أن لصاحب الملكية حرية الاستعمال والاستغلال والتصرف، إلا أن المشرع قرر حق الارتفاق كقيد عليها لمصلحة عامة أولى بالحماية، وقد جاء في الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري أن الارتفاق يقرر على المال الخاص ويجوز أن يقر على المال العام بشرط ألا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال^(١).

(١) الأعمال التحضيرية للقانون المدني المصري حيث جاء فيها على أن "حق الارتفاق هو خدمة مقررة لعقار على عقار آخر، وتكون هذه الخدمة غالباً شيئاً مما نص عليه في القيود القانونية التي ترد على حق الملكية شرب أو مجرى أو مسيل أو مطل أو مرور أو غير ذلك، ومن أجل ذلك سميت هذه القيود بحقوق الارتفاق القانونية، والخدمة يؤديها العقار المرفق به للعقار المرتفق، أما صاحب العقار المرتفق به فلا يلتزم شخصياً بشيء، إلا أن يكون عملاً إضافياً يقتضيه استعمال حق الارتفاق على الوجه المألوف، كإصلاح حق المرور وله على كل حال أن يتخلص من هذا الالتزام بتخليه عن ملكية الجزء المرتفق به، وقد يترتب الارتفاق على مال عام إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال، كحق إقامة أكشاك للاستحمام على شاطئ البحر". مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٦ - ص ٦٢٤.

وانطلاقاً من هذا الفهم نبين طبيعة حقوق الارتفاقات العامة التي ترد على حق الملكية الخاصة والعامة، والآليات القانونية لورود تلك القيود على حق الملكية، وطبيعة القرارات الإدارية الصادرة من اللجان الفنية المختصة بتحديد خطوط سير الارتفاقات ومدى إمكانية التعديل على تلك القرارات والحق في التظلم منها، وذلك من خلال استعراض إجراءات ومراحل تقرير الارتفاقات العامة على النحو التالي: -

الفرع الأول: - الارتفاقات العامة كضرورة للمصلحة العامة.

الفرع الثاني: - مراحل وإجراءات تقرير الارتفاقات العامة.

الفرع الأول

الارتفاقات العامة كضرورة للمصلحة العامة

إذا كان المشرع سلم للإدارة بالسلطة التقديرية في إيراد الارتفاقات العامة إلا أن هذا السلطة ليست مطلقة من كل قيد، وتعد تلك القيود والضوابط بمثابة الضمانات الحقيقية التي يسعى المالك للحصول عليها، وهو ما يبهر مطلبنا من المشرع أن يتدخل لوضع تنظيم قانوني حسم لجزء هام مما قد يثار من مشاكل بشأن الارتفاقات، خاصة أمام تنوعها بين ارتفاقات قانونية وارتفاقات إدارية، والقيود التي تفرضها على حق الملكية^(١).

وهذه القيود تنقسم إلى نوعين فهناك قيود قانونية وهي قيود مقررة بمقتضى نص في القانون، وتمثل الحدود الدائمة التي ترد على الحق والتي يتعين على المالك أن يراعيها عند مزاولته لسلطاته، ومن ذلك ما ورد في المادة ٨٠٦ من القانون المدني من التزام على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضيه القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وتلك الالتزامات القانونية من الصعوبة بمكان حصرها، إذا يرد النص عليها غالباً في تشريعات متفرقة، ومثال ذلك القوانين المتعلقة بالمحلات المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة وقوانين الآثار أو تلك المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

(١) د. أحمد عبد العال أبو قرين: حقوق الارتفاق والقيود التي ترد على الملكية، مرجع سابق، ص ١

وربما يكون الهدف من تلك القيود تحقيق مصلحة خاصة، مثل القيود الخاصة بالمسافات التي يجب مراعاتها بين المطلات وملك الجار، وحق المرور المقرر لصاحب الأرض المحبوسة، ولا شك أن مثل تلك القيود تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة بطريقة غير مباشرة إذ أن المصلحة العامة تُملي على المشرع مراعاة هذه الحقوق.

وهذه القيود تمثل الوضع العادي أو التنظيم المألوف للملكية في مثل هذه الظروف شأنها في ذلك شأن القيود المقررة للمصلحة العامة، ويطلق على القيود التي تستند إلى نص في القانون تعبير الارتفاق القانوني، بالمقابلة بحقوق الارتفاق الإدارية، وفي ذات الوقت بينهما تشابه إذا أننا في كلتا الحالتين أمام عبء عيني يحد من منفعة عقار لمصلحة عقار آخر.

ويثور هنا التساؤل هل يمكن أن يعفى العقار من حق الارتفاقات العامة والخاصة

بموجب اتفاق عقدي؟ إذا ورد في العقد نص يقرر خلو العقار من حقوق الارتفاق، فإن مثل هذا الإعفاء لا يمتد إلى القيود القانونية فمثل تلك القيود لا يضمن البائع عدم وجودها فهي قيود قانونية على الملكية، ومتى كان مصدر هذه القيود هو القانون فإنها لا تسقط بعدم الاستعمال فهي تدوم بدوام الحق كما أنها لا تكتسب بالتقادم ويحتج به في مواجهة الغير (١)، إذ أنها تكليف يفرضه القانون على العقار ويُفترض علم الغير بالقانون، ولا يوجد تكليف قانوني على البائع بكشفها للمشتري، فالبايع يتصرف في حدود القانون ونطاقه (٢)، وهي حال اعتبارها قيود قانونية لا يمكن التحلل منها باعتبارها قواعد قانونية آمرة. وإن كان النص الدستوري يسمح بنزع

(١) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ١٢٧ لسنة ٢٩ ق، بجلسته ٢٨ نوفمبر ١٩٦٣م.

(٢) يوجد بعض القيود الواردة في القانون لا يجوز للطرفين الاتفاق على مخالفتها، فهي بطبيعتها قواعد آمرة، حيث إن حقوق الارتفاق القانونية أو القيود القانونية على الملكية لا يجوز التنازل عنها أو التعديل فيها، أما حقوق الارتفاق الاتفاقية فيجوز للأفراد التنازل عنها وهذا التنازل يكون صريح كما قد يكون ضمني ولم يشترط القانون لتحقيق الصورة معينة، حكم محكمة النقض في الطعن رقم ١٢٣ لسنة ٢٦ ق، بجلسته ٢٥ يناير ١٩٦٢م.

الملكية الخاصة للمنفعة العامة فمن باب أولى يحق للدولة إيراد الارتفاقات العامة عليها^(١)، في سبيل تحقيق المصلحة العامة والتنمية المستدامة والتطوير الحضري للأماكن المختلفة مع ضمان حصول الأفراد على تعويض عادل وفقاً لخطة الدولة في التطوير العام.

الفرع الثاني

مراحل وإجراءات تقرير الارتفاقات العامة

بعد الإقرار بحق الدولة في تقرير الارتفاقات العامة على الممتلكات الخاصة للأفراد بموجب النصوص القانونية بهدف تحقيق المصلحة العامة، فلا مناص من التأكيد على ضرورة اقترانها بضمانات تحمي الملكية الخاصة وتحافظ لأصحاب الملكية الخواص على طبيعة حق الملكية وتمكنهم من الاستعمال والاستغلال والتصرف، لتظل تلك القيود لا تمس الخصائص الرئيسية لحق الملكية، وإن ترتب عليها الحرمان الجزئي من بعض خصائص هذا الحق. وتتكرس تلك الضمانات في مراحل وإجراءات نظمها المشرع لتقرير حقوق الارتفاقات العامة على الممتلكات الخاصة من خلال تحديد مسار الارتفاق ومخاطبة الوزارة المختصة وصاحب الملكية، وحق هذا الأخير في الاعتراض على وروده الارتفاقات، وسلطة الإدارة في الرد على تلك الاعتراضات، وضرورة شهر الارتفاقات كأجراء قانوني أساسي.

أولاً: - الهيئات الفنية المختصة لتقرير الارتفاقات العامة.

تختلف النصوص القانونية في تحديد الجهة المختصة بتقرير الارتفاقات العامة بين نصوص عقدت الاختصاص لرئيس الجمهورية وأخرى عقدت الاختصاص للوزير أو المحافظ، وفي بعض الحالات عُقد ذلك الاختصاص لشخص من أشخاص القانون الخاص له حق الامتياز الإداري، وهذا الاختصاص الفني يخضع للرقابة الإدارية والقضائية، ففي مجال ارتفاقات الكهرباء عقد المشرع الاختصاص برسم خطوط الارتفاقات لأحدى هيئات ومؤسسات

(١) وربما يكون من المصاحب للارتفاقات العامة الاستيلاء المؤقت على الملكية لخدمة مشروع ذي منفعة عامة، بشرط توافر حالة الضرورة والاستعجال د. أحمد المواقى: فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية، مرجع سابق، ص ١٥٩.

الدولة، أو أحد أشخاص القانون الخاص ذوي النفع العامة مثل الشركة المصرية لنقل الكهرباء^(١).

وفي مجال ارتفاقات الطيران المدني يختص الوزير بتحديد نطاق ومدى حقوق الارتفاق الجوية والمناطق التي تقرر فيها، بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الأشخاص والممتلكات، وذلك كله طبقاً للقواعد والأنظمة الدولية المقررة في هذا الشأن^(٢).

وهو ذات الاختصاص المنعقد لوزير الاتصالات بإصدار قرار الارتفاقات العامة ليبين خطوط سير الاتصالات والأماكن التي يمكن أن تنصب فيها الأبراج، أو لأحد أشخاص القانون الخاص حيث سمح القانون للمرخص له بإنشاء شبكة اتصالات - وفي الحدود التي يتطلبها هذا الإنشاء - بعد الحصول على موافقة الوزير المختص بإصدار ترخيص إنشاء الارتفاقات العامة^(٣).

وبخصوص الجهات المختصة بترتيب حقوق الارتفاقات العامة للمباني الأثرية، فقد عقد المشرع الاختصاص للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناءً على اقتراح الوزير، لإقرار حقوق الارتفاق للمباني الأثرية والمباني المجاورة للمواقع والمباني الأثرية في حدود حرم الأثر، على أن يثبت للعقار أو المنقول صفة الأثر^(٤).

إمام تعدد الهيئات الفنية المختصة بتقرير ارتفاقات الآثار حيث تبين من استعراض الارتفاقات محل الدراسة أن المشرع عقد الاختصاص للوزارات المختلفة أو مجالس داخلها

(١) نص المادة (٥٣) من القانون الكهرباء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥م.

(٢) نص المادة (٢٣) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م.

(٣) نص المادة (٣٥) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٤) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٣٣ ق. ع، بجلسة ٢٨ مارس ١٩٨٧م. وهو يتوافق مع نص المادة (١٩) من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م. للوزير، بناء على اقتراح مجلس الإدارة وبعد موافقة اللجنة المختصة، إصدار قرار بتحديد حرم الأثر أو خطوط التجميل للآثار والمناطق الأثرية، وفي هذه الحالة تعتبر الأراضي الواقعة داخل حرم الأثر أو خطوط التجميل أرضاً أثرية تسري عليها أحكام هذا القانون".

لتحديد مسار الارتفاق والتي بدورها تشكل لجان فنية تحدد خطوط سير تلك الارتفاقات على الممتلكات العامة أو الخاصة، ومنح صفة إقرار الارتفاقات للجان تابعة لشخص من أشخاص القانون العام مباشرةً أو أحد أشخاص القانون الخاص ذوي النفع العام والذي يتمتع بحق امتياز عام في حدود القانون.

ثانياً: - مخاطبة الوزارة المختصة بتقرير الارتفاقات العامة.

حرص المشرع المصري على توفير ضمانات أكبر لأصحاب الشأن الذين تقرر إيراد الارتفاقات العامة على ممتلكاتهم، بأن جعل إصدار قرار الارتفاق من اختصاص الوزير المنوط به اتخاذ القرار في شأن الارتفاق، فبعد انتهاء اللجنة من تحديد خطوط سير الارتفاق ترفع تلك التوصية للوزير المختص الذي بدوره يملك إصدار قرار سير تلك الارتفاقات^(١)، وتلك التوصية يملك الوزير في المقابل عدم إصدارها في حال تقدم أصحاب الملكية باعتراضات قانونية ويملك تشكيل لجنة فنية أخرى للفحص والدراسة.

وفي حالة كانت تلك الارتفاقات تشكل خطر حقيقي على حق الملكية عقد المشرع لرئيس الجمهورية تقرير صفة المنفعة العامة لمشروعات الاتصالات^(٢)، كما أكد النص القانوني على أنه لا يجوز لمالك العقار أو حائزه أو لكل ذي شأن فيه الاعتراض على إقامة التركيبات والتوصيلات اللازمة لإدخال خدمات الاتصالات لشاغلي العقار، ويسرى ذات الحكم على جميع الأعمال اللازمة للصيانة أو تشغيل هذه التركيبات والتوصيلات مع مراعاة الالتزام بقواعد السلامة الإنشائية والصحية والبيئية^(٣)، وفي مجال الآثار قيد المشرع حق استصدار تراخيص

(١) نص المادة (٢٣) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م.

(٢) نص المادة (٣٨) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م. على "يصدر بتقرير صفة المنفعة العامة لمشروعات الاتصالات، ونزع ملكية العقارات اللازمة لها قرار من رئيس الجمهورية بناء على عرض الوزير المختص، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة".

(٣) نص المادة (٣٩) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

البناء بضرورة مراعاة الاشتراطات الخاصة التي تصدر من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بعد العرض على الوزير المختص بما يحقق حماية بيئة الأثر^(١).

وسمح المشرع في بعض الحالات تفويض الاختصاص المتعلق بتقرير حقوق الارتفاقات العامة من قبل الوزير المختص إلى أحد مرؤوسيه، وفي كل الأحوال ليس للمرؤوس ممارسة تلك السلطة دون توافر شروط التفويض الإداري، وفي هذا الصدد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن المادة (١٨) من القانون رقم (١٢) لسنة ١٩٧٦م الخاص بإنشاء هيئة كهرباء مصر، منحت سلطة تقرير المنفعة العامة لمشروعات الهيئة لوزير الكهرباء، وقصر اختصاص وزير الكهرباء على إصدار هذه القرارات دون أن يتعدى ذلك إلى إصدار قرارات الاستيلاء المباشر، وعليه فإن قرار الاستيلاء الذي أصدره الوزير تضمن اغتصاب سلطة رئيس الجمهورية مما يجعله مشوباً بعيب عدم الاختصاص^(٢).

ومن المسلمات أن القرار الصادر من الوزير المخول بموجب النص القانوني هو قرار إداري يقبل الطعن عليه بدعوى الإلغاء أمام محكمة القضاء الإداري للأسباب الواردة بالفقرة الأخيرة من المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢م، التي نصت على أن: "يشترط في طلبات الإلغاء للقرارات الإدارية النهائية أن يكون مرجع الطعن عدم الاختصاص، أو عيباً في الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح، أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها أو إساءة استعمال السلطة"^(٣).

وبموجب تقرير الارتفاقات من الجهة الفنية المختصة يتم مخاطبة الوزارة للموافقة على خط السير الفني ولها سلطة التعديل أو اقتراح خطوط بديلة، ثم يتم إبلاغ الملاك الخواص ولهم حق الاعتراض خلال مدد قانونية يحددها المشرع في كل حالة على حدى، وغاير المشرع في

(١) نص المادة (٢٠) من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ١٧٣٠ لسنة ٣ ق. ع، جلسة ٨ يونيو ١٩٨٥م.

(٣) الفقرة الأخيرة من المادة (١٠) من القانون رقم (٤٧) بشأن مجلس الدولة وفقاً لآخر التعديلات.

تحديد طبيعة القرار الإداري حال سكوت الإدارة وعدم ردها على تلك الاعتراضات بين إلزام الإدارة بالرد أو اعتبار عدم الرد رفض أو موافقة حسب كل حالة وفقًا لما سنأتي عليه لاحقًا.

ثالثًا: - مخاطبة أصحاب الملكيات الخاصة الوارد عليها الارتفاقات العامة.

بعد صدور قرارات الارتفاقات العامة من السلطة المختصة صاحبة الولاية وفقًا لما يقرره القانون في كل حالة بهدف تحقيق المصلحة العامة، يشرف الوزير في حدود اختصاصه على تنفيذ تلك القرارات^(١)، وكما أسلفنا أن قرار الوزير المختص يكون بناءً على إجراءات تقوم بها لجان فنية مختصة، تبدأ بتقديم طلب إلى الوزير في حدود اختصاصه بإصدار قرارات الارتفاقات العامة على أن يتضمن الطلب بيان الغرض الذي تهدف إليه، فإن رأى الوزير أن هناك ما يبرر إجابة هذا الطلب أصدر أمرًا إداريًا بإيراد الارتفاقات العقارية، وبمجرد انتهاء مندوبي الجهة المختصة من إثبات صفة العقارات ومساحتها وحالتها يتم تقرير الارتفاقات مع ضرورة إعلان ذوي الشأن^(٢).

وإعلان ذوي الشأن هو إلزام قانوني أقره المشرع بنصوص قانونية متفرقة، حيث أوجب على الإدارة إبلاغ ذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق بالقرار الصادر بالارتفاقات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول، ليتمكن الأفراد أصحاب المصلحة بمجرد الإبلاغ من قبل الإدارة من الاعتراض خلال مهلة يحددها القانون في كل حالة على حدة، ومن ذلك ما قرره المشرع بخصوص ارتفاقات الكهرباء حيث يجوز لمالك العقار أو حائزه أن يعترض كتابة على إقامة أو تشغيل أو صيانة الشبكات والكابلات خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالقيام بأي من تلك الأعمال^(٣)، وفي بعض الارتفاقات اشترط المشرع ضرورة موافقة المالك أو اتحاد الملاك أو اتحاد الشاغلين على إنشاء هذه

(١) م. مصطفى مجدي هرجة: مرجع المشكلات العملية في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص ٨٠.

(٢) المادة (١٥) من القانون رقم (١٠) ١٩٩٠م، بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة.

(٣) المادة (٥٣) من قانون الكهرباء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥م.

المحطات، واشترط إلي جانب ذلك شرطاً خاصاً وهو موافقة شاغلي الدور الواقع أسفل سطح العقار المزمع تركيب المحطة عليه^(١)، وكذلك في مجال الأثار يكون الإبلاغ الواقع على عاتق جهة الإدارة ذات الأثر ويكون له تبعات على المالك المبلغ إليه فبعد الإبلاغ يمتنع على المالك سواء كان عام أو خاص التصرف في الأراضي الأثرية، ويقع باطل كل تصرف يرد على تلك الأملاك باعتبارها أرضي منفعة عامة^(٢).

وبعد انتهاء فترة الاعتراضات وثبوت تلك الارتفاقات بقرارات إدارية نهائية اشترط القانون تبعاً لذلك خضوع هذا الحق للتسجيل شأنه في ذلك شأن حق التملك، وبما أن التصرف القانوني هو - كأصل - الذي ينشئ حق الارتفاق، وقد يكون هذا التصرف عقد بيع محله حق الارتفاق، فيقرر مالك العقار المرتفق به ارتفاعاً لمصلحة العقار المرتفق، فيكون الأول بائعاً لحق الارتفاق والثاني مشترياً له يلتزم بدفع الثمن المتفق عليه ويتم شهر الارتفاق وفقاً للقانون، ومتى تم شهر التصرف اكتسب المتصرف إليه حق الارتفاق اعتباراً من تاريخ الشهر.

وأصبح هذا الحق من ملحقات العقار المرتفق، أما قبل شهر التصرف فلا ينشأ حق الارتفاق لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير، ومفاد ذلك أن مالك العقار المرتفق به إذا باع عقاره وتم تسجيل هذا البيع قبل تسجيل التصرف المنشئ لحق الارتفاق - لما كان حق الارتفاق من الحقوق العينية الأصلية المنفردة عن الملكية فإنه يتعين تسجيله - وإذا لم يسجل فإنه لا ينشئ الحق لا فيما بين طرفيه ولا بالنسبة للغير.

ونقترح في شأن الارتفاقات العامة أن يستحدث المشرع ضرورة النشر في الوقائع المصرية لتلك الارتفاقات شاملاً جميع مرفقاته، وهو ذات الأمر الذي أخذ به المشرع بخصوص الاستيلاء ونزع الملكية، حيث أكد المشرع المصري على نشر قرار الاستيلاء التمهيدي في

(١) حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ٨٤٦٩ لسنة ٥٥ ق، بجلسته ١١ ديسمبر ٢٠٠٧م.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعين رقمي ١٧٦٩، ١٩٢٢ لسنة ٢٩ ق. ع، بجلسته ٩ نوفمبر ١٩٨٥م.

الجريدة الرسمية على أن يشمل بيانًا إجماليًا بالعقارات، واسم المالك الظاهر، مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة^(١).

رابعًا: - المدة القانونية للاعتراض على خطوط الارتفاقات العامة.

تختلف المدد القانونية المحددة للملاك للاعتراض على إقرار الارتفاقات العامة وفقًا للنص القانوني المنظم، ويترتب على ذلك نتائج تختلف من قانون لآخر ففي قانون الكهرباء نظم المشرع سبل اعتراض مالك العقار أو حائزه فله أن يعترض كتابة على إقامة أو تشغيل أو صيانة الشبكات والكابلات خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بالقيام بأي من الأعمال المحددة في القانون، وعلى الجهاز أن يبت في اعتراضه خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ تقديم الاعتراض، وفي حالة رفض الجهاز الاعتراض فلا يجوز إقامة أو تشغيل أو صيانة هذه الشبكات أو الكابلات إلا بقرار يصدر من الوزير المختص يتضمن وصف الأعمال المراد إجرائها وبيانًا تفصيليًا عن العقار المراد تنفيذ تلك الأعمال في نطاقه^(٢).

(١) المادة (١/١٤) من القانون رقم (١٠) ١٩٩٠م بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة. واشترط المشرع نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ليتحقق به أكبر قدر من العلم للكافة ولأصحاب الشأن.

(٢) ونظم المشرع في عجز المادة ٥٣ من قانون الكهرباء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥ ما يرفق بالاعتراض وهو: ١- كشف بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق في العقار وألقابهم ومحل إقامتهم من واقع عمليات الحصر التي تجريه الجهة الإدارية ٢- الرسوم الهندسية للأعمال المراد تنفيذها، وينشر القرار المشار إليه في الفقرة السابقة وملحقاته في الوقائع المصرية ويودع مكتب الشهر العقاري المختص، ويترتب على النشر والإيداع الآثار المترتبة على شهر العقد المنشأ لحق عيني حسب نوعه. وذلك كله وفقًا للإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية، ثم بينت اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة من وزير الكهرباء والطاقة المتجددة بالقرار رقم ٢٣٠ لسنة ٢٠١٦ المنشورة في جريدة الوقائع المصرية العدد رقم ١١٨ تابع (ج) في تاريخ ٢٣ مايو ٢٠١٦، في المادة ٧٤ على أنه "المالك العقار أو حائز أو يعترض كتابة للجهاز على إقامة أو تشغيل أو صيانة الشبكات والكابلات المصرح بها وفقًا لما يأتي ١- أن يتم تقديم الاعتراض خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطاره من الجهة المختصة بإخلاء بخطاب موصى عليه بعلم الوصول ٢- على الجهاز أن يبت في اعتراضه خلال

ونتيجة لإعلان صاحب الشأن يمكنه التقدم بالاعتراض ويترتب على ذلك الاعتراض أن تكون الجهة الإدارية المختصة إمام مجموعة من الافتراضات أما إلغاء مسار الارتفاقات حيث تجد الإدارة اعتراضات أصحاب الأملاك الخاصة موضع اعتبار وإنه من الأوفق استبدال خطوط السير لتلك الارتفاقات فتتخذ قرار إداري جديد بسحب قرار الارتفاق أو إلغاءه، والفرص الثاني هو اتخاذ قرار باستبدال الارتفاق كلياً وتحديد خطوط سير جديدة، والفرص الثالث وهو مكنم الخطورة حال رفض الإدارة تعديل المسار والإصرار على خطوط سير الارتفاقات العامة ورفض اعتراض المالك، وفي ذات الوقت يرفض المالك ورود الارتفاقات على ملكة الخاص مما يدفع الإدارة لاتخاذ قرار بنزع الملكية للمصلحة العامة.

