

ضوابط التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة  
دراسة مقارنة

بحث مقدم من

الدكتور

محمد بن حسن القحطاني

## على سبيل التقديم

الحمد لله حمد الذاكرين الشاكرين

والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين

الذى أخرجنا الله به من الظلمات الى النور

من ظلمات الجاهلية والتخبط الى نور الاسلام والهداية

محمد بن عبدالله صلى الله عليه وسلم

ربنا عليك توكلنا وإليك أنبنا وإليك المصير

ربنا افتح بيننا وبين قومنا بالحق وأنت خير الفاتحين

## وبعد

فقد تناولت أغلب دساتير العالم حقوق الانسان تقريراً وتعهداً وحماية ،وذلك لتلبية احتياجاته الفطرية او الغريزية، والتي لا تستقيم حياته بدونها، ولمنع حدوث تعارض بين الحقوق الفردية والجماعية.

ولعل حق التملك يعد وبحق ابرز هذه الحقوق والاحتياجات الفطرية لدى كل انسان. ولطالما كان هذا الحق مثار اختلاف كبير بين كافة المذاهب والافكار والاتجاهات السياسية والاقتصادية والمالية.

ولما كان الانسان بطبيعته كائنا اجتماعيا يختلط بغيره من بنى البشر ولا ينعزل عنهم ، يأخذ منهم ويعطيهم ، يؤثر فيهم ويتأثر بهم ..فلم يكن ممكناً اطلاق حق الملكية بل تعين وضع عدد من القيود والضوابط حوله حتى غدا حقاً مسخراً لأداء وظيفة اجتماعية

ومن بين هذه الضوابط كانت القيود الواردة على حق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة واهمها سلامة الاجراءات ومشروعية القرار، وسلامة غاية المنفعة العامة ثم التعويض العادل الجابر للأضرار سواء السابق لعملية نزع الملكية أو اللاحق عليها، رغم التسليم بحق الدولة في نزع الملكية للمصلحة العامة تغليباً للمنفعة العامة على الخاصة.....

وتعتبر حرية التملك عصب الحقوق المالية التي لا ترتقى إليها قيمة واستحقاقا سوى الكرامة المتأصلة في نفس الانسان التي تنفرع عنها حقوقه الشخصية، ومعلوم ان هذه الحريات تنصبّ على المنقول والعقار الا ان مدلولها اصبح ينصرف بداهة الى الملكية العقارية دون غيرها. وذلك اعتبارا للاهتمام البالغ من المشرعين بهذه الاخيرة ووضع حصانة قانونية متميزة لها.....ومن هنا تبدوا أهمية هذه الدراسة.

## خطة البحث

### **الفصل التمهيدي :- ماهية حق الملكية وتطوره التاريخي**

المبحث الاول : التطور التاريخي لحق الملكية

المبحث الثاني : تعريف وخصائص الملكية

المبحث الثالث : القيود التي ترد علي حق الملكية

### **الفصل الاول :- نزع الملكية للمنفعة العامة**

المبحث الاول : تعريف نزع الملكية

المبحث الثاني : ضمانات نزع الملكية

المبحث الثالث : اجراءات نزع الملكية

المبحث الرابع : القيود الواردة علي نزع الملكية

المبحث الخامس : الرقابة القضائية علي نزع الملكية

### **الفصل الثاني :- التعويض عن نزع الملكية**

المبحث الاول : عناصر تقدير التعويض

المبحث الثاني : الاعتراض علي قرارات تقدير التعويض

المبحث الثالث : دور القضاء في حماية المنزوع ملكيته

## الفصل التمهيدي

### ماهية حق الملكية وتطوره التاريخي

يأتي حق الملكية على رأس حقوق الإنسان، فهو القلب النابض والصورة المصغرة لكافة الحقوق العينية الأصلية، وهو الحق العيني الذي تتفرع عنه كافة الحقوق الأخرى، الأصلية والعينية، وهو كذلك أقدم الحقوق وأرسخها قدماً.

فما هو حق الملكية، وما هو التطور التاريخي الذي لحق به عبر العصور؟

### المبحث الأول

#### حق الملكية وتطوره التاريخي

منذ أن خلق الله تعالى آدم على وجه الأرض وهو يسعى إلى التملك، فالتملك غريزة إنسانية يسعى لها البشر بكل السبل سواء كان غازياً أو غاصباً أو مشترياً.

ولقد كانت الملكية أول الأمر ملكية شائعة، حيث كان كل شيء مباحاً للجميع ينال بوضع اليد عليه باستخدام القوة.

ومع بداية استقرار الأسر والجماعات على أرض محددة - إقليم ثابت - ومع ظهور الحاجة إلى التعاون لفلاحة الأرض، بدأت أولى بوادر الملكية الجماعية حيث كان أفراد القبيلة الذين كانوا يعتمدون على الرعي والصيد يشتركون في الانتفاع بالأرض.

ومع مرور الزمان ظهر ما عرف بالأسرة الأبوية وترسخ سلطة الأب على أفراد أسرته، فقد انتقلت الملكية من جماعية (قبلية) إلى أسرية أو عائلية بمعنى أن العائلة هي التي تملك الأرض وأدوات الفلاحة، ثم انتهى التطور إلى ظهور الملكية الفردية، التي تعنى حق الفرد في الاستئثار - الانفراد - بما يستطيع تملكه من أموال، والذي اعتبره كثير من الباحثين أفضل الأنظمة وأكثرها نفعاً لبني الإنسان.

وإذا كان هذا التطور قد وقع على مستوى صاحب الملكية، فإن الملكية عرفت تطوراً على مستوى آخر وهو من حيث مداها وما تخوله من سلطات لصاحبها.

فقد انتقلت من الحق المطلق في عهد الرومان إلى الحق المقدس في عهد الثورة الفرنسية: حيث نصت المادة 87 من الدستور الصادر عام 1791 (حق الملكية حق

مقدس لا يجوز انتهاك حرمة) ومنه انتقل إلى المادة 544 من القانون المدني الفرنسي .

غير أن هذه النزعة الفردية المطلقة اصطدمت في مطلع القرن 19 بظهور الأفكار الاشتراكية والشيوعية التي نادت بنبذ الملكية الفردية والمذهب الفردي كله ، والنظر إلى الملكية كأداة اجتماعية .

وعموما فقد حاولت معظم التشريعات الحديثة المزاجية (الدمج) بين النزعة الفردية المطلقة للملكية والوظيفة الاجتماعية لها

، وقد كانت الشريعة الإسلامية سبّاقة في طرح فكرة الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية وذلك بتقريرها نظرية حظر التعسف في استخدام الحق ، وكذا نظرية الإختلاف في المال .أي أن الله وحده هو صاحب كل المال حقيقة، والخلق جميعهم مستخدمون فيه .

## المبحث الثاني

### تعريف وخصائص حق الملكية

تعددت التعريفات والمفاهيم الخاصة بحق الملكية ، واستقر المشرع المصري علي تعريفه لحق الملكية بالبّاب الأول من الكتاب الثالث بنص المادة (802) من القانون المدني ، ومؤداه بأن ( لمالك الشيء وحده وفي حدود القانون ، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ) .

وقد شاب هذا النص القصور في وضع تعريف محدد لحق الملكية ، واكتفي ببيان السلطات المخولة لمالك الشيء وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف وهذا ما أشار اليه جانب من الفقه .

كما أن المادة تشير إلي إحدى خصائص هذا الحق وهي كونه حقا مقصورا علي صاحبه لا يشاركه أحد فيه .

وقد عرف العلامة د/عبدالرزاق السنهوري حق ملكية الشيء بقوله : " هو حق الاستئثار بإستعماله وبإستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم وكل ذلك في حدود القانون"<sup>1</sup>

<sup>1</sup> د. عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانون المدني. ج4 حق الملكية

أما في الشريعة الإسلامية الغراء فقد بدأ الفقه الإسلامي في تعريفه من حقيقة أن الله عزّ وجلّ هو المالك لكل شيء مصداقاً لقوله تعالى: (له ملك السموات والأرض) وأن الإنسان خليفة الله في أرضه يستعمل المال الذي أعطاه الله له فيما شرع .  
فقد عرّف الفقه حق الملكية بتعريفات شتى متقاربة في معناها وإن اختلفت في مبناها، فمنهم من عرفه بأنه علاقة بين الإنسان والمال يقرها الشرع تجعله مختصاً به ويتصرف فيه بكل أنواع التصرفات ما لم يوجد مانع ، وعرفه آخرون بأنه " الاختصاص الحاجز <sup>2</sup> " أي الاختصاص المانع لغيره من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريقه وبسببه بالتوكيل أو النيابة .

وعرفه ( حق الملكية ) الإمام القرافي من المالكية بأنه " تمكّن الإنسان شرعاً بنفسه أو نيابة عنه من الانتفاع بالعين ومن اخذ العوض أو تمكنه من الانتفاع خاصة <sup>3</sup> " وعرفه ابن تيمية في مجموع الفتاوى بأنه " القدرة على التصرف في الرقبة بمنزلة القدرة الحسية <sup>4</sup> .. وجاءت هذه التعريفات جميعها على اعتبار الوصف ، بينما جاء تعريف القدسي في كتاب الحاوي على اعتبار منشأه بأنه " الاختصاص الحاجز " ليشمل جميع ما يمتلكه الشخص من حقوق أو ملكيات .  
وقد أخذ النظام السعودي -القانون - احكام الملكية من الشريعة الإسلامية ، فأقر مبدأ التملك الشرعي وشجع علي الملكية الخاصة و جعل حق الملكية حقا نظاميا دستوريا معترفاً به نظاماً .

فنصت المادة (18) من النظام الأساسي للحكم على أن: " تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يُعوّض المالك تعويضاً عادلاً " .

ونصت المادة (19) من ذات النظام على أنه " تحظر المصادرة العامة للأموال، ولا تكون عقوبة المصادرة الخاصة إلا بحكم قضائي. "

وشملت الأنظمة العديد من الأحكام التي جاءت تفعيلاً لهذه المبادئ ، مع تحديد الضوابط النظامية لنزع الملكيات والحجز على الأموال، ومنها ما ورد في نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م 15/ بتاريخ 11/03/1424 هـ الموافق 13/05/2003 م: حيث أكدت مادته الأولى ضرورة سبق نزع ملكية العقار للمنفعة العامة غياب الأراضي والعقارات الحكومية البديلة التي تفي بحاجة المشروع المطلوب نزع ملكيته له، وأن يقابل نزع الملكية تعويضاً عادلاً، كما اشترطت المادة (18) من النظام صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة

<sup>2</sup> د. عبدالحميد البيعلي. الملكية وضوابطها في الإسلام. مكتبة وهبة القاهرة

<sup>3</sup> عبد الله المصلح - الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية - الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية - ص 29

<sup>4</sup> محمد أبو زهرة- الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية. دار الفكر العربي. القاهرة

بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ، وإضافةً إلى ذلك فقد أكدت المادة (24) من ذات النظام حق أصحاب الشأن في التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تطبق أحكامه. والبيّن ان النظام وهو يحمى الملكية الخاصة أراد منها أن تؤدي وظيفتها الاجتماعية في المجتمع السعودي ، بعيدا عن التعسف أو الاستغلال او تجاوز النظام أو القانون. ومن ثم فان حق الملكية له إطار نظامي وليس حقا مطلقا وبدون حدود ، بل هو حق مقيد بالنصوص النظامية والشرعية والصالح العام السعودي....

## المطلب الأول

### محل حق الملكية

لاشك أن حق الملكية كغيره من الحقوق العينية لا بد أن يكون له محلا تنصب عليه سلطات المالك ، وهذا المحل قد يكون مال أو مجموعة من الأموال التي تدخل في الذمة المالية للشخص ، ومن هنا يلزم تعريف المال.

### تعريف المال :

**المال لغة :** هو ما يملكه الإنسان ، وهو كل ما يقبل الملكية سواء كان المال عيناً أم منفعة ، والمال في الاصطلاح الشرعي هو كل ما يمكن حيازته والانتفاع به ، سواء أكان عينياً كالذهب والفضة والنبات والحيوان أو كان منفعة كإيجار دار للسكنى او التجارة او غيرها ، أو عرضا كمال التجارة أو حقا كالحضانة.

