ضمانات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة
وتطبيقاتها
"دراسة مقارنة"

الباحثة/ ميرال فتحي عبد الصادق عوض

تحت إشـــــراف الأستاذ الدكتور

أ.د. عبد الرؤوف هاشم بسيونى

أستاذ ورئيس قسم القانون العام والمستشار القانونى السابق لرئيس الجامعة ووكيل الكلية الأسبق لشئون التعليم والطلاب- كلية الحقوق- جامعة الزقازيق

(ISSN: 2537 - 0758)

ضمانات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وتطبيقاتها "دراسة مقارنة"

الباحثة/ ميرال فتحي عبد الصادق عوض

المستخلص:

يعد حق الملكية من أبرز وأهم الحقوق الدستورية والقانونية، نظرا لما يمثلة من اهمية فى حياة الأفراد والدولة، ودوره الحيوى فى شتى مناحى الحياة الإقتصادية والغجتماعية والتنموية، فقد تحدث البحث عن تعريف نظام الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة القائم على المساس بحق الملكية الفردية التى كفلتها الدساتير، وقد يختلط مفهوم هذا النظام مع انظمة أخرى كالاستيلاء المؤقت، والمصادرة، لما تحتوى من أعتداء على حق الملكية، الا انها تختلف عنه من حيث المحل، والغاية والإجراءات.

Abstract:

The right to property is considered one of the most prominent and important constitutional and legal rights, given the importance it represents in the lives of individuals and the state, and its vital role in various aspects of economic, social, and developmental life. The research talked about defining the private property system for the public benefit based on violating the individual property right guaranteed by it. Constitutions. The concept of this system may be mixed with other systems, such as temporary seizure and confiscation, because they contain attacks on the right of property, but they differ from it in terms of location, purpose and procedures.

المقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا المصطفى الأمين محمد، وعلى آل البيت الطاهرين وأصحابه المكرمين، **أما بعد**،،،

يعتبر موضوع ضمانات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وتطبيقاتها من المواضيع الحيوية والهامة؛ فهو موضوع حيوي إذ يرتبط بأنشطة الإدارة اليومية المختلفة، وذلك من خلال الأعمال التي تقوم بها الإدارة بصورة مطردة تهدف من خلالها تسيير المرفق العام وتحقيق المصلحة العامة، الأمر الذي لن يتحقق لها إلا من خلال إنشاء الطرقات والجسور وبناء المرافق العامة الإدارية والتعليمية والصحية وكذا إقامة المعسكرات والمطارات وغيرها من المشاريع الهامة والحيوية التي تحتاجها أي إدارة من أجل نهضة وتطور البلاد.

كما أن موضوع نزع الملكية يعتبر موضوع هام، وذلك لأنه يقوم في الأساس على المساس بأهم الحقوق الأصيلة اللصيقة بالإنسان والتي كفلتها الشرائع السماوية قبل القوانين الوضعية؛ ألا وهو حق الملكية الخاصة

فلقد وجدت الملكية مع وجود الإنسان على وجه الأرض ونشأت بنشأته وثبتت له منذ أقدم العصور، بل وميزته على غيره من الكائنات الحية، قال تعالى (وَاتْلُ عَلَيْهِمْ نَبَأَ ابْنَيْ آدَمَ بِالْحَقِّ إِذْ قَرَّبَا قُرْبَانًا فَتُقُبِّلَ مِنْ أَحَدِهِمَا وَلَمْ يُتَقَبَّلْ مِنَ الْآخَرِ قَالَ لَأَقْتُلَنَّكَ قَالَ إِنَّمَا يَتَقَبَّلُ اللَّهُ مِنَ الْمُتَّقِينَ)[1].

وتدل هذه الآية الكريمة على أن الملكية وجدت مع وجود آدم عليه السلام على هذه الأرض، وتطورت بتطور الإنسان منذ الشعوب البدائية، ولازمته على مر العصور حتى عصرنا الحاضر.

فحق الملكية حق من الحقوق الأساسية للإنسان، تقتضيها الفطرة الإنسانية، وتدفع إليها غريزة حب البقاء وهو حق أصيل لا يجوز المساس به أو الانتقاص منه، إلا أن ذلك لا يعني على الإطلاق أن هذا الحق حق مطلق، إذ أن هناك بعض القيود التي ترد عليه فتعمل على تقييده أو الانتقاص منه وذلك متى توافرت شروط معينة مجتمعة معاً وإلا اكتسب التصرف الذي انتقص من حق الملكية الخاصة صفة اللامشروعية ووصم بالعمل المعدوم قانونا.

إضافة لما سبق، فإن موضوع نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة يقوم في الأساس على التنازع بين مصلحتين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء، فإذا كانت المصلحة العامة تعلو على غيرها من المصالح الفردية الأخرى، فإن المصلحة الفردية لا يجوز التضحية بها من أجل المصلحة العامة إلا في أضيق الظروف وبتوافر شروط معينة والتي من أهمها التعويض العادل.

وقد أكدت جميع الشرائع السماوية، وفى مقدمتها الشريعة الإسلامية، والقوانين الوضعية على حماية الملكية الخاصة، وشددت على عدم المساس بها، أو الاعتداء عليها، ولكن هذا الحق ليس حقاً مطلقاً بل يجب تقييده بقيود معينة، وذلك فى حالة تعارض المصلحة العامة مع حق الملكية الخاص للأفراد، حيث أجازت الشريعة

[1] سورة المائدة: الآية (٢٧)

(ISSN: 2537 - 0758)

الإسلامية والقوانين الوضعية التضحية بالمصلحة الخاصة فى مقابل المصلحة العامة، واجازت نزعها، أو الاستيلاء عليها، بشكل دائم، أو مؤقت، وذلك لغرض تحقيق منفعة عامة، ومقابل تعويض عادل ومنصف، يدفع لمالك العقار المنزوعة ملكيته.

📖أهمية الدراسة:

يعتبر موضوع ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة من الموضوعات الهامة فى القانون الإدارى، وترجع أهميته إلى إعتبارين أساسيين هما[٢]:

الإعتبار الأول: والذي يتمثل فى ان موضوع نزع الملكية يصطدم بقاعدة عامة اكدتها جميع الدساتير المقارنة مفادها: "أن الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز نزعها إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون، لذلك فإن المشرع يجد نفسه أمام ضرورة التوفيق بين مبدأين أساسيين متعارضين وهما:

الاول: ان المصلحة العامة تعلو على أى مصلحة أخرى وفى حالة تعارض المصلحتين العامة والخاصة فإن من الضرورى تغليب المصلحة العامة.

الثانى: وجوب حماية الحقوق الخاصة للأفراد، فلا يجوز التضحية بالمصلحة الخاصة ولو فى سبيل المصلحة العامة إلا فى حدود ضيقة ومقابل تعويض عادل

لذلك فإن المشرع يلجأ عند تنظيم هذا الموضوع إلى وضع ضمانات موضوعية وأخرى ضمانات إجرائية لتحقيق أهدافه من خلال تمكين الإدارة من ممارسة هذا الإستثناء، وضمانة حقوق الأفراد فى نفس الوقت

الاعتبار الثانى: فيتمثل فى أن موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة وإن كان يعتبر قيداً على حق المالك، فإن فى الوقت نفسه ضمان للحقوق الخاصة للأفراد، وهذه الضمانة تتمثل فى عدم إمكان نزع الملكية إلا لهدف تحقيق المنفعة العامة، وفى مقابل تعويض عادل ومنصف، وتبدو اهمية وخطورة موضوع نزع الملكية لتعلقه بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء.

---

[٢] د. عزت صديق طنيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، ١٩٩٨م، صـ٤، وكذلك د. وفاء سيد أحمد محمد خلاف، قيود الملكية للمصلحة العامة فى الفقه الإسلامي والقانون الوضعى، دار النهضة العربية، بدون تاريخ نشر، صـ٢١٩.

🕮أهداف الدراسة:

أهم الأهداف المرجو تحقيقها من خلال هذه الدراسة:

١- تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، وبيان الشروط القانونية الواجب توافرها في هذه العملية وبيان خصائص نزع الملكية في الفكر القانوني المعاصر

٢- ازالة الغموض من خلال التعريف ببعض الاعمال والتصرفات الإدارية التي تقترب من عملية نزع الملكية، وكذا بيان أوجه التشابه والاختلاف بينهم حتى نتمكن من الفهم الصحيح لعملية نزع الملكية.

٣- تحديد ضمانات الإجراءات الخاصة بنزع الملكية في الأنظمة المقارنة محل الدراسة، بهدف استخلاص سلبياتها ومعرفة ثغراتها بهدف الوصول إلى انجح الحلول.

٤- توضيح حقوق وواجبات الملاك وأصحاب الحقوق الذين مستهم عملية بغرض ضمان سلامة العملية من الناحية القانونية.