هنا يثار التساؤل القانوني ما هي سلطة الإدارة في تلك الحالة؟ حال رفض الإدارة للاعتراض المقدم من صاحبة الملكية وتمسك صاحب الملكية الخاصة برفض تنفيذ الارتفاق، رتب القانون نتيجة في غاية الخطورة وهي نزع الملكية للمنفعة العامة، وهو ذات الحكم الذي رتبته المشرع في حال عدم التزام المالك بالإخطار المسبق بالتغييرات والتعديلات على ملكيته الخاصة أثناء تحمل العقار بحقوق الارتفاقات العامة، وهو ما أنتت به اللائحة التنفيذية لقانون الكهرباء^(١)، وربما يلجأ المالك للتمسك بالاعتراض لرفع الارتفاق أو الحصول على التعويض

خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه لاعتراض بواسطة لجنة تشكل من جهاز لهذا الغرض بقرار من الرئيس التنفيذي، على أن تضم اللجنة كوادر فنية ومالية وقانونية، ولها أن تستعين بمن تراه من خارج الجهاز ٣- أن يتم عرض توصيات اللجنة سواء بقبول الاعتراض المقدم أو رفضه على الرئيس التنفيذي لإصدار قرار في هذا الشأن ٤- في حالة صدور قرار من قبل اعتراض يتم إخطار مقدم الاعتراض والشركة المعنية به لبحث البدائل الممكنة ٥- في حال صدور قرار برفض الاعتراض يتم إخطار مقدم الاعتراض والشركة المعنية بذلك، ولا يجوز إقامة أو تشغيل أو صيانة هذه الشبكات والكابلات إلا بقرار يصدر من الوزير المختص، يتضمن وصف الأعمال المراد إجراؤها وبياناً تفصيلياً على العقار المراد تنفيذ هذه الأعمال فيه وتاريخ بدء التنفيذ ويرفق به (ثم رددت اللائحة ذات الشروط الوارد بالنص القانون سالف الذكر).

(١) وفي ذات السياق نص المادة ٧٧ التي نظمت حالة الرد الإيجابي لجهة الإدارة فجاء النص على أنه "في حالة رفض الجهاز إجراء تلك التغييرات أو التعديلات المشار إليها في المادة السابقة وإصرار المالك على إجرائها، يتم إنذاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بإزالة المخالفة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ

العادل، وتكون الإدارة أمام خيارين أما استبدال خطوط سير الارتفاقات أو نزع الملكية، وهي نتيجة وكما سبق أن بينا خطيرة تهدد الحق الدستوري في الملكية الخاصة^(١).

خامساً: - التنفيذ الجبري للارتفاقات العامة على الملكية الخاصة بالاستيلاء المؤقت

ونزع الملكية: يُقصد بحق التنفيذ المباشر أنه حق الإدارة في أن تنفذ أوامرها على الأفراد بالقوة الجبرية دون حاجة إلى إذن سابق من القضاء^(٢)، وقد أجاز القانون للإدارة حق التنفيذ المباشر بهدف تحقيق المصلحة العامة ولو أدى ذلك إلى الاعتداء على بعض الحقوق الخاصة للأفراد^(٣).

وفي حالة الاستيلاء التمهيدي أجاز القانون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء على العقارات التي تقرر نزعها للمنفعة العامة بطريق التنفيذ المباشر، أي أنه في حالة عدم إخلاء الملاك للعقارات في المهلة المحددة يحق للإدارة الاستيلاء عليها حتى ولو بالقوة، لأن القانون رتب على نشر قرار الاستيلاء وإبلاغ ذوي الشأن بالقرار اعتبار العقارات مخصصة للمنفعة العامة^(٤).

والتنفيذ الجبري من إطلاقات السلطة التقديرية للإدارة مع التأكيد على خضوعها لرقابة القضاء، لذلك أوجب المشرع وفقاً للنصوص الدستورية والقانونية، ضرورة التعويض العادل لأن حق الملكية مصون ولا يجوز المساس بها إلا للمنفعة العامة ولقاء تعويض عادل، وربما لا يكون التعويض المقرر لصاحب الملك الخاص الوارد عليه الارتفاقات العامة عادلاً، ولذلك

الإخطار، وفي حالة عدم استجابته يكون للجهاز اتخاذ إجراءات نزع ملكية العقار أو الجزء اللازم منه للمنفعة العامة، وفقاً لأحكام قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، وبعد موافقة مجلس الإدارة.

(١) سبق توضيح تلك المسألة ص ٣٢.

(٢) د. سليمان الطماوي: مبادئ القانون الإداري، المرجع السابق، ٩٨م.

(٣) د. عبد الحكيم فودة: نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الألفي القانونية، القاهرة، ٢٠٠٧م، ص ١٣٧.

(٤) المادة (٣/١٤) من القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩١م بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة.

يضطر أولاً للتظلم الإداري ثم للطعن القضائي، مع العلم أن اللجوء للطعن القضائي ليس من موجباته ضرورة اللجوء للتظلم الإداري في تلك الحالة.

وفصل القول أن المشرع ينقصه في مجال إقرار الارتفاقات العامة النص القانوني الجامع المانع الذي ينظم مراحل تلك الارتفاقات وطبيعة عمل اللجان الفنية وسبل سير الإجراءات، وظهر ذلك جلياً من فحوى هذا المطلب من خلال استعراض مختلف الإجراءات المقررة حسب نوع الارتفاق، والنقص التشريعي بعدم النص على ضرورة تسجيل تلك الارتفاقات أو إلزام الإدارة بالشهر للارتفاقات، والخلل التشريعي في اقتصار تلك اللجان الفنية على جهة الإدارة وحدها دون وجود ممثل للأفراد الملاك، وربما يؤدي ذلك إلى تغول السلطة التقديرية لجهة الإدارة والوصول لمرحلة الانحراف في استعمال السلطة، وغياب التنظيم القانوني كان من تبعاته ألا متناهية تباين مدة الاعتراض وفقاً لنوع الارتفاق وجنوح الإدارة للصمت في غالب الأحيان ولجؤها حال اعتراض أصحاب الملكية على تلك الارتفاقات إلى التنفيذ الجبري وربما بلغ بها الشطط الإداري بمبلغه بنزع الملكية مع تحديد تعويضات لا تجبر الضرر مما يدفعهم دفعاً لولوج باب القضاء الذي ربما تطول مسالكه وتبعد سبله عن عموم الناس ويستتر دوره في إقرار الارتفاقات، ولا ريب أن وجود نص قانوني ينظم تلك الحالات يخفف الوطئة ويعالج التبعات للحفاظ على أهم الحقوق الدستورية ألا وهو حق الملكية الخاصة.

المطلب الثاني

التنمية المستدامة كأساس قانوني

لحقوق الارتفاقات العامة

أصبحت التنمية المستدامة قيد على السلطة التنفيذية وهي تضع خطوط الارتفاقات العامة، وتتطور آليات التنمية المستدامة بصورة متسارعة^(١)، حيث يعد هذا التطور بمثابة استجابة واقعية لطبيعة المشكلات التي تواجهها المجتمعات^(٢)، ومن ذلك حكم المحكمة الدستورية العليا على أن الحق في التنمية وفقاً لنص المادة الأولى من العهد الدولي للحقوق المدنية والسياسية - وثيق الصلة بالحق في الحياة... كذلك فإن استيفاء التنمية لمتطلباتها وباعتبارها جزءاً لا يتجزأ من حقوق الإنسان، ينبغي أن يكون إنصافاً لكل الأجيال، لتقابل احتياجاتها البيئية والتنموية^(٣).

وقد اتجهت العديد من الدول إلى تكريس مفهوم التنمية المستدامة في تشريعاتها الوطنية فعرفها المشرع البيئي الفرنسي بأنها التنمية التي تهدف إلى تلبية الاحتياجات الإنمائية للأجيال الحالية دون المساس بقدرة الأجيال المقبلة على الوفاء باحتياجاتهم^(٤)، وعرفها المشرع المصري بأنها تحسن جودة الحياة في الوقت الحاضر بما لا يخل بحقوق الأجيال القادمة في حياة أفضل^(٥)، وقد تضمن الدستور ما يرسخ التنمية المستدامة كحق دستوري تكفل الدولة له الحماية

(1)Journard (R.); Que recouvre le concept de développement durable, Constantine 1 Univ, Constantine, Algeria, tome 3, 2019, p. 2068.

(٢) د . مدحت أبو النصر: التنمية المستدامة- مفهومها - أبعادها - مؤشرات، المجموعة العربية للتدريب والنشر ٢٠١٧، ص ٦٧.

(٣) حكم المحكمة الدستورية العليا، في القضية رقم ٣٤ لسنة ١٥ ق.د، بجلسة ٢ مارس ١٩٩٦ م.

(٤) د. زيد المال صافية: حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر ٢٠١٣، ص ٨٢.

(٥) راجع الإستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة على الموقع التالي :

<https://sdsegypt2030.com/wp-content/uploads/2016/06/Plan>

القانونية والقضائية، بهدف الحفاظ على المكتسبات لتكون الارتفاقات ضمن مخطط التطوير الحضري وجهود التنمية.

الفرع الأول: - التنمية المستدامة كحق دستوري.
الفرع الثاني: - التنمية المستدامة والتطوير الحضري.

الفرع الأول

التنمية المستدامة كحق دستوري

للتحقق التنمية المستدامة يتعين أن يتوافر لها عنصر الإلزام، بأن يوجد التزام على عاتق الجيل الحاضر بإتاحة الفرصة أمام الأجيال القادمة لاستغلال الموارد الطبيعية للوفاء باحتياجاتهم، ويعد ذلك التزام دستوري يقع على عاتق كل شخص طبيعي أو اعتباري عام أو خاص يتمثل في اتخاذ التدابير اللازمة للاستخدام الرشيد والأمثل للموارد الطبيعية، لضمان إتاحة استغلال تلك الموارد للأجيال القادمة.

وفي إطار معرفة مقصد التنمية المستدامة تعددت التعريفات^(١)، حيث عرفها البعض بأنها "التنمية التي تلبي احتياجات الجيل الحاضر دون المساس أو الإضرار بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها"^(٢). وعرفها الإتحاد العالمي للبرنامج البيئي للأمم المتحدة بأنها

(١) د. عبد الناصر عبد الهادي أحمد عبد الرحمن، الجوانب القانونية لكفالة تحقيق التنمية المستدامة "دراسة تطبيقية في مجال المحميات الطبيعية" رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة حلوان ٢٠٢٣، ص ١٣ وما بعدها.

(2) de Verrière (L.) ; Introduction à la notion Essabri (N.); Op.Cit, p. 29. développement durable, Rapport moral Sur l'argent dans le monde, 1999, p. 282. Mkadmi (B.) ; La juridicité du concept de développement durable dans la Jurisprudence au Québec, Maîtrise en droit, Québec, Canada, 2013, p. 2. Luis A. Of The Concept Of Avilés, Op.Cit, p. 253. Bâc Dorin Paul, History Sustainable

صيان وتحسين جودة الحياة البشرية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية^(١)، وتتمحور التنمية المستدامة حول ضرورة إنجاز الحق في التنمية بمفهوم شامل، بحيث تتحقق على نحو متساوي للحاجات التنموية والبيئية لأجيال الحاضر والمستقبل، وينبغي أن تمثل الحماية البيئية جزءًا لا يتجزأ من عملية التنمية^(٢).

وقد انتهج المشرع التأسيسي في النظام القانوني الفرنسي والمصري نهج تحمّل الدولة بالتزام حماية البيئة^(٣)، وعدم الإضرار بها والاستخدام الرشيد للموارد الطبيعية بما يكفل تحقيق التنمية المستدامة^(٤)، وذلك في نطاق المخططات العامة للتطوير الحضري ونستعرض الموقف الدستوري من التنمية المستدامة.

Development: Literature Review, University Of Oradea, Faculty of Economics, No date, p. 577.

انظر في ذلك: تقرير اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، مستقبلنا المشتركة، ترجمة محمد كامل عارف، سلسلة عالم المعرفة عدد ١٤٢، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، ١٩٨٩م، ص٣٠، د. عبد الله بن جمعان الغامدي التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد والمسؤولية عن حماية البيئة، قسم العلوم السياسية، جامعة الملك سعود المملكة العربية السعودية، الرياض، بدون تاريخ نشر، ص٨.

(١) أ. رنا جوهر: متطلبات التطوير العمراني للأحياء التاريخية لتحقيق التنمية المستدامة، (حالة دراسية حي السفاحية- مدينة حلب القديمة) رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة جامعة حلب، سوريا ٢٠١٦، ص٤.

(2)Canivet (G.),Lavrysen (L.)et Guihal (D.); Manuel judiciaire de droit de l'environnement, programme des Nations unies pour l'environnement, 2006, p. Consulté sur site <http://www.ifdd.francophonie.org>. 49.

(٣) د. صلاح الدين فوزي: النظم السياسية وتطبيقاتها المعاصرة، دار النهضة العربية، القاهرة ١٩٩٩م، ص ٩٦.

(٤) د. رجب محمود طاجن: الإطار الدستوري للحق في البيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٨، ص١٨.

أولاً: - التنمية المستدامة في النظام الدستوري الفرنسي.

رسخ المشرع الدستوري الفرنسي التنمية المستدامة من خلال تبني ميثاق البيئة^(١) والملحق بالدستور الفرنسي والذي جاء فيه النص صراحة على مفهوم التنمية المستدامة، إذ أكد في ديباجته على أنه من أجل ضمان التنمية الدائمة فإنه يجب على الجيل الحاضر أن يُراعي عند استغلاله الموارد الطبيعية المخصصة له ألا ينال ذلك من حقوق الأجيال القادمة، حيث نص على أنه "من أجل التنمية الدائمة فإن الخيارات المخصصة لتلبية حاجات الحاضر يجب ألا تنال من قدرة الأجيال المقبلة وغيرهم من الشعوب على تلبية احتياجاتهم الخاصة"^(٢). وقد حرص الميثاق على إرساء مفهوم التنمية المستدامة من خلال التأكيد على كافة المؤسسات بأن تكون السياسات العامة للدولة معززة للتنمية المستدامة، وذلك من خلال تحقيق التوازن والتوفيق بين حماية وتحسين البيئة من ناحية وبين التنمية الاقتصادية والاجتماعية من ناحية أخرى، فنص على أنه يجب أن تعزز السياسات العامة للتنمية المستدامة، ولتحقيق هذه الغاية تقوم تلك السياسات بالتوفيق بين حماية وتحسين البيئة مع التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعية^(٣).

ومن ثم فإنه يمكن القول بأن دسترة ميثاق البيئة لمفهوم التنمية المستدامة أعطى لهذا المفهوم قوة في تعجيله وتطبيقه، بما يضمن له الحد الأقصى من التطبيق بشكل فعال وإيجابي على جميع المستويات، ومنحه إلزامية، في مواجهة جميع مؤسسات الدولة من سلطات تشريعية وقضائية وتنفيذية ومجلس دستوري، وجعلت له سموًا وعلوًا على كافة القوانين طبقًا لمبدأ علو وسمو القاعدة القانونية الدستورية.

(١) يعتبر "ميثاق البيئة جزءًا" ملحقًا "بدستور فرنسا لعام ١٩٥٨، يهدف إلى الحفاظ على البيئة وحمايتها، ويلزم الدولة والمواطنين على العناية بها، ويتكون من عشرة مواد أقرتها الجمعية الوطنية الفرنسية في ١٠ يونيو ٢٠٠٤، د. بدر عبد المحسن عزوز: حق الانسان في بيئة نظيفة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه كلية الحقوق - جامعة عين شمس، القاهرة ٢٠٠٩، ص ٣٤٦.

(٢) ديباجة ميثاق البيئة الفرنسي، يُراجع الميثاق، على الموقع التالي constituteproject.org

(٣) المادة (٦) من الميثاق.

ثانيًا: التنمية المستدامة في النظام الدستوري المصري.

إن إسباغ الطابع الدستوري لحق من الحقوق يعتبر ضماناً قوياً لهذا الحق، ويتعين على الدولة بكافة مؤسساتها وأجهزتها احترامه والالتزام به في تشريعاتها وقضائها وفيما تمارسه من سلطاتها التنفيذية، ويتميز الدستور بطبيعة خاصة تُضفي عليه السيادة والسمو بحسبانه كفيل الحريات وموئله وعماد الحياة الدستورية وأساس نظامها، فحُق لقواعده أن تستوي على القمة من البنين القانوني للدولة، وأن تتبوأ مقام الصدارة بين قواعد النظام العام، اعتباراً بأن أحكام الدستور هي أسمى القواعد الآمرة التي تلتزم الدولة بالخضوع لها في تشريعها وقضائها، وفي مجال مباشرتها لسلطتها التنفيذية^(١).

ومن الجدير بالذكر أنه لم يظهر مفهوم التنمية المستدامة في الدساتير المصرية المتعاقبة قبل دستور ٢٠١٢ إلا أنه يعد من الحقوق الدستورية الضمنية^(٢)، ونظراً لعموم مفهوم التنمية المستدامة وانتشاره على المستوى الدولي، مما دفع المشرع الدستوري المصري إلى التنبه لأهمية إدراج فكر التنمية المستدامة بين نصوص الوثيقة الدستورية، وهو ما تحقق بالفعل مع صدور دستور ٢٠١٢م، والذي ضمنه المشرع الدستوري نصوصاً صريحة تؤكد على جوهر مفهوم التنمية المستدامة، إذ ألزام الدولة بالحفاظ على الموارد الطبيعية وحسن استغلالها؛ مراعاة لحقوق الأجيال فيها، كما أكد على التزام الدولة بصون البيئة وحمايتها من التلوث واستخدام الموارد الطبيعية؛ بما يكفل عدم الإضرار بالبيئة، والحفاظ على حقوق الأجيال فيها، كما جعل المشرع الدستوري من بين أهداف الاقتصاد الوطني تحقيق التنمية المطردة الشاملة^(٣).

وفي مجال الارتفاق العامة تجد الربط بين التنمية المستدامة وكفالة حقوق الأفراد ومن ذلك النص على "المسكن الملائم والماء النظيف والغذاء الصحي حقوق مكفولة، وتتبنى الدولة

(١) في ذات المعنى أحكام المحكمة الدستورية العليا، في القضية ٢٧ لسنة ٨، بجلسة ٤ يناير ١٩٩٢م، والقضية رقم ٢٥ لسنة ٨، بجلسة ١٦ مايو ١٩٩٢م، والقضية رقم ٢٥ لسنة ٢٢، بجلسة ٥ مايو ٢٠٠١م.

(٢) د. رجب محمود طاجن: الإطار الدستوري للحق في البيئة، مرجع سابق، ص ٧٩ وما بعدها.

(٣) لم يرد مصطلح التنمية المستدامة في الدستور المصري الصادر ٢٠١٢ مباشرة، ولكن تعرف المواد أرقام ١٤، ١٨، ٦٣، ٦٨ ما يدل على توجه المشرع في هذا الخصوص.

خطة وطنية للإسكان؛ تقوم على العدالة الاجتماعية، وتشجيع المبادرات الذاتية والتعاونيات الإسكانية، وتنظيم استخدام أراضي الدولة لأغراض العمران بما يحقق الصالح العام، ويحافظ على حقوق الأجيال"^(١).

وتتعدد في هذا الصدد المواد الدستورية التي تتبنى نهج التنمية المستدامة في نطاق تنظيم حقوق الارتفاقات العامة ومن ذلك نص الدستور على "تكفل الدولة للمواطنين الحق في المسكن الملائم والأمن والصحي، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية. وتلتزم الدولة بوضع خطة وطنية للإسكان تراعى الخصوصية البيئية، وتكفل إسهام المبادرات الذاتية والتعاونية في تنفيذها، وتنظيم استخدام أراضي الدولة ومدتها بالمرافق الأساسية في إطار تخطيط عمراني شامل للمدن والقرى وإستراتيجية لتوزيع السكان بما يحقق الصالح العام وتحسين نوعية الحياة للمواطنين ويحفظ حقوق الأجيال القادمة. كما تلتزم الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، كما تكفل توفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية محددة"^(٢)، وجعل المشرع ورود الارتفاقات العامة أو الخاصة على الممتلكات الخاصة من شروطه الأساسية ضرورة مراعاة الاحتياجات البيئية"^(٣).

أعلى المشرع الدستوري من شأن مفهوم التنمية المستدامة فوضعه في مصاف النصوص الدستورية، وألزم الدولة بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية بما يفي باحتياجات الجيل الحاضر دون المساس بحقوق الأجيال القادمة، وذلك ما وضعه المشرع نصب عينيه حال إصدار قوانين التعمير وقوانين الكهرباء والطيران المدني والآثار والاتصالات وغيرها من النصوص التي تتضمن إيراد الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة حيث اشترط ألا تؤثر على

(١) المادة (٦٨) من دستور مصر ٢٠١٢م.

(٢) تتعدد المواد الدستورية التي تنظم التنمية المستدامة ومنها ٢٧، ٣٢، ٤١، ٤٦، ٧٨، ٧٩.

(٣) حكم محكمة القضاء الإداري بالإسكندرية الدائرة الأولى بحيرة، في الدعوى رقم ٩٥٣٥ لسنة ١٦ ق، بجلسة ٢ سبتمبر ٢٠١٦م.

سلامة البيئة والصحة العامة للمواطنين وأوجب التطوير الحضري باعتباره من العناصر الضرورية ومن مستهدفات التنمية المستدامة.

الفرع الثاني

التنمية المستدامة والتطوير الحضري

أدرك المُشَرِّع أهمية الربط بين التنمية المستدامة وسير المشروعات العامة للوصول إلى التطوير الحضري بشرط ألا يتعارض مع المبادئ الدستورية^(١)، وضرورة وجود مدن صديقة للبيئة، وحماية الإنسان من كل ما يتعرض له من تأثيرات بيئية وصحية، ولذلك وضع ضوابط تحكم الارتفاقات العامة، وظهر ذلك في العديد من المجالات ففي مجال التنمية العمرانية فقد كان لقانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ قصب السبق في تبني مفهوم التنمية المستدامة، وحماية البيئة من خلال التنمية العمرانية المستدامة^(٢).

وعرفها بأنها إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة، كما تضمنت ذات المادة تعريفاً للمخطط الاستراتيجي: بأنه المخطط الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية، على المستوى القومي أو الإقليمي، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني.

(1) L'atteinte au droit de propriété résultant de l'institution ou de l'existence d'une servitude « n'est pas en soi contraire aux principes constitutionnels » Selon les termes du Conseil constitutionnel dans sa décision : CC, 13 déc. 1985, Loi modifiant la loi du 29 juillet 1982 et portant diverses dispositions relatives à la communication audiovisuelle, déc. n° 85-198, DC, cons. 7 : JORF, 14/12/1985, p. 14574. Rec. CC. 78.

(٢) البندين رقمي (٣٢) من المادة رقم (٢) من قانون البناء الموحد الصادر بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ٢٠٠٨ م.

كما أكدت النصوص التشريعية على مفهوم التنمية المستدامة عند تعريفها للمخطط الاستراتيجي العام حين نصت بأنه مخطط المدينة أو القرية الذي يُبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة على المستوى المحلي في إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التي تضم المدينة أو القرية، ويحدد الحيز العمراني للمدينة أو القرية، واستعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمراني، وبرامج وألويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل، كما عهد المُشَرِّع في المادة (٥) من ذات القانون إلى الهيئة العامة للتخطيط العمراني بحسبانها جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة بأمر إعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومي والإقليمي والمحافظة، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية على المستوى المحلي في إطار الأهداف والسياسات القومية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة^(١).