والمال في النظام السعودي هو الحق ذو القيمة المالية أو(الممكن تقويمه بالمال) أيّاً كان هذا الحق، سواء أكان عينياً أم شخصياً ، وسواء أكان حقا من حقوق الملكية الصناعية أو الأدبية أو الفنية.

ويشترط في المال نظاماً أن يصلح دخوله في مجال التعامل الشرعي بطبيعته أو بحكم النظام حتى يصبح محلاً للحقوق المالية ( عدم مخالفة المحل للنظام العام والآداب) ....

أما الشيء في نظر القانون ، هو كل ما يصلح أن يكون محلاً للحقوق المالية ، فشرط الشيء إذن أن يكون غير خارج عن التعامل ، أي قابلاً للتعامل فيه ، وتعدد المادة 81 من القانون المدني المصري في هذا الصدد محل الحقوق المالية:



- 1- كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصح أن يكون محلاً للحقوق المالية .
- 2- والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد الاستئثار أو الانفراد بحيازتها ، وأما الخارجة بحكم القانون فهي التي لا يجيز القانون جعلها محلاً للحقوق المالية (لا يجوز التعامل بشأنها) .

ويمكن اعتبار قابلية الشيء للتعامل فيه شرطاً في الشيء ، وهذا ما يبدو أن التقنين المدني قد ذهب إليه. إذ تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد المادة 81 من القانون المدني سالف الذكر : وضع المشروع بهذه المادة أساس التفرقة بين الأشياء والأموال ، فبين أن الشيء غير المال وأنه (أي الشيء) لا يعدو أن يكون محلاً للحقوق المالية ، بشرط ألا يكون خارجاً عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون .

والحقوق المالية التي يكون الشيء محلاً لها كثيرة التنوع ، فمنها الحقوق العينية الأصلية ، كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق ، ومنها الحقوق العينية التبعية ، كحق الرهن وحق الامتياز ، ومنها الحقوق الشخصية ، كحق المشتري في تسلّم المبيع وفي انتقال ملكيته إليه ، وحق المستأجر في تسلّم العين المؤجرة وفي تمكينه من الانتفاع بها ، وحق المؤجر في إستردادها ، وحق المقرض في إسترداد مبلغ القرض ، ومنها الحقوق التي تقع على شيء غير مادي ، كحقوق المؤلف فيما يسمى بالملكية الأدبية والفنية والحقوق التي تسمى بالملكية الصناعية والملكية التجارية<sup>5</sup> .

### تقسيم الأشياء المادية إلى عقار ومنقول

تنص المادة 82 من القانون المدني المصري على ما يأتي :

- 1- كل شيء مستقر بحيزه ، ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف ، فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول .
- 2- ومع ذلك يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه ، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله.

ومن ثم يؤخذ من النص سالف الذكر أن فيصل التفرقة بين العقار والمنقول يرجع إلى طبيعة الأشياء ، فالعقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه ، بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر إلا إذا هدم أو اقتلع ، ومن ثم لا يمكن نقله دون تلف ، والأرض

<sup>5</sup> الوسيط في شرح القانون المدني - عبد الرزاق السنهوري - الجزء - 8 ص 5، 6

هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها ، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها وانتزاع بعض الأتربة أو الصخور ، وكذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه ، ولا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر إلا بهدمه أو بهدم أجزاء منه ، والأشجار والغراس عقار ، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : " ولا يعتبر الشيء مستقر ثابت إلا إذا كان لا يمكن نقله دون تلف . فالأكشاك التي يمكن حلها وإقامتها في مكان آخر لا تعتبر أشياء ثابتة ، أما المباني التي لا يمكن نقلها دون تلف فتعتبر ثابتة حتى لو كانت معدة لتبقى مدة قصيرة <sup>6</sup> " .

## المطلب الثاني

### خصائص حق الملكية

يستخلص من التعريفات السابقة ان حق الملكية يتمتع بالعديد من الخصائص فهو :

- **حق جامع** حيث انه يمنح صاحبه كل سلطة مقصورة علي الشيء

كما انه حق مانع كون حق الملكية مقصور شرعاً علي المالك وحده دون غيره .....

- ويتميز حق الملكية أيضا بأنه **حق دائم** كونه لا يرد عليه التوقيت كما انه يدور مع دوام الشيء الذي يرد عليه .

### أولاً : الملكية حق جامع :-

يجمع المالك في يده السلطات القانونية الثلاث المتصور ورودها علي الاشياء وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف وتعتبر هذه خاصية جوهرية لأنها مستمدة من مضمون حق الملكية ولا توجد في غيره من الحقوق ولذلك فان حق الملكية هو أهم الحقوق العينية وأوسعها نطاقاً.

ولأن حق الملكية يخول صاحبه سلطة كاملة على الشيء وذلك علي خلاف غيره من الحقوق العينية فلا تخول صاحبها إلا بعض هذه السلطات وحسب، مثال حق الانتفاع فرغم أنه حق عيني لكنه لا يخول المنتفع سوى سلطتي الاستعمال والاستغلال ، أما سلطة التصرف فتظل لمالك الشيء محل حق الانتفاع وحده .

<sup>6</sup> الوسيط في شرح القانون المدني - عبد الرزاق السنهوري - الجزء - 8 ص 11

فحق الملكية هو جماع او ملاك الحقوق العينية ، حيث يجتمع لمالك العقار حق استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه، فإذا انشأ هذا المالك لأخر حقاً بالانتفاع ، فان هذا الحق يجرّد الملكية من عنصري، الاستعمال والاستغلال فقط، ولا يبقى لها إلا العنصر الثالث ، وهو حق التصرف.

وحق الملكية حق جامع ، لأنه يخول صاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه على النحو الذي يريده، وسلطته بلا حدود الا ما يقيد القانون أو تشترطه الإرادة .

ويترتب على ذلك التسليم للمالك بالقدرة على الاستفادة من الشيء المملوك له بأي صورة لا يقوم دليل على حرمانه منها ، على أن الأصل هو الحق في التمتع بكل مزايا الحق وعلى كل الوجوه ويمكن إيضاح تلك السلطات علي النحو الآتي :-

### (أ) سلطة الإستعمال :-

تمنح سلطه إستعمال الشيء لمالكه ، وتكون بإستعماله فيما اعد له بحسب طبيعته ، فإستعمال الأرض يكون بزراعتها ، والمنزل بسكناه، والسيارة بركوبها ، وهكذا ويتمتع المالك نفسه بسلطة الإستعمال ، فإن تنازل عنها لشخص آخر انتقلنا الي سلطة إستغلال الشيء فقد لا يكون المالك بحاجة لمنزله فيفضل إستغلاله بدلاً من تركه خالياً ، فيؤجره ليحصل علي ثماره ( ريعه ) ، أو يرتب حق استعمال للغير عليه فنكون بصدد إستغلال المال ودون الترخيص للغير بإستعماله مع عدم التخلي عنه ، وسلطة الإستعمال ليست مطلقة للمالك.

### (ب) سلطه الاستغلال :-

استغلال الشيء المملوك يكون بتمكين الغير من الانتفاع به والحصول علي ثماره منه ، ويفرق الفقه في هذا الصدد بين الثمار والمنتجات ، فالثمار هي ما ينتج دورياً دون الانتقاص من اصل الحق وهي اما طبيعية او مستحدثة او مدنية ، والعقد الذي يحصل به المالك علي ثمار تنتج في مواعيد دورية ثابتة دون تدخل من الانسان كالعشب او

الكأ في المراعي والحشائش المختلفة في الغابات الطبيعية ، والجبال والاوودية.

أما الثمار المستحدثة : فهي التي يتدخل في زراعتها وتعهدا بالرعاية حتى موسم الجنى والحصاد ، كزراعة المحاصيل الموسمية المختلفة او اشجار الفاكهة المتنوعة.

<sup>7</sup> الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية - د / رضا عبدالحليم عبد المجيد - ص 18

**والثمار المدنية :** هي ما يغله (ينتجه) الشيء من دخل ثابت نتيجة إستغلاله كأجرة المنزل أو المحل أو الشقة أو الارض من أجرة شهرية أو سنوية متفق عليها بين المالك المؤجر والمستأجر وفوائد الاموال والودائع بالبنوك وارباح الاسهم واثر ذلك التقسيم ينحصر في حق الحائز حسن النية في قبض الثمار ( م 978 ) من القانون المدني المصري ، حيث يمتلك الثمار المدنية اولا بأول ، اي يوما بيوم ، اما الثمار الطبيعية والمستحدثة فيتملكها من يوم فصلها وهو حسن النية.<sup>8</sup>

ولكن قد توجد قيود قانونية استثنائية لظروف معينة وفي اوقات محددة علي نوع الاستغلال او مقابل الاستغلال حيث قد يفرض القانون اجرة قانونية علي ايجار الاماكن المعدة للسكنى او لغير السكنى او يفرض القانون ضوابط علي استغلال المحال في الانشطة الخطرة والمقلقة للراحة والمضرة بالصحة .

### **(ج) سلطه التصرف :-**

السلطة الثالثة للمالك علي ملكه هي اخراجه من ذمته نهائيا ، في مقابل عوض فيكون البيع او المقايضة أو بدون مقابل فتكون الوصية او الهبة، فيحق اذاً للمالك التصرف فيما يملك بأي من صور التصرف مادام كامل الأهلية غير محجور عليه لأي من موانع الاهلية ولو حتى قبيل وفاته وينفذ تصرفه بالبيع او الهبة او الوصية في حق الجميع واولهم الورثة مالم تكن الوصية بأكثر من الثلث او في مرض الموت<sup>9</sup>

### **ثانياً : الملكية حق مانع :-**

نصت المادة 802 من القانون المدني المصري علي ان " لمالك الشيء وحده " ، وهذا معناه أن حق الملكية حقا مقصورا شرعاً على المالك وحده ، " فهو وحده الذي يجوز له أن يستأثر بحق الملكية وجميع مزايا ملكه دون مشاركة من أحد، ودون إذن من أحد، فلمالك الشيء وحده ان يستعمل ملكه أو يستغله أو يتصرف فيه برضاه وبدون إذن من أحد."

ويترتب علي ذلك ان الشيء الواحد لا يمكن ان يكون مملوكا لشخصين في وقت واحد ولكن لا يعنى ذلك بالضرورة ان تكون ملكية كل الاشياء مفرزة دائما ، اي ملك لفرد

<sup>8</sup> د/نبيل ابراهيم سعد - الحقوق العينية الاصليه - احكامها ومصادرها - منشاه المعارف - ط 2001 ص30

<sup>9</sup> الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية - د/ رضا عبدالحليم عبد المجيد - ص20

واحد ، بل يمكن ان يتعدد ملاك الشيء الواحد فيما يعرف بالملكية الشائعة ، سواء نشأت بتصرف قانونيا كالعقد) شراء منزل مناصفه بين المشتريين ( او بواقعة مادية كالميراث او بالشيوع الاجباري كالأجزاء المشتركة في ملكية الشقق والطبقات و ملكية الأسرة.

ولا يتعارض ذلك مع جوهر حق الملكية واعتباره مانعا ، فيكون الملاك علي الشيوع هنا هم المقتصر عليهم استعمال الشيء او استغلاله او التصرف فيه دون غيرهم<sup>10</sup>

### **ثالثاً : الملكية حق دائم :-**

#### **المقصود بالدوام:**

لم يتفق الفقه على معنى واحد للدوام وان اتفقوا على عدة ضوابط او أوصاف لهذا الدوام أهمها:

- حق الملكية يدوم ما بقي الشيء الذي يرد عليه.
- حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال.
- حق الملكية لا يرد عليه التوقيت .

