

## فكرة نزع الملكية للمنفعة العامة

(دراسة تحليلية في القانون الإماراتي) (مستل)

د. صالح أحمد اللهيبي\* إبراهيم أحمد إبراهيم\*\*

### المقدمة

وتنقسم إلى العناصر التالية:

#### ١- تمهيد وسبب اختيار الموضوع:

نزع الملكية للمنفعة العامة قيد مهم من القيود الواردة على حق الملكية، وقد وقع اختيارنا على هذا الموضوع ودراسته في القانون الإماراتي وذلك لسبب أن دولة الإمارات لم تصدر -إلى وقت كتابة هذا البحث - قانوناً خاص لمعالجة هذا الموضوع المهم بكل تفاصيله مثلما فعلت بقية القوانين، إذ إن القضاء لازال يعتمد على النصوص العامة وأهمها ما ورد في دستور دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٧١<sup>(١)</sup>، وتحديداً المادة ٢١ منه التي تقرر مبدأ عاماً وهو لا ينزع من أحد ملكه إلا في الأحوال التي تستلزمها المنفعة العامة وفقاً لأحكام القانون، وفي مقابل تعويض عادل، ويعتمد القضاء أيضاً على المادة ١١٣٥ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي

\* أستاذ القانون المدني المشارك، جامعة الشارقة/كلية القانون .

\*\* موظف حقوقي في لجنة فض المنازعات الإيجارية/ طالب ماجستير/جامعة الشارقة/كلية القانون.

(١) نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣١-١٢-١٩٧١.

ذي الرقم ٥ لسنة ١٩٨٥<sup>(١)</sup>، التي تكاد تكون تكراراً للمادة ٢١، وفي الحقيقة هذه الأحكام العامة لا تكفي، بل لابد من قوانين خاصة لمعالجة هذا الأمر.

وما وجدناه في بعض الإمارات هي نصوص متناثرة وردت عرضاً في طيات بعض القوانين وعالجت هذا الموضوع، أو قوانين تكلمت عن نزع الملكية ولكن لمعالجة حالات خاصة فقط بمعنى لا يمكن تطبيقها بصورة عامة ودائمة مثلاً في إمارة دبي - القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٠٥ الصادر بتاريخ ١-١-٢٠٠٥، وفي إمارة الشارقة قرار المجلس التنفيذي رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٢<sup>(٢)</sup> بشأن نزع ملكية بعض العقارات المتأثرة بمشروع (مكرمة صاحب السمو رئيس الدولة) - حفظه الله - لتطوير شارع الإمارات، ثم القرار رقم ٣١ - لسنة ٢٠١٢ بشأن تنظيم اللجنة الدائمة للتعويضات في إمارة الشارقة، والقرار رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٢ بشأن إعادة تنظيم لجنة تخصيص الأراضي والتعويضات في إمارة الشارقة.

وعلى مستوى الدولة قرار مجلس الوزراء رقم ١٢ لسنة ٢٠٠٥<sup>(٤)</sup>، الخاص بتشكيل لجنة التعويضات التي كان من اختصاصاتها في المادة ٣/٣ هو اعتماد قيمة التعويضات المناسبة والعادلة للمواطنين الذين تنزع ملكياتهم من أجل المنفعة العامة المرفوعة لها من قبل المكتب التنفيذي، مشفوعة بتوصياته في هذا الشأن، أما في إمارة أبو ظبي فقد صدر القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ ولائحته التنفيذية رقم ٣٧ لسنة ٢٠١٥، لكن حتى هذا القانون كانت لنا عليه بعض الملاحظات دونت في طيات البحث.

(١) نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٩-١٢-١٩٨٥.

(٢) نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠-١٢-٢٠١٢.

(٣) المجلس التنفيذي في إمارة الشارقة يمارس سلطات تشريعية ولكن في حدود إمارة الشارقة أي للقوانين المحلية .

(٤) نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٩-٦-٢٠٠٥.

## ٢- أهمية الدراسة:

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في الجوانب الآتية:

١- تظهر أهمية الدراسة في عدم وجود قانون اتحادي ينظم المسألة وكأن المشرع أراد أن تنظم كل إمارة قانونها الخاص في مايتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة إلا أن معظمها كانت على شكل قرارات مبسطة على الرغم من وجود قرار وزاري (اتحادي) يتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة في الدولة فقد يصادف نزع ملكية عقارين للمنفعة العامة في نفس المنطقة ويكون التعويض مختلف تعويض محلي وتعويض اتحادي.