وكان للقضاء الإداري رأي في خطوط سير التخطيط العمراني، فذهب إلى أن المُشَرِّع الدستوري ألزم الدولة بوضع خطة وطنية للإسكان تُراعي الخصوصية البيئية وتكفل إسهام المبادرات الذاتية والتعاونية في تنفيذها وتنظيم استخدام أراضي الدولة ومدّها بالمرافق الأساسية في إطار تخطيط عمراني شامل للمدن والقرى وإستراتيجية لتوزيع السكان بما يحقق الصالح العام وتحسين نوعية الحياة للمواطنين ويحفظ حقوق الأجيال القادمة، كما ألزم الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، كما تكفل توفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية محددة^(٢).

(1)CAA Lyon, 6 juill. 2004, *Detry*, n° 01LY00120 : *RJ envir.* 2005. 244 ; DELIANCOURT (S.), « Le régime juridique des servitudes d'utilité publique annexées à un plan local d'urbanisme », *BJCP* 6/2010,p. 421.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري بالإسكندرية، الدائرة الأولى بحيرة الثالثة والثلاثون، في الدعوى رقم ٩٣٥٠ لسنة ١٠ ق، بجلسة ٢٨ ديسمبر ٢٠١٥م، حيث جاء فيه وعليه قضت المحكمة بإلغاء قرار وزير الإسكان

وإن كان بعض الفقه في فرنسا لم يحبذ استخدام مصطلح التخطيط العمراني ورأى أنه من الأوفق استخدام مصطلح تخطيط المدن^(١)، ولكن العبرة بتبني فكرة التنمية المستدامة بخصوص الارتفاقات العامة وعلى كلٍ فلا مشاحة في الاصطلاح، فنجد أن المشرع الفرنسي تبنى فكرة التطوير الحضري من خلال تنشيط المراكز الحضرية والريفية والاستخدام الاقتصادي للمساحات والموارد الطبيعية^(٢)، والمحافظة على المناطق المزروعة^(٣)، والغابات^(٤)، وحماية المواقع والبيئة الطبيعية^(٥).

والمراقق والتنمية العمرانية رقم ١٠١ لسنة ٢٠١٠، فيما تضمنه من اعتماد المخطط الاستراتيجي العام لمدينة دمنهور، وذلك على سند من القول بأن هذا القرار قد " أهدر ما أوجبه المشرع؛ من مراحل وإجراءات رسمها بدقة وعناية تحقيقا للهدف المنشود من اعتماد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة، لا يترتب عليه عدم المشروعية وإهدار سيادة القانون فقط، وإنما تعويق الخطط العامة للتطوير والتنمية المستدامة على المستوى المحلي في إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التي تضم تلك المدينة، وهي أركان ضرورية لازمة لتطوير سبل الحياة والتقدم، ولا يجوز لفرد أو جهة أو هيئة الاستئثار بها أو المساس بحق المواطنين فيها على أي وجه، وأي قرار يصدر على غير ذلك يعد انقضا ظاهرا وعاريا من كل سند قانوني على النظام العام".

(1)AUBY (J.-B.), PERINET-MARQUET (H.), NOGUELLOU (R.), *Droit de l'urbanisme et de la construction*, 11ème éd., LGDJ, Paris, 2017, n° 284.

(2)TA Strasbourg, 10 mai 2011, *Assoc. Alsace Nature*, n°0703274 : *Envir.* 2011, note 89, note GILLIG ; CAA Nantes, 14 mai 2012, *Commune de Boissy-lès-Perche*, n°10NT02174 : *Envir.* 2012, n°64, obs. GILLIG.

(3)CAA Bordeaux, 1er avr. 2010, *Préfet des Pyrénées-Atlantiques*, n°09BX00918 : *AJDA* 2010. 1391.

(4)TA Poitiers, 11 mars 1987, *Assoc. de défense de la Boulonnienne* : *rev. jur. Centre-Ouest* 1988, n°1, p.60 ; *LPA* 28 oct. 1987, note HUBRECHT et MELLERAY.

(5)CAA Nancy, 11 févr. 2010, *Commune de Berentzwiller et a.*, n°09NC00452 : *Envir.* 2010. n°55, note GILLIG.

وللمحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان حكم حديث نسبياً حيث ذهبت إلى أن التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة وتحقيق أهداف المجتمع من أولى أولويات المجتمعات المعاصرة، والقيود التي قد تؤثر على حق الملكية يجب وضعها في ميزان المنافع والمضار وتقديم المصلحة العامة عليه^(١).

وقد أكدت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة المصري على أن أمر حماية البيئة وصيانة مواردها الطبيعية يهدف إلى تحقيق مصلحة الأجيال الحاضرة والقادمة، وذلك من خلال تأكيدها على ضرورة حماية البيئة من الأنشطة المختلفة للإنسان كالزحف العمراني^(٢)، والأخذ بتلك المتطلبات ووضعها في عين الاعتبار حال تنظيم مخططات التطوير الحضري، في إطار متطلبات التنمية المستدامة والموازنة بين الحق الدستوري في الملكية الخاصة وإيراد الارتفاقات عليها وما يستتبع ذلك من انتقاص لخصائص حق الملكية وهذا ما يستتبع وجود رقابة إدارية فعالة ورقابة قضائية منصفة لتحقيق أهداف التنمية المستدامة.

(1) « Certains droits fondamentaux, comme le droit de propriété, ne devraient pas se voir accorder la primauté face à des considérations relatives à la protection de l'environnement, en particulier lorsque l'état a légiféré en la matière CEDH, 2e sect, 27 nov. 2007, n°21.861, *Hamer c/ Belgique*, D. 2008, jur, p. 884, note MARGUENAUD (J.-P.) ; *AJDI* 2008, p. 316, obs. RAYMAUD (J.); *RLDC* 2008/50, n°3041, p. 56, obs. PARANCE (B.) ; D. 2008, p. 246, obs. N.R.M.

(٢) فتوى الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم ٢١٥ لسنة ٢٠١٠، بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠١٠، ملف رقم ٧/٢/٢٥٦.

الفصل الثاني

الرقابة على الارتفاقات العامة

تمهيد وتقسيم:

الإدارة تطلع بدور مهم في تطبيق المقتضيات القانونية المتعلقة بتقرير الارتفاقات العامة على الممتلكات الخاصة، وتمثل تلك الارتفاقات قيود على الحقوق الناتجة عن حق الملكية وخاصة حقي الاستعمال والاستغلال، ولما كان ورود هذا الحق يمثل خطر حقيقي على ممتلكات الأفراد، خاصة مع تعاظم دور السلطة التقديرية للإدارة في رسم خطوط الارتفاقات، فلا مناص من خضوعها لنوع من الرقابة الإدارية الذاتية الفنية والقانونية، والتأكيد على حق الإدارة في تغيير مخططات الارتفاق، بالإضافة إلى الخضوع للرقابة القضائية، مع وضع آليات لتقرير حق المضرور في التعويض وفقاً للمبادئ المتعارف عليها في تقرير التعويض العادل، وتبيان الطبيعة القرارات الصادرة من اللجان الإدارية المختصة بفحص تظلمات الأفراد.

ونبين طبيعة الرقابة القضائية التي تخضع لها قرارات الارتفاقات العامة ونحدد القضاء المختص بالنظر في قرارات الارتفاقات والمختص بالتعويض، وهل يوجد مجال لتنازع الاختصاص بين جهتي القضاء العادي والقضاء الإداري، والطبيعة القانونية لقرارات لجان الارتفاقات وشروط الضرر الموجب للتعويض، ومرحلة التعويض عن تلك الارتفاقات، ودور القضاء في الموازنة بين حق إيراد الارتفاقات العامة للمنفعة العامة، وحماية الملكية الخاصة وسلطة القاضي في رقابة إقرار التعويض العادل للأفراد على ورود تلك الارتفاقات على الممتلكات الخاصة، وما تثيره الإدارة من ضرورة الحصول على تعويض بالمقابل حال إزالة تلك الارتفاقات كتحسينات على الملكية الخاصة.

وأخيراً نأتي على إشكالية التعويض عن الارتفاقات العامة من خلال إيضاح حالات التعويض بموجب القوانين الخاصة التي نصت على الارتفاقات العامة وحالات الإحالة لقانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

المبحث الأول: - الرقابة الإدارية على الارتفاقات العامة.

المبحث الثاني: - الرقابة القضائية على الارتفاقات العامة.

المبحث الأول

الرقابة الإدارية على الارتفاقات العامة

تمهيد وتقسيم:

يتمحور دور الإدارة في تقرير الارتفاقات العامة على الممتلكات الخاصة في المرحلة القبلية لتقرير تلك الارتفاقات والمرحلة البعدية، بواسطة قراراتها الإدارية المتعددة في تلك المرحلة (قرار تقرير الارتفاقات، قرار إقرار التعويض، والرد على الاعتراضات الواردة على خطوط سير الارتفاقات، القرارات اللاحقة التي تؤثر على حق الملكية).

ونبين تلك المراحل المتعددة التي يمر بها إقرار حقوق الارتفاقات العامة مع استعراض حالات إدارية وضمانات قانونية وقضائية لحماية الممتلكات الخاصة، مع ترسيخ حق المضرور في التظلم الإداري والانتصاف القضائي بطلب تغيير مسار الارتفاقات أو إلغاء القرار الإداري الصادر بتقرير تلك الارتفاقات.

المطلب الأول: - الرقابة الفنية للإدارة على تنظيم الارتفاقات العامة.

المطلب الثاني: - الرقابة القانونية للإدارة على تنظيم الارتفاقات العامة وطبيعة

قرارتها.

المطلب الأول

الرقابة الفنية للإدارة على تنظيم الارتفاقات العامة

تختلف السلطة الإدارية المختصة بتحديد الارتفاقات العامة حسب نوع كل ارتفاق يرد على الملكية على حده، فمع التأكيد على عدم وجود قانون مستقل ينظم حقوق الارتفاقات العامة على غرار قانون نزع الملكية، ومع التسليم بأن الارتفاقات تنظم بنصوص قانونية ولائحية متفرقة حسب نوع الارتفاق الوارد، وكل قانون يبين اللجنة المختصة بتحديد خطوط تلك الارتفاقات، وطريقة الاعتراض المختلفة وتبعات ذلك الاعتراض والتي تتراوح بين قبول الاعتراض أو إقرار التعويض أو الوصول إلى مرحلة نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، في حال عدم موافقة صاحب الملكية الخاصة على ورود الارتفاقات على ملكيته، ولا شك باختلاف القيود التي ترد في كل نوع من أنواع الارتفاقات العامة والتي تختلف من حالة على أخرى حسب طبيعة الارتفاق.

وترد الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة للأفراد المحمية دستوريًا مما يوجب ضرورة وجود رقابة إدارية فنية حقيقية لضمان حق الملكية وعدم العبث بها، وتنقسم تلك الرقابة الفنية للإدارة بين رقابة المواصفات الفنية للمشروع التي تقوم بها لجان مختصة بالدراسة وعمل رسومات المشروع، ورقابة اللجان الفنية المختصة بنظر الاعتراضات على المشروع، وما يصاحب ذلك من ضرورة استقلال تلك اللجان، وهو ما يحتم علينا ضرورة التعرض لتلك اللجان بشيء من التفاصيل لتبيان النظام القانوني الحاكم وطبيعة عمل تلك اللجان، والتداخل الواقعي بين الرقابة الفنية والرقابة القانونية للجان الارتفاق، وما يستتبع ذلك من صدور القرار الإداري من الوزير المختص.

وبفحص القوانين المختلفة محل الدراسة المنظمة للارتفاقات العامة نجد أنها أحالت^(١)، تحديد طرق إيراد الارتفاقات العامة للتنظيم اللائحي، وتصدت تلك اللوائح لتبيان تشكيل تلك اللجان الفنية وتحديد طبيعة عملها، وهذا ما يستتبع ضرورة نبيان طبيعة الأعمال الفنية لتلك اللجان الإدارية ومدى جواز خروجها على التنظيم اللائحي، مع تجلية الطبيعة القانونية للقرارات الصادرة عنها.

أولاً: - تحديد الأعمال الفنية:

من الطبيعي أن تختلف الأعمال الفنية موضع التنظيم حسب نوع الارتفاق، مع ضرورة تحديد طبيعة القرار المتخذ وآليات الاعتراض عليه، ونستعرض أنواع الارتفاقات حسب نوع الارتفاق محل الدراسة، ففي مجال ارتفاقات الكهرباء: يجوز أن تصدر تلك الارتفاقات من أحد هيئات ومؤسسات الدولة، وكذلك من الأشخاص الخاصة ذوي النفع العامة مثل الشركة المصرية لنقل الكهرباء، وهي من أشخاص القانون الخاص^(٢).

وحدد المشرع خطوط الارتفاق المسموح بها في مجال الكهرباء، ووضع ضوابط لعمل اللجان الفنية فمنعها من تقرير الارتفاقات إذا كان العقار مبنياً فلا يجوز إقامة أو تشغيل أو صيانة الشبكات والكابلات إلا خارج الحوائط أو الواجهات أو فوق الأسقف والأسطح بكيفية يمكن معها الوصول إليها من الخارج دون اختراق أجزاء العقار المخصصة للسكنى وبطريقة لا تعرض سلامة الغير للخطر.

إن الأعمال الفنية التي ترد على الملكيات الخاصة في مجال الارتفاقات المتعلقة الكهرباء يمكن أن ترد من شخص عام أو من أحد أشخاص القانون الخاص التي صرحت لهم الإدارة بذلك بشرط أن لا يؤدي ذلك إلى المساس بالمباني المعدة للسكنى، وللمالك حق

(١) والتي سبق الإشارة إليها وهي الارتفاقات المقررة لمصلحة الخطوط الكهربائية بالقانون رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥، والارتفاقات للطيران المدني بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١، والارتفاقات لتنظيم الاتصالات بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣، والارتفاقات المقرر لحماية الآثار بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.
(٢) نص المادة (٥٣) من القانون الكهرباء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥م.

الاعتراض على تلك الخطوط الفنية، كما يجوز لتلك اللجان تغيير الخطوط، وضرورة النظر في الاعتراض خلال مدة قانونية محددة.

وفي مجال الارتفاقات المقرر للملاحة الجوية: جعل المشرع الوزير المختص هو الجهة المنوط بها تحديد نطاق ومدى حقوق الارتفاق الجوية والمناطق التي تقرر فيها بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الأشخاص والممتلكات، وذلك كله طبقاً للقواعد والأنظمة الدولية المقررة في هذا الشأن^(١).

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إصدار ترخيص بالبناء أو بالتعليق أو بالتعديل في مناطق الارتفاق الجوي إلا بعد صدور الترخيص المشار إليه في الفقرة السابقة مبيئاً به أقصى ارتفاع مسموح به منسوباً لمستوى سطح البحر وإثباته في ترخيص البناء أو التعليق أو التعديل، ولا يمكن إدخال المرافق إلى البناء إلا بعد الحصول على شهادة من سلطة الطيران المدني بمطابقة البناء أو المنشأة للترخيص الصادر منها^(٢).

وفي مجال الارتفاقات المقرر لشبكة الاتصالات: أناط المشرع بالشركات المرخص لها سلطة مد كابلات أو موصلات أرضية أو هوائية أو إقامة أعمدة أو أبراج أو تركيبات على الطرق والشوارع والميادين العامة أو الممرات المائية وخطوط السكك الحديدية، مع مراعاة المعايير والاشتراطات البيئية والصحية قبل البدء في تلك الأعمال، ويسرى ذلك على صيانة هذه المنشآت أو تعديل مساراتها^(٣)، ومنع ورود تلك الارتفاقات على بعض المنشآت كالمدارس والمستشفيات^(٤)، كما بين المشرع بعض الاشتراطات البيئية التي توجب حماية الصحة العامة^(١).

(١) نص المادة (٢٣) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م.

(٢) نص المادة (٢٤) من قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م.

(٣) نص المادة (٣٥) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٤) وبخصوص ضوابط الترخيص بمحطات تقوية التليفون المحمول في أسطح العقارات وقد حظرت المادة الأولى الترخيص بتركيب هذه المحطات في حالات معينة من بينها إذا كان العقار يبعد أفقياً مسافة أقل من عشرين متراً عن مدارس رياض الأطفال ومدارس التعليم الأساسي والمستشفيات والمراكز والمستوصفات

وحدد المشرع ضوابط الارتفاقات للجهة المنوط بها منح الترخيص حيث أكد على أنه لا يجوز للجهة المختصة بشئون التنظيم الترخيص بإقامة مباني يتجاوز ارتفاعها خمسين مترًا أو تعليتها أو تعديلها إلا بعد الرجوع للجهاز، كما تلتزم بإخطار الجهاز عن المباني التي تتم إقامتها أو تعليتها أو تعديلها بما يتجاوز الارتفاع المذكور^(٢).

وفي مجال الارتفاقات المقرر لمصلحة الآثار: عقد النص القانوني المصري الاختصاص للمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على اقتراح الوزير، لترتيب حقوق الارتفاق للمباني المجاورة للمواقع والمباني الأثرية في حدود حرم الأثر على أن يثبت للعقار أو المنقول صفة الأثر^(٣)، وذلك لضمان المحافظة على خصائصها الفنية أو مظهرها العام وذلك مقابل تعويض عادل^(٤)، وبموجب النص القانوني تعتبر الأراضي الواقعة داخل حرم الأثر أو خطوط التجميل أرضا أثرية تسري عليها أحكام هذا القانون^(٥).

وخلاصة القول إن المشرع وضع ضوابط لعمل اللجان الفنية المختصة بالارتفاقات العامة ويمكن أجمالها من خلال القوانين محل الدراسة بأنها أولاً: أنها اختصاص منوط بأشخاص القانون العام واستثناء بأشخاص القانون الخاص ذات النفع العام، ثانياً: انه لا يجوز أن ترد تلك الارتفاقات على المباني المعدة للسكنة بما يغير من طبيعتها، ثالثاً: ضرورة

الطبية". وفي ضوء هذه صدر قرار محافظ القاهرة رقم ٢٦٢٧ لسنة ٢٠٠١ المعدل بقراره رقم ٢٨٩٦ لسنة ٢٠٠١م.

(١) نص المادة (٣٦) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٢) نص المادة (٤٢) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٣) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٣٣ ق. ع، بجلسته ٢٨ مارس ١٩٨٧م.

(٤) نص المادة ١٦ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٥) نص المادة ١٩ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م. "لوزير، بناء على اقتراح مجلس الإدارة وبعد موافقة اللجنة المختصة، إصدار قرار بتحديد حرم الأثر أو خطوط التجميل للآثار والمناطق الأثرية، وفي هذه الحالة تعتبر الأراضي الواقعة داخل حرم الأثر أو خطوط التجميل أرضا أثرية تسري عليها أحكام هذا القانون".

الحصول على تصاريح من جهات حددها القانون ومراعاة معايير في العقار محل الارتفاق أفقية ورأسية، رابعًا: منع ورود الارتفاقات على بعض المرافق العامة كالمدارس والمستشفيات ورياض الأطفال، خامسًا: وضع ضوابط بيئية وصحية لحماية للمصلحة العامة.

ثانيًا: - مدى جواز مخالفة التحديد اللائحي.

باستعراض القوانين محل الدراسة تبين أن المشرع تدرج في تحديد الجهة المختصة بتقرير الارتفاق بين رئيس الجمهورية أو الوزير المختص أو مجلس محدد أو لجنة تشكل بموجب النص القانوني أو نصوص لائحية، ولكن تظهر الإشكالية الحقيقية في حالة مخالفة الجهة التي حددها المشرع النصوص المنظمة لإقرار الارتفاقات مخالفة ضمنية أو صريحة، وهنا يظهر دور الإدارة الرشيدة في التدثر بالمشروعية في حال خالفت الجهة المختصة الاطار اللائحي المنصوص عليه، وهو ما يتسم بعدم المشروعية، ويبقى الاعتراض الفردي هو المحرك لإعادة الأمور إلى نصابها الصحيح، حيث يتدرج البطلان بين البطلان النسبي والبطلان المطلق وربما يصل القرار على الانعدام حال اعتباره اعتداء مادي على النصوص القانونية حال خالف النص القانوني مخالفة صريحة.

فيصنف البطلان على أنه بطلان نسبي في حال ارتفاقات الآثار إذا صدر القرار الإداري بالمخالفة للاختصاص الوظيفي حيث منح القانون للوزير سلطة تقرير مناطق الآثار، فهو اختصاص منعقد له إلا في حال التفويض وفقًا للشروط القانونية للتفويض، ويوصف بأنه بطلان مطلق إذ خالف النصوص اللائحية مخالفة صريحة كإيراد الارتفاقات على أماكن حظر المشرع الارتفاق عليها، أو نمّ الفعل الإداري عن انحراف في استعمال السلطة، ويكون القرار منعدم في حال المخالفة الصريحة للنصوص القانونية أو صدور القرار من شخص غير مختص، وحالات عدم صدوره في الشكل الذي حدده القانون^(١).

(١) د. رمزي طه الشاعر: تدرج البطلان في القرارات الإدارية "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية، الطبعة الخامسة ٢٠٢٢، ص ٤١ وما بعدها.

وفي كل الأحوال تخضع تلك القرارات لرقابة المشروعية، والتي تتمثل في الرقابة الرئاسية عن طريق التظلم الولائي أو اللجوء للطعن القضائي، وإن كان هذا الاعتراض لأصحاب الملكيات الخاصة حق قانوني ولائحي، إلا أن المشرع سمح لجهة الإدارة في حالات استمرار تلك الاعتراضات باتخاذ قرار بنزع الملكية الخاصة من للمصلحة العامة^(١).

المطلب الثاني

الرقابة القانونية للإدارة لتنظيم الارتفاقات العامة وطبيعة قراراتها

زخرت القوانين المتفرقة المنظم للارتفاقات العامة بتنظيم حق الملاك الخواص بالاعتراض على ورود حقوق الارتفاقات على الملكية الخاصة، سواء بسبب رفض ورود الارتفاقات بالكلية أو لمخالفة المواصفات الفنية أو عدم عدالة التعويض المستحق لهم، بهدف تحريك الرقابة القانونية الولائية والرئاسية المقررة حال ورود الارتفاقات على الملكية الخاصة، لكون تلك الارتفاقات قيد يكبل حق الملكية، وتراقب الإدارة بناءً على تلك الاعتراضات الاشتراطات القانونية والفنية وملائمة تلك الارتفاقات وتلبيتها للمصلحة العامة. ونبين ذلك من خلال تقسيم المطلب إلى فرعين أحدهما لتوضيح الرقابة القانونية للإدارة على الارتفاقات العامة، والثاني لتأكيد الطبيعة القانونية لقرارات لجان الطعن ومدى اختصاصها في الفصل في طلبات التعويض المستحق.

الفرع الأول: - الرقابة القانونية للإدارة على الارتفاقات العامة.

الفرع الثاني: - الطبيعة القانونية لقرارات لجان الطعن.

(١) نص المادة (٥٤) من القانون الكهرياء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥م.

الفرع الأول

الرقابة القانونية للإدارة على الارتفاقات العامة

تخضع الارتفاقات العامة لرقابة إدارية قانونية لحماية حق الأفراد في الملكية والموازنة بين ورود بعض القيود على تلك الحقوق والحفاظ على أصل الحق ولا نبالغ أن وصفنا حق الملكية بأنها من أعظم الحقوق الدستورية فهو قرين الحق في الحرية، ونأتي على ذلك من خلال عرض تنظيم حق الاعتراض القانوني على مخالفة المواصفات الفنية، ونبين مدى استقلالية اللجان الفنية التي ترسم خطوط الارتفاقات العامة وترفع التقرير الفني للجهات المختصة، وبين اللجان القانونية التي تفصل في الاعتراضات المقدمة من الملاك الخواص.