#### **بقاء الملكية ما بقي الشيء الذي ترد عليه:-**

والمقصود في هذا المعنى إن حق الملكية يظل قائما بذاته ، أي أنه يدور مع الشيء الذي يرد عليه ولو انتقل هذا الحق من المالك إلى آخر ، فان هلك الشيء يمكن القول بإنقضاء حق ملكيته ،ومن هنا فان حق الملكية مطلق من حيث دورة بقائه ، فيرتبط وجود حق الملكية ببقاء الشيء ووجوده وهو حق دائم يدوم ما بقي محله ، فالمحل نفسه لا يتغير لأنه

قائم ما دام الشيء باقياً ، وإنما الذي يتغير أصحابه ولهذا فلا يتصور ان توفقت الملكية بمدة معينة تنقضي بعدها نهائياً دون ان تثبت لشخص ما .  
**ومن ثم فإن ملكية العقار لا تسقط إذا ترك المالك استعماله :**

وان جاز للغير كسبها بالتقادم الأمر الذي يؤكد استمرار حق الملكية على عكس المنقولات ، التي يجوز لمالكها أن يتخلى عنها فتصبح بلا مالك رغم بقاء الشيء الذي كان مملوكا .

### **أن حق الملكية لا يسقط بعدم الاستعمال :**

أي أن حق الملكية لا يرد عليه التقادم المسقط مهما امتد الوقت بدون استعمال المالك لملكه فان الملكية لا تزول عنه ، الملكية حق من الحقوق التي يثبتها القانون ، أي أن

<sup>10</sup> الوسيط في شرح القانون المدني - د / عبد الرازق السنهوري - الجزء - 8 ص 532

القانون يقر حق الملكية ، كما أن القانون بجانب إقراره بحق الملكية يحمى ممارسة المالك لحقه ، طالما انه يمارس هذا الحق في حدود القانون ، مما يعنى أن حق الملكية ليس حقاً مطلقاً بل هو مقيد بما نص عليه القانون .

### **الوظيفة الاجتماعية للملكية :**

السائد في الوقت الحالي إن الملكية لم تعد حقاً مطلقاً ، بلا قيود أو ضوابط بمعنى أن المالك لم يعد حراً في مباشرة سلطته على النحو الذي يريده ويشتهييه ، على النحو الذي كان سائداً في أوج مجد مبدأ سلطان الإرادة ، بل يتقيد بكثير من القيود وعلى وجه الخصوص عدم التعسف في استعمال حقه ، مما يثور معه التساؤل الآتي:- هل أصبح حق الملكية مسخراً لأداء وظيفة اجتماعية ؟

نعم للملكية وظيفة اجتماعية هامة وجوهرية في حياة الأفراد والشعوب والدول ، فللمالك مباشرة سلطته لحساب نفسه ليحقق مصلحته الخاصة ، أما مصلحة الجماعة فإنها تتحقق بطريقة غير مباشرة عن طريق إجتماع ملكيات الأفراد كالموظف يباشر سلطته داخل اختصاصه لحساب الجماعة ، بمعنى إستفادته أولاً ثم إستفادة المجموع بناء على استفادته ، ولكن حق الملكية من الناحية الفنية لا يختلف عن غيره من الحقوق الخاصة ، لان لكل حق وظيفته الاجتماعية. ولكن كيف تم هذا التحول الرهيب من الحق المطلق الى حق ذي وظيفة اجتماعية ؟ هذا ما سيفصله المبحث القادم .

### **المبحث الثالث**

#### **القيود التي ترد علي حق الملكية**

لم يعد حق الملكية حقاً مطلقاً ، يمنح سلطات غير محدودة ولانهائية للمالك علي محل ملكيته ، بل اعتاد المشرع التدخل لتحقيق الوظيفة الاجتماعية للملكية- وفي ذات الوقت - دون تفرغ لحق الملكية من محتواه او تعطيله عن اداء وظائفه ، هذا التدخل التشريعي يسمى في الفقه القانوني قيوداً قانونية ، ويقابلها القيود الاتفاقية والتي يلزم المالك بها نفسه مختاراً في مواجهة الغير بعوض او بدونه وهي الاتفاقات او العقود<sup>11</sup>

<sup>11</sup> د. رضا عبدالحليم عبدالمجيد. المرجع السابق.ص 34

ومن ثم فان تلك القيود تنقسم الي قسمين القسم الاول هي القيود القانونية الواردة علي الملكية والقسم الثاني هو القيود الاتفاقيه علي الملكية وسنقسم دراستنا الي **المطلبين الآتيين :-**

**المطلب الاول : القيود القانونية الواردة علي حق الملكية**  
**المطلب الثاني : القيود الاتفاقيه الواردة علي حق الملكية**

## **المطلب الاول**

### **القيود القانونية الواردة علي حق الملكية**

تتعدد القيود القانونية التي ترد على حق الملكية وتنقسم الي قيود لحماية المصلحة العامة وتلك التي ترد لحماية المصلحة الخاصة ، مع ملاحظة أن ما يرد من القيود لحماية المصلحة الخاصة قصد به أن ينتهي إلى حماية المصلحة العامة عن طريق حمايته للمصلحة الخاصة.

ويتضح هذا التقسيم في صريح نص المادة 806 من القانون المدني المصري حيث نصت على ما يأتي:

" على المالك أن يراعى في استعمال حقه ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة ، وعليه أيضاً مراعاة الأحكام الآتية".

**ومن ثم نقسم الدراسة هنا الي فرعين كالآتي :-**

**الفرع الاول :- القيود التي ترد علي حق الملكية المتعلقة بالمصلحة العامة**

**الفرع الثاني :- القيود التي ترد علي حق الملكية المتعلقة بالمصلحة الخاصة**

### **الفرع الاول**

#### **القيود التي ترد علي حق الملكية المتعلقة بالمصلحة العامة**

تنقسم تلك القيود الي قيود ترد علي حق الملكية قبل قيامه ومن ثم فهي ترد علي حق التملك ذاته واخري ترد على حق الملكية بعد قيامه:-

**أولاً : القيود التي ترد علي حق الملكية قبل قيامه:-**

## أ - القيود الواردة على حق الأجانب في التملك في القانون المصري :-

لما كانت مصر قد أصبحت بدءاً من عام 1516م جزءاً من الإمبراطورية العثمانية (التركية) ، لم يكن للأجانب حق تملك العقارات فيها تبعاً لتحريم هذا التملك عليهم في جميع أنحاء الإمبراطورية العثمانية ، ثم استقلت مصر استقلالاً داخلياً تحت حكم أسرة محمد علي (1805- 1952) في ظل الحكم التركي، ولما كان " محمد علي " و ورثته من بعده كحكام قد درجوا على تشجيع الأجانب وحثهم على توسيع أنشطتهم الاستثمارية! في داخل البلاد ، فقد منحهم حق تملك الأراضي المصرية منذ بداية القرن التاسع عشر ، بل كان يمنح بعض الأجانب " أبعاديات " وهي أراض غير مزروعة ، ويعني هذه الأراضي من الضريبة تشجيعاً على استصلاحها ، وفي عهد الخديوي سعيد صدر أمر عال في سنة 1858 ببيع الأراضي الخراجية التي تركها المنتفعون بها حتى لا يدفعوا الخراج ، وكان للأجانب حق شراء هذه الأراضي شأنهم في ذلك شأن المصريين ، ثم سمح محمد سعيد في سنة 1861 للأجانب بوضع اليد على الأراضي الخراجية اللازمة لإقامة محالج الأقطان ، ولذلك لما صدر قانون 7 صفر سنة 1284 هجرية ( سنة 1867 ميلادية ) ، وهو القانون العثماني الذي يبيح للأجانب تملك العقار في أراضي الدولة العثمانية ، كان الأجانب في مصر قد تمتعوا بهذا الحق منذ وقت طويل<sup>12</sup> .

ثم بعد ذلك بقرن من الزمان صدر القانون رقم 15 لسنة 1963 ، بمنع تملك الأجانب الأراضي الزراعية ، سواء عن الماضي أو في المستقبل وحظرت المادة الأولى من القانون على الأجانب ، سواء أكانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين ، تملك

الأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي القابلة للزراعة والبور والصحراوية في مصر ، ويشمل هذا الحظر الملكية التامة ، كما يشمل ملكية الرقبة أو حق الانتفاع ولا يعتبر

أرضاً زراعية ، في تطبيق أحكام هذا القانون الأراضي الداخلة في نطاق المدن والبلاد التي تسري عليها أحكام القانون رقم 52 لسنة 1940 ، إذا كان غير خاضعة لضريبة الأقطان، ويستثنى الفلسطينيون من تطبيق أحكام هذا القانون مؤقتاً . "

<sup>12</sup> د. عبدالرزاق السنهوري، مرجع سابق ص. 674



ويتضح جليا من صريح النص أن الأشخاص المحظور عليهم تملك الأرض الزراعية في مصر هم الأجانب ، أشخاصاً طبيعيين كانوا أو أشخاصاً اعتباريين ، ويستوى أن يكون للأجنبي جنسية أجنبية معلومة أو عديم الجنسية او مجهولها .

ومن ثم فقد أصبح باطلا بطلانا مطلقا أي عقد صادر بتملك اي من الاجانب للأراضي الزراعية او القابلة للزراعة او الاراضي الصحراوية او الاراضي البور او كان العقد متعلقا بملحقات الاراضي الزراعية من مكان لإيواء المواشي وخلافه .

كما انه لا يجوز الحصول عليها عن طريق الاستيلاء او التقادم وكذلك لا يجوز ايضا ان يوصي له بها وتكون الوصية باطلة وقد نص علي هذا البطلان بالمادة العاشرة من ذات القانون .

#### **ب-القيود الواردة على حق الأجانب في التملك في المملكة العربية السعودية:**

نص المرسوم الملكي السامي رقم م 22/بتاريخ12/7/1390 هـ علي جواز تملك الأجانب في المملكة للمنقول " إلا ما استثنى منها بنص خاص مثل الطائرات والسفن و الصندوق والشاحنات . "

وحظر تملك الاجانب للعقارات إلا ما استثنى بنص خاص شرعي بإعتبارها عماد ثروة الدولة السعودية التي أصدرت نظام الاستثمار الأجنبي بمقتضى المرسوم الملكي السابق رقم م 15بتاريخ17/12/1421 هـ ، والذي أجاز للأجانب غير السعوديين تملك العقار اللازم لمزاولة النشاط التجاري أو الصناعي للاستثمار داخل المملكة " شريطة أن تكون تكلفة المشروع اكثر من 30 مليون ريال سعودي، ويتم تملك العقار خلال خمس سنوات قابلة للتجديد وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من النظام.

وقد استثنى نص المادة " 5 مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة من ذلك حتى تبقى خالصة للاستثمار السعودي". وهكذا فالقاعدة أو الأصل عدم الجواز.

#### **ثانياً: القيود التي ترد علي حق الملكية بعد قيامه:-**

**علي سبيل المثال لا الحصر ما نصت عليه المادة 822 من القانون المدني المصري ان :-**

" المصانع والآبار والآلات البخارية وجميع المحال المضرة بالجيران يجب أن تنشأ على المسافات المبينة في اللوائح ، وبالشروط التي تقرضها"

ومن صريح نص المادة يمكن إجمالها فيما يسمى بالمحال او الحوانيت المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة.

وفي إنشاء هذه المحال أو تشغيلها ، يوجب القانون رقم 13 لسنة 1904 وتعديلاته الحصول مقدماً على رخصة من جهة الإدارة تعطى للمالك وتجب الرخصة أيضاً فيما إذا نقل المحل من مكان إلى مكان آخر ، أو أحدث في المحل تغييراً من شأنه تعديل كيفية التشغيل تعديلاً كلياً يتعلق بالراحة وبالصحة وبالأمن العام .

وقد وضع المشرع اشتراطات ومواصفات تتحتم مراعاتها في إنشاء هذه المحال ، واستهدف منها إلى المحافظة على صحة الجمهور ووقايته وسلامته وراحته.