٥- تحديد الضمانات القانونية والقضائية التي يجب اللجوء إليها لكل من مسه قرار نزع الملكية مخالفا للدستور أو التشريعات القائمة، أو استشعر أن التعويض الذي تقرر حصوله عليه لم يكن كفيلا بجبر الضرر الذي وقع عليه

٦- السماح للقضاء بتوسيع رقابته على القرارات الإدارية الخاصة بنزع الملكية، من خلال البحث عن نظريات قانونية معاصرة تفتح للقضاء الطريق بالنظر في مدى ملائمة القرارات الإدارية الصادرة بنزع الملكية من عدمها، بهدف تحقيق المصلحة العامة وكذا حماية الحقوقا الخاصة

🕮 إشكالية الدراسة:

لأستيفاء مطالبها واحتياجاتها، ولما كان هذا الأمر من الإمتيازات المقررة لجهة الإدارة، فإن الإشكالية تكمن فى مدى التزام تلك الجهة بالفواعد القانونية المنظمة لهذا الإمتياز، إضافة إلى أن هذا الأمتياز الذي تتمتع به الإدارة ليس مطلقا من كل قيد وإنما يخضع لرقابة القضاء، حماية لحقوق الإفراد وحرياتهم فى حالة خروج الإدارة عن الحدود التى رسمها المشرع، او فى حالة تعسفها عند ممارستها لسلطتها الممنوحة لها.

كما تسعى دراسة ضمانات نزع الملكية للمنفعة العامة أو الإستيلاء المؤقت على العقارات إلى إيجاد حلول لبعض التساؤلات والتى منها:

س١: ما يتعلق بالملكية ذاتها وعن تطورها التاريخى، ومدى علاقتها بالحرية، وما هى مبررات نزعها؟

(ISSN: 2537 - 0758)

وإذا كان من الجائز نزع الملكية للمنفعة العامة فى الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية.

س٢: فما هى الضمانات الدستورية والضمانات القانونية لتنظيم نزع الملكية؟

س٣: وما هى الضمانات الإجرائية التى يتعين إتباعها عند إجراء نزع الملكية؟ وما مدى الرقابة القضائية للإجراءات التى تتبعها الإدارة فى هذا المجال؟

🕮 منهج الدراسة:

ينتهج الباحث فى دراسته ضمانات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وتطبيقاتها الى منهجين من مناهج البحث العلمي، وهما:

المنهج التحليلى المقارن: وذلك من خلال إضفاء المزيد من الثراء الفكرى للبحث ولن يقتصر الباحث فى رحلته البحثية على المقارنة بنظم أو تشريعات بعينها وإنما هدفه بالأساس الى تحصيل القدر الاعظم من الحقائق القانونية حول موضوع البحث من مصادرها المتنوعة.

وذلك من خلال الاعتماد على كل من النظام القانوني المصري والفرنسي باعتبارهما من الانظمة القانونية المتطورة خاصة في ما يتعلق بموضوعات القانون الإداري، وكذا في مجال نزع الملكية الخاصة، ومقارنة ما توصلت اليه هذه الانظمة مع النظام القانوني السعودى وذلك بهدف تطويره، فعلى الرغم من أن قانون الاستملاك السعودى احتوى في طياته على الكثير من النصوص التي تجعلنا نقف أمامها وقفة احترام.

١- **المنهج الوصفي التحليلي:** وذلك عند وقوفنا على بعض القضايا الخاصة بنزع الملكية والطرق التي تم معالجتها بها من خلال تقدير التعويض وكيفية احتسابه وأدائه.

🕮 خطة البحث

يقسم هذا البحث الى مبحثين على النحو التالى

المبحث الاول: تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المطلب الأول: المعانى اللغوية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المطلب الثاني: المفهوم الشرعى والقانونى لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المبحث الثاني: تعريف وطبيعة نزع الملكية الخاصة للمنفة العامة

المطلب الاول: تعريف نزع الملكية الخاصة عند فقهاء القانون الوضعى

المطلب الثانى: الطبيعة القانونية لعملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المبحث الأول
تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

تمهيد وتقسيم:

يعتبر نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة أحد الامتيازات السلطوية الممنوحة للإدارة بغرض تسهيل مهامها فى خدم المصلحة العامة وحسن سير المرفق العام بنظام واضطراد، وعليه فإننا سنقوم فى هذا المبحث بدراسة تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة فى اللغة وكذا البحث عن معناها لدى فقهاء الإسلام، **وذلك فى مطلبين على النحو التالى:**

المطلب الاول: المعانى اللغوية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المطلب الثانى: المفهوم الشرعى والقانونى لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المطلب الأول
المعانى اللغوية لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

سنقوم فى هذا الفرع بتحديد المعانى اللغوية لعملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة كلا على حدى، وذلك على النحو الآتى:

- **أولا: النزع في اللغة**

النزع لغة.: مصدر الفعل نزع فيقال: نزع الشيء ينزعه نزعا فهو منزوع وأنتزعه: أقتلعه فاقتلع، ونزع القوس: إذا جذبها[٣]، وفرق (سيبويه)[٤]: بين نزع وأنتزع، فقال انتزع استلب ونزع حول الشيء عن موضعه وإن كان على نحو الاستلاب. و(نزع) نزعاً لشيء من مكانه جذبه وقلعه، ويقال نزع الأمير عامله من عمله. وأنتزع الشيء: أقتلعه[٥]، و(نزع): بفتح فسكون مصدر نزع الأخذ بقوة ومنه نزع الملكية: أخذ الشيء بقوة السلطان من دون رضا صاحبه[٦]. ويكاد معنى كلمة نزع أو انتزع يتكرر في المعاجم اللغوية

---

[٣] د. محمد بن مكرم ابن منظور (لسان العرب) دار صادر، بيروت، لبنان، ط، ٢٠٠٠م، نزع، صـ٣٣٣

[٤] كتاب سيبوية، لابى عمرو بن عثمان قنبر الملقب بسيبويه، إمام نحاه البصرة، صـ٧٤٥

[٥] د. أنيس ابراهيم وآخرون (المعجم الوسيط) دار الأمواج، بيروت، ط٢، ١٩٩٥، مادة نزع، صـ٩١٣.

[٦] د. محمد رواس قلعة جى (معجم لغة الفقهاء) دار النفائس، بيروت، ١٩٩٩٦، مادة نزع، صـ٤٤٨.

(ISSN: 2537 - 0758)

للدلالة على معنى متقارب وهو القلع أو الاقتلاع أو الجذب فالنزع إذن عمل إيجابي موجه إلى شيء بقصد قلعه واجتثاثه من مكانه[٧]

- **ثانيا: الملكية في اللغة**

جاءت كلمة الملكية من الفعل (ملك) والمصدر الملك: ما ملكت اليد من مال وخول[٨]. ويقال له ملكه احتواه والملكية تدل على الاستئثار بالأشياء[٩]. ولفظ الملك في لغة العرب: حيازة الإنسان للمال مع الاستبداد به. أي الانفراد بالتصرف، ففي جمهرة اللغة لابن دريد: الملك ما يحويه الإنسان من ماله[١٠].

ويقال ملك الشيء ملكاً: حازه وأنفرد به بالتصرف فيه، فهو مالك، الملكية:

الملك أو التمليك، يقال بيدي عقد ملكية هذه الأرض[١١]، والملكية اسم الصيغة من المادة منسوب إلى المصدر وهو الملك ويدل على معنى الاستئثار بما يتعلق من الأشياء وذلك ما يلاحظ فيما انتهى إليه معنى الملك عند رجال القانون والشرع وقد عرفوه بما لا يجافي هذا المعنى[١٢]، إذن الملكية في اللغة العربية تعني الملك أو التمليك، والملكية الخاصة هي ما يملكه الفرد، والملكية العامة هي ما تملكه الدولة، والفعل ملك، وملك الشيء أي حازه وأنفرد بالتصرف فيه، وأملكه الشيء أي جعله مالكاً له، وأمتلك الشيء

---

[٧] د. ياسر أحمد الفحوم، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة بين النزع الإدارى والضمانات القضائية، دراسة تحليلية عن التجربة اليمنية مع دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة عين شمس، ٢٠١٤، صـ٢٢.

[٨] د. محمد بن مكرم ابن منظور، لسان العرب، المرجع السابق، ٢٠٠٠م، مادة ملك، صـ١٢٦

[٩] القاموس المحيط، باب الكاف، فصل الميم، صـ٩٥٤

[١٠] جمهرة اللغة لأبن دريد المتوفى ٣٢١هـ، ج٣، صـ٦٩

[١١] د. ابـارهيم مـدكور، المعجـم الوسـيط، مجمـع اللغـة العربيـة، جمهوريـة مصـر العربيـة، ج٢، ط٣، ١٤٠٥هـ/ ١٩٨٥م، صـ٩٢٢.

[١٢] الشيخ علـى الخفيـف، الملكيـة الفرديـة وتحديـدها فـى الاسـلام، صـ٩ مـن التوجيـه التشـريعيى فـى الإسلام، الشيخ محمد على السايس، ملكية الأفراد، صـ١٢٢، أيضا من كتاب التوجية التشريعيى فى الأسلام الذي أصدره مجمع البحوث الإسلامية.

أي ملكه، وتملك الشيء يعني امتلاكه، فالحق في التملك لغة يعني امتلاك شيء معين مع الانفراد به[١٣].

وإذا كانت كلمة الملك أو الملكية تعني احتواء الشيء وحيازته والتصرف فيه والاستبداد به، فإذا أضيفت إليها كلمة نزع كنا أمام عبارة مركبة من كلمتين هي (نزع الملكية) فكأنما تنتزع أو تقتلع الملكية من يد صاحبها اقتلاعاً بحيث تبتر أواصر العلاقة بين المالك وبين ما يملكه فلا يبقى بيده شيء[١٤].