أولاً: - الاعتراض القانوني على مخالفة المواصفات الفنية.

نظم المشرع في القوانين محل الدراسة حق الأفراد في الاعتراض على الارتفاقات المختلفة وحدد جهات تلقي تلك الاعتراضات وبين سلطة الإدارة وتبعات قبول أو رفض تلك الاعتراضات، ففي مجال ارتفاقات الكهرباء أجاز لأصحاب الملكية الخاصة أو حائزها الاعتراض كتابة على إقامة أو تشغيل أو صيانة الشبكات والكابلات...، وذلك خلال مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بخطاب موصي عليه بعلم الوصول بالقيام بأي من تلك الأعمال، وعلى الجهاز أن يبيت في اعتراضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الاعتراض، وفي حالة رفض الجهاز الاعتراض فلا يجوز إقامة أو تشغيل أو صيانة هذه الشبكات أو الكابلات إلا بقرار يصدر من الوزير المختص يتضمن وصف الأعمال المراد إجرائها وبيئاً تفصيلياً عن العقار المراد تنفيذ هذه الأعمال عليه^(١).

ثم أوجب المشرع على جهاز تنظيم مرفق الكهرباء الرد على تلك الاعتراض خلال خمسة عشر يوماً على ورودها، وأعطى المشرع للجهاز سلطة في رفض الاعتراض ويكون لصاحب الملكية الخاصة أما القبول بقرار اللجنة القانونية أو الرفض مع التسليم بأن القانون

(١) نص المادة ٥٣ من قانون الكهرباء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥ .

رتب نتيجة خطيرة على عدم قبول المالك بقرار اللجنة برفض الاعتراض ألا وهو نزع الملكية، وفي حالة عدم رد الجهاز اعتبر المشرع أن ذلك قرار سلبى بقبول الاعتراض ورتب عليه نتيجة بأنه لا يجوز مرور الارتفاق على تلك الأرض المحددة ونجد أن المشرع أحسن صنعاً حين حمى الطرف الضعيف هو صاحب الملكية الخاصة من إمكانيات تلاكأ الجهاز أو عدم الرد.

أما في حال أن أصبح ارتفاق الكهرباء واقعاً وأراد المالك إحداث بعض التغييرات والتعديلات بعقاره وكان من شأنها التأثير على أي من منشآت مرفق الكهرباء، فعليه إخطار الجهاز بما ينوي إجرائه من تعديلات وتغييرات بعقاره قبل البدء فيها، وعلى الجهاز الرد خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار، ورتب المشرع في حال سكوت الجهاز باعتباره قرار سلبى بالموافقة، أما إذا رفض الجهاز وصمم المالك على إجرائها هنا أيضاً أجاز المشرع للجهاز نزع ملكية العقار أو الجزء اللازم للمنفعة العامة.

وفي مجال ارتفاع الطيران وحفاظاً على سلامة الملاحة الجوية منح المشرع لسلطة الطيران المدني أن تطلب إزالة أو تعديل أي جهاز ضوئي قد يحدث التباساً مع الأجهزة الضوئية المساعدة للملاحة الجوية، كما يجوز لها فرض ما يلزم من القيود على المنشآت التي يتصاعد منها دخان أو كل ما من شأنه أن يؤثر على الرؤية في جوار المطارات أو على تأمين سلامة الملاحة الجوية^(١).

وفي مجال ارتفاعات الاتصالات: اشترط المشرع ضرورة موافقة المالك أو اتحاد الملاك أو اتحاد الشاغلين على إنشاء هذه المحطات، واشترط إلي جانب ذلك شرطاً خاصاً وهو موافقة شاغلي الدور الواقع أسفل سطح العقار المزمع تركيب المحطة عليه، **كما جعل الترخيص على مرحلتين الأولى التصريح المبدئي** ويترتب عليه توصيل الكهرباء للمحطة وتشغيلها تجريبياً لثبوت عوامل الأمان والمطابقة للاشتراطات الأخرى لجهاز تنظيم مرفق الاتصالات، وبعدها يصدر الترخيص النهائي للمحطة^(٢)، ويحق للمالك الاعتراض بشرط وجود المبرر المشروع مع

(١) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن الرقم ٤٩٩٦ لسنة ٤١ ق. ع، بجلسة ٢١ إبريل ٢٠٠٤م.

(٢) حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ٨٤٦٩ لسنة ٥٥ ق، بجلسة ١١ ديسمبر ٢٠٠٧م.

الوضع في الحسبان أن المشروعية تخضع للتقدير الإدارية للجهة الإدارية، ويفهم من نص المادة ٣٩ من قانون تنظيم الاتصالات بمفهوم المخالفة جواز الاعتراض إذا كان المبرر مشروع على إقامة التركيبات والتوصيلات اللازمة في حال مخالفة قواعد السلامة الإنشائية والصحة البيئية^(١).

بعد التسليم بحق الإدارة في إقرار الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة ما لم يضع المشرع حظر ورود الحقوق العينية الأصلية على المنشأة موضع الارتفاقات، يطرح تساؤل عن مدى وجواز ورود الارتفاقات العامة على الممتلكات العامة: بالرجوع إلى النصوص القانونية نجد اختلاف المعالجة التشريعية لذلك التساؤل حسب نوع الارتفاق المقرر، فنجد المشرع أجاز إيراد حقوق الارتفاقات على جميع العقارات المملوكة لأشخاص القانون العام والخاص في مجال الاتصالات^(٢).

وإن كان قيد حظر في بعض الأحيان هذا الحق في بعض المرافق العامة الأخرى فلا يتصور ورود حقوق الارتفاقات العامة عليها، فإن كانت الارتفاقات العامة على الأملاك الخاصة من إطلاقات جهة الإدارة، إلا أن المشرع حظر ورود الارتفاقات على بعض المنشأة العامة فممنع إصدار تصاريح إقامة أبراج محمول على أسطح مدارس رياض الأطفال ومدارس التعليم الأساسي والمستشفيات والمراكز والمستوصفات الطبية، فحظر إنشاء محطات تقوية المحمول على مسافة لا تقل عن عشرين مترًا منها^(٣)، وبخصوص المباني التي تعد أثرية فقد حظر المشرع البناء نهائياً في حرم المكان الأثري^(٤)، وجاءت اللائحة التنفيذية لتمنع حق ورود الارتفاقات على المواقع الأثرية^(٥)، وبجانب الحظر التشريعي بعدم جواز ورود الارتفاقات على

(١) نص المادة (٣٩) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م، بموجب تلك المادة منع المشرع الاعتراض على ورود حق الارتفاق لمصلحة الاتصالات.

(٢) نص المادة (٤٣) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٣) حكم محكمة القضاء الإداري في الدعوى رقم ٨٤٦٩ لسنة ٥٥ ق، بجلسة ١١ ديسمبر ٢٠٠٧م.

(٤) نص المادة ٢٠ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٥) نص المادة ٣٤ من لائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧١٣ لسنة ٢٠١٠م.

بعض العقارات العامة، كذلك لا يجوز اكتساب ارتفاق بالتقادم على أملاك الدولة، حيث يحظر تملك أملاك الدولة العامة أو الخاصة بالتقادم، فمن باب أولى لا يقبل إيراد الارتفاقات عليها.

ثانياً: - استقلال اللجان القانونية عن لجان الاعتراض الفني.

بعد أن يتقدم من يرد على ملكة حق الارتفاق بالاعتراض على تلك الارتفاقات، هنا يطرح التساؤل عن طبيعة اللجنة المختصة بنظر تلك الاعتراضات الفنية والقانونية، هل من الأفضل أن توجد لجنة واحدة تنظر في الاعتراضات الفنية والاعتراضات القانونية، أم من الضرورة وجود لجان منفصلة لنظر كل نوع من الاعتراضات على حده.

من متابعات الواقع العملي عن كثب ودراسة أكثر من حالة ميدانية تبين لنا أنه من الأفضل وجود لجنة واحدة تتبثق عنها لجنتان فرعيتان تختص إحداها بالاعتراضات الفنية، وتختص الأخرى بالاعتراضات القانونية لمعالجة إشكالية حق التصويت، ولتوفير الضمانات الكافية لتلك اللجان لتمتع بالاستقلالية الكاملة للعمل في مجال تخصصها، وحتى لا ندخل في مجال التفريعات ألا متناهية للوصول للحقوق الفردية لحماية حق الملكية، على أن يتضمن النص القانوني المقترح ضوابط التظلم لتلك اللجان وإجراءات العمل أمامها ونقترح أن يوجد في هذا التشكيل عنصر قضائي لتسريع الإجراءات وضمن الشفافية في رسم خطوط الارتفاقات العامة، والنزاهة في نظر الاعتراضات المقدمة وذلك في نطاق المشروعية والخضوع للرقابة القضائية على السلطة التقديرية لجهة الإدارة.

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية لقرارات لجان الطعن

تكمن أهمية تبيان الطبيعة القانونية لقرارات لجان الطعن على الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة من خلال تجلية تشكيل لجان الطعن وهل هي لجان إدارية يصدر عنها قرارات إدارية أم أعمال قضائية، أم هي جهات قضائية وما يصدر عنها بمثابة حكم، وتكمن أهمية تبيان الطبيعة القانونية للجان الطعن، في معرفة جهة الطعن والضمانات التي تتحقق أمام تلك المجالس والإجراءات التي يجوز تطبيقها أمامها وهل تخضع لنظام إجرائي خاص، أم يتم الرجوع للقواعد العامة المتمثلة في قانون مجلس الدولة وقانون المرافعات المدنية والتجارية.

ومعرفة الطبيعة القانونية لقرارات مجالس الطعن يعد من الأهمية بمكان، فإذا اعتبرناها قرارات إدارية فإنه يجوز سحبها خلال الميعاد المقرر، كما يمكن الطعن عليها بالإلغاء أمام المحاكم المختصة إذا توافرت أحد العيوب التي تلحق بالقرار الإداري، أما إذا اعتبرناها من قبيل الأحكام القضائية فإنه يتمتع على اللجان سحبها، نظرًا لاكتسابها الحجية، كما أنه لا يجوز الطعن عليها قضائيًا إلا إذا كان الحكم المطعون عليه مبنياً على مخالفة للقانون أو الخطأ في تطبيقه أو تأويله، أو بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر في الحكم، أو صدور حكم خلافاً لحكم سابق، ويكون الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية العليا تبعاً لقواعد الاختصاص.

وفي مجال تبيان طبيعة قرارات لجان الطعن للرد على الاعتراضات المقدمة بخصوص الارتفاقات العامة لم يرد نص قانوني يصنف ما يصدر منها باعتباره بمثابة حكم قضائي، بل تبنت تلك القوانين موضع الدراسة تصنف تلك الأعمال باعتبارها قرارات إدارية يتم التظلم منها والطعن عليها بالإلغاء مع المطالبة بالتعويض، مع أعطى السلطة التقديرية لجهة الإدارية في فحص تلك الاعتراضات فهي غير ملزمة بتسبب قراراتها إلا إذا ألزمها المشرع بالتسبب^(١).

(١) وذلك على خلاف الحال في فرنسا حيث أُلزم المشرع بموجب القانون رقم 11 الصادر 1979م، وجاء مكملاً له القانون الصادر في ١٧ يناير ١٩٨٦م، وترتب على هذا التعديل التشريعي أن أصبحت الإدارة ملزمة بأن تسبب جميع القرارات الفردية (في غير الحالات التي يوجد فيها نص قانوني خاص يتطلب تسبب القرار

والجهات الإدارية لا تلتزم وفقاً للنصوص القانونية سالفه الذكر بالرد الإيجابي على التظلمات المرفوعة أمامها فلها أن تتحصن بالسكوت، وأن كان المشرع رتب نتائج على هذا السكوت ففي حالات اعتبره قرار بقبول إدخال تعديلات وتغييرات على موقع الارتفاقات وفي حالات أخرى اعتبر الصمت بمثابة رفض الاعتراضات ويوصف هذا الصمت بالقرار السلبي حال ألزم المشرع الإدارة بالرد، أو بالقرار الضمني حال تدثرها بالصمت في حين كانت مبادئ المشروعية تحتم عليها الرد لإعادة الأمور إلى نصابها الصحيح، ويملك صاحب الملكية في كل الأحوال الطعن على قرارها السلبي بعدم الرد على التظلم، وهو أحد أشكال امتناع الإدارة عن التصرف وهو وجه من أوجه القصور^(١).

ويمكن القول-وبحق- أن قرارات لجان الطعن في مجال الارتفاقات العامة تُعدُّ قراراتٍ إداريةً، ويختص بنظر الطعون عليها محكمة القضاء الإداري أو المحاكم المدنية وفقاً لقواعد الاختصاص النوعي، وهذا ما نأتي عليه بالتفاصيل في تبيان حق المضرور في الطعن القضائي للاعتراض على الدراسة الفنية للارتفاقات العامة أو الاعتراض على التعويض المقدر من قبل جهة الإدارة من تحديد جهات الاختصاص القضائية المنوط بها الفصل في الاعتراضات على المراحل المختلفة لإقرار الارتفاقات العامة.

الإداري) متى كان هذا القرار في غير صالح الأفراد، ويتعين التنبيه أن طائفة القرارات التي تعتبر في غير صالح الأفراد، ومن ثم أصبح تسببها واجباً، تتضمن معظم القرارات الفردية، التي تهم جمهور المتعاملين مع الإدارة، مثل قرارات الضبط الإداري، والقرارات التأديبية، والقرارات المقيدة لمنح التراخيص، والقرارات التي تلغي أو تسحب قرارات سابقة منشئة لحقوق، ففي تلك الحالات يكون التسبب واجباً. لمزيد من التفاصيل د. محمد حسنين عبدالعال: مبادئ القانون الإداري، دار النهضة العربية، دون تاريخ نشر، ص ١٢٥.

(١) د. محمد جمال جبريل: السكوت في القانون الإداري في التصرفات الإدارية الفردية، ١٩٩٦، ص ١٧.

المبحث الثاني

الرقابة القضائية على الارتفاقات العامة

تمهيد وتقسيم:

يحظى حق الملكية بالحماية القانونية وقد أوكلت التشريعات المقارنة لجهتي القضاء العادي والإداري سلطة الرقابة على إجراءات الارتفاقات العامة، وسلطة الفصل في المنازعات المتعلقة بتلك الارتفاقات والفصل في التعويض المترتب عليها، حيث عهد المشرع الفرنسي إلى القضاء المدني بتحديد التعويض في حالة تعذر الاتفاق بين الجهة الإدارية والمالك إضافة إلى اختصاصه في الفصل في مشروعية الارتفاقات.

غير أن المشرع المصري لم يساير نظيره الفرنسي في منح الاختصاص للقضاء العادي في إجراءات الارتفاقات، وجعله من اختصاص محاكم مجلس الدولة، إذ كان القرار إداري نهائي وينتج أثر^(١)، وحرص المشرع المصري والمقارن على توفير العديد من الضمانات التي تكفل حق الملكية الخاصة للأفراد في مواجهة تعسف الإدارة من إجراءات إيراد الارتفاقات العامة، وكان للقضاء في هذا المجال العديد من المبادئ التي وضعها لحماية الملكية الخاصة خاصة في مجال مبادئ التعويض والقواعد القانونية المطبقة لاحتساب تلك التعويضات.

المطلب الأول: - الاختصاص القضائي بنظر منازعات الارتفاقات العامة.

المطلب الثاني: - التعويض عن الارتفاقات العامة.

(١) د. رمزي طه الشاعر: تدرج البطلان في القرارات الإدارية"، ص ٥٣ وما بعدها.

المطلب الأول

الاختصاص القضائي بنظر منازعات الارتفاقات العامة

تعد السلطة القضائية حامي الحقوق من تعول السلطة التنفيذية وخاصة في مجال حماية حق الحرية التي ميز الله سبحانه وتعالى بني الإنسان ولا يستقر هذا الحق دون ثبات حق الملكية لذلك أبت جُل التشريعات لإحماية حق الملكية، من خلال إخضاع كافة أعمال الإدارة بخصوص كل ما يمس حق الملكية للرقابة القضائية، وذلك لطبيعة العلاقة التي تربط السلطة العامة بالمالك والتي يطبعها القهر والجبر، فمن الضروري بمكان تدخل جهة محايدة لتعيد العلاقة بين الإدارة والأفراد لنصابها الصحيح⁽¹⁾، ويتدخل القضاء لضمان كعنصر الاعتدال بين الطرفين لضمان تحقيق مشروعية أعمال الإدارة من خلال إخضاعها لحكم القانون⁽²⁾. ويمر إقرار الارتفاقات العامة بمراحل متعددة ويختلف القضاء المختص برقاة كل مرحلة حسب التوصيف القانوني لتلك الإجراءات من إجراءات سابقة على إقرار الارتفاقات وأخرى معاصرة وإجراءات لاحقة وهنا وزع المشرع الرقابة عليها بين جهتي القضاء المدني والإداري في كل من مصر وفرنسا وهو ذات المسار في مضمار تقدير التعويضات المستحقة ونأتي على ذلك من خلال الفرعين التاليين: -

الفرع الأول: - اختصاص القضاء المدني في مجال الارتفاقات العامة.

الفرع الثاني: - اختصاص القضاء الإداري في مجال الارتفاقات العامة.

(J.M) Auby et (R) Ducos ; Droit administratif ,3éme édition ;1973 ;Daloz ;p 543.

2(René Chapus ; droit administratif général, tom II, Montchrestien 8e édition ; P625.

الفرع الأول

اختصاص القضاء المدني في مجال الارتفاقات العامة

يختص القضاء المدني في كل من فرنسا ومصر بخصوص ورود الارتفاقات العامة، ونظرًا لتطابق الاختصاص القضائي في كلا البلدين نبين النظام القانوني المطبق مع استعراض بعض الأحكام القضائية خاصة في مجال الأعمال المادية السابقة على تقرير الارتفاقات ومدى جواز الطعن فيها على استقلال والمسئولية التعويضية عن إجراءات الارتفاقات العامة.

أولاً: اختصاص القضاء الفرنسي بإجراءات الارتفاقات العامة.

تخضع إجراءات الارتفاقات العامة في فرنسا لما تخضع له إجراءات نزع الملكية حيث يختص القضاء العادي المتمثل في (قاضي نزع الملكية)^(١)، والذي اختص بإصدار أمر نزع الملكية وتحديد التعويض عنها لأصحاب العقارات المنزوعة ملكيتهم^(٢).

(١) اختصاص قاضي نزع الملكية في فرنسا: - يختص قاضي نزع الملكية إلى جانب اختصاصه بإصدار أمر نزع الملكية وتقدير التعويض بعدة مسائل من أهمها أ- الفصل في المنازعات المتعلقة بالتعويض العيني وذلك في الحالات الآتية:

(١) إذا تم الاتفاق عليه مع ذوي الشأن، كأن يتفق الطرفان على أن يكون التعويض في صورة أشغال تُنفذ لصالح من نزعت ملكيته. (٢) تعويض التجار والحرفيين والصناعيين، حيث يقدم لهم نازع الملكية مكاناً معادلاً وحينئذ يفصل قاضي نزع الملكية فيما إذا كان المكان الجديد معادلاً للمكان السابق أم لا. (٣) إعادة إسكان المستأجرين أو حائزي الأماكن بقصد السكني أو لأغراض مهنية. ب- الفصل في طلبات الاستيلاء الكامل على العقار المبنى، وذلك في حالة الاستيلاء الجزئي للعقار المبنى، أما الجزء الآخر فلم يعد صالحاً للاستخدام، وفي هذه الحالة يجوز لمن نزعت ملكيته أن يطلب من الجهة نازعة الملكية الاستيلاء الكامل على العقار. ج- الفصل في المنازعات الخاصة بإعادة إسكان المستأجرين أو الحائزين د- الفصل في المسائل المتعلقة بتنفيذ الأحكام التي يصدرها في نزع الملكية. هـ- الفصل في طلبات التعويض في غير مجال نزع الملكية وفق نصوص خاصة، لأن تحديد التعويض في هذه الحالات يتم على أساس التعويض في نزع الملكية. د. محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص ١٣٨.

(2) R. Chapus، Droit administratif general، op.cit ، p 619.

في هذا الصدد فرق المشرع الفرنسي بين اختصاص القاضي الإداري بقرار نزع الملكية أو الارتفاقات العامة واختصاص القضاء العادي بنظر التعويض، وأوجب القانون الفرنسي تدخل السلطة القضائية لنقل ملكية العقارات المنزوعة للمنفعة العامة، سواء كان بالاتفاق الودي بين الجهة نازعة الملكية والمالك أو بأمر يصدر من القاضي المختص، ففي الحالة الأولى يقتصر دور القاضي على مجرد إثبات هذا الاتفاق دون أن يكون مختصاً بفحص الإجراءات المتخذة، أما إذا تعذر الاتفاق بين الجهة نازعة الملكية وذوي الشأن على نقل الملكية فإنه يتم اللجوء لقاضي نزع الملكية ليأمر بدوره بنقل الملكية وتحديد التعويضات المقررة^(١).

وإن كان هذا الفصل الاختصاصي بين جهتي القضاء في فرنسا بخصوص الارتفاقات العامة لم يستقر وتختلف الأحكام القضائية نجد حكم لمحكمة النقض الفرنسية يعقد الاختصاص للقضاء العادي^(٢)، ويخوله بالفصل في المنازعات المتعلقة بالقرارات التي تصدر من قاضي نزع الملكية والقرار المتعلقة بتقدير التعويض^(٣).

(١) د. محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ١٠٧ وما بعدها.

(2) La troisième chambre civile de la Cour de cassation avait rejeté le pourvoi formé par les propriétaires d'un fond servant au passage des skieurs à proximité des pistes de ski, in Cass. civ. ème, 23 avr. 2013, M. X., n° 12-15.771, cité par TIFINE (P.). Selon lui, en revanche : « les atteintes à la propriété mobilière devraient toujours être concernées par la théorie de la voie de fait, en particulier dans l'hypothèse où elle se caractérise par la destruction d'un bien mobilier ».

(٣) الأمر بنزع الملكية للمنفعة العامة في فرنسا لا يعتبر حكماً قضائياً، بل إن مهمة قاضي نزع الملكية إدارية أكثر منها قضائية حيث لا توجد خصومة يفصل فيها، وإنما يعتبر أمر على عريضة يقضي بنقل ملكية العقارات المراد نزعها للمنفعة العامة إلى جهة الإدارة، لذلك فهو يعتبر من القرارات القضائية في فرنسا، ويجوز الطعن في أمر نزع الملكية أمام محكمة النقض وليس أمام محكمة الاستئناف، وتصدر محكمة النقض حكماً إما برفض الطعن أو بقبوله، فإذا صدر الحكم برفض الطعن فإن الأمر بنزع الملكية يكون نهائياً ويكون للإدارة سنداً قانونياً في حيازة العقار بصفة فعلية وذلك بعد دفع التعويض، ولا يتغير الأمر إذا ما أصدر القاضي الإداري في وقت لاحق حكماً بإلغاء القرار المقرر للمنفعة العامة أو قرار الحصر.

وعقد المشرع الفرنسي الاختصاص للقاضي نزع الملكية بإصدار قرار نزع الملكية في حال عدم الاتفاق الودي فيصدر أمر قضائي بنقل ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية بناء على أمر من القاضي، فيصرح هذا القرار بالحيازة إلى نازع الملكية شريطة أن يراعي الأحكام القانونية المنظمة لنزاع الملكية^(١).