٢- بحث رغبة بعض الافراد في أن يشملهم التعويض الاتحادي وعدم رغبتهم أن تشملهم القوانين المحلية عند تقدير التعويض عن نزع الملكية.

٣- لم نجد من جانبنا اهتمام كبير من قبل الباحثين بموضوع نزع الملكية للمنفعة العامة على الرغم من استمرار التوسع العمراني وحاجة الدولة لنزع الملكية الجبري بشكل مستمر، خصوصا في إطار القانون الخاص فاعلمت الدراسات كانت في إطار القانون العام وتحديد القانون الإداري وهذا ما اردنا الابتعاد عنه.

## ٣- نطاق الدراسة:

ينصب نطاق البحث على معالجة نزع الملكية بوصفه قيداً على الملكية في القانون المدني أي إن التركيز كان على الجوانب المدنية في هذا الموضوع والابتعاد عن المواضيع التي تخص القوانين وأهمها الجانب الإداري والإجرائي.

## ٤- منهجية البحث:

يتبع الباحث في دراسته المنهج التحليلي مع بعض المقارنات ببقية النصوص القانونية الموجودة في بعض القوانين مثل المصري والفرنسي والجزائري والأردني والعراقي والفلسطيني، كلما اقتضى الموضوع الاستشهاد بهذه القوانين للاستئناس بها.

## ٥- تساؤلات البحث :

يثير البحث بعض التساؤلات الهامة، والتي لم نجد لها معالجة في التشريعات الإماراتية، منها:

١- هل نزع الملكية ينصب على الملكية التامة أم بالإمكان نزع بعض الحقوق العينية الأصلية العقارية الأخرى من أصحابها؟.

٢- ما هو موقف التشريع الإماراتي من نزع الملكية المؤقت (الاستيلاء)؟

٣- ما هو موقف التشريع الإماراتي من نزع ملكية بعض الأجزاء بدون مقابل؟

٤- ما هو الضرر الناتج عن نزع ملكية العقار، وبحث ما يعرض وما لا يعرض منه؟

٥- ما هي العناصر اللازمة أخذها بعين الاعتبار عند تقدير التعويض؟

٦- مدى الحق في إنقاص أو زيادة التعويض عن المبلغ المقدر بسبب بعض العناصر؟

٧- ما هو حق الغير في التعويض (صاحب حق الارتفاق، جار العقار المنزوعة ملكيته، مستأجر العقار المنزوعة ملكيته، صاحب حق المنفعة وحق المساحة على العقار المنزوعة ملكيته)؟

٦- خطة البحث:

**المبحث الأول: ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة ونطاقه في القانون الإماراتي.**

المطلب الأول: ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية وخصائصه.

الفرع الثاني: تعريف المنفعة العامة.

**المطلب الثاني: نطاق نزع الملكية**

الفرع الأول: نزع ملكية الحقوق العينية الأصلية.

الفرع الثاني: نزع ملكية بعض الأجزاء دون مقابل.

الفرع الثالث: إجبار نازع ملكية جزء من العقار على نزع ملكية الجزء المتبقي من العقار.

**المبحث الثاني: أثر نزع الملكية.**

المطلب الأول: تعويض المالك.

المطلب الثاني: أثر نزع الملكية في حقوق الغير

## المبحث الأول

### ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة ونطاقه في القانون الإماراتي

قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين: الأول خصصناه لتعريف نزع الملكية وتعريف المنفعة العامة والثاني خصصناه لنطاق نزع الملكية.

#### المطلب الأول: ماهية نزع الملكية للمنفعة العامة

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين: الأول تعريف نزع الملكية وخصائصه، والثاني تعريف المنفعة العامة، على النحو التالي:

#### الفرع الأول: تعريف نزع الملكية

حق الملكية هو حق من الحقوق العينية التي تخول صاحبها سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف على شيء معين بالذات، وهي من أقدم الحقوق العينية وأوسعها آثاراً، وهو حق جامع مانع ودائم بدوام الشيء ولا يسقط بالتقادم ولكنه يكتسب به. لذا عرفت المادة (١/١١٣٣) من قانون المعاملات المدنية رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته على أن: "حق الملكية هو سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عينياً ومنفعة واستغلالاً". وعلى اثر ذلك نصت كافة قوانين الدول وداستيرها على حمايتها بقواعد قانونية أمرة، والتي تكفل لصاحبها الحماية القانونية من أي اعتداء عليه.