وقد وردت كلمة نزع وانتزع في القرآن الكريم في عشرين موضعاً بمعان متعددة إلا أنها ارتباطاً بلفظة الملك لم ترد سوى مرة واحدة في قوله تعالي: (قُل اللهم مَالِكَ الْمُلْكِ تُؤْتِي الْمُلْكَ مَن تَشَاء وتَنزِعُ الْمُلْكَ مِمَّن تَشَاء وَتُعِزُّ مَن تَشَاء وَتُذِلُّ مَن تَشَاءُ بِيدِكَ الخَيْرِ إِنَّكَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِير)[١٥]، وقد ذكر بعض المفسرين أوجه مختلفة لمعنى الملك في هذه الآية ومنها المال والعبيد[١٦].

وهناك مرادف لعبارة نزع الملكية هو لفظ الاستملاك، من وزن الاستفعال وهو طلب الشيء، تأتي استفعلت بمعنى سألته ذلك تقول استوهبته كذا أي سألته هبته لي، استعطيته سألته العطية[١٧] واستملكته أي سألته الملك وطلبته منه، فالاستملاك يأخذ معناه من وزنه فيكون بمعنى طلب الملك من مالكه، إلا أن هذا الطلب وبالنظر إلى الجهة التي تتقدم به وهي الإدارة يستند على القوة والسلطة التي تتمتع بهما فهو وإن كان طلباً إلا أنه يتقدم به طرف قوي هو الإدارة إلى آخر ضعيف هو الفرد مما يجعله بمنزلة الأمر أكثر من كونه طلباً فإن تحقق الاستملاك بنقل ملكية الشيء من مالكه إلى الإدارة كان ذلك نتيجة الاستجابة للطلب[١٨].

---

[١٣] د. طه عبد العال الغباشي، أحكام نزع الملكية وتقييدها لمصلحة الغير فى الشريعة الإسلامية، مركز آيات للطباعة والكمبيوتر، الطبعة ١، ٢٠٠١، الزقازيق، صـ٢ وما بعدها، د. شحاته غريب، الاستملاك وتداعياته القانونية، ٢٠٠٦، دار النهضة العربية.

[١٤] د. ياسر أحمد الفحوم، المرجع السابق، صـ٢٢

[١٥] سورة آل عمران– الآية ٢٦.

[١٦] أبى عبد الله محمد ابن أحمد الأنصارى القرطبى، الجامع لأحكام القرأى، دار الكتاب العربي للطباعة والنشر، القاهرة، ١٩٦٧م، الجزء الرابع، صـ٥٥

[١٧] أبو محمد عبد الله ابن قتيبة، ادب الكاتب، المكتبة العصرية، بيروت، ٢٠٠٢م، صـ٣٠٦

[١٨] د. ياسر احمد القحوم، المرجع السابق، صـ٢٣.

(ISSN: 2537 - 0758)

ولقد أكد البعض[١٩] **على أن استخدام مصطلح نزع الملكية**" أفضل وأنسب من مصطلح "الاستملاك" لأن الاستملاك يعني طلب الملك، وتعبير نزع الملكية أقرب إلى المقصود من إجراء نزع الملكية، وهو إجبار المالك عن التخلي عن ملكه لصالح المنفعة العامة، وإذا كان الاستملاك يصدق في أحوال تخلي المالك عن ملكه طواعية فإنه لا يصدق في أحوال الإجبار والإكراه.

في حين أن هناك من يرى[٢٠] أن اصطلاح نزع الملكية" أقرب دلالة على المعنى المقصود من مصطلح "الاستملاك" لأن الدولة– ممثلة في الحكومة– لا تهدف من وراء نزع ملكية الفرد إحلال ملكية خاصة بها، بل تقصد من ذلك قيامها بنوع من النشاط الإداري نيابة عن الأفراد في مرفق تحقق فيه النفع العام. فليس الاستملاك إحلال (ملكية عامة محل أخرى (خاصة) بل هو نزع ملكية خاصة لإعادة المال إلى أصله العام، ولعل من التجاوز في التسمية وصف الملكية بالخصوص والعموم، إذ الأصل في الأشياء الصالحة للتملك الإباحة، وصفة المالية والملكية طارئة عليها منتزعة من اختصاص فرد بحيازتها أو استيلاءه عليها، ومعنى إباحة الأشياء حق الجميع في كسبها وانتاجها واستثمارها، والأرض وما تنتجه وما يصنعه الإنسان منها هو أمر مباح وحق للجميع **(هو الَّذِي خَلَقَ لَكُم مَّا في الأرض جميعاً)**[٢١] وما دامت الملكية وصفاً طارئاً فهي قيد وتخصيص لعموم الإباحة فلا توصف بأنها عامة أو خاصة. وقد يكون استعمال المشرع اليمني كلمة "الاستملاك" في محل نزع الملكية أحياناً للاختصار فقط لا للدلالة المطابقة

- **ثالثا: الخاصة**

من خص يخص الخاص بين الخصوصية، والخاصة خلاف العامة وهي الذي اختصصته لنفسك[٢٢].

الخاصة: خلاف العامة. والذي تخصه لنفسك، وخاصة الشيء ما يختص به دون غيره[٢٣].

---

[١٩] د. احمد احمد الموافى، فكرة المنفعة العامة فى نزع الملكية الخاصة، المرجع السابق، ص٦٠.

[٢٠] د. أحمد جمال الدين، نزع الملكية فى أحكام الشريعة ونصوص القانون، دار الكتب العصرية، بيروت، ١٩٩٦، ص٢٨.

[٢١] سورة البقرة، الآية ٢٩.

[٢٢] القاموس المحيط، المرجع السابق، باب الصاد، فصل الخاء، ص٦١٧.

ولفظة خاصة جاءت هنا كصفة للملكية، والملكية الخاصة تعني كل ما يختص به الإنسان وينفرد دون غيره من الاستئثار بالأموال والعقارات والأشياء، وهي على النقيض من الملكية العامة والتي تعني اشتراك جميع الأفراد في ملكية الشيء بحيث يكون لكل منهم الحق في استخدامه والاستفادة منه دون أن يستأثر به أحد، والملكية الخاصة أشمل وأعم من الملكية الفردية– والتي تقتصر على ملكية الأفراد– فتمتد لتشمل ملكية الشركات والهيئات الخاصة والأموال المملوكة للدولة ملكية خاصة والتي تسمى بأموال الدومين الخاص

- **رابعا: المنفعة**

النفع ضد الضر، يقال: نفعه ينفعه نفعاً ومنفعة هي اسم ما انتفع به[٢٤] والمنفعة في اللغة هي كل ما ينتفع به، وجمعها منافع[٢٥] كما يقصد بها أيضاً: المصلحة والصلاح والنفع، وصلح صلاحاً وصلوحاً، أي زال عنه الفساد وصلح الشيء أي: كان نافعاً أو مناسباً، ويقال أصلح في عمله أو أمره؛ أي أتى بما هو صالح نافع، وأصلح الشيء أزال فساده واستصلح الشيء تهيأ للصلاح[٢٦].

وتتلازم كلمة المنفعة مع كلمة المصلحة تلازماً يجعل الكثير يستخدم كلا الكلمتين للدلالة على المعنى نفسه، فالمصلحة ما يتحقق به النفع والصلاح[٢٧] ومن هذا المعنى ندرك أن المنفعة والمصلحة معناهما واحد، وكل منهما تطلق على الشيء الذي فيه نفع وصلاح قوي، فلا يطلق على الشيء منفعة أو مصلحة إلا إذا غلب نفعه وصلاحه[٢٨] وكل ما فيه نفع سواء بالجلب والتحصيل أو بالدفع والاتقاء جدير بأن يسمى مصلحة ومنفعة.

---

[٢٣] د. ابراهيم مدكور، المعجم الوسيط، مرجع سابق، الجزء الاول، ص٢٤٦.

[٢٤] ابن منظور، المرجع السابق، مادة نفع، صـ٤٢٥

[٢٥] د. ابراهيم مدكور، المعجم الوسيط، مرجع سابق، ج٢، صـ٩٧٩

[٢٦] د. ابراهيم مدكور، المرجع السابق، ج١، صـ٥٣٩

[٢٧] د. محمد رواس قلعة جى، مرجع سابق، ملدة نفع، صـ٤٠٤

[٢٨] د. أحمد الريسونى، نظرية التقريب والتغليب، دار الكلمة للنشر والنوزيع، ط١، ١٤١٨هـ / ١٩٩٧م، صـ٣١١

(ISSN: 2537 - 0758)

وتعرف المنفعة باللغة الفرنسية بأنها النفع أو الفائدة (ce qui importe, Ce qui convient ce qui est bon)[٢٩] ومعناها يقترب من كلمة (Necessaire) أي ضروري فيقال أعمال ضرورية بمعني أنها أعمال مفيدة أو شديدة النفع[٣٠].

- **خامسا: العامة**

عم الشيء يعم عموماً: أي شمل الجماعة[٣١]. والعام: اسم فاعل، الشامل لأفراد عديدين[٣٢] ووصف الشيء بأنه عام يعني بأنه شامل للجميع ولا يقتصر على أفراد دون غيرهم. والعام عكس الخاص. ووصف المنفعة بأنها عامة يعني أنها تشمل الجميع ولا يستثنى أحد من الاستفادة منها.