ويتحدد اختصاص قاضي نزع الملكية في أنه من ناحية لا يجوز له أن يتعرض لمشروعية القرارات الإدارية السابقة التي تعد مجرد أعمال مادية السابقة على إصدار القرارات الإدارية وكذلك القرارات الإدارية المتعلقة بمرحلة الإدارة لنزع الملكية، لأن ذلك من اختصاص القضاء الإداري، فإذا لم يتم إلغاء أي قرار إداري من قبل القضاء الإداري، أو لم يتم سحبه من الجهة الإدارية، فإن القرار يتمتع بقرينة المشروعية، وبالتالي لا يجوز لقاضي نزع الملكية أن يتعرض له، سواءً أكان قرار تقرير المنفعة العامة أو أي قراراً آخر.

ويقتصر دور قاضي نزع الملكية في هذه الحالة في التأكد من استيفاء الإجراءات السابقة على المرحلة القضائية، أي التأكد من وجود القرار المقرر للمنفعة العامة والتحقيق السابق لقرار الحصر، وجميع الإجراءات اللازمة في المرحلة الإدارية^(٢).

ووضع المشرع الفرنسي ضابط مشروعية يلتزم به القاضي لتحديد التعويض العادل في حالة عدم الاتفاق الودي تحدد التعويضات في كل مقاطعة من قبل قاضي محكمة معينة موجودة في المقاطعة أو قاضي محكمة في أقرب منطقة إدارية، وفي هذا الشأن يقوم الرئيس

أما إذا قبلت محكمة النقض الطعن فيترتب على قبولها إلغاء أمر نزع الملكية، وتلغي تبعاً لذلك كل القرارات التي بنيت عليه بما في ذلك قرار قاضي نزع الملكية بتقدير التعويض، سواء كان تعويضاً أساسياً أو تعويضاً مبدئياً، وإحالة القضية إلى قاضي نزع ملكية آخر للفصل فيها بالحالة التي كانت عليها قبل الطعن بالنقض، وبالتالي لا يجوز له أن يصدر الأمر بنزع الملكية في مواجهة من لم يكن خصماً في الإجراءات السابقة، د. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون المرجع السابق، ص ١٥٩.

(١) المادة (٦) من المرسوم رقم (٥٨-٩٩٨) الصادر في ٢٣ أكتوبر ١٩٥٨م بشأن إصلاح القواعد الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

(٢) د. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، مرجع سابق، ص ١٥٦.

الأول للقضاة بمحكمة الاستئناف بتعيين القضاة أو المأمورين القضائيين اللازمين لتنفيذ تلك المهمة ويسرى هذا التعيين لمدة خمس سنوات^(١)، وهؤلاء القضاة المعينين بقرار نزع الملكية في دائرة العقار موقع النزاع همّ الذين عقد لهم المشرع الاختصاص بتقدير التعويض، حيث تقوم الإدارة أو صاحب الشأن بحسب الأحوال بإرسال كتاب موسى عليه بعلم الوصول إلى سكرتير قاضي نزع الملكية في المحافظة التي يوجد فيها العقار، على أن يحدد تعويض يغطي كامل الضرر المباشر والمادي الناجم عن نزع الملكية^(٢)، ويختص القاضي علاوة على تحديد التعويض الرئيسي بتحديد التعويض عن الأضرار بالتبعية، أو في حالة التعويض العيني يتولى القاضي إثبات هذا الاتفاق^(٣).

ثانياً: اختصاص القضاء المصري بإجراءات الارتفاقات العامة:-

خول قانون نزع الملكية المصري القديم للجهة الإدارية إعلان الملاك المبينة أسماؤهم في قرار نزع الملكية والجهة طالبة نزع الملكية، وذلك للحضور أمامه للممارسة على قيمة الثمن^(٤)، فإذا اتفقت الجهة طالبة نزع الملكية مع الملاك بموجب محضر رسمي يتم فيه الاتفاق، اعتبر ذلك بمثابة عقد رسمي، أما إذا رفض الملاك الاتفاق أو الحضور فإن للمدير أو المحافظ عقب هذا الاجتماع أن يعد كشفًا بأسماء وألقاب ومحل إقامة الملاك الذين تأخروا عن الحضور أو الذين لم يحصل الاتفاق معهم على الثمن، ويبين فيه العقارات المنزوعة ملكيتها من أربابها، ويرسل الكشف مع الأمر الصادر بنزع الملكية وباقي الأوراق المتعلقة بتقدير التعويض إلى

(١) المادة (١٢) من الأمر رقم ٥٨-٩٩٧ الصادر في ٢٣ أكتوبر ١٩٥٨م بشأن إصلاح القواعد الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة في فرنسا.

(٢) د. محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص ١٤٢.

(٣) د. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، المرجع السابق، ص ٢٢٨.

(٤) حيث نصت المادة (٦) من القانون رقم (٥) لسنة ١٩٥٧م الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة على أن "يرسل المدير أو المحافظ في ظرف الأربعة أيام التي تلي إعلان الأمر العالي خطاباً مسجلاً إلى طالب نزع الملكية وإلى ذوي الشأن من أصحاب الأملاك يكلفهم فيه بالحضور أمامه في ميعاد قدره عشرة أيام على الأكثر للممارسة على قيمة الثمن".

رئيس المحكمة المختصة، الذي أوجب عليه القانون أن يقوم بتعيين أهل الخبرة لتثمين العقارات المبينة في الكشف المتقدم ذكره، أو قيمة التعويضات التي قد تكون مستحقة لذوي الشأن الآخرين وهم أصحاب الحقوق على العقار^(١).

يعلن القرار إدارياً إلى ذوي الشأن مع تكليفهم بالتخلي عن العقارات في ميعاد خمسة عشر يوماً، ومتى انقضى هذا الميعاد يجوز أخذها بالقوة، ويجوز للطرفين الطعن في عمل أهل الخبرة بالطرق المعتادة أمام المحكمة الابتدائية وذلك في خلال الثلاثين يوماً التالية ليوم إعلان القرار الوزاري ومتى انقضى هذا الميعاد يصبح عمل أهل الخبرة نهائياً^(٢).

وتراجع القانون الصادر رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤م عن تقدير التعويض من قبل لجنة مشتركة وأوكل إلى المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية تقدير التعويضات التي تراها مناسبة لتلك العقارات، والتي تقرر نزع ملكيتها للمنفعة العامة، ثم تقوم بإخطار المالك وأصحاب الشأن بهذا الغرض بخطاب موسى عليه بعلم الوصول^(٣).

وعند صدور القانون الحالي رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠م أوكل المشرع مسألة تقدير التعويض إلى لجنة تشكل بكل محافظة بقرار من وزير الأشغال العامة والموارد المائية وتتكون من: مندوب عن هيئة المساحة رئيساً وعضوية مندوب عن كل من مديرية الزراعة ومديرية الإسكان والمرافق، ومديرية الضرائب العقارية بالمحافظة، بحيث لا تقل درجة أي منهم عن الدرجة الأولى، وبحيث يتم تغيير أعضاء هذه اللجنة كل سنتين^(٤)، وقد تراجع المشرع عن نهج تقدير التعويض العادل عندما أوكل إلى اللجنة المذكورة مسألة تقدير التعويض باعتبارها لجنة إدارية مشكلة من جهات إدارية بما فيها الجهة القائمة بإجراءات نزع الملكية.

(١) د. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، المرجع السابق، ص ١٧٤، ١٧٥، د. عصمت عبد الله الشيخ: مبادئ ونظريات القانون الإداري امتيازات الإدارة العامة، دار النهضة العربية، ٢٠٠١م، ص ٣٢٩، ٣٣٠.

(٢) المادة (١٩، ٢٠) من القانون رقم (٥) لسنة ١٩٥٧م الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة.

(٣) المادة (٦) من القانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤م، بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة.

(٤) المادة (٦) من قانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠م الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة.

وكان الأحرى بالمشرع المصري أن يشرك في هذه اللجنة ممثلاً عن ملاك العقارات طالبي التعويض كعضو في اللجنة، ما دام أنه أشرك ممثلاً عن الجهة القائمة بنزع الملكية، لكي تتحقق العدالة والمساواة بين الطرفين، وأن يوكل رئاسة هذه اللجنة إلى قاض ينتدب من المحكمة المختصة، وعلى أن تقوم هذه اللجنة بتقدير التعويض في حالة عدم الاتفاق بين جهة الإدارة وأصحاب الشأن على التعويض المطلوب، ويكون قرار اللجنة قراراً قضائياً يطعن فيه أمام محكمة الاستئناف،

وأجاز القانون لكل من الجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال أربعة أشهر من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المنصوص عليها في المادة (٧) من هذا القانون الحق في الطعن على تقدير التعويض الوارد بكشوف العرض أمام المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقارات والمنشآت، ويرفع الطعن وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات^(١).

وقد أكدت محكمة النقض ذلك بالقول: "مفاد النص في المادتين (٩ ، ١٣) من القانون رقم (١٠) ١٩٩١م بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة يدل على أنه يجوز وبناء على طلب الخصوم أن تقضي المحكمة الابتدائية لدى نظرها الطعن على تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية بإلزام الجهة طالبة نزع الملكية بدفع التعويض الذي تقدره، وأن استئناف ذوي الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق لذلك الحكم لا يحول بينهم وبين اقتضاء التعويض المقضي به ابتداءً، وهو الأمر الذي أكدته المذكرة الإيضاحية للقانون سالف الذكر بما أوردته من أن الطعن على تقدير التعويض لا يحول استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية المقام منهم وحدهم دون حصولهم من هذه الجهة على المبالغ المحكوم بها من المحكمة الابتدائية، وهو ما لا يكون بدهاءة إلا من خلال طلب الالتزام بالتعويض والقضاء به في حالة توافر شروطه"^(٢).

(١) المادة (٩) من قانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠م الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة.

(٢) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٤٨٦٢ لسنة ٧٣، بجلسته ٢٢ مايو ٢٠٠٥م.

ونخلص مما سبق إلى أن المشرع قد أرسى مبدئاً مهماً وهو إعطاء الحق للجهة طالبة نزع الملكية وذوي الشأن من الملاك بالطعن في تقدير التعويض أمام المحكمة الابتدائية، وللمحكمة سلطة نظر الطعون للقرارات الخاصة بتقدير التعويض والمقدمة من كل من الجهة طالبة نزع الملكية أو من أصحاب الشأن، وأن ولايتها تشمل النظر فيما إذا كان قرار لجنة تقدير التعويض قد صدر موافقاً للقانون أو أنه صدر مخالفاً له، وللمحكمة الحق في إعادة تقدير التعويض سواءً فيما يخص قيمة التعويض، أو مقابل الحرمان من الانتفاع، ولها الاستعانة بأهل الخبرة في تقدير ثمن ما تساويه العين التي تم نزعها للمنفعة العامة، وقد أجاز المشرع لأي طرف من أطراف النزاع بالطعن في حكم المحكمة الابتدائية أمام محكمة الاستئناف أو محكمة النقض حسب الاختصاص.

الفرع الثاني

اختصاص القضاء الإداري في مجال الارتفاقات العامة

يترتب على الأخذ بنظام القضاء المزدوج أن تقوم في الدولة جهة قضاء إداري تختص بالفصل في المنازعات الإدارية وأن تكون مستقلة عن الإدارة العامة من ناحية وعن جهة القضاء العادي المختصة بالفصل في منازعات الأفراد من ناحية أخرى^(١)، وهذا الاختصاص الموكل للقضاء الإداري هو اختصاص رئيسي.

أولاً: - القضاء الإداري الفرنسي واختصاصه في مجال الارتفاقات العامة.

ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري فيما يخص نزع الملكية بالفصل في الطعون المتعلقة بالقرارات التي تصدر في المرحلة الإدارية، أي القرارات الخاصة بتقرير المنفعة العامة وقرارات حصر الممتلكات، أي القرارات الإدارية التي تصدر في المرحلة الإدارية. والمشرع الفرنسي أجاز الطعن في بعض إجراءات نزع الملكية دون بعضها الآخر، ويبدو أنه اعتمد على معيار خطورة الإجراء، فإذا كان الإجراء تمهيدياً أو ليس على قدر من

(١) د. محمد مرغني خيري: القضاء الإداري، مرجع سابق، ص ٨٥.

الأهمية فإنه لا يكون محلاً للطعن فيه، فمثلاً التحقيق السابق على قرار المنفعة العامة، والتحقيق الجزئي لا يجوز الطعن فيهما، أما قرار تقرير المنفعة العامة فيعتبر من القرارات التي تكون محلاً للطعن فيه^(١)، لذلك فإن قرار تقرير المنفعة العامة يعتبر من القرارات الإدارية، فإذا ما شابه عيب من العيوب التي تمس صلاحيته وشرعيته فإنه يقبل الطعن فيه أمام القضاء الإداري المختص^(٢).

والطعن في قرار المنفعة العامة أمام القضاء الإداري يختلف حسب الاختصاص النوعي حيث ينعقد الاختصاص لمجلس الدولة بنظر الطعون المقدمة إذا كانت القرارات قد صدرت بموجب مرسوم من مجلس الدولة، أما إذا كان صادراً بموجب قرار فإن الاختصاص ينعقد للمحكمة الإدارية، أما الاختصاص الإقليمي فينعقد للمحكمة الإدارية التي يقع العقار المراد نزع ملكيته في دائرتها^(٣).

وأيضاً فإن قرار الحصر في فرنسا من القرارات الإدارية، والذي يختص مفوض الجمهورية بإصداره، والذي يحدد فيه العقارات التي ستنزع ملكيتها وأصحاب هذه العقارات، وهذا القرار من القرارات الإدارية الفردية التي يجب إخطار ذوي الشأن بها، دون اشتراط نشره أو لصقه، ويجوز الطعن في قرار الحصر أمام المحكمة الإدارية بدعوى الإلغاء خلال شهرين من تاريخ الإخطار، ومن الممكن أن يكون الطعن عليه بسبب مجاوزة السلطة أو صدوره دون أن يكون مسبقاً بتحقيق الحصر^(٤).

ويتضح مما سبق أن القضاء الإداري الفرنسي يختص بنظر المنازعات المتعلقة بالقرارات الإدارية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة والتي تصدر من جهات إدارية، أو من مجلس الدولة في حالة عدم موافقة لجنة التحقيق المسبق على تقرير المنفعة العامة، فإن مجلس

(١) د. عزت صديق طنبوس: نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٣١٢.

(٢) د. عبد الحكيم فوده: نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٩٦.

(٣) د. محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٨١.

(٤) د. محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص ٩٧.

الدولة يقوم بإصدار قرار تقرير المنفعة العامة، وهذا القرار الذي يصدر من مجلس الدولة يجوز الطعن فيه حسب الاختصاص النوعي المقرر بالقانون.

ثانياً: - القضاء الإداري المصري واختصاصه في مجال الارتفاقات العامة.

تنشأ عملية الارتفاقات العامة على الملكية بقرار إداري صادر للمصلحة العامة، لذلك فإن الاختصاص بالفصل في المنازعات لتلك القرارات ينعقد للقضاء الإداري^(١).

وقد عُرض الأمر على المحكمة الدستورية العليا بشأن بيان جهة الاختصاص في تلك المنازعات، والتي أكدت في حكم لها بالقول: إن كلاً من قرار تقرير المنفعة العامة وقرار نزع الملكية للمنفعة العامة يعد قراراً إدارياً تفصح بها الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح، وذلك بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكناً وجائزاً قانونياً، وهذان القراران يندمجان في تكوين عملية قانونية مركبة تتم على مرحلتين هي: إجراءات نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة التي تحددها جهة الإدارة وفقاً للقانون رقم (٥٧٧) لسنة ١٩٥٤م بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين والتي تبدأ وفقاً لنصوص المواد ٢، ٣، ٤، ٥، ٦ من القانون المذكور بصور قرار تقرير المنفعة العامة ونشره في الجريدة الرسمية، وما يترتب على ذلك من حق مندوب المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية في دخول العقارات التي تقرر لزومها لأعمال المنفعة العامة، وإجراء العمليات الفنية والمساحية والحصول على البيانات اللازمة بشأن هذه العقارات، وحصرها، وإعداد كشوف تبين فيها أسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها والتعويضات التي تقرر لهم.

على أن يوقع أصحاب الحقوق التي لم تقدم في شأنها معارضات على نماذج خاصة بنقل ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة، فإن تعذر الحصول على توقيع أصحاب الشأن لأي سبب كان على هذه النماذج فقد قضت المادة التاسعة من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤م سالف الذكر بأن يصدر الوزير المختص قراراً بنزع ملكية هذه العقارات على أن يودع هذا القرار أو تلك النماذج مكتب الشهر العقاري ويترتب على هذا الإيداع بالنسبة للعقارات الواردة به

(١) د. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص ٢٤٢.

جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع، فقد نصت المادة العاشرة من ذات القرار على أنه: "إذا لم تودع النماذج أو القرار الوزاري طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في الجريدة الرسمية سقط مفعول هذا القرار بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها، فإن مؤدى ذلك أن قرار المنفعة العامة إنما يمثل ركن السبب في القرار الوزاري بنزع الملكية للمنفعة العامة، بحيث إذا لم يودع قرار نزع الملكية خلال سنتين من تاريخ نشر قرار تقرير المنفعة العامة وكان من شأن عدم الإيداع وفقاً للمادة (١٠) والمادة (٢٩) مكرراً من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤م المشار إليه والمعدل بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٢م سقوط قرار تقرير المنفعة العامة.

فإن قرار نزع الملكية يكون مشوباً بعيب مخالفة القانون، لفقدانه ركن السبب الذي يقوم عليه، ولما كان ما تقدم وكان النزاع الذي يدور بين الطرفين أمام جهتي القضاء العادي والإداري إنما يشكل منازعة إدارية تتعلق بالنعت بعدم المشروعية على قرار نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ٢٨٧ لسنة ١٩٨١م الصادر من وزير السياحة، وهو قرار إداري لفقدانه ركن السبب وهو سقوط قرار المنفعة العامة لعدم إيداع قرار نزع الملكية خلال سنتين من تاريخ نشر القرار الأول، مما يدخل في صميم اختصاص جهة القضاء الإداري وفقاً للمادة العاشرة من قانون مجلس الدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢م، ويخرج من اختصاص محاكم القضاء العادي، الذي لا يدخل في ولايتها نظر المنازعات الإدارية، والتي ليس لها أن تتعرض للأمر الإداري بالتأويل أو بوقف التنفيذ طبقاً للمادتين ١٥، ١٧ من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢م^(١).

أي أن الاختصاص النوعي ينعقد لمحاكم القضاء الإداري باعتبار أن المنازعة تعتبر من منازعات الأفراد، وبالتالي فإن المحاكم الإدارية لا تختص بنظر هذه المنازعات، إذ أن اختصاصها محدد على سبيل الحصر، أما عن الاختصاص الإقليمي فإن الاختصاص ينعقد

(١) حكم المحكمة الدستورية العليا في الطعن ١٤ لسنة ٤ ق، بجلسة ١٩ مايو ١٩٨٤م.

لمحكمة القضاء الإداري التي تقع في دائرتها الجهة نازعة الملكية لأنها هي الجهة المتصلة بالنزاع موضوعاً وفقاً للمعيار السائد في توزيع الاختصاصات بين محاكم القضاء الإداري^(١). وقد أكدت المحكمة الإدارية العليا ذلك بالقول: " متى ثبت من ظاهر الأوراق أن قرار تقرير المنفعة العامة المطعون فيه قد صدر من مختص وقام على سببه المبرر له قانوناً، ولم يصادفه سقوط ولا يقدر في تعيينه المصلحة العامة ما ساقه المطعون ضده بمذكرات دفاعه لوصمه بعيب إساءة استعمال السلطة، على اعتبار أن عيب الانحراف في استعمال السلطة هو عيب قصدي في السلوك الإداري يجب أن ينهض الدليل قاطعاً عليه، ولا يجد محله في الشق المستعجل بطلب وقف تنفيذ القرار المطعون فيه علي أساس من ظاهر الأوراق، فضلاً عن أن الواضح من ظاهر الأوراق أن القرار المطعون فيه مبرراً مما ينعاه عليه المطعون ضده، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون إذ قضى بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه إعراضاً عما تبديه الأوراق في ظاهرها من مشروعية هذا القرار بما يتخلف معه ركن الجدية اللازم لوقف التنفيذ، وبالتالي فإنه يتعين على القضاء إلغاء هذا الحكم وبرفض طلب وقف تنفيذ القرار المطعون فيه، وبإلزام المطعون ضده بالمصروفات عن درجتي التقاضي عملاً بحكم المادة (١٨٤) مرافعاً"^(٢).

ولمّا كان قرار نزع الملكية يعتبر من القرارات الإدارية فإنه يجوز الطعن فيه من قبل أصحاب الشأن بدعوى الإلغاء أمام محكمة القضاء الإداري للأسباب الواردة بنهاية المادة العاشرة من قانون مجلس الدولة، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ النشر^(٣). وهو ما أكدته المحكمة الإدارية العليا في حكم لها " ومن حيث إنه لا حجة أيضاً لما ذكر الطاعنون من أن قرار نزع الملكية المطعون فيه قد سقط مفعوله لعدم إيداع النماذج بالقرار الوزاري خلال سنتين من تاريخ صدوره بمكتب الشهر العقاري المختص، ذلك أن مشروع النفع

(١) المادة (١٣) من القانون رقم (٤٧) لسنة ١٩٧٢م، بشأن مجلس الدولة.

(٢) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٥٤٥٨ لسنة ٤٦، بجلسة ٥ يوليو ٢٠٠٣م.

(٣) د. عبد الحكيم فوده: نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ١٢١.

العام المنزوع من أجله العقار المملوك للطاعنين دخل حيز التنفيذ الفعلي من وقت صدور قرار الطعن، حيث أنه لا خلاف بين أطراف الطعن أن جمعية الإسعاف المذكورة كانت تشغل العقار المذكور، وعلى ذلك يكون قرار الطعن قد صار حصينا من السقوط طبقاً لحكم المادة (٢٩) سالفه الذكر، إذ ثبت أن مشروع النفع العام تم تنفيذه بالفعل قبل انقضاء عامين من تاريخ صدور قرار نزع الملكية على أنه قائم بالفعل عند صدور القرار^(١).

وكذلك محكمة النقض المصرية أن الارتفاقات الإدارية المقررة لخدمة مال عام تعتبر أموالاً عامة لتعلقها بالمال العام الذي تخدمه، فيكون لها ما للأموال العامة من خصائص وحصانة وتبقي ما بقي المال العام المخدوم مخصصاً للمنفعة العامة ولا تنقضي إلا بانتهاء تخصيصه لهذه المنفعة أو بتخصيصه لجهة نفع أخرى غير تلك التي من أجلها تقرر الارتفاق^(٢).

ونخلص من كل ما سبق إلى أن التشريع والقضاء في مصر قد أسند للقضاء الإداري سلطة الفصل في المنازعات التي تتعلق بالقرارات الإدارية الخاصة بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، أي قرار تقرير المنفعة العامة، وقرار حصر العقارات وكذلك قرار نزع الملكية، أما المنازعات المتعلقة بإجراءات التعويض والقرار الخاص بتقدير التعويض، فإنها لا تدخل في اختصاص القضاء الإداري، وإنما يختص بنظرها القضاء العادي أي المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، وهذا من مثالب التشريع لتفتيت النزاع والأصل اختصاص جهة واحدة للفصل في مسألة الارتفاقات وكذلك التعويض عنها وذلك من الملائمات التشريعية التي يجب أن يضعها المشرع موضع الاعتبار.

(١) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٧٧١٣ لسنة ٤٦ق، بجلسته ١٣ يونيو ٢٠٠٣م.

(٢) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٨٨ لسنة ٣٥ق، بجلسته ٢٧ مارس ١٩٦٩م.