فيعتبر الدستور الإماراتي من الدساتير المتصدرة لحماية هذا الحق حيث نصت المادة (٢١) منه على أن: "الملكية الخاصة مصونة وبين القانون القيود التي ترد عليها ولا ينزع من أحد ملكه إلا في الأحوال التي تستلزمها المنفعة العامة وفقاً لأحكام القانون وفي مقابل تعويض عادل".

ثم جاءت المادة (١١٣٥) من قانون المعاملات المدنية رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته ونصت على أنه: "١- لا ينزع ملك أحد بلا سبب شرعي. ٢- ويكون نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل وطبقاً لأحكام القانون"، التي أكدت بأن الملكية مصونة ولا يجوز نزعها إلا بتعويض عادل.

اختلف الفقهاء في تعريف نزع الملكية، فذهب رأي في الفقه إلى أن نزع الملكية هو: سلبها من صاحبها أو حرمان المالك من عقاره رغماً عن إرادته لغرض تحقيق المنفعة العامة، مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان. وذهب رأي آخر إلى تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها: "حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"<sup>(١)</sup>، وذهب آخرون إلى تعريف نزع الملكية بأنه وسيلة لدمج أموال خاصة في نطاق الملكية العامة<sup>(٢)</sup>، كما عرفها آخر بأنه: " ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>(٣)</sup>.

وجميع هذه التعاريف قريبة من تعريف الفقه الفرنسي، والذي عرف نزع الملكية بأنها: (عملية إدارية بموجبها تجبر الإدارة شخصاً على التنازل لها عن ملكية عقارية لغرض المنفعة العامة وبتعويض عادل ومسبق)<sup>(٤)</sup>، ويلاحظ أن المشرع الفرنسي

(١) د. محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٥، ص ٦٤٩.

(٢) محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ١٩٨٨، ص ٢٢٤.

(٣) محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ١٩٨٣، ص ٨٨.

(4) Andre`Delaubadere, Traiteelementaire de driotAdministratif, 4eme Edition, ImprimerieVaucon, Paris, 1967 , p 209.'expropriation pour cause d'utilité publique est une opération qui permet à l'Etat (une collectivité locale, un établissement public ou un organisme de droit privé chargé d'une mission de service public) de contraindre un particulier à lui céder, à défaut d'accord amiable et sous le contrôle du juge, la propriété d'un . sur -

اشتراط دفع التعويض مسبقاً بموجب المادة (٥٤٥) من القانون المدني الفرنسي وهذا ما يميزه عن غيره من القوانين.

وعلى أية حالة يمكن إجمال شروط نزع الملكية فيما يأتي:

- ١- لا يجوز نزع الملكية إلا بتعويض عادل وهذا ما نصت عليه صراحة المادة (٢١) من الدستور الإماراتي والمادة (١١٣٥) من قانون المعاملات المدنية، والمادة (٤) من القانون المحلي لإمارة أبوظبي رقم (١١) لسنة ٢٠١٣<sup>(١)</sup>.
- وبعض القوانين اشترطت التعويض المسبق لصحة نزع الملكية<sup>(٢)</sup>، وقوانين أخرى لم تشترط التعويض المسبق فقط أكدت على التعويض العادل<sup>(٣)</sup>.

---

-ce point d'analyse voir René Hostiou - Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, commenté et annoté - Éd. Litec, Paris, 2006 (10<sup>e</sup> éd.) p 124 - 165. Voir aussi - J.M. Auby, P. Bon et J.B. Auby, Droit administratif des biens - Domaine public et privé - Travaux et ouvrages publics - Expropriation - Dalloz, 2003 (4<sup>e</sup> éd.) p 83 et s.

(١) "وقضت محكمة النقض بأبوظبي بأن تمسك الطاعنة بكون عملية الاستبدال تمت بناء على إعادة تخطيط منطقة العاصمة أبوظبي من قبل مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني ولغاية المصلحة العامة، فإن ذلك لا يعفيها من التعويض، على اعتبار أن من صميم مشروعية عملية نزع الملكية قيامها على المصلحة العامة، وأن توافر هذه المصلحة لا يسقط حق المنزوعة ملكيتهم في تعويض عادل" حكم صادر عن إمارة أبوظبي | محكمة النقض المحلية لإمارة أبو ظبي - الأحكام الإدارية | الطعن رقم: ٨٤٠ لسنة: ٢٠١١ قضائية بتاريخ: ٣١-١٠-٢٠١١، منشور في شبكة قوانين الشرق.

(٢) المادة ٥٤٥ من القانون المدني الفرنسي، والمادة ١ من القانون الجزائري رقم ١١ لسنة ١٩٩١ الذي أشتراط التعويض القبلي - المسبق - العادل.