**وقد قضت محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة المصري في هذا الصدد:-**

"بأن الأهداف التي يسعى المشرع لتحقيقها في القانون رقم 13 لسنة 1904 بشأن المحلات المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة ، وفي اللائحة المرافقة لهذا القانون ، وفي الاشتراطات والمواصفات التي تتحتم مراعاتها في إنشاء هذه المحلات ، إنما تنحصر في المحافظة على صحة الجمهور ووقايته وسلامته وراحته ، ويترتب على ذلك أن استعمال الحق المخول بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 13 لسنة 1904 لجهة الإدارة في قبول أو رفض الترخيص في إنشاء هذه المحلات تبعاً لما تراه من ملاءمة أو عدم ملاءمة مواقعها يجب أن يكون منوطاً بتوخي الأغراض التي منحت من أجلها هذا الحق ، فإذا ما انحرفت جهة الإدارة في استعماله عن هذه الأغراض ، وكان رائدها في تصرفها تحقيق غاية أخرى لا تمت لهذه الأغراض بصلة أو بسبب ، فإن قرارها في هذا الشأن يكون مخالفاً للقانون ، مشوباً بإساءة استعمال السلطة ، وبالتالي يكون واجب الإلغاء.<sup>13</sup>"

وقد نصت المادة 3 من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر علي ان " وإلى جانب الرخصة سألقة الذكر ، يجب على كل مالك لأحد هذه المحال أن يتبع أوامر جهة الإدارة ، وللجهة المذكورة الحق في أي وقت أن تقرر ما تراه ضرورياً من الأحكام

<sup>13</sup> محكمة القضاء الإداري. جلسة 1949/12/27 مجموعة أحكام مجلس الدولة. رقم 33 ص 104

والإجراءات الخاصة فيما يتعلق بأوضاع المحل الداخلية ، والآلات المستعملة فيه ، وكيفية التشغيل ، والساعات التي يمكن العمل فيها ، حرصاً على الذين يترددون عليها أو يشغلون فيها أو يقيمون بجوارها. "

## الفرع الثاني

### القيود التي ترد على حق الملكية المتعلقة بالمصلحة الخاصة

ترجع هذه القيود بوجه عام إلى مراعاة حق الجوار ما بين الملاك ، فهناك قيد عام يلزم الجار بالألا يستعمل ملكه استعمالاً يضر بجاره ضرراً غير مألوف او معتاد.

وجاء نص المادة 807 من القانون المدني المصري بقيد عدم الاضرار بالجوار ضرراً غير مألوف ، ثم قيود الري والصرف والمجري بـ المادة 808 وما بعدها وقيود اخري متعلقة بحق المرور بالمادة 812 وحق وضع الحدود بين الاملاك المتلاصقة بالمادة 813 والحائط المشترك والحائط الفاصل بالمادة 814 وما بعدها وقيود المطلات والمناور بالمادة 819 ، وسنأخذ على سبيل المثال وبشيء من الايجاز قيد الحائط المشترك في القانون المصري والسعودي وقيد عدم الاضرار بالجوار ضرراً غير مألوف.

### أولاً: الحائط المشترك في القانون المصري :-

نصت المادة 817 من القانون المدني المصري على الاتي " الحائط الذي يكون في وقت انشائه فاصلاً بين بنائين يعد مشتركاً حتى مفرقهما ، ما لم يقيم الدليل على العكس "والقرينة هنا قابلة لإثبات العكس بحسب النص ولأثبات أن الحائط مشتركاً يجب توافر شرطين:

الاول : ان يكون الحائط فاصلاً بين بنائين ، بان يكون هناك بناءان متلاصقان يفصل بينهما حائط فاذا لم يكن الحائط يفصل بين بنائين فلا تقوم القرينة هنا ومن ثم لا تقوم القرينة اذا كان هناك ارضان متلاصقتان لمالكين مختلفين وقد اقيم في الحد الفاصل بين الارضين حائط ، كذلك لا تقوم القرينة اذا كان هناك بناء

مجاور لأرض فضاء او لفناء او لحديقة او لأرض زراعية وقد أُقيم حائط في الحد الفاصل.

ثانياً : أن يكون الحائط قد فصل بين البنائين منذ إنشائه ، فإذا أُقيم الحائط ولم يكن هناك إلا بناء واحد ، فإن الحائط يكون جزءاً من هذا البناء وحده . وإذا أُقيم بعد ذلك ملاصق للبناء الأول ، فإن الحائط لا يكون مشتركاً ، بل يكون حائطاً فاصلاً بين البنائين غير مشترك ، وهو ملك خالص لصاحب البناء الأول<sup>14</sup>

ومن ثم فقد تبين أن الحائط الفاصل بين بنائين قد يكون مشتركاً ، وقد يكون غير مشترك بل ملكاً خالصاً لصاحب أحد البنائين.

وقد وضعت المادة 814 من القانون المدني المصري للحائط المشترك عدة ضوابط كما يأتي:

- 1- لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أُعد له ، وأن يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته. "
- 2- فإذا لم يعد الحائط المشترك صالحاً للغرض الذي خصص له عادة ، فنفقة إصلاحه أو تجديده على الشركاء كل بنسبة حصته فيه .

ويكون استعمال الحائط المشترك بحسب الغرض الذي أُعد له : لكل شريك في الحائط المشترك أن يستعمله ، ويتقيد في استعماله

<sup>14</sup> د. عبدالرزاق السنهوري. مرجع سابق . ص. 990

هذا الحق بقيدتين ( القيد الأول ) أن يكون الاستعمال بحسب الغرض الذى

أعد له الحائط . والغرض الذى أعد له الحائط المشترك هو من جهة استتار كل شريك به بحيث يستند إليه بناؤه ، ومن جهة أخرى إقامة عوارض فوق الحائط المشترك ليسند عليها كل شريك سقف بنائه ) . والقيد الثاني ( ألا يحمل الحائط فوق طاقته في استعماله للغرض الذى أعد له ، وألا يحول دون استعمال الشريك الآخر للحائط على الوجه المتقدم الذكر .

**ثانيا : الحائط المشترك في القانون السعودي :-**

المقصود بالحائط المشترك هو الجدار الفاصل بين عقارين ، وهو مملوك على الشيوع ملكية مشتركة يملكه صاحبا على وجه الشيوع ، وهو يقام أما بالاتفاق وأما جبراً على أحدهم بصك شرعي، فإن النظام يوجب إقامة حائط مشترك لتحديد الملكية وسترها ، وخاصة في الأملاك المتلاصقة.

**أما الأحكام الشرعية للحائط المشترك فهي وفقاً للشرعية الإسلامية كالتالي:**

لا يجوز لأحد الشركاء فتح أبواب أو نوافذ أو الارتكاز على الحائط المشترك ، لما يؤدي إلى الإضرار به وبالشريك الآخر .

لا يجوز لأحد الشركاء أن يقوم بهدمه دون مبرر أو مسوغ شرعي ، لأن الجار الملاصق يستتر بهذا الحائط وينتفع به .

أن الحائط المشترك يقع على الحدود بين الملكيتين ، وانه إذا احتاج إلى نفقات للبناء ، أو الصيانة أو الترميم فإنها تكون على كافة الشركاء وكلاً بمقدار حصته "فإذا امتنع أحدهم جاز للجار الآخر إجباره بحكم قضائي استعجالي ( مستعجل )، ليلتزم بدفع نصيبه شرعاً.

يجب على الشركاء على الشيوع استعمال الحائط المشترك بحسب الغرض الذي اعد من أجله، فإذا تعسف أحدهم أو قام بالإضرار بهذا الحائط، كما لو رفعه كثيراً أو فتح فيه نوافذ ، فإنه يجوز رفع الأمر إلى القاضي لوقف الأعمال الجديدة أمام القضاء المستعجل "م 234 من اللائحة الشرعية التي تجيز رفع هذه الدعوى استعجالاً لمنع الضرر فوراً."

**ثالثاً : أضرار الجوار غير المألوفة في القانون المصري :**

نصت المادة 807 من القانون المدني على أن :-

(1) على المالك ألا يغلو – يتجاوز - في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار

(2) وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف على أن يراعى في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذي خصصت له ولا يحول الترخيص الصادر من الجهات المختصة دون استعمال هذا الحق "

..يتضح القيد جليا وهو ألا يغلو المالك في استعمال حقه إلى حد يضر بجاره ضرراً يجاوز الحد المألوف ، وإلا جاز لجاره أن يطلب إزالة هذا الضرر ، على اعتبار أن خروج الجار عن الحد الذي رسمه القانون لحق الملكية يعد خطأ منه بانحرافه عن السلوك المألوف للشخص المعتاد في استعماله حقه أو إخلاله بالتزامه القانوني الوارد بهذا النص ، بألا يصيب الجار بضرر غير مألوف ، فتقوم المسؤولية هنا على أساس الخطأ الشخصي بمعناه المعروف ، ومعيار الضرر غير المألوف (الناشئ عن غلو المالك في استعمال حقه إلى حد يضر بجاره ضرراً يجاوز الحد المألوف معيار موضوعي) ، بأن يكون الضرر فاحشاً متجاوزاً الحد المعهود فيما يتحملة الجيران عادة بعضهم من بعض بحكم الجوار ، على أن يراعى فيه كما أورد النص ، العرف أو طبيعة العقارات ، وموقع كل منها بالنسبة للآخر ، والغرض الذي خصصت له. ولقاضي الموضوع مطلق السلطة في تقدير ذلك بمعيار الرجل المعتاد (المتوسط)

#### رابعاً : التزامات الجوار الشرعية في القانون السعودي :-

نصت النظم السعودية -امثالاً لأحكام الشريعة الإسلامية -على أن التزامات الجوار تعتبر قيوداً خاصة على حق الملكية ، وعلى ذلك فلا يجوز للجوار شرعاً أو نظاماً " سواء كان الجوار جانبياً أو أفقياً " أن يتعسف في استعمال حقه بما يضر بملكية جاره ،

إضراراً فاحشاً وإلا جاز له رفع الأمر إلى القاضي ليزيل الضرر ويحكم له بالتعويض العادل على أساس الخطأ التقصيري الذي يوجب المسؤولية شرعاً انطلاقاً من التزامات الجوار التي تحرم على المالك الإضرار بجاره ، والإساءة إلى هذه القيود من الكتاب السنة :

تجدها في قوله تعالى " والجار ذي القربى والجار الجنب " وكذلك قوله صلى الله عليه وسلم " من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فلا يؤذ جاره " البخاري.

وهكذا فالقوانين تمنع الإضرار الجسيم بالجار ، كهدم الحائط المشترك ، أو تعليته تعسفاً مما يحجب الضوء أو الهواء أو الهدم أو فتح نوافذ أو شرفات أو وضع أشياء تجلب الضوضاء والإخلال بالسكينة.

كما أن نظام العمراني السعودي يوجب أن تكون المسافة بين الجارين لا تقل عن 3 أمتار يتوسطها حائط مشترك ، كما يمنع إنشاء المحلات المقلقة للراحة والخطرة على الجيران أو المضرة بهم و قد جاء ذلك في المرسوم الملكي م 17/بتاريخ 18/3/1382هـ، والمتعلق بنظام المحلات المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة.

كما أن نظام ملكية الطبقات " المرسوم م 5/بتاريخ 11/12/1423هـ " يمنع الجيران في الجوار الأفقي من كل



تعسف أو تعدى أو غلو مما يسبب ضراراً بالجار بالعلو أو السفلى.

## .. شرط المنع من التصرف في القانون المصري:

تنص المادة 823 من القانون المدني على انه”

- 1- إذا تضمن العقد أو الوصية شرطاً يقضى بمنع التصرف في مال فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنياً على باعث مشروع ومقصود على مدة معقولة.
- 2- ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمنع من التصرف حماية مصلحة مشروعة للمتصرف أو للمتصرف إليه أو الغير.”

وهما شرطين اساسيين إذن لصحة اشتراط المنع من التصرف..