المطلب الثاني

التعويض عن الارتفاقات العامة

أحاط المشرع الدستوري حق الملكية بسياج من الحماية ومنع الاعتداء عليها أو المساس بها، إلا وفقاً لإجراءات قانونية سليمة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون^(١)، ثم تتضمن القوانين المختلفة في الحديث عن حق الارتفاق عن ضرورة دفع تعويض عادل^(٢)، ولكي يحصل المضرور على ذلك التعويض لا بد من ضرورة توافر شروط الضرر الموجب للتعويض، بالإضافة إلى توافر مجموعة من المبادئ الأساسية التي تحكم التعويض العادل ولا يجوز أن يحيد عنها، ولكن هذا التعويض المقدر من قبل جهة الإدارة قد يكون غير مرضي لصاحب الملكية، فيرفع تظلم أمام لجان الطعن المختصة، وفي حال كان قرار اللجان غير

(١) وهذا ما نصت عليه المادة ٣٥ من الدستور المصري الحالي.

(٢) نظم المشرع المصري نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة في القانون رقم (١٠) لسنة ١٩٩٠م بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، حيث نصت المادة الأولى منه على أن: "يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنها وفقاً لأحكام هذا القانون"، وهو ذات الاتجاه في التشريع المدني الفرنسي في المادة ٥٥ من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

Article 01 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique stipule : «L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcé qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.»

Voir : <https://www.legifrance.gouv.fr>

منصف والتعويض غير عادل⁽¹⁾، مما يلجأ المضرور للدخول في نزاع مع جهة الإدارة أمام القضاء، وهو ما يحتم ضرورة معرفة المحكمة المختصة التي يجب الطعن أمامها. مع الوضع في الاعتبار أن المشرع لا ينظم دائماً حق الأفراد في الحصول على التعويض العادل من خلال قوانين الارتفاقات المختلفة، مما يدفع القضاء للجوء لقوانين نزع الملكية لحل إشكالية التعويض عن الارتفاقات العامة.

الفرع الأول: - حق المضرور في التعويض العادل.

الفرع الثاني: - إشكالية التعويض عن الارتفاقات العامة.

الفرع الأول

حق المضرور في التعويض العادل

يخضع حق المضرور في الحصول على تعويض لمجموعة من الشروط التي حددها الفقهاء وأخذ بها القضاء منها أن يكون الضرر مادياً مباشراً وأن يكون الضرر محققاً، وأن يصيب الضرر حقاً يحميه القانون على أن يكون خاصاً، وتلك المبادئ لاستحقاق التعويض استقر عليها القضاء وأخذ به المشرع، نأتي على شروط الضرر والمبادئ الأساسية الحاكمة للتعويض من خلال الآتي: -

الفصل الأول: - شروط الضرر الموجب للتعويض.

الفصل الثاني: - المبادئ الأساسية للتعويض العادل.

1) (CHARLES (U.), « Principe français de non-indemnisation et compatibilité avec la Convention européenne des droits de l'homme », D. 2000, p. 301.

الفصل الأول

شروط الضرر الموجب للتعويض

الضرر بشكل عام هو ما يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة، والمسلم به أن الخطأ لا يكفي لانعقاد مسؤولية الإدارة، بل لا بد من توفر الضرر كأصل عام لقيام مثل هذه المسؤولية، فقيام الإدارة بأي نشاط قد ينجم عنه بعض الأخطاء، ولكن وجود خطأ في حد ذاته لا يكفي بل لا بد من وجود ضرر وتوافر رابطة السببية بينهما وهي ما يطلق عليه المسؤولية الخطائية، بجوار المسؤولية غير الخطائية وفي كل الأحوال من الضروري وجود ضرر، فالخطأ وحده لا يوجب التعويض ما لم يكن ضاراً.

فالضرر هو الدافع الأساسي لتحريك دعوى المسؤولية، وهو الذي يدفعنا للبحث في مدى مشروعية تقرير الارتفاقات العامة والغالب إنه تكون أعمال للمصلحة العامة وإن تحقق الضرر فنكون أمام مسؤولية بدون خطأ حيث ينتج الفعل الضار عن العمل المشروع فإذا ما انتفى الضرر انتفت المسؤولية^(١).

ولكي نكون أمام ضرر يستوجب التعويض لا بد أن تتوفر فيه عدة شروط، وهي أن يكون هذا الضرر مباشراً، كما يجب أن يكون مؤكداً أو محققاً أو مؤكداً الوقوع مستقبلاً، كما يجب أن يخل الفعل الضار بمركز يحميه القانون، إضافة إلى أن يكون الضرر قابلاً للتقدير وذلك لسهولة عملية التعويض كما يجب أن يكون الضرر خاصاً واستثنائياً.

أولاً: - أن يكون الضرر مادياً مباشراً.

تقوم المسؤولية الموضوعية طبقاً للقواعد العامة على الضرر مادياً كان أو معنوياً بينما التعويض في حال تقرير حق الارتفاق على الملكية الخاصة، لا يكون إلا على الضرر المادي

(١) د. محمد جمال عثمان: ذاتية الضرر في أحكام القضاء الإداري الفرنسي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، أبريل ٢٠٠٣، ص ١٩٨.

الوارد على حق قانوني^(١)، والأفعال المادية بصفة عامة إما أن تكون أفعال إرادية أرادتھا الإدارة فعلاً وتدخلت بقصد تحقيقها أو أفعالاً غير إرادية تقع بطريقة الخطأ والإهمال وإذا كان لا يمكن الطعن بالإلغاء في أعمال الإدارة المادية فإنه يمكن طلب التعويض عما يترتب عليها من أضرار^(٢).

وأعمال الإدارة المادية هي إجراءات مادية أو أعمال تنفيذية غير مشروعة بدرجة جسيمة يتضمن اعتداء على حق الملكية الخاصة، ويقصد بالضرر المباشر هو أن يكون الضرر النتيجة المباشرة أو المصدر المباشر للخطأ أي أن تكون العلاقة بين الخطأ والضرر علاقة مؤداها أن نكون أمام سبب ونتيجة، وهو ما يعبر عنه بالرابطة السببية أو العلاقة السببية بين الفعل والضرر كركن أساسي لا تقوم المسؤولية دونه^(٣).

ولعل الضرر الذي يصيب المالك والذي يقيد حقه في الاستعمال والاستغلال والتصرف واضح ولا يحتاج لكثير من الأدلة، حيث وإن كان للمالك التصرف، ولكن هذا التصرف يحرم المالك من كامل القيمة المقرر لعقار المثل، وكذلك ينتقص حقه في الاستغلال والتصرف، وينتج عن ذلك ضرر مباشر ومادي للمالك^(٤)، ونجد كثير من النصوص القانونية التي جعلت

1) (CE, 7 janv. 2000, Société « Lady Jane », n° 187042, sur la légalité d'une servitude de demolition affectant l'exercice du droit de propriété : Rec. 1203.

(٢) د. محمد فؤاد عبد الباسط: أعمال السلطة الإدارية (القرار الإداري - العقد الإداري)، دار النهضة العربية، ١٩٨٩، ص ٥٩.

(٣) ينقسم الضرر إلى نوعين: ضرر أدبي وضرر مادي، والضرر المادي: هو الضرر الذي يمس أو يؤثر بحق مالي، أو مصلحة مالية للمضرور، وبعبارة أخرى هو ضرر يمس ويؤثر في الذمة المالية بما يشكل تأثيراً سلبياً أو خسارة لمستوى مالي معين، كإتلاف مال أو تقويت فرصة أو الحرمان من كسب مؤكد، أما الضرر الأدبي فهو الضرر الذي لا يؤثر على المضرور في ذمته المالية ومدى ثرائها. واجتهد الفقهاء في وضع تعريف جامع مانع للضرر الأدبي، وجاءت التعريفات كلها تصب في معرفة مدى تأثير الفعل الضار على العامل النفسي للمضرور.

4) (« s'il en résulte pour le propriétaire, un dommage direct, matériel et certain »
Selon les termes de l'art. L.121-35 du Code de l'urb. Tirée de l'ord. n° 2015-

حق المالك في الاستغلال والاستعمال مقيد بضرورة الحصول على إذن جهة الإدارة، مع ضرورة إبلاغ الإدارة والحصول على الموافقة المسبقة، وربما عدم الحصول على إذن الإدارة قد يصل بها الأمر إلى نزع الملكية.

ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو التأخر في الوفاء به ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية، إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول^(١)، وهو ما أكدت عليه محكمة القضاء الإداري بقولها: "أنه من المسلم به فقهاء وقضاءً إنه يجب أن تتوفر علاقة السببية المباشرة بين الضرر المطالب بالتعويض عنه والفعل الناشئ عنه الضرر، أي يجب أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للفعل نفسه"^(٢).

ولهذا يظهر لنا -بحق- أن معيار الضرر المباشر الذي يعتبر نتيجة طبيعية للفعل الضار هو الضرر الذي يعتبر من النتائج المألوفة، ويدخل في حدود الأمور الطبيعية التي يغلب في وقوعها التسلسل المنطقي والطبيعي للأحداث، وإن الضرر الذي لا يعتبر ضمن التسلسل الطبيعي، والذي يمكن توقيه ببذل جهد معقول، هو ضرر غير مباشر لا يسأل عنه محدث الفعل الضار، ولا يعرض عنه لكونه ليس من النتائج المألوفة وفقاً للسير الطبيعي للأمور، ويكون الضرر المطالب بالتعويض عنه مترتب عن إجراءات ورود حق الارتفاق، وأن تكون علاقة سببية بين تقرير هذا الارتفاق والضرر فإذا كان الضرر تحقق بطريقة غير مباشرة فلا يجوز التعويض عنه.

1174 du 23 sept. 2015 relative à la partir législative du livre 1er du Code de l'urb :
JORF n° 0221, 24/09/2015, p. 16803, texte n° 23.

(١) نص المادة (٢٢١) من القانون المدني المصري ١٩٤٨م.

(٢) حكم محكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٦٧٣٠ لسنة ٤٤ ق، ع، بجلسة ١ أبريل ٢٠٠١م، والطعن رقم ١٠٣٩ لسنة ٤٣ ق. ع، بجلسة ٣١ مارس ٢٠٠٢م.

ثانيًا: - أن يكون الضرر محققًا.

يعتبر الضرر محققًا إذا وقع بالفعل نتيجة الفعل الضار، كما يعتبر الضرر محققًا أيضًا إذا لم يقع بعد ولكن وقوعه مؤكدًا لا محالة في المستقبل، كأن يصاب شخص بحادث يؤدي لتعطيله عن العمل كضرر محققًا حالاً، ويؤدي إلى ضعف قدرته على العمل مستقبلاً، وبالتالي يكون الضرر واقعًا مألًا، أي تتحقق أسبابه وتتراخى نتائجه، وعليه إذا لم يكن الضرر واقعًا أو مؤكد الوقوع فلا يعوض عنه، إلا بعد التأكد من وقوعه أي يجب الانتظار لحين تحقق الضرر^(١).

وذهبت محكمة النقض المصرية إلى: " أن التعويض كما يكون عن ضرر حال فإنه يكون أيضًا عن ضرر مستقبل متى كان محقق الوقوع، فإذا كانت محكمة الموضوع قد انتهت في حدود سلطتها التقديرية إلى أن هدم المبنى أمر محتم لا محيص عن وقوعه، فإنها إذا قدرت التعويض المستحق للمطعون ضدها على أساس وقوع هذا الهدم، لا تكون قد قدرته عن ضرر احتمالي، وإنما عن ضرر مستقبل محقق الوقوع، ولا وجه لتضرر الطاعن من تقدير التعويض على أساس هدم المنزل"^(٢).

حيث يجب أن يشمل التعويض على ما فاتته من كسب وما لحقه من خساره جراء القيود التي ترد على حق الاستعمال والاستغلال، هذا يعني بطبيعة الحال القول بأن تقويت الفرصة هو نوع من الضرر المحقق، الذي يتمثل في حرمان المالك من حرية الملكية، وهو الضرر الذي يكتسب الطابع المستقبلي، وهو قابل للتعويض بالنظر إلى أحكام قانون نزع الملكية، والقواعد العامة للمساواة أمام المرافق العامة.

(١) د. محمود عاطف ألبنا: الوسيط في القضاء الإداري، مرجع سابق، ص ٤٥٨.

(٢) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٦٤٠ لسنة ٤٢ ق، بجلسة ٨ فبراير ١٩٧٧، والطعن رقم ٥٧٤٣ لسنة ٥٥ ق، بجلسة ١١ سبتمبر ٢٠٠١ م.

ثالثًا: - أن يصيب الضرر حقًا يحميه القانون.

يتوجب لاعتبار مصلحة المدعي المطالب بالتعويض عنها مصلحة جديرة بالحماية القانونية، أن تكون مصلحة مشروعة، فلا يكفي لكي تتمتع المصلحة المطالب بالتعويض عنها أن تكون ناشئة عن خطأ الإدارة أو نتيجة لنشاط الإدارة، كما لا يكفي أن يكون الضرر محققاً حالاً أو مآلاً، وإنما يجب أن يكون الضرر قد أصاب حقاً مشروعاً يحميه القانون.

فقد يتعرض الفعل الضار لحياء المضرور أو جسده أو ماله، فهذه الأضرار التي تصيب الإنسان في حياته أو سلامة بدنه أو ماله المشروع تعتبر أضراراً تصيب حقاً مشروعاً جديراً بالحماية، والحق المعرض للضرر هنا هو حق الملكية وهو حق مشروع يحميه الدستور والقانون واللائحة^(١).

رابعًا: - أن يكون الضرر خاصًا.

إضافة للشروط السابقة التي يجب توفرها لقيام مسئولية الإدارة، يشترط ضرورة توفر صفة الخصوصية في الضرر المطالب بالتعويض عنه، بمعنى أن يكون الضرر قد أصاب أحدًا معيناً من الأفراد، أو فئة معينة من الناس دون بقية أفراد المجتمع، بحيث يحمل هذا الفرد أو هذه الفئة أعباء إضافية غير ما يتحمله بقية الأفراد، وبما يتجاوز الأعباء الاعتيادية.

اشتراط خصوصية الضرر إنما يتعلق بالمسئولية دون الخطأ بخلاف المسئولية على أساس الخطأ التي لا يشترط بها خصوصية الضرر، فلا يتصور أن يعفي التصرف الخاطئ الإدارة من المسئولية لمجرد أن الضرر أصاب عددًا كبيراً من الأفراد فالفعل الخاطئ يحرك المسئولية بغض النظر عن عدد المصابين؛ كثروا أم قلوا، بمعنى آخر لا يجوز لاتساع خطأ الإدارة أن يكون سبباً من أسباب الإعفاء من المسئولية لأن ذلك يعد دليلاً على جسامه الخطأ الذي يوجب التشدد لا الإعفاء^(٢).

(١) د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، حق الملكية، الطبعة الثانية، ص ٩٧٤.

(٢) (R.Chapus, Droit administratif général, op. cit., n° 1507. – M. Paillet, Faute de service, JCA, fasc. 818; La faute de service public, A.G.D.J., 1980, N°.348.

ولشرط الخصوصية أهمية بالغة في قيام المسؤولية عن العمل المشروع وهي تعني انحصار شرط الضرر وقصره على عدد معين محددين بذواتهم، وقال البعض: "إنها تعني أن يكون الضرر قد انصب على فرد معين أو أفراد بذواتهم، بحيث يكون لهم مركز خاص قبله لا يشاركهم فيه سائر المواطنين"^(١)، أن مبدأ اشتراط الخصوصية في الضرر الواقع تبدو في حفظ التوازن في العلاقات بين الأفراد والإدارة سعيًا وراء تحقيق العدالة بحق فئة معينة تعرضت للضرر دون الآخرين وتحميل جموع المواطنين هذا الضرر جراء ما تقدمه الإدارة من خدمات^(٢).

وقد جسد مجلس الدولة الفرنسي معيار الخصوصية في الضرر كأساس للتعويض سواء أكان المضرور فردًا واحدًا أو مجموعة أفراد يمكن حصرهم آخذًا بالمعيار الكمي أي يعتمد على مقياس أو نسبة عدد المضرورين، والأحكام تؤكد تمسك مجلس الدولة بهذا الشرط كأساس للتعويض، ومن أحكام مجلس الدولة الحديثة بهذا الشأن الضرر الذي أصاب مواطنًا بعينه نتيجة تركيب محطات إرسال لتقوية البث الفضائي، مما أدى إلى استحالة انتظام الكهرباء في منزله، وصعب عليه استخدامها^(٣).

وأخذ القضاء المصري بشرط الخصوصية حيث قضت المحكمة الإدارية العليا: "بأن الضرر الذي يجب التعويض عنه هو الضرر الذي تتوفر فيه الخصوصية، وهو الضرر الذي ينصب على فرد معين أو على أفراد بذواتهم، بحيث يكون لهم مركز خاص قبله"^(٤).

وبتطبيق تلك الشروط المتفق عليها فقهاً وقضاءً من ضرورة أن يكون الضرر ماديًا مباشرًا وأن يكون محققًا ويصيب مصلحة يحميها القانون وخاصًا على ورود الارتفاقات على الملكية الخاصة، يتبين لنا بما لا يدع مجالاً للشك أن الضرر الذي يصيب صاحب الملكية الخاصة هو ضرر مادي يؤثر على قيمة العقار ويقيد حقي الاستعمال والاستغلال مما يعد

(١) د. سليمان الطماوي: قضاء التعويض، مرجع سابق، ص ٢١٣.

(٢) د. سعاد الشراوي، المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص ٢٠٦.

(٣) (C.E., 13 juin 2001, Verdure, Rec. P. 732.)

(٤) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعن رقم ٧٠٦٣ لسنة ٤٦ ق، بجلسة ٢٦ يناير ٢٠٠٢م.

ضرراً مادياً مباشراً وهو ضرر محقق يؤثر على القيمة المادية للعقار بما يبخص قيمته حال التصرف فيه، ويمثل اعتداء سافراً على حق الملكية المحمي دستورياً وقانونياً بما يستوجب معه ضرورة الحصول على تعويض عادل للمساس بخصوصية حق الملكية

الفصل الثاني

المبادئ الأساسية الحاكمة للتعويض العادل

تثير مسألة التعويض عن الارتفاقات العامة الكثير من المنازعات التي تعرض على القضاء، ويرجع السبب في ذلك إلى أن قوانين ورود الارتفاقات المختلفة جعلت تقييم هذا التعويض يخضع للسلطة التقديرية للجان الخاصة التي يتم تشكيلها بواسطة الإدارة، ما يؤدي إلى جعل صاحب الملكية لا يثق في التقييم الإداري باعتباره في نظره منحاز للإدارة، الأمر الذي يدفعه إلى رفع النزاع أمام القاضي المختص، وفي سبيل ذلك يرجع القاضي إلى مختلف النصوص القانونية التي تحدد كيفية تقدير التعويض وتطبيقها على وقائع النزاع المعروف عليه، فالتعويض هو جزاء المسؤولية فإن الحق في التعويض ينشأ عن العمل الضار، حيث يجب أن يكون الضرر الموجب للتعويض مادياً ومباشراً ومحققاً، ولا بد أن يكون التعويض عادل ومنصف⁽¹⁾.

(1) Article 01 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique stipule : «L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcé qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.» Voir :<https://www.legifrance.gouv.fr>.

وتعد الارتفاقات الإدارية من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية الخاصة، فتحد من سلطات مالكيها من الاستعمال والانتفاع التام بملكيتها، دون الحرمان من الملكية القانونية، ولكن في المقابل يحصل على تعويض عادل^(١)، والتساؤل المطروح هنا ما مدى ملائمة تطبيق قواعد التعويض في مجال نزع الملكية على بعض الارتفاقات العامة^(٢)، خاصة إذا علمنا أن التعويض في مجال الارتفاقات العامة تختلف القوانين الحاكمة له بين قوانين الارتفاقات المتفرقة وقانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

حيث إن مبدأ عدالة التعويض يعتبر ضماناً مهمة لمالك العقار الوارد عليه الارتفاق من أجل مصلحة عامة، وفي ظل هذا المبدأ يتحقق التوازن والتوافق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، ومن أجل أن يغطي كامل الضرر الذي أصاب مالك العقار^(٣).

(١) نصت الفقرة الثانية من المادة ١٠١٨، وهي تضع الجزاء على مخالفة القيود التي تحد من حق مالك العقار في البناء، على أن "كل مخالفة لهذه القيود تجوز المطالبة بإصلاحها عينا، ومع ذلك يجوز الاقتصار على الحكم بالتعويض إذا رأت المحكمة ما يبرر ذلك". ومثل ذلك أخيراً ما رتبته التقنين الجديد على تغير الظروف في تعديل حق الارتفاق وفي إنهائه. فنص في الفقرة الثانية من المادة ١٠٢٣، في صدد النهي عن إبدال موضع آخر بالموضع المعين أصلاً لاستعمال حق الارتفاق، على ما يأتي: "ومع ذلك إذا كان الموضع الذي عين أصلاً من أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق، أو أصبح الارتفاق مانعاً من إحداث تحسينا في العقار المرتفق به، فلمالك هذا العقار أن يطلب نقل الارتفاق إلى موضع آخر من العقار، أو إلى عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبي إذا قبل الأجنبي ذلك، كل هذا متى كان استعمال الارتفاق في وضعه الجديد ميسوراً لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسوراً به في وضعه السابق". ونص في المادة ١٠٢٩ على أن "لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو لم تبق له غير فائدة محدودة لا تتناسب البتة مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به" (المادتين ١٠٢٤ و ١٠٢٥).

لمزيد من التفاصيل د. عبد الرزاق السنهوري: الجزء الأول مصادر الالتزام، ص ٦٧ وما بعدها.

(٢) د. رباحي مصطفى: الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ٢٠١٥، ص ١٤٩.

(٣) د. عاصم أحمد عجيلة: د. محمد رفعت عبد الوهاب: د. أحمد عبد الرحمن شرف الدين: القانون الإداري الليبي، طبعة ثالثة، ١٩٨٨م، ص ٨١.

ولقد حرص المشرع الفرنسي التأكيد على عدلت التعويض حيث نصت المادة السابعة عشر من إعلان حقوق الإنسان والمواطن الصادرة في ١٧٨٩م على أن "الملكية الخاصة مقدسة وذات حرمة ولا يجوز أن يحرم منها أحد إلا وفقاً لضرورة عامة يتم تقريرها قانوناً وبشرط دفع تعويض عادل ومسبق"، حيث أرست هذه المادة الضمانات الهامة لنزع الملكية، والتي تتمثل في أن يكون نزع الملكية لضرورة عامة، ومقابل تعويض يؤدي للمالك قبل حيازة العقار^(١).

أكدت جميع الدساتير المصرية المتعاقبة منذ دستور ١٩٢٣م على مبدأ عدالة التعويض، واعتبرته شرطاً لازماً للتعويض^(٢)، وأكدت المادة (٥) من دستور ١٩٥٨م على أنه: "الملكية الخاصة مصونة وينظم القانون أداء وظيفتها الاجتماعية ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون" ثم صدر دستور ١٩٦٤م ونصت المادة (١٦) منه على أن "الملكية الخاصة مصونة وينظم القانون أداء وظيفتها الاجتماعية ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقاً للقانون".

إلا أن دستور سنة ١٩٧١م قد أورد لفظ التعويض غير موصوف بكونه عادلاً، حيث نصت المادة (٣٢) منه على أن: "الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون وبحكم قضائي ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض وفقاً للقانون"، وهذا النص جاء خلافاً لما تضمنته الدساتير السابقة، والتي أكدت على مبدأ التعويض العادل في موضوع نزع الملكية.

(١) وهذا ما تضمنته المادة (٥٤٥) من القانون المدني الفرنسي التي حظرت حرمان الأفراد من ملكياتهم إلا للمصلحة العامة ومقابل تعويض عادل ومسبق، وأيضاً أكد المرسوم بالقانون الصادر في ٨ أغسطس ١٩٣٥ والأمر الصادر في ٢٣ أكتوبر ١٩٥٨م المنظم لنزع الملكية على مبدأ التعويض العادل والمسبق د. محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية ١٩٨٨، ص ٤١.