(٣) المادة ٨٠٥ من القانون المدني المصري، والمادة ٦ وما بعدها من قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ المعدل.

٢- إن نزع الملكية يجب أن يكون وفقاً للإجراءات القانونية، التي نص عليها القانون سواء إجراءات إجرائية<sup>(١)</sup>، أو إجراءات موضوعية كضرورة أن يكون نزع الملكية لغرض تحقيق المنفعة العامة وهذا ما سنبينه في شرط مستقل.

وتكون اجراءات نزع الملكية باطلة إذا لم تراعى الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون، ويجب إعادة الحال إلى ما كانت عليه سابقاً، حتى وإن كانت هناك حالة منفعة عامة، وعليه تقوم الإدارة بتعويض الفرد عن الضرر الذي أصابه وفقاً لأحكام الفعل الضار<sup>(٢)</sup>.

٣- أن تكون الغاية من نزع الملكية تحقيق المنفعة العامة، ولكن ما المقصود بالمنفعة العامة؟

---

(١) انظر على سبيل المثال المواد ٤، ٦، ٨، ١٠، ١٢، ١٣ من القانون المحلي لإمارة أبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ والخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة والمواد ١١، ١٤، ١٣ من اللائحة رقم ٣٧ لسنة ٢٠١٥ الخاصة بالقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣.

(2) Décision n° 2013-342 QPC du 20 septembre 2013 SCI de la Perrière Neuve et autre (Effets de l'ordonnance d'expropriation sur les droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés) La Cour de cassation a renvoyé au Conseil constitutionnel le 4 juillet 2013 (arrêt n° 1025 du 4 juillet 2013) une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) posée par les SCI de la Perrière Neuve et du Traineau d'Or, portant sur la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit du premier alinéa de l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (C. expr.) qui dispose que « l'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés ». Dans sa décision n° 2013-342 QPC du 20 septembre 2013, le Conseil a déclaré conformes à la Constitution les dispositions du premier alinéa de l'article L. 12-2 du C. expr. Cette célèbre décision du conseil constitutionnel a fait l'objet d'un commentaire très approfondi par le professeur René Hostiou, dans son brillante recherche intitulé L'intention dolosive dans les P.O.S. et le juge de l'expropriation, Études foncières 1987, n° 36 p 356 et s.

هذا ما سنحاول الإجابة عليه في الفرع الثاني من هذا المطلب على النحو التالي:

### الفرع الثاني: تعريف المنفعة العامة

عرف المشرع الإماراتي في اللائحة التنفيذية رقم (٣٧) لسنة ٢٠١٥ للقانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٣ المنفعة العامة في المادة (١) منها بأنها: "الأعمال التي تهدف إلى خدمة المجتمع وتحقيق المصلحة العامة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة".

ثم أوردت المادة (٣) من ذات القانون والمادة (٣) من اللائحة التنفيذية ذاته حالات للمنفعة العامة، وهذه الحالات قال عنها المشرع صراحةً أنها على سبيل المثال لا الحصر وهذا منتقد إذ يجب أن لا يعدد القانون ولا يعطي أمثلة وكان من الأفضل أن يترك ذلك للفقهاء<sup>(١)</sup>، ويكتفي بما ورد في المادة الأولى من القانون واللائحة.

لذا يختلف مفهوم المنفعة العامة من دولة إلى أخرى، فهو مفهوم مرن وقابل للتطور، ويرجع سبب الاختلاف إلى اختلاف تدخلات الدول في مفهوم المنفعة العامة،

---

(١) جاء في المادة ٣ من القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ والمادة ٣ من لائحة القانون المرقمة ٣٧ لسنة ٢٠١٥: "يعد من أعمال المنفعة العامة في تطبيق أحكام هذا القانون ما يأتي: ١- إنشاء الطرق والبيادرين أو توسيعها أو تمديدتها ٢- مشروعات المياه والصرف الصحي ٣- أغراض التخطيط العمراني وتحسين المرافق العامة ٤- إنشاء خطوط ومرافق النقل والمواصلات العامة البرية والبحرية والجوية بما في ذلك إنشاء الجسور والمجازر السطحية والممرات السفلية والإنفاق وتوسيعها أو تعديلها ٥- إنشاء الحدائق والأسواق والمساجد ومباني الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والاقتصادية العامة وما يماثلها ومشروعات الحفاظ على التراث الحضاري والتاريخي والإنساني للبلاد ٦- إقامة المنشآت الكهربائية المعدة للإنارة العامة، وشبكات الاتصالات التلفزيونية والتلفزيونية العامة واللاسلكية، وشبكات الإرسال الإذاعي والتلفزيوني العامة ٧- إقامة منشآت الدفاع والأمن ٨- نزع ملكية عقارات إلى جانب العقارات اللازمة لإقامة مشروع، لأن بقاءها على حالتها من حيث الشكل أو المساحة لا يتفق مع التحسين أو التطوير المطلوب. ٩- أية أعمال أخرى يراها المجلس التنفيذي.