الاول هو ان يكون الباعث مشروعاً ، والباعث المشروع هو تحقيق مصلحة معتد بها قانوناً وهذه المصالح قد تكون للمشتري او المشتري عليه او للغير وقد يحقق الشرط ايضاً مصلحة مادية او ادبية للمشتري عليه اما اذا كان الباعث غير مشروع فيبطل الشرط ولا يعتد به ويظل العقد صحيحاً.<sup>15</sup>

اما الشرط الثاني : ان تكون مدة المنع من التصرف معقولة ، ولم يضع المشرع المصري معياراً محدداً لاعتبار المدة معقولة بل تركها لتقدير المحكمة المختصة في كل حالة علي حده بحسب

<sup>15</sup> د / محمد لبيب شنب - الحقوق العينية الاصلية) اسباب كسبها وصورها - (الطبعة الثالثة - ص294

المصلحة المبتغاة ، فبوجه عام قد تكون المدة عشر سنوات وقد تكون اكثر او اقل وقد تستغرق المدة طوال حياة المشتري عليه وتكون معقولة<sup>16</sup>

وقد حدد نص المادة 824 من القانون المدني الجزاء المترتب لكل تصرف جاء مخالفاً لشرط المنع من التصرف في حاله صحته فكان مؤداها كالاتي:

اذا كان شرط المنع من التصرف الوارد في العقد او الوصية صحيحاً طبقاً لأحكام المادة السابقة ، فكل تصرف مخالف له يقع باطلاً.

### شرط المنع من التصرف في المملكة السعودية :

إلى جانب القيود النظامية السائدة المتعلقة بالمصالح العامة أو الخاصة جاء نص النظام السعودي يجيز للمالك شرعاً وفقاً لسلطة التصرف أن يورد قيوداً إدارية أو اتفاقية، في أي عقد أو اتفاق يتصل بملكيته، وهو ما يسمى بشرط المنع من التصرف لحماية مصلحة شرعية ومشروعة بأن تكون جديّة لا تتعارض مع النظام العام.

أن شرط المنع من التصرف هو من القيود الإرادية، وفقاً لسلطات المالك الشرعية، بشرط أساسي وهو أن يكون هذا الشرط مشروعاً ، لا يتعارض مع النظام العام أو الآداب العامة " كأن يشترط الواهب بقاء الملك للأسرة، وكأن يشترط الموصي بناء الموصي به للأولاد والأحفاد ما دامت الملكية باقية ضماناً لبقائها وغير ذلك من الشروط.

أما إذا كان الشرط شرطاً غير مشروع، أو كان الباعث عليه يتعارض مع النظام العام أو الآداب العامة فإن النظام السعودي يرفضه شرعاً " كما لو اشترط الواهب

<sup>16</sup> الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية - د / رضا عبد الحليم عبد المجيد - ص 75

على الزوجة عم الزواج بعد وفاته "فان مثل هذا الشرط هو شرط غير مشروع يتعارض مع النصوص الشرعية والنظام العام السعودي. وهكذا فإن كل شرط صحيح ومشروع لا يخالف مقتضيات العقد أو الشريعة أو النظام فهو مقبول في نظام المملكة<sup>17</sup>

## الفصل الأول

### نزع الملكية للمنفعة العامة

ان حق الملكية مصون لا يمس بموجب المواثيق العالمية والدساتير المختلفة التي نصت في اغلبها علي حماية حق الملكية الخاصة، وقررت وثيقة حقوق الإنسان والمواطن الفرنسي التي صدرت بعد الثورة الفرنسية عام 1791 م قدسية هذه الملكية إذا اعتبرتها حقاً من الحقوق الطبيعية للإنسان وذلك بما نصت عليه الفقرة الأولى منها بأحقية الفرد سواء وحده أو مع غيره في الملكية، وردد الاعلان العالمي لحقوق الانسان الصادر عن منظمة الأمم المتحدة عام 1948 ذات المبدأ .

ولكن ذات الدساتير عادت وقررت نزع تلك الملكية الخاصة تحقيقاً لمصلحة عامة، ومنها من نص صراحة علي وجوب دفع تعويض مسبق لنزع الملكية ووضعت العديد من الضوابط والضمانات لصيانة هذا الحق لذلك فقد قسمنا دراستنا في هذا الفصل للاتي :-

المبحث الاول : تعريف نزع الملكية

المبحث الثاني : ضمانات نزع الملكية

المبحث الثالث : اجراءات نزع الملكية

<sup>17</sup> د/رضا محمد عيسى ،نظام الملكية والأموال في الشريعة الإسلامية والقانون. الفصل الأول

المبحث الرابع : القيود الواردة علي نزع الملكية

المبحث الخامس : الرقابة القضائية علي نزع الملكية

## المبحث الأول

### ماهية نزع الملكية للمصلحة العامة

تعددت الآراء واختلفت التعاريف حول مفهوم نزع الملكية ، وتظهر أهمية نزع الملكية للمنفعة العامة في أنه أسلوب قانوني ( يتفق مع أحكام القانون ) وفي وقت قصير يمكن جهة الإدارة من الحصول على ملكية العقارات حتى لا تتعطل عن غايتها الأساسية في ضمان سير المرافق العامة بانتظام واضطراد ، وتحقيق المنفعة العامة بسبب عدم امتلاكها للملكيات اللازمة أو رفض الأفراد تمكينها برضاهم من ممتلكاتهم أو كبجهم للإجراءات بمغالاتهم في مقدار التعويض المطلوب ،

وهنا يكون دور القاضي في الوقوف على مدى احترام الإدارة النازعة للملكية للضمانات المقررة لحماية الشخص المطلوب نزع ملكيته، ويذلل العقبات التي تمنع الإدارة من حيازة الممتلكات المطلوبة.

ونزع الملكية للمنفعة العامة يعنى استلاب الملكية عنوة من صاحبها أو حرمانه من عقاره رغما عن إرادته بغرض إنجاز المصلحة العامة مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان.

أو هو إجراء إداري يقصد به نزع المال ( العقار ) قهرا عن مالكة بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض يدفع له<sup>18</sup> أو هو إجازة للدولة وللمحافظات والمدن والقرى والهيئات العامة وغير ذلك من الأشخاص المعنوية العامة أن تنتزع ملكية الأفراد بموجب إجراءات رسمها القانون ، لقاء تعويض رسم القانون أيضاً له طريقة تحديده ، فإذا لجأت الدولة أو الشخص المعنوي العام إلى طريق نزع الملكية ، فإنه ينقل بهذا الطريق الشيء المملوك لأحد الأفراد إلى ملكه الخاص (الدومين الخاص) أولاً ، ثم يخصصه بعد ذلك للمنفعة العامة ، فيدخل ضمن الدومين العام ويقول الأستاذ محمد زهير جرانة في هذا الصدد " : ويلاحظ ، خلافا لما يعتقد الكثيرون ، أن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لا يستتبع حتما اعتبار العقار من الأموال العامة ، فليس هناك تلازم حتمي بين دواعي المنفعة العامة التي تقتضي نزع الملك عن بعض الأفراد وبين اعتبار العقارات المنزوعة أموالاً عامة ، ذلك أن صفة العمومية في المال وليدة تخصيصه للانتفاع العام به ، أما

<sup>18</sup> دكتور محمد عبد اللطيف - نزع الملكية للمنفعة العامة - دار الكتب القانونية - 1992 - ص9

دواعي المنفعة العامة في نزع الملكية فقد تتحقق وتستوفي غايتها من غير حاجة إلى إسباغ صفة العمومية على العقارات المنزوعة ، وإن كان يغلب في العمل أن اللجوء إلى نزع الملكية يراد به إلحاق العقارات المذكورة بالأموال العامة وعلى هذا فيشترط لصيرورة العقار

في هذه الصورة من الأموال العامة أن ينص في مرسوم نزع الملكية على تخصيصه للمنفعة العامة ، أو تخصيصه بالفعل باعتبار أنه أصبح من أموال الدولة لهذه المنفعة ، وإلا اعتبر من الأموال الخاصة "

فإذا لم يلجأ الشخص المعنوي العام إلى إجراءات نزع الملكية ، ولم يلجأ في الوقت ذاته إلى أي طريق آخر من طرق كسب الملكية التي سبق ذكرها حتى يضيف الشيء المملوك لأحد الأفراد إلى ملكه الخاص تمهيداً لتخصيصه بعد ذلك للمنفعة العامة فينتقل إلى الدومين العام ، إذا لم يلجأ إلى شيء من ذلك بل عمد رأساً إلى تخصيص الشيء للمنفعة العامة ، قاصداً بذلك نقله مباشرة من ملكية مالكه الأصلي إلى الدومين العام ، فهذا هو الغصب غير المشروع<sup>19</sup>

ومع ذلك فإن محكمة النقض المصرية كان لها توجه قديم ألا تتعرض لعدم صحة دخول الشيء في الدومين العام ، وتكتفي بالحكم بتعويض للمالك الأصلي ، وقد قضت في هذا المعنى بأن للمالك الذي اغتصب ملكه بمعرفة شخص من أشخاص القانون العام ، وأضيف إلى المنافع العامة بغير إتباع الإجراءات القانونية لنزع الملكية ، حق مطالبة الحكومة بفائدة تعويضية مقابل ريع الأرض الذي نزلت ملكيتها منه جبراً عنه

20

وقد أخذ على هذا التوجه القديم -الذي عدلت عنه محكمة النقض -أن المحكمة لا تقيم وزناً لواقعة الغصب ، ويستوي طبقاً لهذا المبدأ المالك الذي نزلت ملكيته طبقاً للإجراءات التي رسمها القانون والمالك الذي تم إغتصاب الشيء المملوك له دون إتباع الإجراءات القانونية ، فكلاهما يقتصر حقه على التعويض ، الأول عند اتخاذ الإجراءات القانونية لنزع ملكيته ، والثاني عندما يقاضي الشخص العام على أثر الغصب ، وكان الواجب التمييز بين الحالتين ، ففي الحالة الأولى ، إذا اتبعت الإجراءات التي رسمها القانون ، كان انتقال الشيء إلى الدومين العام صحيحاً ، واقتصر حق المالك الأصلي على التعويض الذي يحصل عليه عند إتباع الإجراءات القانونية ، أما في الحالة الثانية فالأمر يختلف ، إذ أن الشخص المعنوي العام قد

<sup>19</sup> الدكتور عبد الرازق السنهوري - المرجع السابق - ص 630 ، 631

<sup>20</sup> نقض مدني 8 يونيو سنة 1933 مجموعة عمر 1 رقم 130 ص - 234 وانظر أيضاً نقض مدني 21 ديسمبر سنة 1933 مجموعة عمر 1 رقم 153 ص 15 - 290 أبريل سنة 1937 مجموعة عمر 2 رقم 51 ص 14 - 144 أبريل سنة 1938 المحاماة 19 رقم 27 ص 16 - 48 فبراير سنة 1939 مجموعة عمر 2 رقم 165 ص 505

غصب من المالك ملكه ولم يتبع الإجراءات التي رسمها القانون ، فالواجب إذن اعتبار هذا الغصب عملاً غير مشروع وليس من شأنه أن يسلب المالك ملكه . ومن ثم يكون الشيء لا يزال باقياً في ملك صاحبه ، فلا يمكن إذن أن يكون قد انتقل إلى الدومين العام ، وتقضي المحكمة في هذه الحالة برد الشيء عينا إلى صاحبه مع التعويض إذا كان له محل ، وعلى الشخص المعنوي العام ، إذا بقي مصرّاً على إلحاق الشيء بالدومين العام ، أن يبدأ أولاً بإتباع الإجراءات القانونية لنقل ملكية الشيء إلى الدومين الخاص ، كأن يتخذ إجراءات نزع الملكية . فإذا تمت هذه الإجراءات وانتقل الشيء إلى الملكية الخاصة للشخص المعنوي العام ، عمد هذا إلى تخصيصه للمنفعة العامة فينتقل بذلك إلى الدومين العام<sup>21</sup>

وهناك رأي يذهب إلى التمييز بين ما إذا ترتب على تخصيص المال المغصوب للمنفعة العامة تغيير في معالمه فيصبح نهائياً من الأموال العامة ولا تزول عنه هذه الصفة ويقتصر حق المالك الأصلي على المطالبة بالتعويض ، وبين ما إذا لم تتغير معالم العين بتخصيصها للمنفعة العامة فلا تلحقها صفة المال العام ولا يسقط عنها حق صاحبها وترد إليه عينا.<sup>22</sup>

## المبحث الثاني

### ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة

تضمن قانون نزع الملكية المصري رقم 10 لسنة 1990

وتعديلاته عدة ضمانات لحماية الملكية الخاصة وحرص المشرع علي ألا يفتح الباب على مصراعيه امام السلطة التنفيذية لغصب ملكية الافراد. وقد تمثلت تلك الضمانات في الاتي :

- (1) عدم جواز نزع الملكية الخاصة إلا في الأحوال التي يقرها قانون نزع الملكية.
- (2) وجوب إتباع الإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية إذا عمدت جهة الإدارة إلى نزع الملكية الخاصة.
- (3) وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويضاً عادلاً.