المطلب الثانى

المفهوم الشرعي والقانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

وينقسم المفهوم الشرعى والقانونى لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة الى ثلاثة فروع على النحو التالى:

الفرع الاول: المفهوم الشرعى والقانونى للملكية الخاصة

الفرع الثانى: المفهوم الشرعى والقانونى للمنفعة العامة

الفرع الثالث: المفهوم الشرعي والقانوني لاصطلاح نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

الفرع الاول

المفهوم الشرعى والقانونى للملكية الخاصة

اولا: المفهوم الشرعي للملكية الخاصة:

لم يهتم فقهاء المسلمين بإعطاء تعريف محدد لفكرة الملكية الخاصة و ذلك لانشغالهم بمسائل أخرى خاصة تتعلق بموضوع الملكية والآثار المترتبة عنها كما أن رجال القانون أيضاً لم يعطوا تعريف واضح للملكية بل عكفوا على دراسة وتحليل

---

[٢٩] د. يوسف محمد رضا، الكامل الكبير، فرنسي– عربي، مكتبة لبنان، بيروت.

[30] Stéphane RIALS: Le juge administratif français et la technique du Standard، 2008, P.94.

[٣١] د. محمد بن أبى بكر الرازى، مختار الصحاح، دار الفكر، بيروت، لبنان، ١٩٨١م، مادة عمم، صـ٤٥٦.

[٣٢] د. محمد رواس قلعة جى، معجم لغة الفقهاء، مرجع سابق، مادة عمم، صـ٢٧١

عناصر الملكية والآثار المترتبة عليها والقيود التي تحد من حريتها وهنا سنقوم بسرد بعض التعريفات لموضوع الملكية:

عرفها القرافي من فقهاء المالكية بأنها: "حكم شرعي مقدر وجوده في أعين أو منفعة يقتضي تمكين من أضيف إليه من الأشخاص من الانتفاع بالعين أو المنفعة أو بالاعتياض عنها، ما لم يوجد مانع من ذلك[٣٣]، **وعرفها الكمال بن الهمام من فقهاء الحنفية بقوله:** "الملك هو القدرة على التصرف ابتداء إلا لمانع"[٣٤] **أما الإمام ابن تيمية فيرى أن الملك:** "هو القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة بمنزلة المقدرة الحسية"[٣٥]، ويلاحظ من التعاريف السابقة أن مصدر الملك هو الله سبحانه و تعالى يثبت للعباد في أحكام القرآن الكريم والسنة النبوية وعليه فإن الإنسان لا يستطيع تملك شيء لم يثبته له الله سبحانه وتعالى.

ويقصد بالقدرة الشرعية التي منحها الشارع لمن حاز شيء معين، فكان قادراً على التصرف فيه عن نفسه لا عن غيره إلا إذا كان هناك عارض يحد من قدرته وأهليته[٣٦]. فالوكيل والولي والوصي وناظر الوقف ليس كل منهم يعد مالكاً لما يتصرف فيه من المال، لأنهم يتصرفون فيه عن غيرهم، وليس عن أنفسهم، أما المجنون والسفيه يكون كل منهم مالكاً، وإن كان هناك عارض معين، إلا انه بعد زوال هذا العارض يكون لهم التصرف[٣٧].

---

[٣٣] د. شهاب الدين احمد القرافى، الفروق، دار إحياء الكتب العربية، القاهرة، ١٣٤٤هـ، الجزء الثانى، صـ٢٥٨.

[٣٤] فتح القدير، الجزء الخامس، صـ٧٤

[٣٥] الإمام تقى الدين أحمد بن تيمية، مجموعة الفتاوى، مطابع الرياض، ١٣٨٣هـ، ط١، ج ٢٩، صـ١٧٨.

[٣٦] د. عبد الله مختار يونس، الملكية فى الشريعة الإسلامية ودورها فى الاقتصاد الإسلامى، مؤسسة سباب الجامعة، الاسكندرية، الطبعة الأولى، ص ١٠١ وما بعدها.

[٣٧] الشيخ على الخفيف، أحكام المعاملات الشرعية، طبعة بنط البركة الإسلامية للإستثمار، البحرين، صـ٤٦

(ISSN: 2537 - 0758)

كما أن هناك من عرف الملكية بأنها: "مصلحة مستحقة شرعاً[٣٨] أما الشيخ محمد أبو زهرة فقد عرفها بأنها: الاختصاص بالأشياء الحاجز للغير عنها شرعاً، الذي تكون به قدرة التصرف على الأشياء ابتداء إلا لمانع يتعلق بأهلية الشخص"[٣٩]، وهناك من عرف الملكية بأنها حق يرد على شيء معين بمقتضاه يكون لصاحبه وحده في حدود القانون أن يستعمل هذا الشيء وأن يستغله وأن يتصرف فيه[٤٠].

وعليه فإن للمالك وحده الحق في التصرف في ملكه كما يشاء، كما له الحق بأن يمنع أي شخص من الانتفاع أو استخدام ملكه، وبالتالي فانه لا يحق لأي شخص الانتفاع أو التصرف في ملك الغير إلا إذا كان حائزاً على رضا وقبول المالك بهذا التصرف وإلا اعتبر عمل الغير اعتداء على حق المالك؛ الذي يملك الحق قانوناً في وقف هذا الاعتداء، كما أن له الحق في المطالبة بالتعويض عما لحقه من أضرار في حالة وجودها.

وحق الملكية هو حق دائم لا يزول إلا بزوال الشيء المملوك، أما في حالة وفاة المالك فإن هذا الحق يبقى مادام الشيء الذي يرد عليه هذا الحق باقياً، كما أن عدم استعمال الشيء المملوك لا يؤدي الى زوال حق الملكية عنه، وحق الملكية لا يقبل التأقيت، كما أنه لا يسقط بمرور الزمن المسقط على الرغم من أنه يمكن أن يكتسب بمرور الزمن المكسب للملكية ويوجب التنويه إلى أن الحق في التملك لا يكون مطلقاً كما كان الوضع في ظل سيادة الفكر الفردي، إنما يرد عليه قيود معينة تحقيقاً للمصالح الخاصة أو تحقيقاً للمصالح العامة انطلاقا من الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، حيث انه بمقتضى هذه الوظيفة يجب إعمال التوازن بين مصلحة المالك وبين المصالح الأخرى الأولى بالرعاية في حالات معينة، وإذا توافرت شروط معينة[٤١] **من خلال استعراض التعريفات السابقة نلاحظ أنها تحمل ذات المعنى وان كان هناك اختلاف في**

---

[٣٨] الشيخ على الخفيف، الملكية فى الشريعة الإسلامية، الجزء الاول، مرجع سابق، صـ١٨، وما بعدها.

[٣٩] الشيخ محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد فى الشريعة الإسلامية، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٦م، صـ٤٦.

[٤٠] د. كامل محمد مرسي، الحقوق العينية الأصلية، ج١، ط٢، سنة ١٩٥١م، صـ٢٧٤

[٤١] د. شحاته غريب، الاستملاك وتداعياته القانونية، مرجع سابق، صـ١٦.

الألفاظ إلا أن التعريفات السابقة تحتوي على ذات العناصر المكونة لهذا الحق ألا وهي الاستعمال، الاستغلال والتصرف

ويقصد بحق الاستعمال: استخدام مالك الشيء للشيء لحساب نفسه وفي جميع الوجوه التي اعد لها هذا الشيء وبطريقة تتفق وطبيعته، بحيث يستفيد من منافعه مع الابقاء على جوهره، كأن يزرع المالك ارضه، ويسكن بيته، ويركب سيارته ، **اما حق الاستغلال فيقصد به:** تخلي المالك عن حقه في الاستعمال لشيء غير قابل للاستهلاك للغير مقابل اجر معين ولمدة محددة، كأن يؤجر المالك منزله أو ارضه الزراعية أو قاربه للغير المستأجر" لمدة محدودة وباجر معلوم. **فحين أن حق التصرف** يقصد به القيام بإجراء قانوني يترتب عليه نقل ملكية الشيء أو أي حق عيني أخر من صاحبه الاصلي إلى الغير، فللمالك الحق في التنازل عن ملكه أو جزء منه بمقابل كنقل حق الملكية بالبيع، أو دون مقابل كنقل حق الملكية بالهبة أو الوصية للغير.

ثانيا: المفهوم القانوني للملكية الخاصة:

أكدت المادة الثانية من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ١٧٨٩م على اعتبار حق الملكية من بين الحقوق الطبيعية للإنسان غير القابلة للانتهاك مع الحرية والأمن، كما نصت المادة السابعة عشر على أن الملكية حق مقدس لا يجوز انتهاك حرمته، ولا يجوز حرمان صاحبه منه، مالم تقتضي ذلكبصراحة ووضوح الضرورة العامة التي تثبت قانوناً، وبشرط تعويض عادل يدفع مقدماً كما وصف الدستور الفرنسي الصادر سنة ١٧٩١م الملكية بأنها "حق مقدس لايجوز انتهاك حرمته".