فهو يتسع في بعض الدول ويضيق في دول أخرى حسب الظروف الاقتصادية لكل دولة<sup>(١)</sup>.

وإن التحديد المسبق للمنفعة العامة أفضل بكثير من عدم تحديده، والعبرة في ذلك تمكن الأفراد من معرفة حالات نزع الملكية وحقوقهم وواجباتهم تجاه الجهة النازعة للملكية<sup>(٢)</sup>، ويشترط لكي يكون نزع الملكية صحيحاً أن تتوافر المنفعة العامة وإلا اعتبر نزع الملكية بلا سند قانوني<sup>(٣)</sup> وإن أدى الأمر إلى تحقيق مصلحة خاصة<sup>(٤)</sup>.

قام بعض الباحثين<sup>(٥)</sup> بحصر الحالات التي تعد من المنفعة العامة، وأن تلك الحالات لا تخرج عن احتمال تحقيق أمر من الأمور الثلاثة الآتية:

- ١- حماية المجتمع وحفظ كيانه ضد الأخطار الخارجية، مثل العدوان الخارجي أو الداخلي والكوارث وغيرها.
- ٢- تحقيق تقدم المجتمع ورفيه في أي شأن من الشؤون الاقتصادية أو الاجتماعية أو الصحية.
- ٣- أو تسيير أداء المرافق العامة وتنظيمها وضمانها لوظائفها.

ونرى أنه من الأفضل عدم تعداد حالات المنفعة العامة لأنها في الحقيقة كثيرة وصعبة الحصر، ولكن من الأفضل هو وضع معيار وتعريف عام فقط وترك بقية

---

(١) محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق قسنطينة، ١٩٩٨، ص ١١٥.

(٢) رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، ٢٠١٤، ص ٢٣.

(٣) حسني مصطفى حسين بني نصر، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، رسالة ماجستير، غير منشورة، الجامعة الأردنية، ١٩٩٩، ص ٣٥.

(٤) مصطفى مجدي هرجة، المشكلات العملية في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، المنصورة، دار الفكر القانوني، ١٩٩٦، ص ٩.

(٥) وفاء سيد أحمد محمد، قيود الملكية للمصلحة العامة، القاهرة، دار النهضة، ١٩٩٦، ص ٢٣٠.

الحالات لتقدير القضاء، وفي كل الأحوال لا يجوز التملك لأغراض مالية (ربحية) كأن تقوم الجهة المملوكة بتملك عقار خاص وتحويله إلى مستشفى حكومي، وبعد ذلك تقوم ببيع هذا المستشفى من أجل جني الأرباح من وراء ذلك<sup>(١)</sup>.

## المطلب الثاني: نطاق نزع الملكية

إن نزع الملكية موضوعه الملكية بمعناها الخاص وليس العام<sup>(٢)</sup>، والملكية هي أوسع الحقوق العينية لأنها تجمع السلطات الثلاث استعمال: استغلال، تصرف، وأن بقية الحقوق العينية الأصلية لا تظهر أصلاً ما لم يتخل المالك عن سلطتي الاستعمال

(١) د. فيصل شطناوي، د. أسامة الحناينة، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، بحث منشور في مجلة دفاثر السياسة والقانون، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح ورقلة في جمهورية الجزائر العدد الثاني عشر، ٢٠١٥، ص ٩٠؛ وينظر أيضاً حكم محكمة تمييز مملكة البحرين في الطعن رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٠٦ الصادر بتاريخ ١٦-٤-٢٠٠٧ الذي جاء فيه: " أن نزع الملكية لم يقصد به تحقيق منفعة عامة بل الغرض منه إقامة مشروع سكني يتضمن وحدات سكنية يتم بيعها للمواطنين بربحية وهو ما يتنافى مع الغرض من نزع الملكية. حكمت المحكمة بإلغاء القرار المطعون عليه ". منشور في شبكة قوانين الشرق.