<sup>21</sup> عبد المنعم الشرقاوي - شرح قانون المرافعات فقرة 125 ص 191

<sup>22</sup> د/وحيد رأفت - شرح القانون الإداري - ص 1012

وسنأخذ كل ضمانه منها بشيء من التفصيل علي النحو الآتي :-

أولاً : عدم جواز نزع الملكية الخاصة إلا في الأحوال التي يقرها قانون نزع الملكية ذلك أن هذا الطريق ( طريق استثنائي يشذ عن القاعدة) فالأصل أن تمتلك الدولة ما يفيها من العقارات التي تفي بحاجتها إلى المحافظة على تسيير المرافق العامة بانتظام واضطراد، وأنها بغير حاجة إلى نزع ملكيات مواطنيها ، فلا يجوز لها نزع الملكية إلا إذا كان ذلك تحقيقاً لمنفعة عامة ، ويكون تقرير المنفعة العامة بقرار من الوزير المختص ، وأصبح الآن بقرار من رئيس الجمهورية، وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وتلصق صورته في مقر العمدة أو البوليس وفي المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار وفي المحل المعد للإعلانات بالمحافظة.

واستثناء من الحكم سالف الذكر ، يجوز نزع الملكية ، لا تحقيقاً لمنفعة عامة ، بل من أجل التحسين. ( التجميل) فقد نصت المادة 22 من قانون نزع الملكية على أنه " إذا كان الغرض من نزع الملكية هو إنشاء أحد الشوارع أو الميادين أو توسيعه أو تعديله أو تحديده أو إنشاء حي جديد أو لشأن من شؤون الصحة أو التحسين أو التجميل ، جاز أن يشمل نزع الملكية ، فضلاً عن العقارات اللازمة للمشروع الأصلي ، أية عقارات أخرى ترى السلطة القائمة على أعمال التنظيم أنها لازمة لتحقيق الغرض المقصود من المشروع ، أو لأن بقاءها بحالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين أو التجميل المطلوب . كما يجوز نزع ملكية أية عقارات أخرى بقصد تحقيق الأغراض سالف الذكر ، دون أن يكون ذلك مرتبطاً بمشروع منفعة عامة. "

ويخلص من ذلك أن هناك حالتين يجوز فيهما نزع الملكية الخاصة:

(1) الحالة التي ترغب فيها جهة الإدارة تحقيق منفعة عامة ، لشأن من شؤون التنظيم (مثل إنشاء شارع أو ميدان أو توسعة أو إنشاء حي جديد الخ) ، أو الصحة أو الري ، أو الأغراض العسكرية ، أو غير ذلك من شؤون المنفعة العامة.

(2) الحالة التي تريد فيها جهة الإدارة ، لا تحقيق منفعة عامة ، بل التحسين والتجميل ، والتحسين الذي تنزع الملكية لتحقيقه إما أن يكون تابعاً لمشروع من مشروعات المنفعة العامة فتتزع ملكية عقارات أخرى غير العقارات اللازمة لتحقيق المنفعة

العامة ، أو أن يكون مستقلاً غير مرتبط بأي مشروع للمنفعة العامة فيكون نزع الملكية بقصد تحقيق التحسين أو التجميل المطلوب<sup>23</sup>.

**ثانياً : وجوب إتباع الإجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية فإذا عمدت جهة الإدارة إلى نزع الملكية الخاصة كان عليها الإلتزام بسيادة القانون بمراعاة التسلسل الاجرائي الذي حدده كالتالي:**

**أ - بيان المشروع المطلوب اعتباره من أعمال المنفعة العامة أو من أعمال التحسين** ويصدر بذلك قرار من الوزير المختص ويرفق بهذا القرار مذكرة ببيان المشروع ورسم بتخطيطه الإجمالي ، وينشر هذا القرار ، وبمجرد حصول النشر يكون لمندوب المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية الحق في دخول العقار لإجراء العمليات الفنية والمساحية ووضع علامات التحديد والحصول على البيانات اللازمة بشأن العقار.

**ب - حصر العقارات المطلوب نزع ملكيتها** وعرض البيانات الخاصة بها ويكون ذلك بواسطة لجنة مؤلفة من مندوب عن المصلحة القائمة بنزع الملكية وأحد رجال الإدارة المحليين والصراف وتحرر اللجنة ، بحضور ذوى الشأن بعد إخطارهم بالحضور في الموعد المعين ، محضراً تبين فيه هذه العقارات وأسماء الملاك وأصحاب الحقوق ( من ذوى الحقوق العينية والمستأجرين ) ويكون التحقق من صحة البيانات المذكورة بمراجعتها على دفاتر المكلفات والمراجع الأخرى ، وتعد المصلحة القائمة بنزع الملكية كشوفاً من واقع عملية الحصر سألفة الذكر تبين فيها العقارات التي تم حصرها ومساحتها ومواقعها وأسماء ملاكها وأصحاب الحقوق فيها ومحال إقامتهم والتعويضات التي تقدرها لهم ، وتعرض هذه الكشوف ومعها خرائط تبين مواقع هذه العقارات في المقر الرئيسي للمصلحة وفي المكتب التابع لها بعاصمة المحافظة وفي مقر العمدة أو مقر البوليس لمدة شهر ، ويخطر الملاك وأصحاب الشأن بهذا العرض ، بخطاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويخطر في نفس الوقت الملاك

<sup>23</sup> د/عبد الرزاق السنهوري - المرجع السابق ص 631 وما مابعدها.



والمستأجرون بالإخلاء ، على أن يتم الإخلاء في مدة أقصاها خمسة شهور ، وتقدم الاعتراضات من ذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء مدة العرض وهو شهر كما قدمنا ، وتتعلق هذه الاعتراضات إما بحق على العقار فترفق به جميع المستندات المؤيدة له ، أو بالتعويض الذى قدرته المصلحة وسيأتي تفصيل ذلك عند الكلام عن التعويض.

**ج - نقل ملكية العقار المنزوع ملكيته** فإذا لم تقدم اعتراضات أصبحت الكشف نهائية ، ويكون أداء التعويض المقدر إلى أصحاب الحقوق مبرئا لذمة الجهة نازعة الملكية في مواجهة الكافة ، ويوقع أصحاب هذه الحقوق نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة ، أما إذا قدمت اعتراضات ، أو تعذر لأى سبب آخر الحصول على توقيع أصحاب الحقوق على النماذج الخاصة بنقل الملكية ، فإن الوزير المختص يصدر قرارا بنزع ملكية العقار ، وتودع النماذج أو القرار الوزارى الصادر بنزع الملكية في مكتب الشهر العقارى ، ويترتب على هذا الإيداع بالنسبة إلى العقارات الواردة بها جميع الآثار المترتبة على شهر عقد البيع ، وإذا لم تودع النماذج أو القرار الوزارى بنزع الملكية في مكتب الشهر العقارى خلال سنتين من تاريخ نشر القرار المقرر للمنفعة العامة في الجريدة الرسمية ، سقط مفعول هذا القرار بالنسبة إلى العقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الوزارى الخاص بها.

**د - الاستيلاء المؤقت على العقار** وفي حالة الاستعجال قد ترى الجهة نازعة الملكية ضرورة الاستيلاء المؤقت على العقار المطلوب نزع ملكيته حتى تتم الإجراءات اللازمة لنزع الملكية ، فيصدر بذلك قرار من الوزير المختص ينشر في الجريدة الرسمية ويشمل بيانا إجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة إلى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ، ويبلغ قرار الاستيلاء لأصحاب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، يعطون فيه مهلة لا تقل عن أسبوعين لإخلاء العقار .

ويترتب على نشر قرار الاستيلاء في الجريدة الرسمية اعتبار العقار مخصصاً للمنفعة العامة ، ويكون لصاحب الشأن في العقار المستولى عليه الحق في تعويض مقابل عدم الانتفاع به من تاريخ الاستيلاء الفعلي لحين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية وله خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إعلانه بقيمة التعويض عن عدم الانتفاع حق المعارضة في هذا التقدير ، ويكون الفصل في المعارضة طبقاً للنصوص الخاصة بالمعارضة في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية ( وسيأتي بيانها ) ، وتعين المصلحة المختصة خلال اسبوع من تاريخ الاستيلاء قيمة التعويض ويعلن صاحب الشأن بذلك ولا تجوز إزالة المنشآت أو المباني ذات القيمة ، في أثناء مدة الاستيلاء ، إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير قيمة التعويضات المستحقة تقديراً نهائياً.

### ثالثاً : وجوب تعويض المالك المنزوع ملكيته تعويضاً عادلاً :-

تختص بتحديد قيمة التعويض المصلحة القائمة بنزع الملكية وقد قضت محكمة النقض بأن العبرة في تقدير ثمن العين المنزوعة ملكيتها هي بوقت نزع الملكية<sup>24</sup>.

وللمالك حق الاعتراض على تقدير المصلحة للتعويض ، ويقدم الاعتراض إلى المقر الرئيسي للمصلحة أو إلى المكتب التابع لها بعاصمة المحافظة الكائن في دائرتها العقار وترسل المصلحة القائمة بنزع الملكية الاعتراض ، خلال خمسة عشر يوماً إلى المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار المطلوب نزع ملكيته ، ليحيله بدوره خلال ثلاثة أيام إلى القاضي الذي ينتدبه لرئاسة لجنة الفصل في هذه المعارضات ، ويقوم قلم كتاب المحكمة بإخطار المصلحة وجميع أصحاب الشأن ، بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول ، بالتاريخ المحدد لنظر المعارضة ، وتشكل لجنة الفصل في المعارضات الخاصة بالتعويضات برئاسة هذا القاضي الذي ندبه رئيس المحكمة وعضوية اثنين من الموظفين الفنيين ، أحدهما عن مصلحة المساحة والثاني عن

<sup>24</sup> نقض مدني 28 أبريل سنة 1960 مجموعة أحكام النقض 11 ص 350

المصلحة القائمة بنزع الملكية ، يختارهما وزير الأشغال بالاتفاق مع الوزير المختص ، وتفضل اللجنة في المعارضة خلال شهرين من تاريخ ورودها إليها.

وللمصلحة القائمة بنزع الملكية ولأصحاب الشأن الحق في الطعن في قرار لجنة المعارضات أمام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بالقرار المذكور ، وتتنظر المحكمة في الطعن على وجه الاستعجال ، ويكون حكمها فيه نهائياً والمعارضة في التعويض لا تحول دون حصول نوى الشأن على المبالغ المقدرة بمعرفة المصلحة ، وإذا تعذر الدفع لأي سبب كان ظلت المبالغ مودعة بأمانات المصلحة مع إخطار نوى الشأن بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويكون دفع التعويض لنوى الشأن ، أو إخطارهم بتعذر الدفع ، مبرئاً لذمة المصلحة من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع في حالة استيلاء المصلحة على العقار تمهيداً لنزع ملكيته.

#### أما في القانون السعودي:

فقد أجاز المرسوم الملكي رقم م 15/ بتاريخ 11/3/1424 هـ للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة نوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل ، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع . ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية.

**وقد جاء المرسوم الملكي بعدة ضمانات لنزع الملكية وهي كالآتي :-**

**أولاً :** ان يكون نزع الملكية لقاء تعويض عادل.

**ثانياً :** ان يتم التحقق من عدم توافر اراضي وعقارات حكومية(بديلة) تفي بحاجة المشروع.

**ثالثاً :** ان يكون المشروع معتمد في الميزانية العامة للدولة.

وسنأخذ تلك الضمانات بشيء من التفصيل علي النحو الاتي :-

أ - ان يكون نزع الملكية لقاء تعويض عادل:-

أوجبت المادة الثامنة عشرة من المرسوم الملكي صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية ، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير ، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه.