أما القانون المدني الفرنسي فقد عرف الملكية في المادة (٥٤٥) منه بأنها: "الملكية هي الحق في الانتفاع بالأشياء والتصرف فيها، بالطريقة الأكثر إطلاقا، بشرط عدم استعمالها على وجه تحرمه القوانين واللوائح "، لذلك اعتبر دائماً من المبادئ الحرة أن الملكية الفردية في التقنين المدني تدخل ضمن النظم الطبيعية، بل النظم الإلهية، وأن حقوق الملاك على أملاكهم هي حقوق مقدسة يجب أن تحترمها الدولة نفسها "[٤٢]

---

[٤٢] د. تعليق بورتالس، واضع الفصل الخاص بالاموال من التقنين الفرنس على المادة (٥٤٥)، لمزيد من التفاصيل أنظر، د. عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، المرجع السابق، صـ١٦٥.

- F. Coly, Le conseil Constitutionnel et le droit de propriété, RDP, 2008, p.133 ets.
- L. Favoreu, Cours Constitutionnelles et droits fondamentaux, Économisa, 2002,.p.16

(ISSN: 2537 - 0758)

أما بالنسبة للتشريع المصري، فقد جاء في القانون المدني: المالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه[٤٣]، فحق الملكية المقصود هو الملكية الفردية، أي الممنوحة للأشخاص، مفردة أو على الشيوع وليس الملكية الجماعية أو الملكية العامة[٤٤] K ويلاحظ من خلال التعريف السابق أن المشرع المصري لم يعط تعريف محدد لحق الملكية، وفقاً للاتجاه السائد في التشريعات المعاصرة بل اكتفى بالإشارة إلى السلطات التي يخولها هذا الحق لصاحبه- الاستعمال والاستغلال والتصرف- تاركاً أمر تعريف هذا الحق لاجتهاد الفقه والقضاء، فالمالك يجمع في يده كل السلطات القانونية المتصور ورودها على الأشياء في حق واحد، فالمالك له وحده سلطة استعمال الشيء في الغرض المخصص له، وسلطة استغلاله والحصول على غلاته وثماره، وسلطة التصرف فيه تصرف مادي أو تصرف قانوني[٤٥].

المطلب الثاني
المفهوم الشرعي والقانوني للمنفعة العامة

المنفعة هي المحافظة على مقصود الشرع في جلب كل ما فيه مصلحة، ودرء كل ما فيه مفسدة ومقصود الشرع من الخلق أن يحفظ عليهم دينهم ونفوسهم وعقولهم وعرضهم وأموالهم، وهي الضروريات الخمس، التي تواترت الرسالات بحفظها وصيانتها[٤٦]، وغير ذلك مضرة وهي ضد المنفعة

وقد عرفها الغزالي بقوله: "المصلحة عبارة في الأصل عن جلب نفع أو دفع مضرة، ولسنا نعني به ذلك، فإن جلب المنفعة ودفع المضرة مقاصد الخلق، وصلاح الخلق في تحصيل مقاصدهم، ولكننا نعني بالمصلحة المحافظة. ومقصود الشرع من الخلق خمسة وهو: أن يحفظ عليهم دينهم، ونفسهم وعقولهم، ونسلهم، ومالهم، فكل ما يتضمن هذه الأصول الخمسة فهو مصلحة، وكل ما يفوت هذه الأصول فهو مفسدة، ودفعها

---

[٤٣] المادة (٨٠٢) من القانون المدنى المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨م.

[٤٤] د. رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارى، الوجيز فى الملكية والحقوق العينية التبعية، جامعة بنها، ٢٠٠٩م، صـ١٤.

[٤٥] د. رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد البارى، المرجع السابق، صـ١٦.

[٤٦] د. قطب مصطفى سانو، معجم مصطلحات أصول الفقه، دار الفكر، بروت، ط١، ١٤٢٠هـ/ ٢٠٠٠م، صـ٤١٥.

مصلحة"[٤٧]، وتعني كذلك ما اتفق مع مقاصد الشريعة من نفع أو دفع ضرر، فما اعتبره الناس نفعاً مما لا يتفق مع مقاصد الشريعة، يكون في الحقيقة نفعاً متوهماً أو مرجوحاً، وما اعتبره الناس ضرراً مما اعتبره المشرع سبحانه نفعاً، يكون في الحقيقة ضرراً متوهماً أو مرجوحاً[٤٨] ومن الأهمية بمكان أن نذكر– قبل تعريف المنفعة والمضرة عند رجال الفقه القانوني– أن المنفعة من الأفكار الأخلاقية التي عبرت إلى مجال القانون وهذا ما جعل مصطلح المنفعة والمضرة يختلطان بكثير من المعاني دون أن يوجد فصل واضح بينهما[٤٩].

وتعرف المصلحة العامة على أنها: "المنفعة التي تحقق لأكبر عدد من الناس دون تعيين لهم، أو دفع الضرر عن جمهور الناس التي قد لا تتمثل في منفعة قريبة للأفراد وإن حققت لهم أي للناس كافة مصلحة بعيدة، أو هي المصلحة الكلية التي لا تختص بفرد ولا بأفراد قلائل معينين[٥٠].

وتعرف المصلحة العامة أيضا أنها: في حد ذاتها هي بالقطع منفعة عامة يشترك في الإفادة منها بطرقة مباشرة أكبر عدد ممكن من أفراد المجتمع وجماعاته، أما القلة التي قد تضار منها فقد لا يكون هناك ما يعوضها عما يلحق بها من أضرار، ويتوقف الأمر على طبيعة التشريع أو السياسة الموضوعة لتأكيد المصلحة العامة[٥١] **فالمنفعة العامة** هي ما يصل إليه الاختيار العاقل لما يحقق أهداف المجتمع فالعقل هو أساس الاختيار بين البدائل، واختيار الإدارة لا يكون محققاً للمنفعة العامة إلا إذا كان مبنياً

---

[٤٧] ابو حامد الغزالى، المستصفى– تحقيق د. محمد سليمان الأشقر، ١/ ٤١٦، ٤١٧.

[٤٨] د. احمد العوضي، حقيقة المصلحة وخصائصها فى الشريعة الإسلامية والفكر الوضعى، بحث منشور فى مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، تصدرها الجامعة الإدرنية، العدد، ٢٠١٠م، صـ١٨٩.

[٤٩] د. أحمد احمد الموافى، فكرة المنفعة العامة فى نزع الملكية الخاصة، مرجع سابق، صـ١٤.

[٥٠] د. جميل الشرقاوى، قيود الملكية للمصلحة العامة فى الشريعة الإسلامية، بحث منشور فى مجلة الحقوق والشريعة، تصدر عن جامعة الكويت، السنة الثانية، العدد الثانى، يونيو ١٩٩٨، صـ١٠٣.

[٥١] د. سعيد محمد المصري، الصالح العام كهدف لمنظمات الغدارة العامة، بحث منشور فى مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، تصدرها جامع الاسكندرية، العدد الثانى، ٢٠٠٩م، صـ٥٢٣.

(ISSN: 2537 - 0758)

على أسس معقولة، أي تقدير المنافع والأضرار حق قدرها[٥٢] فالمنفعة العامة هي ما يصل إليه الاختيار الرشيد العاقل حتى تحقق أهداف المجتمع فلا يعقل أن تلجأ الدولة إلى الاقتراض بفوائد ربوية عالية، ثم لا تستعمل هذه القروض، ولا تجني سوى فقد حريتها في إصدار قراراتها السياسية، ولا يعقل أن تقبل الدولة دفن بعض النفايات الضارة على أرضها نظير مقابل زهيد قد لا يذهب إلى خزانة الدولة[٥٣]، ونرى أن المصلحة العامة هي مجموعة الأهداف التي تتبناها الدولة من أجل تحقيق المنافع تحقيقاً شاملاً وعادلاً وتاماً للجماعة الكثيرة العدد، وتشمل كذلك ما يعتبر دفعاً للأضرار عن هذه الجماعة[٥٤].

المطلب الثالث

المفهوم الشرعي و القانوني لاصطلاح نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

بالرغم من أن فقهاء المسلمين قد اهتموا بموضوع نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وقاموا بدراسته وتحليله إلا أنهم لم يهتموا بتحديد تعريف أو مفهوم محدد لهذا الموضوع، وهذا يرجع لعدم اهتمامهم بوضع تعريف محدد للملكية– كما أسلفنا سابقاً– بل عكفوا على دراسة ما يجوز تملكه والآثار المترتبة على وجود حق الملكية، والقيود التي ترد على حق الملكية الخاصة ومنها نزعها وتحويلها إلى ملكية عامة وذلك تحقيقاً للصالح العام، وتأكيد ذلك الجواز بالأدلة الشرعية، فمنهم من رأى جواز إخراج الشيء من ملك

---

[٥٢] د. أحمد احمد الموافى، المرجع السابق، صـ٤١

[٥٣] د. أحمد أحمد الموافى، المرجع السابق، صـ٤١، وهناك من يختلف مع هذا الرأى لأن الدولة بما لها من اجهزة وإمكانيات تكون الاقدر على تحديد ما إذا كان أمر ما يحقق المنفعة العامة أم لا، وأعتقد أن اى دولة يجب عليها ان ترفض دفن كل ما هو ضار بأرضها أياً كان المقابل د. شحاته غريب، مرجع سابق، صـ٧٧.