(٢) الملكية لها معنى عام ومعنى خاص فأما المعنى العام فهو معنى واسع مثل قولنا ان الدائن يملك الدين، والمستأجر يملك حق المنفعة ولهذا نجد أن تعريف عقد الإيجار في المادة ٧٤٢ من قانون المعاملات المدنية بانه: (تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء أجر معلوم). ينظر د. عبد الخالق حسن احمد، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، ج ٤، عقد الإيجار، ط ٢، أكاديمية شرطة دبي ٢٠٠١، ص ٧، هامش رقم ١، ص ١١. أما المعنى الخاص للملكية فهي الملكية التامة بعناصرها الثلاث الاستعمال والاستغلال والتصرف، والشريعة الإسلامية قسمت الملكية عدة تقسيمات أهمها هو التقسيم من حيث المحل حيث قسمت الملكية إلى خمس أنواع أ- ملك العين والمنفعة معاً ب- ملك العين دون المنفعة ج- ملك المنفعة دون العين د- ملك الانتفاع ه- ملك الدين، لمزيد من التفصيل في أنواع الملكية لدى الفقه الإسلامي ينظر د. عبد السلام داود العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية، القسم الأول، ط ١، مكتبة الأقصى، عمان، ١٩٧٤، ص ٢٣٠. د. عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، ط ١، مؤسسة الرسالة، بيروت، ١٩٨٨، ص ٩٧.

والاستغلال لغيره بمقابل أو بدون مقابل مع احتفاظه بسلطة التصرف<sup>(١)</sup>. هناك بعض القوانين قد ذكرت أن هناك حالات يجوز فيها نزع ملكية بعض الحقوق العينية الأصلية غير الملكية، بالمقابل هناك حالات تستوجب نزع ملكية بعض الأجزاء دون بدل، كما أنه من المفروض أن يجبر نازع ملكية جزءاً من العقار على تملك الباقي، وهذا ما سنعالجه في ثلاثة فروع، الأول لنزع ملكية الحقوق العينية الأصلية والثاني لنزع ملكية بعض الأجزاء دون مقابل، والثالث إجبار نازع ملكية جزءاً من العقار على نزع ملكية الجزء المتبقي من العقار.

### الفرع الأول: نزع ملكية الحقوق العينية العقارية

كما نعلم أن النزع يكون للملكية العقارية بالمعنى الخاص كما هو وارد بالمادة (١١٣٥) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥ وتعديلاته، والمادة (٢١) من دستور دولة الإمارات، ولكن السؤال هل من الممكن نزع ملكية الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة؟

وفقاً لنص المادة (٨) من القانون المحلي لإمارة أبوظبي رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٥ الخاص بالملكية العقارية المعدل (٢) والتي نصت على أنه: "لا يجوز نزع ملكية عقار أو حق انتفاع أو مساطحة أو أي حق عيني آخر إلا للمنفعة العامة أو وفقاً للسند المنشئ لذلك الحق، ولقاء تعويض عادل وطبقاً للقانون"، أي أنه وفقاً لصريح نص المادة يدل على جواز نزع ملكية الحقوق العينية العقارية ومنها حق المنفعة وحق المساطحة، وهذا ما يطابق القانون العراقي بشأن الاستملاك العقاري<sup>(٣)</sup>.

(١) د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، ج ٨، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤، ص ٤٢١، د. محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، المجلد الأول، ط ١، ١٩٩٩، ص ٥٥.

(٢) المعدل بالقانون المحلي رقم ٢ لسنة ٢٠٠٧، المعدل بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠١٣.

(٣) المادة ٢ من القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ العراقي المعدل بشأن الاستملاك للمنفعة العامة.

برأينا أن نزع ملكية الحقوق العينية العقارية لا يسمى نزع للملكية بل استرداد الأراضي<sup>(١)</sup>، فإذا كانت الدولة هي المالكة لرقبة الأراضي الممنوحة للمواطنين يكون لها الحق في الاسترداد سواء كانت أراضي سكنية أو صناعية أو تجارية<sup>(٢)</sup>، أما إذا كانت الرقبة لشخص والمنفعة لشخص آخر، فيكون النزع كامل العقار ويوزع مبلغ التعويض بين المالك والمنتفع<sup>(٣)</sup>. وقد يكون نزع الملكية على أرض خالية من الشواغل أو مبنياً فينزع ملكية الأرض مع ما فوقه من البناء<sup>(٤)</sup>.