ومن صريح نص المادة ان المشرع قد حدد اطارا زمنيا قدره عامين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في اجراءات نزع الملكية وضمانا لحق المنزوع ملكيته فقد منحته الحق بطلب اعادة تقدير قيمة التعويض ولكنها وضعت قيودا علي ذلك الا وهو ألا يكون تأخير الصرف راجع لسبب منه.

ب - ان يتم التحقق من عدم توافر اراضي وعقارات حكومية ( بديلة) تفي بحاجة المشروع :-

ومن سياق النص يتضح عدم جواز نزع الملكية للمنفعة العامة اذا كانت هناك اراضي وعقارات حكومية بديلة تغني الدولة عن سلوك هذا الطريق. باعتباره طريقا استثنائيا لا يتم اللجوء إليه إلا لضرورة ملحة.. ولكن المشرع لم يحدد صراحة الجزاء المترتب علي نزع الملكية في حاله وجود اراضي وعقارات حكومية بديلة للأراضي او العقارات المنزوع ملكيتها ، وهو قصور ينبغي معالجته .

ج - ان يكون المشروع معتمدا في الميزانية :-

اشترط المشرع- المنظم - ايضا ان يكون المشروع المراد نزع الملكية لصالحه معتمدا في الميزانية اي ان لو كان المشروع مازال قيد دراسة او بحث ولم يدخل حيز الاعتماد في الميزانية لا يجوز نزع الملكية لصالحه .

## المبحث الثالث

### إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

حظرت المادة 805 من القانون المدني المصري حرمان احد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي رسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل ، فالضابط الأول والأهم أن يصدر القرار لتحقيق النفع العام أو المصلحة العامة ، من المختص بذلك وذلك تحقيقاً لركن الغاية الذي ينبغي توافره في كل قرار إداري وإلا فقد تعين إلغاؤه والتعويض عنه لعدم مشروعيته ،

والضابط الثاني أن تكون الحالة من بين الحالات التي نص عليها القانون باعتبارها من أعمال المنفعة العامة ، وذلك دون تحايل أو التفاف على النص أو لى عنقه.

والضابط الثالث: وفق نص المادة المشار إليها بعاليه هو إتباع الاجراءات المرسومة قانوناً والضابط الأخير : التعويض العادل المنصف الجابر للأضرار كلها.ويستوى في ذلك دفع التعويض مقدما او لاحقا .

وقد أكدت أحكام محكمة النقض في توجيهها الجديد ذلك بقولها : إذا أضافت الحكومة عينا الى المنفعة العامة دون أن تتخذ الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية ، فهذه الإضافة بمثابة غصب ، ليس من شأنه أن ينقل ملكية الشيء المغصوب لها إلا إذا تنازل صاحب العقار عن حقه في استرداد العقار كما يستوجب مسؤوليتها عن التعويض الذي يستحقه مالك العين وفوائده التعويضية .

وقد أوجب القانون المصري على الجهة القائمة على إجراءات نزع الملكية ما يلي :

- 1- إيداع مبلغ التعويض عن قرار نزع الملكية (بعد تقديره بمعرفة اللجنة المختصة وفق الأسعار السائدة وقت صدور القرار 20% + من قيمة التقدير)

2- إعداد كشوف من واقع عملية الحصر(ويجب الاعلان عن موعد إجراء الحصر قبل البدء فيه)

3- عمل إعلاب في جريدة الوقائع المصرية، وجريدتين واسعتي الانتشار

4- بيان المشروع والمواعيد المحددة لعرض الكشوف قبل الميعاد المحدد بأسبوع

5- إخطار الملاك وأصحاب الحقوق لوجوب الإخلاء في مدة أقصاها خمسة أشهر بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول

6- عرض هذه الكشوف في المقار الموضحة سلفا بالمادة السابقة

7- تنفيذ وتشغيل المشروع بعد خمسة أشهر من الاجراءات السابقة

وهي إجراءات ضرورية وجوهرية يؤدي تخلفها لعدم مشروعية قرار نزع الملكية ويوجب إلغاؤه والتعويض عنه.

وقد عدل البرلمان المصري القانون رقم 10 لسنة 1990 بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك بتاريخ 12 فبراير عام 2018 بالقانون رقم لسنة 2018

فجعل تقرير المنفعة العامة يصدر بقرار من رئيس الجمهورية أو من يفوضه ، مرفقا به مذكرة بيان المشروع المطلوب تنفيذه + رسم بالتخطيط الإجمالي للمشروع والعقارات اللازمة له ، وأضاف القانون الجديد إجراءات جديدة منها:

-اللصق في المحل المعد للإعلانات بالمقار الرئيسية لوحدات الادارة المحلية، وفي مقر العمدة والشرطة، وفي المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار، وعلى واجهة العقار محل نزع الملكية بصورة ظاهرة.

**إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بالمملكة السعودية**

**اولا :** التحقق من شرط المنفعة العامة (غاية القرار الإداري، والتحقق من عدم الانحراف بالسلطة أو إساءة استعمالها)

**ثانيا :** صدور القرار من مختص وفق نص المادة الأولى من النظام رقم م/15 في 1424/3/11هـ -الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو رئيس مجلس إدارة الجهاز ذى الشخصية المعنوية أو من ينيبونهم

**ثالثا :** التحقق من عدم وجود بديل ( عدم توافر أراضي وعقارات حكومية تفي بالغرض وتغنى السلطة عن اللجوء لهذا الطريق الاستثنائي الشاذ)

**رابعا :** التحقق من وجود بند بالميزانية العامة للدولة للمشروع

**خامسا :** يرفق بالقرار نسخة من المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه

**سادسا :** إبلاغ البلديات ، وكتابات العدل ، والجهات المختصة الأخرى

**سابعا :** دعوة الجهات ال مشار إليها عاليه لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد عن 15 يوما

**ثامنا :** ينشر القرار في الجريدة الرسمية وفي صفحتين من الصحف اليومية التي توزع بالمنطقة

**تاسعا :** تلتصق صورة من الاعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع، وفي مقر المشروع ، والمحكمة ، والامارة أو المحافظة أو المركز وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها

## المبحث الرابع

### القيود الواردة على نزع الملكية للمنفعة العامة

#### أهم هذه الضمانات:

- 1- التحقق من استهداف الصالح العام من القرار الصادر بنزع الملكية (التحقق من توافر ركن الغاية في القرار الإداري) ويلاحظ أن فكرة المنفعة العامة فكرة مرنة ومطاطة يختلف النظر إليها من وقت لآخر ومن بيئة لأخرى ويصعب وضع معيار محدد لها، ويحسن ترك الأمر لاجتهادات القضاة .
- 2- التحقق من وجود بند بالميزانية للمشروع.
- 3- التحقق من عدم وجود بدائل أمام جهة الإدارة لتنفيذ مشروعها.
- 4- التحقق من صحة اختصاص مصدر القرار.
- 5- التحقق من وجود الحالة التي تعد منفعة عامة والتي يستند إليها القرار في صدوره.
- 6- التحقق من إتخاذ الاجراءات وسلامتها.
- 7- التحقق من عدالة التعويض وسلامة الأسس التي بنى عليها، وصحة تشكيل لجان التقدير وفق القانون الذي نظمها ومن سلامة اعمالها (المادة 6 من القانون 10 لسنة 1990 تحدد أعضاء اللجنة بكل محافظة بقرار من وزير الري + مندوب من هيئة المساحة + عضوية مندوب من مديرية الزراعة + عضوية مندوب مديرية الاسكان والمرافق + الضرائب العقارية بالمحافظة ) ، بينما نص النظام السعودي في المادة 7 من نظام نزع الملكية المشار إليه على تشكيل اللجنة ( من :

- مندوب الجهة صاحبة المشروع

- مندوب وزارة العدل -مندوب وزارة الشؤون البلدية والقروية

- مندوب وزارة الداخلية

- مندوب وزارة المالية والاقتصاد الوطني، وإتاحة فرصة الاعتراض والتظلم لأصحاب العقار ، وعدم وضع عراقيل أمام حق لجوئهم للقضاء إذا رغبوا ، ولا تقوم الرقابة القضائية إلا للتحري عن التزام الإدارة بتحقيق تلك الضوابط والقيود، فإذا تحققت فيها ونعمة ، وإن غاب ضابط منها أو قيد كان الحكم بالإلغاء والتعويض جزاء



المخالفة، ويختص القضاء الإداري بنظر تلك الخصومات باعتبارها منازعات إدارية بحتة .

## الفصل الثاني

### التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة

يكون نزع الملكية للمنفعة العامة في مقابل تعويض عادل.

هذه العبارة ثابتة ومكررة في كافة الدساتير والقوانين ،في شتى الدول. ولكن كيف يكون التعويض عادلا أو مناسبا؟ تلك هي المعضلة!!!!!!

فهل يكون التعويض عادلا برد ثمن العقار فقط لصاحبه ؟

والاجابة لا يكفي أبدا

أم يضاف إليه الربح من تاريخ الاستيلاء؟

وهذا أيضا لا يكفي، والاجابة تجمع كل ذلك

كيف يمكن قياس حجم الضرر الواقع بصاحب العقار؟ الضرر المادى والضرر المعنوي؟

### مبحث أول: عناصر التقدير

-المادة 14 من القانون رقم 10 لسنة1990المصرى تقرّب لنا الاجابة إذ تنص على :  
أنه "يدخل في تقدير التعويض ما لحق المالك من خسارة وما فاته من كسب. فعناصر

تقدير العويض هي: قيمة الخسارة الملحقة بالمنزوع ملكيته، مضافاً إليها قيمة المكاسب الفائتة منه.

-القانون 10 لسنة 1990 المادة 6 يكون تقدير التعويض طبقاً للأسعار السائدة وقت صدور قرار نزع الملكية.

-كيف يكون التعويض عن الانتزاع الجزئي لملكية العقار الانتقاص من مساحة العقار؟

يكون التعويض على قدر الضرر وفقاً للقاعدة التي وضعتها المادة 14

ويراعى ، فيما يتعلق بالتعويض ، تطبيق القواعد الآتية:

(1) إذا كانت قيمة العقار الذي تقرر نزع ملكيته لأعمال التنظيم في المدن قد زادت نتيجة تنفيذ مشروع سابق ذي منفعة عامة ، فلا تحسب هذه الزيادة في تقدير التعويض إذا تم نزع الملكية خلال خمس سنوات من تاريخ بدء التنفيذ في المشروع السابق، وإذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن ، وجبت مراعاة هذه الزيادة أو النقصان في تقدير التعويض ، بحيث لا يزيد المبلغ الواجب إضافته أو إسقاطه عن نصف القيمة التي يستحقها المالك مقابل نزع الملكية.

(2)العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة في مشروعات التنظيم في المدن دون أخذ جزء منها ، يلزم ملاكها بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لإنشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذي نتج عنه هذا التحسين، ويسرى هذا الحكم إذا كان نزع الملكية لمشروعات التنظيم في المدن قاصراً على جزء من العقار ، ورأت السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن احتفاظ المالك بالجزء الباقي من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه.

(3) العقارات اللازم نزع ملكية جزء منها تشتري بأكملها ، إذا كان الجزء الباقي منها يتعذر الانتفاع به ، ويكون ذلك بناء على طلب يقدمه صاحب الشأن.

(4) لا يدخل في تقدير التعويض المستحق عن نزع الملكية المباني أو الغراس أو التحسينات أو عقود الإيجار أو غير ذلك ، إذا ثبت أنها أجريت بقصد الحصول على تعويض أزيد ، وذلك بغير إخلال بحق صاحب الشأن في إزالة هذه التحسينات على نفقته الخاصة بشرط عدم الإضرار بالمشروع المراد تنفيذه، وكل ما يعمل أو يتخذ من هذا القبيل بعد نشر القرار المقرر للمنفعة العامة في الجريدة الرسمية يعتبر أنه أجرى للغرض المذكور ، ولا يدخل في تقدير التعويض.

(5) دعاوى الفسخ ودعاوى الاستحقاق وسائر الدعاوى العينية لا توقف إجراءات نزع الملكية ولا تمنع نتائجها ، وينتقل حق الطالبين إلى التعويض.