(٢) د. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة القاهرة ١٩٩٣م، ص ٢٠٢ وما بعدها.

وإن تدارك المشرع ذلك السهو بموجب نص المادة ٢٤ من دستور ٢٠١٢ بقوله "الملكية الخاصة مصونة، تؤدي وظيفتها الاجتماعية في خدمة الاقتصاد الوطني دون انحراف أو احتكار، وحق الإرث فيها مكفول، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون، وبحكم قضائي، ولا تنزع إلا للمنفعة العامة، ومقابل تعويض عادل يُدفع مقدّمًا، وذلك كله وفقا لما ينظمه القانون"^(١)، وذلك لأن نزع الملكية اعتداء على الملكية الخاصة وهي مصونة بنص الدستور، وبالتالي ينبغي أن يكون التعويض عنها تعويضًا عادلًا^(٢).

إضافة إلى أن القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨م أكد على مبدأ التعويض العادل حيث نصت المادة (٨٠٥) منه على أنه: "لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل". وكذلك أكدت المادة (٤٧) من القانون رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ بشأن قانون التخطيط العمراني على أن "يستحق الملاك وأصحاب الحقوق تعويضًا عادلًا عن حقوقهم عن الأرض الكائنة في المنطقة التي شملها المشروع على أساس قيمتها وقت التعويض".

أما القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة فإنه لم ينص على التعويض العادل، وكذلك القانون الجديد رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠م قد أكد في المادة الأولى على ما جاء في القانون القديم الذي نصت أحد مواده على أن: "يجرى نزع ملكية العقارات اللازمة للمنفعة العامة والتعويض عنه وفقاً لأحكام هذا القانون" أي أنه لم ينص على التعويض العادل بالرغم من أنه أكد في المادة السادسة على أنه: "يقدر التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية".

واختلف الفقه في منشأ التزام الإدارة بالتعويض فذهب اتجاه إلى أن منشأ التزام الإدارة بالتعويض في حال ورود الارتفاقات العامة هو القرار الإداري الصادر من جهة الإدارة بإرادتها

(١) وهو ذات النص الوارد في دستور مصر المعدل ٢٠١٩ في المواد أرقام ٣٣، ٣٤، ٣٥.

(٢) د. محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق، ص ١٤٧، و د. حسين عثمان محمد عثمان: أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ص ٣٦٥.

المنفردة، لذلك لا يمكن تأسيس التزام جهة الإدارة بدفع التعويض على أساس المساواة أمام الأعباء العامة لتوافر شروط استحقاق التعويض السابق الإشارة إليها، ولا يغير من توقيع مالك العقار على النماذج المعدة للموافقة على الارتفاق على الملكية الخاصة للمصلحة العامة، لأن هذا التوقيع قصد به تبسيط الإجراءات، بدليل أنه إذا امتنع مالك العقار عن التوقيع على هذه النماذج فإن الإدارة تقوم بإصدار قرار إداري بتنظيم خطوط الارتفاق وربما تصدر قرار بنزع الملكية لهذه العقارات، أي أن نزع الملكية يتم جبراً عن مالك العقار دون اشتراط توافر رضاه وبالإرادة المنفردة للإدارة^(١).

بينما ذهب اتجاه آخر إلى أن منشأ التزام الإدارة بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية: المسؤولية التقصيرية حيث يجب أن يتوافر فيها ثلاثة أركان: الخطأ والضرر وعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وتقرير الارتفاقات يعد من الامتيازات الممنوحة للإدارة في مجال الأعمال الإدارية وليس من ضمن الأعمال المادية، وأن هذا العمل إن تم صحيحاً ترتب عليه ضرر محقق للمالك المقيدة ملكيته، وهذا الضرر يتمثل في الاعتداء على ملكيته وحرمانه من الانتفاع بها^(٢).

التزام الإدارة بالتعويض على أساس المسؤولية عن المخاطر وتحمل التبعية: يشترط لقيام هذه المسؤولية ركنان فقط هما: الضرر وعلاقة السببية بين تصرف الإدارة وهذا الضرر الناتج عن تصرفها، حيث يتم التعويض عن الأضرار الناجمة من جراء تصرفات مشروعة صدرت من جانب الإدارة، ويسمى هذا النوع بالمسؤولية عن المخاطرة أو تحمل التبعية، وتؤسس على فكرة الغنم بالغرم، أو مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة، فعلى الجماعة أن

(١) د. محمود أبو السعود: القانون الإداري (التنظيم الإداري، المال العام، القرار الإداري، العقد الإداري، السلطة التقديرية، نزع الملكية للمنفعة العامة، التنفيذ المباشر، دار الثقافة الجامعية، القاهرة، ١٩٩٨م، ص٦٢٧.
(٢) د. سليمان الطماوي: دروس في القضاء الإداري، قضاء التعويض، طبعة ١٩٧٤م، ص٩١.

تتحمل مخاطر النشاط الإدارة متى سبب ضرراً لبعض الأفراد^(١)، ومن خلال ذلك يتبين أن الإدارة تلتزم بالتعويض على أساس المخاطر حتى وإن كان العمل الذي تقوم به مشروع.

التزام الإدارة بالتعويض عن إيراد الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة أساسها

القانون: يتأسس التزام الإدارة بالتعويض عن ورود الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة على القانون، حيث أكد القضاء المصري على هذا النحو في مجال نزع الملكية حيث جاء في حكم لمحكمة النقض أنه "نزع الملكية للمنفعة العامة يكون نزاعاً مباشراً إذا ما اتبعت القواعد والإجراءات التي نظمها القانون الخاص الصادر بشأنه، وقد يحدث بطريق مباشر إن تخصيص الدولة للعقار المملوك لأحد الأفراد للمنفعة العامة دون اتخاذ الإجراءات المنوه عنها في هذا القانون، ينقل حيازته من المالك الأصلي إلى الدولة ويتحقق بذلك حكم نزع الملكية، ويتولد عنه أسوة بالصورة العادية المباشرة جميع الحقوق المنصوص عليها في القانون لذوي الشأن"^(٢).

وفى حكم آخر لمحكمة النقض أكدت على أن: "يكون مصدر التزام الجهة نازعة الملكية بتعويض الملاك هو القانون وليس العمل غير المشروع وذلك سواء التزمت تلك الجهة بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية أو التفتت عنها، إذ أن نزع الملكية دون اتخاذ الإجراءات القانونية يؤدي إلى الاستيلاء على ملك صاحب الشأن ونقل حيازته للدولة التي تخصصه للمنفعة العامة فينتق في غايته مع نزع الملكية باتخاذ إجراءاته القانونية"^(٣).

وبالإضافة إلى القانون كأساس لالتزام الإدارة بالتعويض عن الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة، فإن هذا الالتزام يقوم أيضاً على اعتبارات العدالة المجردة، حيث إن الفرد الذي يُحرم من ملكه دون ذنب أو إثم اقترفه يكون من حقه عدالة اقتضاء المقابل الذي يمكنه

(١) د. سليمان الطماوي: القضاء الإداري، قضاء التعويض وطرق الطعن على الأحكام، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي ١٩٩٦، ص ١٢٩.

(٢) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ١٥٩ لسنة ٤١، بجلسته ١٤ يناير ١٩٧٦م.

(٣) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٦٣١ لسنة ٤٣، بجلسته ٢٧ أبريل ١٩٧٧م.

من تغطية ما تكبده من خسائر وما فاتته من كسب نتيجة لأضراره للتخلي عن العقار الذي كان يشغله أو يعتمد عليه كمصدر للدخل^(١).

ومن المسلم به وفقاً للقانون أنه يمكن لمالك الأرض أن يطلب بنهاية حق الارتفاق حيث نصت المادة ١٠٢٩ من القانون المدني على ما يأتي: "مالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق، أو لم تبق له غير فائدة محدودة لا تتناسب البتة مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به" والتعسف هنا في أن يطلب مالك العقار المرتفق بقاء حتى الارتفاق بعد أن زالت منفعة. والجزء هو إزالة الضرر عيناً بإنهاء حق الارتفاق^(٢).

ونجد أن بعض الارتفاقات يتم إنهائها بقرار من جهة الإصدار ومن ذلك صدور قرارات متعددة من رئيس مجلس الوزراء بإخراج بعض الأراضي الأثرية من تعداد الآثار ومن ذلك القرار رقم ١٤٤٦ لسنة ٢٠٢١م^(٣)، وأيضاً القرار رقم ١٦٠٤ لسنة ٢٠٢١م^(٤).

(١) د. محمود أبو السعود: القانون الإداري (التنظيم الإداري، المال العام، القرار الإداري، العقد الإداري، السلطة التقديرية، نزع الملكية للمنفعة العامة، التنفيذ المباشر) دار الثقافة الجامعية، ١٩٩٨م، ص٢٢٧.

(٢) في تطبيقات تشريعية أخرى يتنوع فيها الجزاء: م ١٠٢٣ (زيادة عبء حق الارتفاق) - م ١٠٢٢٤ - ١٠٢٥ (تجزئة العقار المرتفق والعقار المرتفق به).

(٣) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٤٤٦ لسنة في ٢٠٢١ والمنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر (ب) بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢١م، ويخرج من إعداد الأرض الأثرية المسطح البالغ مساحته (٣ فداناً و ١٢ قرايط) الواقع ضمن القطعة رقم (٢) بحوض السباخ نمرة (١) قسم رابع الأهالي بناحية الكوم الحمر- مركز المحمودية - محافظة البحيرة، والموضح الحدود والمعالم بالمذكرة الإيضاحية والخريطة المساحية المرفقتين والتي صدره من وزارة السياحة والآثار ونشرت في ذات العدد ص٤٤ إلى ١٩.

(٤) قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٠٤ لسنة في ٢٠٢١ والمنشور في الجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر (ب) بتاريخ ١١ يوليو ٢٠٢١م، ويخرج من إعداد الأرض الأثرية المسطح البالغ مساحته (١١٣ فداناً و ٥ قرايط و ٢٢ سهماً) الواقع بناحية الصوة -أبو حماد- محافظة الشرقية ونوضح الحدود والمعالم بالمذكرة الإيضاحية، والتي صدره من وزارة السياحة والآثار ونشرت في ذات العدد ص٣ إلى ٢٤.

الفرع الثاني

إشكالية التعويض عن الارتفاقات العامة

نظم كل من المشرع المصري والفرنسي الارتفاقات العامة بنصوص قانونية متفرقة، غير أن أغلب النصوص القانونية المنظمة لهذه الحقوق لم تنص على المقابل الواجب دفعه كتعويض حالة حدوث أضرار لصاحب حق الملكية، وفي بعض الأحيان قد تحيل القوانين إلى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وهذا ما يدفعنا إلى التساؤل عن مدى ملائمة تطبيق قواعد التعويض في مجال نزع الملكية على بعض الارتفاقات الإدارية.

ففي بعض الحالات نظم التعويض قوانين الارتفاقات الخاصة عن طريق لجان تضمنت العديد من النصوص القانونية أحكام تتعلق بالتعويض عن الارتفاقات الإدارية، وارتأينا استعراض ذات القوانين موضع الدراسة كنموذج من حيث أساس التعويض وشروط الاستحقاق من خلال استعراض القانون المطبق على كل حالة ولكي تظهر طبيعة التعويض المقدر في حال الارتفاقات العامة نبين هذا المطلب من خلال الغصنين التاليين: -

الغصن الأول: - التعويض عن طريق الإحالة إلى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

الغصن الثاني: - التعويض من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالارتفاقات

العامة.

الغصن الأول

التعويض عن طريق الإحالة إلى قانون

نزع الملكية للمنفعة العامة

تنص القوانين المنظمة لحقوق الارتفاق الإدارية على إقرار مبدأ التعويض عن الأضرار التي ترتبها هذه الحقوق دون أن تفصل حول سبل تقدير التعويض المستحق مما يلجأ القاضي لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية^(١)، لتعويض أصحاب الحقوق المنزوع ملكيتهم^(١)،

(١) نص المادة (٥٣) من القانون الكهرياء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥ م.

حالة حدوث ضرر أثناء تنفيذ هذه ارتفاقات التي نص عليه المشرع وفقاً للقوانين المنظمة لذلك، وفي حال غياب النص القانوني يتم الإحالة إلى تطبيق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة^(٢)، لتطبيق ما يتناسب من النصوص مع إيراد حقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة، حيث لا تقضي هذه الارتفاقات على حق الملكية ولكنها تحد منه لتحقيق مصالح الجماعة للموازنة بين حماية حق الملكية وتحقيق المصلحة العامة.

باعتبار أن التعويض جزاء للمسئولية فإن الحق في التعويض ينشأ عن العمل الضار، فيترتب في ذمة المسئول الزامه بالتعويض^(٣)، وهذا ما نصت عليه المادة ١٦٣ من التقنين المدني المصري^(٤)، ويجب أن يكون الضرر الموجب للتعويض مادياً مباشراً ومحققاً كما أسلفنا، ولكي يكون التعويض عادل ومنصف يجب أن يدفع مبلغ التعويض إلى المنزوع ملكيته بصفة فعلية سواءً كان في شكل تعويض نقدي أو عيني قبل نقل الملكية وذلك لاستبعاد الدفع المؤجل^(٥)،

ويعتبر التعويض حقاً مشروعاً للمنزوع ولذلك فإن كل تصرف تقوم به الإدارة في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة يسبب أضرار لأصحاب الحقوق، فهي مسئولة عنه ويستوجب عليها التعويض لهم، سواء كان هذا التصرف نزع ملكية أو استيلاء مؤقت على الملكية أو إيراد حقوق

(١) د. حسين محمد صالح: أحكام نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٢٧٠.

(٢) القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بإصدار قانون نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية في ٣١ مايو سنة ١٩٩٠ - العدد ٢٢ "تابع".

(٣) حكم المحكمة الإدارية العليا في الطعون أرقام ٣١١٥، ٣١٣٧، ٣١٤٣، لسنة ٤٠ ق. ع، بجلسة ٢٣ أغسطس ٢٠٠٣م.

(٤) كل خطأ سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض.

(٥) صوفيا شراد، رياض دنش: منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - منازعات التعويض، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيدر بسكرة، المجلد ٢ العدد ٣، ٢٠٠٦، ص ٢٠١٨

الارتفاقات العامة، وهو ما أكد عليه المجلس الدستوري الفرنسي من مسؤولية الدولة دون خطأ للخروج على مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة^(١).

وفي حكم لمحكمة النقض أكدت على أن: "يكون مصدر التزام الجهة نازعة الملكية بتعويض الملاك هو القانون وليس العمل غير المشروع وذلك سواء التزمت تلك الجهة بالإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية أو التفتت عنها، إذ أن نزع الملكية دون اتخاذ الإجراءات القانونية يؤدي إلى الاستيلاء على ملك صاحب الشأن ونقل حيازته للدولة التي تخصصه للمنفعة العامة فيتنفق في غايته مع نزع الملكية باتخاذ إجراءاته القانونية"^(٢).

وكما سلف وبينا أن التعويض يخضع لإجراءات قانونية منها العرض بالاتفاق الودي على الوارد الارتفاق على ملكيته، كما بين المشرع طرق الدفع بالدفع النقدي أو الإيداع في خزانة المحكمة، وتتطوي الاتفاقات الودية في مجال الارتفاقات العامة على فائدة عملية، يتم على أساسها التعامل في مثل المنطقة الواحدة، يراعى فيها المعاملات الرهانة لنفس العقار أو للعقارات المجاورة التي عموماً تشترك في خصائص مماثلة، بغرض الوصول إلى القيمة الفعلية للأرض المنزوعة، بالمقابل فإن الارتفاقات الودية يمكن اعتمادها كأساس في عملية التقدير، بما يمكن أن يعبر عن الثمن الحقيقي للعقارات في السوق العقارية المحلية، على عكس المعاملات العادية التي تجري بين الأفراد فيما بينهم.

وفي فرنسا يلاحظ أن النسبة المئوية للاتفاقات الودية حول التحديد الرضائي لمبلغ التعويض عن نزع الملكية جد مرتفعة، إذ تتراوح بين 95 و85% من المنزوعة ملكيتهم الذين يرضون باقتراح التعويض المقدم من الجهة نازعة الملكية نظراً لعدالته، وتساهم هذه التقديرات الإدارية بصفة كبيرة في تزويد قاضي نزع الملكية بالعناصر الضرورية، التي تسمح له بإقامة مقارنة فعالة بين أثمان العقارات المنزوعة ومقترحات التعويض الإدارية، وكما ذهب المجلس

(1)CC, 13 déc. 1985, Amendement Tour Eiffel, déc. n° 85-198 DC : JORF, 14/12/1985, p. 14574.

(٢) حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٦٣١ لسنة ٤٣ ق، بجلسة ٢٧ إبريل ١٩٧٧م.

الدستوري يستحق صاحب الملكية الخاصة التعويض وفقا للمادة ١٧ من إعلان حقوق الإنسان والمواطن بشرط أن يكون الارتفاق ورد للمنفعة العامة^(١).

وفي حالة عدم وجود اتفاق ودي بين المالك والإدارة يتم تحديد مبلغ التعويض من قبل المحكمة الإدارية المختصة التي تأخذ في عين الاعتبار القيمة المضافة للمصلحة العامة والضرر الذي أصاب أصحاب الخواص في الملكية^(٢)، ويضمن القاضي الحفاظ على النظام العام من خلال تطبيق أحكام القانون العام وعدم الاعتداء على حق الملكية والتوفيق بينها وبين ورود الارتفاقات ولا سيما مع الوضع في الاعتبار أنه مبدأ له قيمة دستورية^(٣).

وفي مصر فالواقع عكس ما هو عليه الحال في فرنسا فلا يوافق في الغالب أصحاب الملكية الخاصة على تقدير جهة الإدارة للتعويض، ولذلك وجد كمّ هائل من القضايا المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية المرفوعة يوميا أمام المحاكم والتي يطالب المنزوعة ملكيتهم من

(1) Il estime qu'en l'absence de privation de propriété, l'article 17 du texte de 1789 ne peut pas s'appliquer. L'article 2 du même texte est censé prendre le relais lorsque l'article 17 ne joue pas. En effet, selon les termes du Conseil constitutionnel: « En l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi » CC, 12 nov. 2010, Pierre B., déc. n° 2010-60 QPC, cons. 3: JORF, 13/11/2010, p. 20237, texte n° 92. Rec. CC. 321; D. 2010, note FOREST (G.) ; RTD civ. 2011, n° 1, p. 17, note REVET(T.).

(2) V. en ce sens : CE, sect., 14 mars 1986, Commune de Gap-Romette c/consorts Béraud, n° 4031. Rec. 73. RDA 1986. 244 ; DS 1986 IR p. 468 obs. MODERNE et BON ; AJDA 1986. 317 concl. JEANNENEY ; JCP 1987 II n° 20759, note DAVIGNON. 13 ; JCP G 1987 II n° 20759.

(3) CE, 29 juin 2016, Société d'aménagement du domaine de Château Barrault et la société Château Barrault, n° 375020, Rec. Tables.

خلالها بإعادة تقييم هذه التعويضات، ليؤكد ذلك الإجراء عن رفضهم للتقديرات الإدارية في إطار محاولات الوصول للاتفاقات الودية نظرًا لهزالة التعويضات^(١).

وبمراجعة النصوص الدستورية المصرية نجد أن المشرع افترض ضرورة تقديم التعويض العادل عن نزع الملكية للمصلحة العامة، وهو ذات النص الوارد في القوانين الخاصة بخصوص الارتفاقات حيث اشترطت تقديم تعويض عادل وهي تعد مرحلة إجبارية من مراحل ورود الارتفاقات العامة، حيث تلتزم الإدارة بتقديم عرض مالي يتضمن اقتراح قيمة التعويض المستحق وملزمة بتبليغه إلى كل الملاك المعنيون بعملية ورود الارتفاقات العامة على الملكية، وتتولى الإدارة الدفع المباشر للمتضرر أن كان شخص خاص، وإن كانت الارتفاقات العامة وارد على ممتلكات عامة فتخضع المقاصة بين الشخصيات المعنوية العامة لأحكام القانون الإداري، وتملك الإدارة الدفع في خزينة المحكمة المختصة في حال رفض المالك استلام مبلغ التعويض المقدر.

ويتم تعويض صاحب الحق العيني في حال إقرار الارتفاقات على ملكيته عن كل الأضرار اللاحقة به والتي تقدر على أساس القيمة الحقيقية للضرر الذي أصاب حقي الاستعمال والاستغلال وفقًا لطبيعة والواقعية ومشماتل العقار، على أن يكون هذا التعويض مبرر بسبب المصلحة العامة ويتناسب مع الهدف المنشود^(٢).

غير أن هناك حالات وفقًا للتشريع الفرنسي قرر فيها مبدأ عدم استحقاق التعويض عن ورود الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة، لكون مبدأ التعويض الناتج عن المادة -160.L من قانون تخطيط المدن له تأثير "أدي إلى حرمان المالك، الذي ورد الارتفاق على ملكه للمصلحة العامة، واستبعاد أي حق في تعويض عن الضرر الناتج عن الارتفاق.

(١) د. محمد عبد اللطيف: نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص ٣٢١.

(2) « justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ».

« ni de priver le propriétaire, dont le bien serait frappé d'une telle gravité telle que le sens et la portée de ce droit s'en trouvent dénaturés, ni d'exclure tout droit à réparation du préjudice résultant d'une servitude».

ورفض مجلس الدولة الفرنسي إحالة الأمر إلى المجلس الدستوري ولم يعتبرها مسألة دستورية ذات أولوية^(١)، ولكن هذا الحرمان ليس مطلق فقط يتعلق بالتخطيط الخاص بالمدن، وإن كان فيه حرمان من مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة^(٢)، وهو ما جاء في حكم آخر للمجلس الدستوري الفرنسي لعام ١٩٨٥^(٣)، وإن كان هذا استثناء لا يقاس عليه والأصل هو استحقاق التعويض^(١).

(1)CE, 16 juill. 2010, SCI La Saulaie, n° 334665, BJDU 2010. 460, concl. BOUCHER (J.) et obs. J. T.

(2)Pour la décision de principe : CE, 30 novembre 1923, Couitéas, n° 38284/48688 : Rec. 789 ; LONG (M.), WEIL (P.), BRAIBANT (G.), DELVOLVÉ (P.) et GENEVOIS (B.), GAJA, Dalloz, 21ème éd. 2017, n° 38, p. 228 ; D. 1923. 3. 59, concl. RIVET ; RDP. 1924. 75 et 208, concl. RIVET, note JÈZE ; S. 1923. 3.

(3)« termes restrictifs et limite impérativement l'indemnité au seul “préjudice résultant des travaux d'installation, de pose ou d'entretien des moyens de diffusion par voie hertzienne ou des équipements nécessaires à leur fonctionnement” ; que cette rédaction écarte la réparation de tous préjudices autres que ceux strictement précisés ; que, cependant le principe d'égalité devant les charges publiques ne saurait permettre d'exclure du droit à réparation un élément quelconque de préjudice indemnisable résultant des travaux ou de l'ouvrage public ; Qu'en outre, en faisant partir le délai de prescription, non du jour de la naissance du préjudice mais “du jour où les travaux ont pris fin”, la dernière. phrase de cette disposition interdit la réparation de préjudices pouvant se révéler tardivement et méconnaît

الفصل الثاني

التعويض من خلال النصوص القانونية

المتعلقة بالارتفاقات العامة

تضمنت العديد من النصوص القانونية أحكام تتعلق بالتعويض عن الارتفاقات الإدارية، وارتأينا استعراض ذات القوانين موضع الدراسة كنموذج من حيث أساس التعويض وشروط الاستحقاق، نورد من تلك القوانين على سبيل الحصر قانون قطاع الكهرباء، وقانون الطيران المدني، وقانون تنظيم الاتصالات، وقانون حماية الآثار^(٢).