[٥٤] على الرغم من وضع مفهوم للمصلحة العامة إلا انها كما يقول الدكتور سليمان الطماوى " حدود المصلحة العامة واسعة جدا " انظر: سليمان الطماوى، نظرية التعسف فى استعمال السلطة الانجراف بالسلطة – دراسة مقارنة، الطبعة الثالثة، مطبعة جامعة عين شمس، ١٩٩٨، ـ٦٢، كما ان مضمون فكرة المصلحة العامة يتغير بتغير الزمان والمكان، انظر مجدى دسوقى محمود حسين، المبادئ العامة للقانون والمشروعية الداخلية للقرار، ر سالة دكتوراه، جامعة القاهرة، كلية الحقوق، صـ٣٧٧، هشام حامد الكساسية، مرجع سابق، صـ١٩.

صاحبه قهراً بثمنه للمصلحة الراجحة[٥٥]، كما أجاز الشيخ محمد أبو زهرة انتزاع الملك من صاحبه بغير رضاه في سبيل النفع العام أو لدفع الأذى عن الغير بحيث تكون المنفعة التي ينالها المالك من بقاء العين في ملكه أقل من الضرر الذي يناله غيره بهذا البقاء[٥٦]، هذا وقد نصت مجلة الأحكام العدلية على أنه لدى الحاجة يأخذ ملك كائن من كان بالقيمة بأمر السلطان ويلحق إلى الطريق لكن لا يأخذ من يده ما لم ينبأ ويدفع الثمن"[٥٧].

كما نص مرشد الحيران على أنه: "إذا قضت المصلحة العامة أخذ الملك لتوسيع الطريق العامة يأخذ بقيمة لكن لا يأخذ من يد صاحبه ما لم يؤد له ثمنه مقيداً بمعرفة من يوثق بعدالته من أهل الخبرة[٥٨].

المبحث الثاني
تعريف وطبيعة نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة
عند فقهاء القانون

تمهيد وتقسيم:

سنتناول في هذا المبحث تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة لدى فقهاء القانون الوضعي وكذا تحديد الطبيعة القانونية لعملية نزع الملكية **وذلك من خلال المطلبين علي النحو الاتي:**

المطلب الأول: تعريف نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة لدى فقهاء القانون الوضعي

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

المطلب الأول
تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة لدي فقهاء القانون الوضعي

يعتبر موضوع نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة من المواضيع الهامة والحيوية وذلك لارتباطه بمسائل كثيرة جديرة بالبحث، فموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة يرتبط

---

[٥٥] الامام محمد بن أبى بكر بن القيم، الطرق الحكيمة فى السياسة الشرعية، مطبعة السنن المحمدية، القاهرة، ١٩٩٣، صـ٢٥٦.

[٥٦] الشيخ محمد أبو زهرة، المرجع السابق، ص١٤٨.

[٥٧] المادة ١٢١٦ من مجلة الاحكام العدلية.

[٥٨] المادة (١٦٥) من مرشد الحيران.

(ISSN: 2537 - 0758)

أولا وقبل كل شيء بالقرار الإداري، فالنزع لا يكون إلا بقرار إداري صادر عن الجهة المختصة بالموضوع، كما أن إجراءات النزع تستلزم بالضرورة صدور قرارات إجرائية إدارية خاصة بإجراءات النزع.

كما يرتبط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ارتباطاً وثيقاً بالسلطة التقديرية للإدارة، فللإدارة بواسطة سلطاتها التقديرية حق تقرير وجود المنفعة العامة المبررة للنزع، فإذا ما ارتأت جهة الإدارة ضرورة إصدار قرار نزع ملكية لتنفيذ مشروع عام، فإنها تلجأ إلى تنفيذ هذا القرار تنفيذاً مباشراً دون اللجوء إلى القضاء.

إضافة إلى ذلك فإن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة يعتبر وثيق الصلة بنظرية الأموال العامة باعتباره أحد أسباب اكتساب المال العام حيث يدخل العقار ضمن المال العام بعد نزع ملكيته تحقيقا للمنفعة العامة ، ومن ناحية أخرى فإن نزع الملكية يعمل على المساس بواحد من اهم الحقوق الطبيعية المقررة وفقاً للشرائع السماوية والقوانين الوضعية ألا وهو حق الملكية الخاصة والذي يترتب عليه ضرورة القيام بجبر الضرر الذي مس الشخص من جراء الاستيلاء على ملكيته العقارية من خلال تعويضه تعويضاً عدلاً.

وعليه ونظراً لتشعب وتداخل الموضوعات المرتبطة بعملية نزع الملكية فقد ارتأى الباحث دراسة التعريفات التي قام بوضعها فقهاء القانون في محاولة للوصل إلى نقد بناء يساهم في وضع تعريف يتضمن كافة العناصر الداخلة في الموضوع والتي اغفلها البعض

من التعريفات الخاصة بموضوع نزع الملكية نورد الأتي:

عرف الدكتور فؤاد العطار نزع الملكية بأنه: "إجراء إداري يقصد به نزع مال قهراً عن مالكه بواسطة الإدارة لتخصيصه للنفع العام مقابل تعويض يدفع له[٥٩].

في حين عرفها مجموعة من الفقهاء[٦٠] "إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".

وقد عرفه الدكتور سليمان الطماوي بأنه: "حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويض عما يناله من ضرر"[٦١].

---

[٥٩] د. فؤاد العطار، القانون الإدارى، الطبعة الثالثة، صـ٥٥٩

[٦٠] د. طعيمة الجرف، القانون الإدارى، صـ٦٣٦، د. عبد المنعم محفوظ، القانون الإدارى، صـ٤١٩، د. محمد فؤاد مهنا، مبادئ القانون الإدارى، طبعة ١٩٧٣، صـ٨٠١

أما الدكتور ماجد الحلو فقد عرف النزع بأنه: قيام السلطة الإدارية بحرمان المالك من عقاره جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل(٦٢).

في حين عرفها د. محمد عبد اللطيف: "بأنها عملية يتم من خلالها نقل الملكية الخاصة إلى ملكية عامة بهدف تحقيق النفع العام، ومقابل تعويض عادل"(٦٣).

وقد عرفت محكمة النقض المصرية نزع الملكية بأنه "حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة، مقابل تعويض عادل عما ناله من الضرر بسبب هذا الحرمان"(٦٤).

وقد عرفها الدكتور سعد محمد خليل فقد عرفها بأنها: "قيام الإدارة باتخاذ إجراءات نقل الأموال المملوكة للأفراد جبراً أو طواعية طبقاً للقانون أو بناء على قانون إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة ونظير تعويض عادل"(٦٥).

في حين أن الدكتور شحاته غريب عرفه بقوله: "الاستملاك يعني نزع الملكية للمنفعة العامة، ويقصد بذلك نزع الملكية قهراً عن مالكها بواسطة جهاز الإدارة من أجل تخصيصها للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل"(٦٦).

أما في الفقه الفرنسي، فهناك جانب من الفقه الفرنسي التقليدي(٦٧) يعرف نزع نزع الملكية بأنه وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية يمكن اللجوء لها لاكتساب ملكية بانه وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية يمكن اللجوء لها لاكتساب ملكية الأشياء العقارية المادية". Choses immobilieres et corporelles" وهي تمثل بصفة جوهرية رفع

---

(٦١) د. سليمان الطماوى، الوجيز فى القانون الغدارى، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٦٢، صـ٦٠١، نفس المؤلف، مبادئ القانون الإدارى، الكتاب الثالث (أموال الإدارة العامة وإمتيازاتها) دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٩، صـ٢٧٠.

(٦٢) د. ماجد راغب الحلو، القانون الإدارى، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر ١٩٩٤، صـ٥٧٧.

(٦٣) د. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨، صـ١٥، وما بعدها.

(٦٤) حكم محكمة النقض المصرية، جلسة ٢٢٣ نوفمبر ١٩٣٣م، الطعن رقم (٣٨) لسنة ٣ق.

(٦٥) د. سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٩٩٣م، صـ٨٢.

(٦٦) د. شحاتة غريب، الاستملاك وتداعياته القانونية، مرجع سابق، صـ٢٤.

(67) Maurice Hauriou: Précis de droit administratif, 3éme edition, 1997, p.737-738.

(ISSN: 2537 - 0758)

يد الحائز وكليا بصفة متتابعة Consecutive لنقل ملكية هذه العقارات بأمر المحكمة المدنية في مقابل دفع تعويض محدد Indemnite fixee يقرره المخلفون Jury وهم من الملاك، كل هذا من أجل تحقيق المنفعة العامة Utilite publique التي تقررها السلطة الإدارية وفقا للقانون.

أما الفقة الفرنسي الحديث فيذهب في تعريف نزع الملكية إلي أكثر من التحديد فنجد مثلا Andre deLaubadere يعرف نزع الملكية بأنه "عمل إداري Operation administrative تستطيع الدولة بمقتضاه أن تجبر مالك العقار علي النزول عن ملكيته العقارية La propriéte وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل ومسبق[٦٨].

وبذلك المعني يعرف Justave Péiser نزع الملكية فيقول أنه "عمل إداري تجبر الإدارة بواسطته الفرد علي النزول عن ملكيته العقارية من أجل تحقيق المصلحة العامة[٦٩] "Intéret Géneral.

ومن أحدث التعريفات الخاصة بنزع الملكية تعريف الفقيه Auby حيث عرفها بأنها: امتياز للدولة يجيز لها إجبار شخص عام أو خاص على التنازل على ملكية عقار أو حق عيني عقاري لشخص عام أو خاص وذلك بمبادرة من شخصين عام أو خاص ولهدف المنفعة العامة وشريطة احترام الضمانات الموضوعية والإجرائية)"[٧٠].