(6) يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم ، في حالة نزع الملكية للتحسين أو التجميل أو لإنشاء حي جديد ، تأجيل دفع الثمن أو التعويض المستحق عن كل عقار تجاوز قيمته ألف جنيه لمدة لا تزيد على خمس سنوات ، وبفائدة قدرها 4% من قيمة المبالغ المؤجلة ، وتدفع الفائدة في نهاية كل سنة.

**مبحث ثان: الاعتراض (التظلم ) على/من قرارات لجان التقدير**

**الوضع في مصر:**

تقرر المادة رقم 8 من القانون 10 لسنة 1990

لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق خلال 30 يوما من تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف، حق الاعتراض على البيانات الواردة بها ، ويكون الطعن على نتيجة الاعتراض أمام المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار خلال 60 يوما من تاريخ إعلانهم بالقرار.

وهكذا فرغم إدارية القرار إلا أن المشرع جعل الاختصاص بنظر الاعتراض للمحكمة المدنية ، وخلال أجل محدد لا يمكن تجاوزه.

### مبحث ثالث :

#### رقابة القضاء على قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة

السلطة القضائية مصدر دائم وفعال لحماية وصيانة الملكية الخاصة للأفراد من عدوان جهة الإدارة ، وتظهر هذه الحماية جلية في رقابة القضاء على أعمال الإدارة التي هي ملتزمة دوما بالخضوع للقانون في كل أعمالها، وتمثل الرقابة القضائية على أعمال الإدارة بخصوص قرارات نزع الملكية أهم الضمانات المفروضة في هذا النظام الاستثنائي الشاذ، وذلك ان الإدارة هي القائمة على نزع الملكية واتخاذ كافة الاجراءات المطلوبة.

وتتم الحماية القضائية في هذا الشأن عن طريق دعوى إلغاء القرار الإداري او دعوى التعويض عنه او دعوى وقف الأعمال المادية ، وعلى الرغم من أن غالبية العمليات القانونية المركبة تخضع المنازعات التي تثور بشأنها لولاية القضاء الإداري إلا أن هناك بعض هذه العمليات يخرج عن ولاية القضاء الإداري ، ويخضع الاختصاص بنظره لولاية القضاء العادي، ومن أبرز هذه العمليات عمليات نزع الملكية للمنفعة العامة .

ذلك أن هذه العمليات يدخل في تكوينها تصرفات قانونية تصطبغ بصبغة القرارات الادارية، وتقبل الانفصال عنها ، مما حدى بالقضاء الإداري سواء في فرنسا أو في مصر إلى أعمال رقابته عليها من خلال إجازة الطعن فيها بالإلغاء بسبب تجاوز السلطة ، وبإتاحة فصل القرارات الادارية عن عملية نزع الملكية والطعن فيها بالإلغاء

نكون قد فتحنا بابا جديدا لمقاومة تعنت الادارة وتجاوزها في حالات كثيرة ، حيث يؤدي ذلك إلى مد رقابة القضاء الإداري إلى العديد من أعمال الادارة.

### **فماهي القرارات الادارية الداخلة في تكوين عملية نزع الملكية للمنفعة العامة؟**

وما مدى إمكانية تمييزها وعزلها عن باقي العمليات التي تدخل في تكوينها تمهيدا للطعن فيها على استقلال عن باقي مكونات العملية، أو حتى عن العملية ذاتها، ودون انتظار اكتمالها أو صدور قرار نهائي حاسم فيها ، ومن ثم بيان أثر حكم إلغاء القرار الإداري على العملية؟

لاشك في اختصاص القضاء الاداري بفحص ركن الغاية من القرار الاداري وهي تحقيق المنفعة العامة او الصالح العام، وان الادارة صادقة في هذا التوجه غير منحرفة في استعمال سلطتها بهذا الشأن ، كما ان اختصاص القضاء الاداري سينعقد كذلك حال انعدام حالة ضرورة لجوء الادارة الى نزع الملكية الخاصة، او توافر بدائل لديها.

**كما يختص القضاء الاداري بعمل الموازنة بين قيمة المصلحة العائدة على جهة الادارة من قرار نزع الملكية وحجم المضار الواقعة على المنزوع ملكيته.**

.. ونشير في هذا الصدد إلى أن قرارات نزع الملكية للمصلحة العامة في فرنسا يصدرها قاض اداري ، بعد إجراء تحقيق إداري وتحري عن صحة القواعد التي بنى عليها القرار ، وهو من يحدد قيمة التعويض ، وأن حكمه في ذلك يطعن عليه مباشرة أمام محكمة النقض ، وهكذا فإجراءات نزع الملكية في فرنسا إدارية قضائية.

أما في مصر فيصدر قرار نزع الملكية (قرار إداري) رئيس الجمهورية، بعد سلسلة طويلة ومعقدة من الاجراءات الادارية. ذلك لأن هذه العملية مركبة من عدة مراحل يتصل بعضها ببعض، والاجراءات هنا إدارية فقط.

والوضع الفرنسي أفضل وأكثر ضمانا لحقوق الأفراد المنزوع ملكيتهم.

وتعتبر المنفعة العامة هي الدافع والمبرر لنزع الملكية الخاصة، وسبب قرار الادارة بنزع الملكية ، ومن ثم فان القضاء الاداري وهو بسبيله الى لفحص مشروعية قرار الادارة بتقرير المنفعة العامة ، يراقب سبب القرار ويفحص مدى مشروعية شرط المنفعة العامة.

وقد تطور مفهوم المنفعة العامة في قضاء مجلس الدولة الفرنسي تطورا كبيرا بدءا من بحث توافر الضرورة أو الحاجة العامة مرورا بارتباطه بفكرة المرفق العام، وأخيرا الموازنة بين المصالح التي يحققها القرار وترجيح بعضها على بعض للحكم على مدى مشروعية القرار الاداري.

ومن أبرز التطبيقات القضائية الفرنسية على قرارات نزع الملكية:

- قبول مجلس الدولة الفرنسي الطعن ضد قرارات نزع الملكية وحكم بالغائها لما تبين له غياب شرط المنفعة العامة.

فألغى قرار نزع ملكية يهدف لإنشاء سوق مغطى، وقرار آخر يهدف الى توسيع أحد المعسكرات الصيفية ، وقرار ثالث يهدف الى إقامة صالة احتفالات عامة ، وقرار آخر يهدف الى نزع ملكية عقار لتطوير رياضة الفروسية استعدادا للألعاب الاولمبية ، وذلك عندما تبين له أن المنفعة المبتغاة خاصة لا عامة ، او ان الهدف تحقيق الربح المادي وحسب.

ومن أبرز هذه التطبيقات القضائية في مصر

- الأصل أن القضاء العادي بنص القانون 10 لسنة 1990 هو المختص بنظر هذه المنازعات المتعلقة بنزع الملكية ، لكن القضاء الاداري نجح في بسط رقابته على قرارات نزع الملكية ، وقبل فصله عن العملية المركبة التي يندمج فيها ،

والطعن فيه بالإلغاء استقلالا حتى قبل الانتهاء من العملية برمتها وذلك استنادا الى ان مجلس الدولة هو قاضى كافة المنازعات الادارية بنص قانون مجلس الدولة.

- وعلى ذلك فقد قضت محكمة القضاء الاداري بأنه متى شف القرار الاداري عن بواعث تخرج به عن استهداف الصالح العام المجرد إلى شفاء غلة أو إرضاء هوى نفس فإنه يكون منحرفا عن الجادة، مشوبا بإساءة استعمال السلطة.

### كما قضت المحكمة الادارية العليا بانه:

يتعين على الادارة أن تصدر تصرفاتها بما يراعى الموازنة بين المصالح العامة المتفاوتة الوزن والأهمية على النحو الذى ألزمها به الدستور والقانون ، وإلا كان للقضاء الاداري بحكم ولايته التي منحها له الدستور والقانون ان يردها الى مجال المشروعية وسيادة القانون، وانه وإن استهدف القرار مصلحة عامة تمثلت في الحفاظ على ملك الدولة فان القرار قد ضحىّ بوجه مصلحة عامة اخرى يتمثل في عدم تشريد عدد من المواطنين بأسرهم ومنقولاتهم ومتعلقاتهم ، إذ سيجد ذلك العدد الضخم من المواطنين نفسه من جراء تنفيذ القرار وقد فقد مأواه وحمل متاعه وساق أسرته إلى غير مقر .

والحكم على هذا النحو رأى أن المنفعة التي يحققها القرار لا توازى البتة الأضرار الاجتماعية التي يمسها والتي تنجم عنه .

وكان القضاء المصري قد استقر على أنه لا يجوز لجهة الادارة اللجوء الى وسيلة نزع الملكية إذا كانت تملك من العقارات التي تصلح من الناحية الفنية لمشروع النفع العام المزمع إقامته، كما أنها غير ملزمة بإقامة مشروع النفع العام خلال أجل محدد، ولها سلطة واسعة النطاق في اختيار الموقع المناسب لإقامة مشروع النفع العام بما تراه محققا للمصلحة العامة بلا معقب عليها في ذلك .





## التوصيات

- 1- الأخذ بنظام التحقيق السابق على صدور قرار نزع الملكية، كحال نظام نزع الملكية الفرنسي، ففي ذلك ضمانة أكبر و أوثق للمواطن المنزوعة ملكيته وصيانة أكبر لحق الملكية الفردية...
- 2- الأخذ بنظام القرار القضائي بشأن نزع الملكية أسوة بالنظام الفرنسي لضمان مستوى أعلى من الحيطة والنزاهة والشفافية وإبعادا لشبهات كثيرة..
- 3- تفعيل رقابة القضاء الإداري على ركن الغاية في قرار تقرير المنفعة العامة لتصبح رقابة ملائمة وليس رقابة مشروعية فقط، وذلك من خلال تطبيق نظرية الموازنة بين المنافع والمضار على غرار القضاء الفرنسي ثم المصري، تمشيا مع تطور فكرة المنفعة العامة، وهذا من شأنه وضع حد لتعسف الإدارة من خلال سلطتها التقديرية ولضمان حقوق الأفراد في ملكياتهم الخاصة.
- 4- وضع سقف زمني للمنازعات القضائية المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، وذلك لضمان مزيد من عدالة التعويض ، مع إعفاء المواطن المتقاضى بهذا الشأن من الرسوم القضائية تيسيرا عليه.
- 5- وضع تنظيم قضائي محكم ومفصل لحق الاعتراض أو التظلم من تقدير لجان التعويض في النظام السعودي.
- 6- وضع جزاء رادع ومناسب وسريع عند صدور قرار نزع ملكية خاصة رغم وجود بدائل مناسبة لدى جهة الإدارة.....

## المراجع

- 1- د. قائد محمد طربوش .في الحقوق والحريات في الدول العربية ( أنواع الملكية )
- 2- د. رضا محمد عيسى . نظام الملكية والأموال في الشريعة الاسلامية، والقانون
- 3- د. محمد عبدالله العربي .مذكرات في نزع الملكية والاستيلاء المؤقت . 1983المطبعة المحمودية .القاهرة .
- 4- د . محمد فؤاد مهنا . مبادئ أحكام القانون الاداري . 1973 .مؤسسة شباب الجامعة الإسكندرية .
- 5- د. رضا عبدالحليم عبد المجيد .الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية.
- 6- د. نبيل إبراهيم سعد .الحقوق العينية الأصلية
- 7- د. سليمان الطماوي .النظرية العامة للقرارات الادارية .الطبعة الرابعة .دار الفكر العربي 1976 .
- 8- د. عبدالرزاق أحمد السنهوري . الوسيط في شرح القانون المدني المصري.
- 9- د. نبيلة عبدالحليم كامل . دور القاضي في الرقابة على شرط المنفعة العامة . دار النهضة العربية .القاهرة .
- 10- د. نجم الأحمد .مقال بمجلة جامعة البعث .المجلد 36 العدد 2 عام 2014 دور القاضي الاداري في الرقابة على عملية نزع الملكية للمنفعة العامة.
- 11- مجموعة أحكام محكمة النقض المصرية.
- 12- مجموعة أحكام محكمة القضاء الاداري المصرية.
- 13- مجموعة أحكام المحكمة الادارية العليا ( مصر ) .