(١) فمثلاً المادة ١٥ من القانون المحلي لإمارة أبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠٠٧، ذكرت الحالات التي يجوز فيها الاسترداد (استرداد المسكن الشعبي) من المنتفع في عدة حالات ١- ٢٠٠-... الخ، الشاهد على ذلك ان المشرع نفسه سمي هذه الحالات بالاسترداد وليس نزع الملكية للمنفعة العامة وهذا توجه صحيح ذلك أن الدولة هي أصلاً مالكة للرقبة وما لهذا الشخص سوى منفعة المنزل، ثم أكدت المادة ١٦ يجب ان يصدر قرار الاسترداد من الوزير بناءً على توصية من اللجنة المختصة .. الخ.

(٢) القوانين التي تنظم الأراضي الممنوحة في الإمارات هي قوانين كثيرة منها على سبيل المثال في إمارة أبوظبي - قرار المجلس التنفيذي رقم ٦٨ لسنة ٢٠١٥ نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠-٦-٢٠١٥، كما ينظر القانون المحلي لإمارة أبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠٠٧ والخاص بالانتفاع بالمساكن الشعبية، إذ حددت المادة ١٥ والمادة ١٦ حالات وإجراءات نزع ملكية حق الانتفاع من المستفيد ; وفي إمارة دبي تعليمات صاحب السمو حاكم دبي المنشورة بالجريدة الرسمية بالعدد ٢١٥ الصادرة في ٨/١١/١٩٩٤ بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في الإمارة.

ولمزيد من التفصيل بشأن هذه الأراضي ينظر سالم محمد سالم الجابري، أحكام الأراضي الممنوحة من الحكومة، أكاديمية شرطة دبي، ٢٠١٣، ص ٩١ وما بعدها.

(٣) هذا ما سنبيته في المبحث الثالث بأذن الله .

(٤) المادة ١٤ من القانون المحلي لإمارة أبو ظبي ذي الرقم ١١ لسنة ٢٠١٣، والمادة ١٨ من اللائحة رقم ٣٧ لسنة ٢٠١٥، وينظر أيضاً د. نواف كنعان، قرارات الاستملاك في التشريع والقضاء الأردني، مجلة أبحاث اليرموك، المجلد ٩، العدد ٤، ١٩٩٣، ص ١٨٨ .

أما بعض القوانين ذكرت صراحةً جواز نزع ملكية الحقوق العينية التبعية (كالرهن التأميني، والرهن الحيازي، وحق التخصيص)، ومن رأينا أن هذا التوجه غير منطقي، وذلك لأن نزع الملكية للمنفعة العامة يجب أن يكون محله حق الملكية التامة<sup>(١)</sup>، إذ أن نزع ملكية العقار المرهون يترتب عليه انتهاء حق المرتهن وأيلولة العقار إلى نازع الملكية خالصاً من كل رهونات والحجوزات.

ومن جانب آخر نصت بعض القوانين على أن نزع الملكية قد يرد على حق الارتفاق<sup>(٢)</sup>، وهذا الرأي منتقد، وذلك لأن حق الارتفاق حق تابع للعقار<sup>(٣)</sup>، سواء للعقار المرتفق أو المرتفق به، ومن ثم لا يتصور أن يرد عليه نزع الملكية، وهذا ما سنبينه عند بحث أثر نزع الملكية في حقوق الغير.

## الفرع الثاني: نزع ملكية بعض الأجزاء دون مقابل

تدرجت القوانين في هذا الموضوع وحسب ما يأتي:

**الاتجاه الأول:** يرى هذا الجانب بأن نزع الملكية للمنفعة العامة بنسبة معينة من الأرض يكون بدون مقابل. مثال: نسبة الـ ٢٥% (الربع) أو نسبة ٣٠%، وهذا ما أخذ به المشرع الفلسطيني<sup>(٤)</sup>.

(١) المادة ٢ من القانون الجزائري رقم ١١ لسنة ١٩٩١ الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والمادة ٦٧٧ من القانون المدني الجزائري، والقانون الفرنسي رقم ٥٨ لسنة ١٩٩٧ الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة .

(٢) المادة ٤ من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ الأردني ( وهو القانون المطبق في فلسطين إلى الآن)، والمادة ٤/ب من قانون الاستملاك الأردني لسنة ١٩٨٧ النافذ حالياً في الأردن.

(٣) في تبعية حق الارتفاق ينظر د. علي المهدي، الحقوق العينية الأصلية، ط٢، مكتبة الجامعة، الشارقة، ٢٠١٥، ص ٢٨٥.