ومن خلال التعريفات السابقة نلاحظ الاتي:

- وصف نزع الملكية بالإجراء الإداري لا يتلاءم وطبيعة النزع الذي يعتبر امتياز سلطوي تتمتع به الإدارة أثناء ممارستها لسلطاتها التقديرية لتقرير المنفعة العامة
- نزع الملكية لا يرد إلا على العقار وبالتالي فإن استخدام عبارة (مال) غير موفقة لأنها عبارة شاملة بحاجة إلى تخصيص
- اغفلت بعض التعريفات تحديد الجهة المسئولة عن القيام بعملية نزع الملكية الخاصة ألا وهي الإدارة
- أن تحديد طريقتين لنزع الملكية: جبراً أو طواعية أمر لا يتفق مع معنى النزع اللغوي الدال على الشدة والإكراه

(68) Andre de Laubadere "Manuel de droit administratif", LGDJ, 1969,p.285.
(69) GustavePeiser "Droit administratif", Dalloz, 1981, p.50.
(70) Auby (J.M) et Bon(P) Droit Adm. des bien, Dalloz, 1993

- أن مصطلح الاستملاك يتناسب مع الأحوال التي يتخلى فيها المالك عن ملكه طواعية، أما في حالة الإجبار والإكراه فإن مصطلح نزع الملكية هو الأصلح
- أن نزع الملكية يعتبر امتياز سلطوي تتمتع به الإدارة من خلال سلطتها التقديرية
- أن الإدارة هي الجهة التي يحق لها تقرير المنفعة العامة المؤدية إلى نزع ملكية العقار وهي ايضاً الجهة التي يحق لها القيام بعملية نزع الملكية الخاصة
- أن نزع الملكية يؤدي إلى تحويل الملكية الخاصة إلى ملكية عامة
- أن قرار النزع يتم طبقاً للقانون أو بناء على قانون ينظم الإجراءات الشكلية والموضوعية الخاصة بنزع الملكية وكيفية التعويض العادل

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لعملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

أما فيما يتعلق بطبيعة نزع الملكية القانوني، فإن **هناك من رأى**[٧١] بأن النزع العامة يعتبر قيداً على حق الملكية وليس انقضاء لهذا الحق طالما أن هذا الحق في الملكية ينتقل إلى تعويض المالك عن ملكه في سبيل تحقيق التوازن الاجتماعي أو ما يسمى بالوظيفة الاجتماعية لحق الملكية، **في حين أن هناك من رأى**[٧٢] بأن نزع لا يشكل قيداً على حق الملكية، بل هو يؤدي إلى انقضاء حق الملكية، لأن في معنى القيد على الشيء، هو بقاء الشيء مع قيده، أي بقاء الملكية مع قيدها، وهو ما لايمكن تصوره في الاستملاك حيث أن الملكية تنتقل لتحقيق المشروع الذي من أجله تم نزع الملكية مع قيدها، وهو ما لا يمكن تصوره في الاستملاك حيث أن الملكية تنتقل لتحقيق المشروع الذي من أجله تم نزع الملكية

وهناك رأي ثالث[٧٣] يرى أن طبيعة نزع الملكية العامة يمكن أن يكون قيداً على الملكية، ويمكن أن يعد انقضاء لحق الملكية، والقول بأنه قيد أو انقضاء يتوقف على طبيعة المشروع الذي من أجله تم نزع الملكية، فإذا تم المشروع بالفعل فلا مجال هنا للقول بإمكانية بقاء حق الملكية، بل انقضت الملكية، أما إذا لم يتم المشروع وتعطل لأي سبب من الأسباب فإنه من المنطقي إقرار حق المالك في استرداد ملكيته حيث أن

---

[٧١] د. محمد على حنبوله، الوظيفة الغجتماعية للملكية الخاصة، مرجع سابق، صـ٦٧٢وما بعدها

[٧٢] د. أحمد أحمد الموافى، المرجع السابق، صـ١٦.

[٧٣] د. شحاته غريب، الاستملاك وتداعياته القانونية، المرجع السابق، صـ٣١.

(ISSN: 2537 - 0758)

انقضائها كان معلقا على شرط إتمام المشروع الذي يحقق النفع العام، وإذا كان قد توقف أو الغي، فلا مجال لنزع الملكية في هذه الحالة.

ومن جانبنا نؤيد// الرأي الثالث من حيث أن طبيعة نزع الملكية تتوقف على إنجازالمشروع ذي النفع العام من عدمه، فإنه يجب التنويه هنا إلى انه هناك حالات عديدة يتعطل فيها تنفيذ المشروع العام، إلا ان المالك لا يستطيع استرداد ماله المنزوع الأسباب عديده كأن تكون الإدارة استخدمت العقار في مشروع آخر.

وهنا نرى أن طبيعة نزع الملكية لا تتوقف على تمام المشروع من عدمه؛ وانما يعتمد ايضا على الحالة التي يكون عليها العقار وقت المطالبة باسترداده متى الغي المشروع العام وعليه ينقضي حق الملكية متى الغي المشروع العام وكانت هناك استحالة في استرداد العقار، وينتقل حق المالك في ملكه إلى التعويض عن عدم الاسترداد للاستحالة.

الخاتمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أكرم الأنبياء والمرسلين، أما بعد:

يعتبر موضوع نزع الملكية من الموضوعات المترابطة والمتشعبة والتي تدخل في اختصاص أكثر من قانون وفي نفس الوقت تستقل بذاتها، فنجدها في القانون المدني والإداري، كما أنها ترتبط بموضوع الأموال العامة، تحتاج أحياناً لقانون المرافعات، ونجدها في قوانين مختلفة والاهم من كل ذلك لها تنظيم قانوني خاص بها– قانون الاستملاك أو نزع الملكية للمنفعة العامة– ينظم أمورها الفنية والإجرائية كما يبين كيفية التعويض وغيرها من المواضيع ذات الصلة.

وتكمن أهمية هذا الموضوع باعتباره يمس بحق الملكية الخاصة التي تكفلها التشريعات السماوية قبل القوانين الوضعية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى يتعلق هذا الموضوع بتحقيق منفعة هامة، وكما هو معلوم فإن المنافع العامة تقدم على المصالح الخاصة، أي أننا لابد من أن نحقق التوازن ما بين تنفيذ مشاريع ذات نفع عام وحماية حقوق الملكية الخاصة بالأفراد

وحتى يتحقق هذا التوازن لابد من أن نقوم بدراسة موضوع نزع الملكية من كافة جوانبه، وعليه قمنا بدراسة الشروط الواجب توافرها في عملية نزع الملكية، وعملنا على

التمييز ما بين عملية نزع الملكية وغيرها من التصرفات الإدارية المشابهة لها، والتي قد يلتبس على البعض التفريق بينها.

وقد حرصنا خلال من خلال بحثنا المتواضع، على أن نتلافى تكرار البحوث السابقة قدر المستطاع، إلا أننا في كثير من الأحيان نجد أنفسنا نسير في ذات الطريق رغماً عنا، من حيث الاستشهاد بذات المراجع والقضايا، وهذا يرجع لقلة المراجع رغم تبعثرها بين فروع القانون المختلفة.

■ النتائج

من أهم النتائج التي تم التوصل إليها:

من أهم النتائج التي تم التوصل لها من خلال البحث في موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع اليمني والتشريعات المقارنة موضوع البحث ما يلي:

١- يعتبر نزع الملكية للمنفعة العامة أحد الطرق والاليات المعتمدة من الدول لتكوين رصيد عقاري يستخدم في تنفيذ المشاريع الاقتصادية والاجتماعية والتنموية للبلد، كما أنه من ناحية أخرى يحد من فكرة المضاربات العقارية، من خلال استغلال كبار الملاك لعقا ا رتهم التي تحتاجها الدولة لتنفيذ مشاريعها ذات النفع العام.

٢- إن نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائي لا يجوز أن تلجأ إليه الإدارة إلا إذا توفرت الشروط الخاصة بنزع الملكية، وهي المنفعة العامة والتعويض العادل، وأن يكون موضوع النزع هو العقار، وأخيرا السلطة المختصة بالقيام بعملية النزع، وإن الشروط السابقة لا بد أن تستند إلى مصادر دستورية وقانونية تجيز نزع الملكية للمنفعة العامة وتنظم الإجراءات الخاصة به، والإدارة ملزمة باتباع تلك الشروط والإجراءات حتى لا تكون قراراتها عرضه للإلغاء.

٣- أهم ما يميز نظام نزع الملكية في القانون الفرنسي ضرورة التحقيق العام المسبق على تقرير المنفعة العامة، فلا يجوز تقرير المنفعة العامة إلا بتحقيق مسبق، حيث يساهم هذا التحقيق بإشراك الأفراد في صنع القرار على اعتبار أن التحقيق المسبق يساهم في ترشيد قرارات الإدارة، من خلال المعلومات التي تتحصل عليها من الجهور الذي يبادر في تقديم الرأى والمعلومات الصحيحة الخاصة بالمشروع المعلن عن إجراء التحقيق بخصوصه، وكذا تقديم الجمهور لخيارات بديلة قد تقتنع الإدارة بها وبالتالي تتراجع عن قرارات نزع الملكية، وتأخذ بالخيارات المطروحة.