التعويض المقرر للخطوط الكهربائية حيث نظم المشرع حقوق الارتفاقات لمرفق

الكهرباء على الملكية الخاصة والملكية العامة، حيث بين المشرع جواز ورود الارتفاق العام للكهرباء على الممتلكات الخاصة شريطة التعويض ومن ذلك نص المادة ٥٣ والتي جاء فيها مع عدم الإخلال بالحق في تعويض عادل^(٣)، ورتب المشرع التزامات قانونية بموجب نص

ainsi le principe d'égalité devant les charges publiques »CC, 13 déc. 1985, préc., cons. 16.

(1) Cette hypothèse de responsabilité a été retenue lorsque l'administration a autorisé à tort l'urbanisation d'un terrain (CE, 27 juill. 1979, Blanc, n° 06875 06995, Rec. 352) ou encore lorsque le préfet ne respecte pas les prescriptions édictées dans le Code de l'urbanisme sur le devoir d'information en cas de création d'une ZAC (CE, sect., 21 juin 2000, Ministre de l'équipement et des transports c/ Commune de Roquebrune-Cap-Martin, n° 202058, Rec. ; RDP 2000 1257, concl. TOUVET (L.) ; RFDA 2000. 1096, note BON (P.)..

(٢) نخص بالتناول الارتفاقات المقررة لمصلحة الخطوط الكهربائية بالقانون رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥، والارتفاقات للطيران المدني بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١، والارتفاقات لتنظيم الاتصالات بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣، والارتفاقات المقرر لحماية الآثار بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ م.

(٣) نص المادة (٥٣) من القانون الكهرباء رقم ٨٧ لسنة ٢٠١٥ م.

المادة (٥٥) من القانون على مالك العقار أو صاحب الحق عليه حيث جاء النص "مع عدم الإخلال بالحق في تعويض عادل"^(١).

وفي مجال الملاحة الجوية يعد قانون الطيران المدني^(٢) من القوانين التي لم تأت على التعويض عن الارتفاقات العامة لا في ثنايا القانون في المواد من ٢٢ على ٢٦ وكذلك لم يأتي على التعويض بخصوص الارتفاقات في المواد ٢٦ إلى ٣٠ من اللائحة التنفيذية، وأمام صمت النصوص القانونية الخاصة يتم الرجوع للقواعد العامة بشرط الالتزام بالمدة المقرر في القانون لسقوط الحق حيث نص المشرع على سقوط الحق بمرور عامين من تاريخ ورود الارتفاق، وفي تلك الحالة يتم الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠م.

وفي مجال الاتصالات ألزم المشرع في المادة ٣٦ المرخص له باتخاذ جميع التدابير اللازمة لحماية المنشآت والمرافق القائمة أثناء قيامه بإنشاء أو صيانة أو تعديل شبكته، كما يلتزم بإعادة الشيء إلى أصله على نفقته وبأداء تعويض مناسب عما يقع من إتلاف أو أضرار بأي من تلك المنشآت أو المرافق^(٣)، ولا نغفل هنا الإحالة الواردة إلى قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ في ثنايا المادة ٣٨ من ذات القانون.

وبينت المادة ٤٠ من القانون أنه يجوز الاتفاق بين المرخص له وصاحب تقرير حق الانتفاع بالعقار لقاء مقابل عادل يتضمنه الاتفاق على إقامة المنشآت وتركيب الوصلات وغيرها من خدمات الاتصالات وفي حال عدم الاتفاق وإقامة دعوى قضائية الزمن المشرع الملخص له بوقف الأعمال حتى صدور حكم قضائي نهائي في النزاع^(٤).

(١) وهو ذات النص في المادة ٨٠ من اللائحة التنفيذية.

(٢) قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ والمنشور بالجريدة الرسمية في العدد رقم ١٧ بتاريخ ٢٣ أبريل ١٩٨١م، والمعدل بالقانون ٩٢ لسنة ٢٠٠٣، والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع في ١٩ يونيو ٢٠٠٣م، والقانون رقم ١٣٦ لسنة ٢٠١٠، والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠١٠م، والقانون رقم ١٢ لسنة ٢٠١٨ والمنشور في الجريدة الرسمية العدد ٧ مكرر (و) بتاريخ ٢١ فبراير ٢٠١٨م.

(٣) نص المادة (٣٦) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

(٤) نص المادة (٤٠) من قانون تنظيم الاتصالات رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٣م.

وفي مجال الآثار حيث حدد المشرع في المادة ١٦ من قانون الآثار سلطة تقدير التعويض فجاء في النص "للوزير المختص بشؤون الثقافة بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة ومقابل تعويض عادل ترتيب حقوق الارتفاقات على العقارات المجاورة للمواقع الأثرية والمباني التاريخية لضمان المحافظة على خصائصها الفنية" وذلك لضمان المحافظة على خصائصها الفنية أو مظهرها العام وذلك مقابل تعويض عادل^(١)، وحدد المشرع في المادة ٢٥ جهات تقدير التعويض بالنص على ضرورة تشكيل لجنة بقرار من الوزير المختص بشؤون الثقافة يمثل فيها مجلس الإدارة ويجوز لذوي الشأن التظلم تقدير اللجنة إلى الوزير المختص خلال ٦٠ يوما من تاريخ إبلاغهم بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول وإلا أصبح تقدير نهائيا^(٢).

وهو ذات التأكيد الوارد في اللائحة التنفيذية لقانون الآثار حيث رتبت آثار متعددة على اعتبار الأرض أثرية مع عدم الإخلال بحق المالك بالعقار الأثري في التعويض، وتمنع المالك من حق التصرف في العقار الأثري بالبيع أو الإيجار مع حقه في التعويض العادل^(٣)، ووضعت المادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية الضوابط الواجب توافرها لاستحقاق التعويض لمالك الأرض الأثري، بل ورتب النص حق للدولة في الحصول على التعويض بموجب صريح نص المادة ١٣ من قانون الآثار المصري من مالك العقار حال التصرف والقيام بعمل من الأعمال دون الترخيص المشار إليه في الحالات الواردة في صدر المادة تقوم الهيئة بإعادة الحال إلى ما كانت عليه على نفقة المخالف مع عدم الإخلال بالحق في التعويض وعدم الإخلال بالعقوبات المقررة في القانون^(٤).

(١) نص المادة ١٦ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٢) نص المادة ٢٥ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

(٣) نص المادة ٣٥ من لائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم ٧١٣ لسنة ٢٠١٠م.

(٤) نص المادة ١٣ من قانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣م.

الخاتمة

بعد أن تناولنا الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة في كل من النظام القانون المصري والفرنسي وبعد سرد القواعد القانونية المنظمة لتلك الارتفاقات مع تبيان الأساس القانوني لتقرير حقوق الارتفاقات العامة كقيد على حق الملكية الخاصة، وطبيعة الرقابة الإدارية والقضائية على عمل اللجان الفنية وأساس استحقاق التعويض العادل، وقد خصنا إلى عدة نتائج وتوصيات لعل أهمها: -

أولاً: - النتائج:

١- خصنا إلى اختلاف الارتفاقات الخاصة عن الارتفاقات العامة وتناولنا في تلك الدراسة الجانب النظري والتطبيقي المتعلق بالارتفاقات العامة، وخاصة إجراءات ومراحل إعداد قرارات الارتفاقات العامة في مجال الكهرباء والاتصالات والطيران المدني والآثار، وتعتبر تلك الدراسة هامه بالنسبة للمشرع والقاضي من خلال وضع ضوابط لإقرار الارتفاقات، فتستطيع الإدارة الاستفادة عن طريق تتبع إجراءات الارتفاقات العامة، وتوفير الضمانات القانونية بالنسبة لأصحاب الملكية وذوي الحقوق الذي تتوافر لهم ضمانات دستورية وقانونية لحماية أملاكهم.

٢- ضرورة قيام الإدارة بتسبب قرارات الارتفاقات العامة من خلال إثبات المنفعة العامة للمشروع المراد تخصيص الارتفاق على الملكية له، وكذلك إعلان الملاك الخواص وشهر الارتفاقات العامة، وتخصيص مدة قانونية للطعن على قرارات الارتفاقات العامة، مع تقرير الحق في التعويض، غير أن الملاحظ أن تلك الضمانات القانونية غير فعالة بشكل كافي للأسباب التالية: -

أ- عدم وجود تشريع خاص بالارتفاقات العامة محل الدراسة سواءً ينظم إقرار الارتفاقات ويبين إجراءاتها وطرق الطعن وجهات الطعن وحالات استحقاق التعويض.

ب- نزوع المشرع إلى الإحالة بخصوص إجراءات الارتفاقات العامة لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ في شأن التعويض عنها، على الرغم من الاختلاف الواضح بين قواعد الارتفاقات العامة وقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة.

ج- لم تأت القوانين محل الدراسة على ذكر اشتراط الاتفاق الودي بين الإدارة وأصحاب الأملاك الخواص باختلاف جهة إصدار قرار الارتفاقات العامة حسب نوع الارتفاق، مما يتعذر معه الحصول على نظام قانوني محدد يحكم خط سير الارتفاقات ومبادئ التعويض العادل.

د- اختلاف آجال إصدار قرارات الترخيص للارتفاقات العامة بين القوانين المتفرقة كما تختلف مدد الطعن بالتعويض على ورود تلك الارتفاقات فوجدناها في بعض القوانين عام واحد وفي بعض القوانين عامان، كما أن المشرع لم يلزم الإدارة بإصدار قرارات الارتفاق في شكل معين، مما يؤثر على حقوق الملاك الخواص.

٣- ضرورة وجود نظام قانوني مستقل يفصل إجراءات إعداد قرارات الارتفاقات العامة فتكون تلك الإجراءات ضمانات قانونية لحماية حق الملكية المصونة دستورياً والحفاظ على حقوق أصحاب الملكية عند فرض الارتفاقات، وينظم آليات وإجراءات إيراد الارتفاقات منذ قرار اللجان المبدئية بتقرير الارتفاقات مروراً بالاتفاق الودي على أن تكون اتفاقات عادلة يوضح فيها سعر المثل في نفس المكان خلال ثلاثة أشهر السابقة على إقرار الارتفاقات إلى الحصول على التعويض إلى تنظيم طرق الطعن.

٤- منح أصحاب الملاك الخواص مدة موحدة في جميع الارتفاقات للطعن أمام الجهات الإدارية والجهات القضائية في مدد محددة قانونياً وعدم إيراد الارتفاقات إلا بعد الحصول على حكم قضائي نهائي أمام قضاء مستعجل تشكل هيئة قضائية خصيصاً للفصل في أصل الحق، بتخصيص أحكام قانونية واضحة تلزم الإدارة بنشر وتبليغ قرارات الدراسات السابقة لإيراد الارتفاقات العامة لأصحاب الملكية لتدعيم الضمانات القانونية الإجرائية لصالح الأفراد كما يحدد تشكيل مسبق للتعويض عن تلك الارتفاقات بلجنة تشكل من أحد أعضاء جهة الإدارة واحد أعضاء السلطة القضائية وشخص يمثل لأصحاب الملاك الخواص.

٥- يوجد خلط تشريعي وقضائي بين فكرة الارتفاقات العامة، ونزع الملكية للمنفعة العامة، ولعل مصدر اللبس عدم وجود نظام قانوني مستقل للارتفاقات العامة، بالإضافة إلى السلطة التقديرية المطلقة للإدارة في إقرار الارتفاقات العامة على الملكيات الخاصة.

ثانياً: - توصيات

١- ضرورة تبني المشرع تنظيم قانوني مستقل في مجال الارتفاقات العامة على غرار قانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ الخاص بتنظيم نزع الملكية للمنفعة العامة، يبين حالات الارتفاقات على الملكية الخاصة والعامة ويبين الإجراءات وطبيعة تشكيل اللجان الفنية وطرق التظلم والطعن، وآليات الحصول على تعويض عادل.

٢- نوصي المشرع باعتماد مبدأ إعداد الدراسات السابق وأن يلزم الإدارة بإجرائها قبل أن تصدر قرارات الارتفاقات العامة، لأن الهدف من تلك الدراسات هو إرساء مبدأ الشفافية ومشاركة المواطنين وذوي الشأن الذين يمسه القرار في الاطلاع على جدية وأهمية المشروع المزمع إقامته ومدى الحاجة الحقيقية لورود الارتفاقات العامة، وكذلك إبداء ملاحظاتهم حيال إقامته ذلك المشروع ومدى توافر صفة النفع العام من عدمه.

٣- نأمل من المشرع المصري أن يسلك مسلك المشرع الفرنسي، وذلك بأن يجعل للقضاء دوراً هاماً في القيام ببعض إجراءات الارتفاقات العامة، وهذا الدور الهام يتمثل في إسناد تقدير التعويض للقضاء باعتباره طرفاً محايداً لا يعنيه إلا تحقيق العدالة، وأن يكون قرار الارتفاقات العامة على الملكية بأمر قضائي.

٤- نوصي المشرع المصري بأن ينظم إجراءات الارتفاقات العامة بالطريق الرضائي ضمن قانون مستحدث يعالج للارتفاقات العامة، وأن يلزم الإدارة في حال قيامها بتحديد الارتفاقات العامة أن تقوم أولاً بمحاولة الاتفاق الرضائي مع مالك العقار، فإذا تعذر عليها الاتفاق معه تلجأ للإجراءات القضائية، مع التأكيد على ضرورة تسجيل الارتفاقات العامة شأنها في ذلك شأن حق الملكية على أن ينشر هذا الحق العيني الأصلي في الجريدة الرسمية.

٥- أن يسعى المشرع لتكريس فكرة التنمية المستدامة والتطوير الحضري في إقرار الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة وفقاً لمخطط شامل وضوابط تحدد النصوص القانونية.

٦- على المشرع المصري تنظيم مسألة التعويض عن الارتفاقات العامة بشكل عادل في ثنايا القانون المقترح، وعدم الإحالة لقانون نزع الملكية لطلب التعويض بخصوص الارتفاقات

د/ محمد على عبد السلام ————— حقوق الارتفاقات العامة على الملكية الخاصة

العامة كونهما نظامان مختلفان، وأخيراً ومن باب الملائمة التشريعية توحيد جهة القضاء كوحدة
منازعة للفصل في إقرار الارتفاقات العامة والتعويض عنها بأن يعقد الاختصاص للقضاء
الإداري.

قائمة المراجع

المراجع العامة

د. محمد فؤاد عبد الباسط:

أعمال السلطة الإدارية (القرار الإداري - العقد الإداري)، دار النهضة العربية، ١٩٨٩.

د. مدحت أبو النصر:

التنمية المستدامة - مفهوما - أبعادها - مؤشراتهما، المجموعة العربية للتدريب والنشر ٢٠١٧.

د. أحمد الموافي:

نظام مجالس التأديب طبيعته - وضماناته "دراسة تطبيقية على أحكام المحكمة الإدارية العليا"

دار النهضة العربية ٢٠٠٠.

د. جورجى شفيق ساري:

المبادئ العامة للقانون الإداري، الكتاب الثاني القواعد القانونية للنشاط الإداري للدولة "المظاهر

- الوسائل - الرقابة"، دار النهضة العربية ٢٠٠٤.

د. رجب محمود طاجن

الإطار الدستوري للحق في البيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى عام ٢٠٠٨.

د. رمزي طه الشاعر:

تدرج البطلان في القرارات الإدارية "دراسة مقارنة"، دار النهضة العربية، الطبعة الخامسة

٢٠٢٢.

د. سعد محمد خليل:

نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر، القاهرة ١٩٩٣م.

د. سليمان الطماوي:

القضاء الإداري، قضاء التعويض وطرق الطعن على الأحكام، الكتاب الثاني، دار الفكر

العربي، طبعة ١٩٩٦.

الوجيز في القانون الإداري، دار الفكر العربي ١٩٩٢م، ص ٦٠١.

- د. صلاح الدين فوزي:
النظم السياسية وتطبيقاتها المعاصرة، دار النهضة للنشر ١٩٩٩م.
د. عبد الحكيم فودة:
نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الألفي القانونية، القاهرة، ٢٠٠٧م.
د. عبد الرزاق السنهوري:
الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، حق الملكية، الطبعة الثانية، ١٩٦٧.
د. عبد الله بن جمعان الغامدي:
التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد والمسئولية عن حماية البيئة، قسم العلوم السياسية، جامعة الملك سعود المملكة العربية السعودية، الرياض، ٢٠٢٠م.
د. عصمت عبد الله الشيخ:
مبادئ ونظريات القانون الإداري امتيازات الإدارة العامة، دار النهضة العربية، ٢٠٠١م.
د. فؤاد العطار:
مبادئ القانون الإداري، دار النهضة العربية، الطبعة الثالثة ١٩٧٢.
د. محمد بكر حسين:
نزع الملكية العامة، مكتبة السعادة، طنطا، ١٩٩١م.
د. محمد جمال جبريل:
السكوت في القانون الإداري في التصرفات الإدارية الفردية ١٩٩٦.
د. محمد حسنين عبدالعال:
مبادئ القانون الإداري، دار النهضة العربية، دون تاريخ نشر، ص ١٢٥.
د. محمد حسين منصور:
الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية الجديدة للنشر الإسكندرية ٢٠٠٣، ص ٢٧.
د. محمد سعيد أمين:
مبادئ القانون الإداري، دار الثقافة الجامعية، القاهرة، ١٩٩٧م.

د. محمد عبد اللطيف:

نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية ١٩٨٨.

د. محمد كامل مرسي:

الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، الطبعة الثانية ١٩٥١م.

د. محمود أبو السعود:

القانون الإداري (التنظيم الإداري، المال العام، القرار الإداري، العقد الإداري، السلطة التقديرية،

نزع الملكية للمنفعة العامة، التنفيذ المباشر) دار الثقافة الجامعية، ١٩٩٨م.

د. وفاء سيد أحمد محمد خلاف:

قيود الملكية للمصلحة العامة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار النهضة العربية، بدون

تاريخ نشر.

الرسائل العلمية

أ. رنا جوهر:

متطلبات التطوير العمراني للأحياء التاريخية لتحقيق التنمية المستدامة، (حالة دراسية حي

السفاحية- مدينة حلب القديمة) رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية، كلية الهندسة جامعة

حلب، سوريا ٢٠١٦.

أ. عمر بو حامد:

الارتفاقات في ظل مدونة الحقوق العينية "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير، كلية العلوم القانونية

والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، ٢٠١٢/٢٠١٣.

د. أحمد الموافي:

فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة، دراسة مقارنه، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعه

الإسكندرية ١٩٩٢م.

د. أمل لطفي حسن:

الرقابة القضائية على قرارات الضبط الخاصة بالأجانب، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة حلوان، ٢٠٠٤.

د. بدر عبد المحسن عزوز:

حق الإنسان في بيئة نظيفة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه حقوق عين شمس القاهرة ٢٠٠٩.

د. رباحي مصطفى:

الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ٢٠١٥.

د. زيد المال صافية:

حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر ٢٠١٣.

د. عبد الناصر عبد الهادي أحمد عبد الرحمن:

الجوانب القانونية لكفالة تحقيق التنمية المستدامة "دراسة تطبيقية في مجال المحميات الطبيعية" رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة حلوان ٢٠٢٣.

د. عزت صديق طنبوس:

نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، ١٩٨٨م.

د: محمد ماهر أبو العينين:

الانحراف التشريعي والرقابة على دستورية القوانين، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة القاهرة ١٩٨٧م.

د. القطب محمد طبلية:

العمل القضائي في القانون المقارن والجهات ذات الاختصاص القضائي في مصر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة القاهرة ١٩٦٥.

الدوريات والمقالات

أ. صوفيا شراد، رياض دنش:

منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - منازعات التعويض، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيدر بسكرة، المجلد ٢ العدد ٣، ٢٠٠٦، ص ٢٠١٨.

أ. كريم خنوسي: د. رشا مقدم:

ارتفاقات التعمير كقيد على حق البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسة والاقتصاد، المجلد ٥٧، العدد ٢ لسنة ٢٠٢٠.

د. محمد جمال جبريل:

ذاتية الضرر في أحكام القضاء الإداري الفرنسي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، أبريل ٢٠٠٣.

د. مصطفى عبد الحميد عدوي:

الارتفاق الجديد بعدم المنافسة "تعليق على حكم الدائرة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية في ٢٤ مارس سنة ١٩٩٣"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة المنوفية، المجلد الثالث العدد الخامس ١٩٩٣.

المراجع الفرنسية

(J.M) Auby et (R) Ducos:

Droit administratif ,3ème édition;Dalloz ;1973.

AUBY (J.-B.), PERINET-MARQUET (H.), NOGUELLOU (R.) : Droit de l'urbanisme et de la construction, 11ème éd., LGDJ, Paris, 2017.

BERGEL (J.-L.), BRUSCHI (M.), CIMAMONTI (S.) :

Traité de droit civil : Les biens, Paris, LGDJ, 3ème éd., 2019.

BOUSSARD (S.), Le BERRE (C.) :

Droit administratif des biens, Paris, LGDJ, 2014.

PEISER (G.):

Droit administratif des biens, Paris, Dalloz, coll. Mémentos, 21ème éd., 2015.

Canivet (G.),Lavrysen (L.)et Guihal (D.) :

Manuel judiciaire de droit de l'environnement, programme des Nations unies pour l'environnement, 2006, p. Consulté sur sitehttp; (<http://www.ifdd.francophonie.org>).

CHARLES (U.) :

«Principe français de non-indemnisation et compatibilité avec la Convention européenne des droits de l'homme », D. 2000.

DELIANCOURT (S.) :

« Le régime juridique des servitudes d'utilité publique annexées à un plan local d'urbanisme », BJCP 6/2010.

DENOLLE (A.) :

« Immobilier : concilier intérêt public et droit de propriété », JAC 2016.

Donald R. Richards Knud E. Hermansen :

"MAINE ROADS AND EASEMENTS" Maine Law Review journal, Volume: 48 , Number: 2 Article: 3 , (2018).

FOULQUIER (N.) :

Droit administratif des biens, Paris, LexisNexis, coll. Manuel, 5ème éd., 2018.

FRIER (P.-L.) :

« Propriété privée et protection du patrimoine culturel », AJDA 1992.

GODFRIN (G.) :

« Servitudes civiles et servitudes administratives : des relations complexes », Bulletin de jurisprudence de droit de l'urbanisme, 3/2010.

Henri Jacquot et François Priet :

Droit de l'urbanisme, 3ème édition, Dalloz, 1998.

Joumard (R.) :

Que recouvre le concept de développement durable, Constantine 1 Univ, Constantine, Algeria, tome 3, 2019.

Mkadmi (B.):

La juridicité du concept de développement durable dans la Jurisprudenceau Québec, Maîtrise en droit, Québec, Canada, 2013.

Michel PRIEUR et Guy – CLAUDE HENRIOT:

Servitude de droit public et de droit privé, 4ème Edition mise à jour et Augmentée, Edition du Moniteur, 17 Rue d'uzés 75002 Paris, 1979.

MORAND- DEVILLER (J.) :

Droit administratif des biens, Paris, LGDJ, coll. Cours, 10ème éd., 2018.

Nedjoua Halil Merad :

Les Atteintes Publiques à la Propriété Privée Immpbiliere , Paris, thèse , université De Lorraine le 10 novembre 2021.

FOULQUIER (N.):

Droit administratif des biens, Paris, LexisNexis, coll. Manuel, 5ème éd., 2018.

M. Paillet, Faute de service, JCA, faisic;

La faute de service public, A.G.D.J., 1980.

ROLAIN (M.) :

Les limitations au droit de propriété en matière immobilière, Thèse en droit. Université Nice – Sophia Antipolis, 2015.

SABLIÈRE (P.) :

« La décision du Conseil constitutionnel du 13 décembre 1985 : vers une théorie générale des servitudes administratives ? », Cahiers juridiques de l'électricité et du gaz, 1986.