(ISSN: 2537 - 0758)

٤- إن إجراءات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في مصر هي إجراءات إدارية بحتة، فالإدارة وحدها مختصة قانوناً بالقيام بهذه الإجراءات في جميع مراحلها، كما توصف هذه الإجراءات بأنها إجراءات تسلسلية، يجب الخوض فيها تدريجياً ووفقاً لترتيب محدد قانوناً، فلا يجوز الوصول إلى المرحلة الثانية من إجراءات النزع- حصر الممتلكات- دون المرور بالمرحلة التي تسبقها- تقرير المنفعة العامة- وإلا كنا أمام إجراءات غير صحيحة قانوناً وقابلة للطعن بالإلغاء.

■ أهم التوصيات:

إن من أهم التوصيات التي توصلت إليها الدراسة:

١- نوصي المشرع المصري أن يحذو حذو المشرع الفرنسي بأن يجعل للقضاء دور في القيام ببعض إجراءات نزع الملكية، كان يكون قرار نزع الملكية بأمر قضائي، وأن يكون تقدير التعويض من اختصاص القضاء باعتباره الحامي التقليدي للملكية الخاصة، كما أنه جهة محايدة لا تسعى إلا لتحقيق العدالة.

٢- نوصي المشرع المصري بأن يقوم بتنظيم إجراءات النزع الرضائي في قانون نزع الملكية، حيث يجب على الإدارة أن تحاول الاتفاق ودياً مع مالك العقار للحصول عليه مقابل تعويض عادل، فإذا تعذر عليها الاتفاق بشكل ودي مع المالك فإنها تلجأ إلى إجراءات نزع الملكية.

قائمة المصادر والمراجع

المراجع العامة

١- د. إبراهيم أنيس وآخرون: المعجم الوسيط، دار الأمواج، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، ١٩٩٥م.

٢- د. إبراهيم مدكور: المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، جمهورية مصر العربية، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، ١٤٠٥هـ- ١٩٨٥م.

٣- د. محمد رواس قلعة جي: معجم لغة الفقهاء، دار النفائس، بيروت، ١٩٩٦م.

٤- محمد بن مكرم ابن منظور: لسان العرب، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، الجزء العاشر، ١٩٩٠م.

٥- د. إبراهيم عبدالعزيز شيحا: القانون الإداري أصول الإدارة العامة وامتيازاتها، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠١م.
٦- د. أحمدأحمد الموافي: بعض ملامح الاتجاهات الحديثة في الرقابة القضائية على السلطة التقديرية، دار النهضة العربية، ٢٠٠٨م.
٧- أحمد الريسوني: نظرية التقريب والتغليب، دار الكلمة النشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ١٩٩٧م.
٨- د. أحمد حافظ غانم: القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٨١م.
٩- د. أحمد يسري: أحكام المبادئ في القضاء الإداري الفرنسي، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩١م.
١٠-د. أنور أحمد رسلان: الوسيط في القضاء الإداري، دار النهضة، القاهرة، ٢٠٠٠م.
١١-د. جميل الشرقاوي: الحقوق العينية الأصيلة (حق الملكية)، الكتاب الأول، ١٩٨٠م.
١٢-دروس في أصول القانون (نظرية الحق)، الكتاب الثاني، ١٩٦٦م.
١٣-د. جورج شفيق ساري: المبادئ العامة للقانون الإداري (القواعد القانونية للنشاط الإداري للدولة، الكتاب الثاني، دار النهضة العربية، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٤م.
١٤-القرارات القابلة للانفصال في القانون الإداري، دار النهضة العربية، ٢٠٠٢م.
١٥-د. حسن محمد عواضه: المبادئ الأساسية للقانون الإداري، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بدون تاريخ نشر.
١٦-د. حسين عثمان محمد عثمان: أصول القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
١٧-المستشار. حمدي ياسين عكاشة: موسوعة القانون الإداري في قضاء مجلس الدولة، الكتاب، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٠م.
١٨-د. خالد عمر باجنيد: القانون الإداري اليمني، دار جامعة عدن للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة، ٢٠٠٠م.
١٩-د. رمضان بطيخ: الاتجاهات المتطورة في قضاء مجلس الدولة الفرنسي.

(ISSN: 2537 - 0758)

٢٠-للحد من سلطة الإدارة التقديرية وموقف مجلس الدولة منها، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٤م.
٢١-د. رمزي الشاعر: تدرج البطلان في القرارات الإدارية (دراسة مقارنة)، مطبعة جامعة عين شمس، الطبعة الثانية، ١٩٨٨م.
٢٢-د. سامي جمال الدين: قضاء الملائمة، القاهرة، ١٩٩٢م.
٢٣-د. سليمان الطماوي:- دروس في القضاء الإداري (قضاء التعويض)، طبعة ١٩٧٤م.
٢٤-القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، الكتاب الأول، دار الفكر العربي، بدون تاريخ نشر.
٢٥-القضاء الإداري، قضاء التعويض وطرق الطعن على الأحكام، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، طبعة ١٩٩٦م.

المراجع المتخصصة:

١-د. أنور طلبة: نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٦م.
٢-د. الديداموني مصطفى أحمد: نزع الملكية والاستيلاء على العقارات للمنفعة العامة، الهيئة العامة للكتاب، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٩٩٣م.
٣-د. سعد محمد خليل: نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر، القاهرة، الطبعة الأولى، ١٩٩٣م.
٤-الأستاذ. سمير الأذون: التعليق على نصوص القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠م.
٥-السيد حسن البغال: نزع الملكية للمنفعة العامة فقهاً وقضاءً، مطبعة دار العلاء الحديث، الطبعة الأولى، ١٩٦٣م.
٦-د. شحاتة الغريب: الاستملاك وتداعياته القانونية، ٢٠٠٦م، دار النهضة العربية.
٧-د. عبد الحكيم فوده: نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الألفي القانونية، القاهرة، ٢٠٠٧م.
٨-فائز السيد اللمساوي والمستشار الدكتور أشرف فائز اللمساوي: مجموعة اللمساوي القانونية في التعليق على قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، دار عماد للنشر والتوزيع، ٢٠٠٩م.

٩- فتحي عبد الصبور: الأثار القانونية للتأميم في القانون المصري، الطبعة الأولى، عالم الكتب، ١٩٦٣م.
١٠-د. فهد بن عبدالله العمري: نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، المملكة العربية السعودية، ١٤٢٤هـ-٢٠٠٣م.
١١-د. محمد بكر حسين: نزع الملكية العامة، مكتبة السعادة، طنطا، ١٩٩١م.

المراجع الاجنبية

1- J. M. Auby, P Bon, Droit administratif des biens, Dalloz, 2éme éd. 1993.
2- R. Allard, Le droit administratif de l'expropriation et des marchés des travaux publics, éd. Eyrolles, 1974.
3- R. Chapus, Droit administratif general, éd. Domat, 2éme éd.1998.
4- M. Hauriou, Précis de droit administratif, 3éme éd. Paris 1897.
5- J. Debbach, J. Burdon, J. Marve Pontier, J. Claude Recci, Droit administratif des biens, éd, PUF, 1994.
6- Ch. Lavialle, Droit administratif des biens, Paris, PUF, 1996.
7- A. de Laubadère, Précis de droit administratif, LEDJ, Paris, 1969.
8- A. de Laubadière, J.C. Venezia et Y.Gaudemet, Traité de droit administratif, LEDG, 1995.
9- G. Peiser, Droit administratif, expropriation, 15éme éd, Dalloz, Paris 1999.
10- Droit administratif, Paris, Dalloz, 1981. Monographies et thèses
11- D. Champing, L'expropriation et la rénovation d'un bien, LEDJ, 1968.
12- P. Delvolvé, Droit public l'économie, Dalloz, 1995.
13- L. Favoreu, Du déni de justice en droit interne, these, Paris, 1962.
14- L. Favoreau, Cours Constitution Nelles et droit fondamentaux, Economico, Paris, 1982.

(ISSN: 2537 - 0758)

15- L. Favoreau, P. Delvolvé, R. Drago et autres, Nationalisation devant le Conseil constitutionnel, Dalloz, 1983.
16- J. Couzinet, La réparation des atteintes la propriété privée immobilière, these, Toulouse, 1928.
17- La Crouts, Réquisition, these, Bardeaux, 1941.
18- P. Delevolvé, L'acte administratif, Sirey, 1983.
19- J. Ferbas, Expropriation et évaluation des biens, éd. Moniteur, 2éme, vol. 1989.
20- S. Rials, Le juge administratif et la technique du standard, Dalloz, 1980.
21- J. F. Struillon, L'expropriation contraire aux droits de l'homme, éd. Foncières, 1992.

Articles:

1- Bouyssou, Unegarantie méconnue de la propriété, le droit de délaissement en matière d'urbanisme et d'expropriation, JCP, 1978.
2- P. Bon, Les nationalisations dans la jurisprudence constitutionnelle de l'Europe de l'ouest, RFDC, 1994.
3- G. Benoit– Pevy, Les caractères particuliers de l'indemnisation en cas d'expropriation illegal, AJPI, 1967.
4- F. Coly, Le conseil constitutionnel et le droit de propriété, RDP, 1998.