(٤) المادة ٢١ من قانون الاستملاك رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ (الأردني الملغي في الأردن) والمطبق إلى الآن في فلسطين حدد نسبة ٢٥% من الأرض يتم استملاكها دون مقابل في حالات حددتها هذه المادة، ثم جاء القانون الفلسطيني رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ في تنظيم المدن والقرى والأبنية وحدد=

**الاتجاه الثاني:** أما هذا الاتجاه وهو توجه المشرع الإماراتي وباقي دول الخليج، بأن نزع ملكية قطعة الأرض للمنفعة العامة لن يتحقق إلا إذا تم التعويض عنه<sup>(١)</sup>.

**الاتجاه الثالث:** أما توجه المشرع العراقي الذي يرى أنه يمكن استملاك جزء من الأرض دون مقابل إذا تحقق نفع للجزء الذي لم يتم استملاكه، ويشترط أن يكون الاستملاك بنسبة ربع من مساحة العقار ويكون لمرة واحدة فقط<sup>(٢)</sup>، أما إذا كانت المساحة أقل من ربع مساحة العقار فيلزم المستملاك بدفع قيمة ما يكمل ربع المساحة العمومية للأرض قبل الاستملاك<sup>(٣)</sup>.

فالالاتجاه الثالث يعد أكثر توسطاً، لذا ندعو المشرع الإماراتي للأخذ به، فإذا كانت الغاية من نزع الملكية مثلاً إنشاء جامعة أو مول كبير للتسوق فبال تأكيد أن ذلك سيؤدي إلى تحسن قيمة أو منفعة المتبقي من العقار، وذلك بسبب ارتفاع قيمة قطعة الأرض بعد نزع ملكية جزء من الأرض للمنفعة العامة بفعل الجهة المستملكة مما

---

=في المادة ٥٨ منه نسبة ٣٠% يتم استملاكها بدون مقابل ; لمزيد من التفصيل ينظر محمد العبادي وأحمد أبو شنب، الرقابة القضائية في القانون الأردني، مجلة دراسات، علوم التشريع والقانون، المجلد ٣٥، العدد ٢، ٢٠٠٨، ص ٢٥٤-٢٥٥ .

(١) في إمارة أبو ظبي القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ ولائحته التنفيذية، وفي إمارة الشارقة ينظر - قرار المجلس التنفيذي رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٢ نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠-١٢-٢٠١٢، بشأن نزع ملكية بعض العقارات المتأثرة بمشروع تطوير شارع الإمارات، وفي إمارة دبي ينظر القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٠٥ بتاريخ ١-١-٢٠٠٥ بشأن تعويض أصحاب الأراضي المتأثرة بارتداد السكك في منطقة الأعمال المركزية، وفي الكويت ينظر القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تعديل بعض الأحكام في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة، وفي قطر ينظر القانون رقم (١٣) لسنة ١٩٨٨ بشأن نزع الملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة المعدل بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٦، وينظر الطعن الصادر عن محكمة تمييز قطر بالرقم ٣٤ لسنة ٢٠٠٧ قضائية بتاريخ: ٢٢-٥-٢٠٠٧، منشور في شبكة قوانين الشرق .

(٢) المادة ٣٧ من قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ المعدل .

(٣) المادة ٣٨ من قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ المعدل .

يؤدي إلى تحسن قيمة أو منفعة المتبقي من العقار ويجب على الجهة المستمكة أن تثبت إن المشروع الذي سيقام على هذه الأرض المستمكة حتماً سيؤدي إلى ارتفاع قيمة أو منفعة الجزء المتبقي من العقار، ولصاحب العقار أن يثبت العكس.

وأن محكمة تمييز دبي قد أشارت في أحد قراراتها إلى ضرورة الأخذ بنظر الاعتبار عند تقدير التعويض تضرر قيمة المتبقي من العقار أو تحسن قيمة المتبقي من العقار في حالة نزع الملكية الجزئي<sup>(١)</sup>، ولكن لازال هذا التوجه قضائياً لا نجد له سنداً قانونياً يستند إليه، كما أن إنقاص التعويض أو زيادته لازالت مبهمة وغير واضحة عكس قوانين أخرى مثل القانون العراقي مثلاً الذي حددها بنسبة الربع.

### الفرع الثالث: إجبار نازع ملكية جزء من العقار على نزع ملكية الجزء المتبقي من العقار

نص المشرع المحلي لإمارة أبوظبي في القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ واللائحة رقم ٣٧ لسنة ٢٠١٥ الخاصة بذلك القانون على أنه يحق للجهة المستمكة على استملاك الجزء المتبقي من العقار في حالتين:

١- إذا كان الجزء المتبقي من العقار لا يمكن الاستفادة منه من قبل مالكة.

(١) فقد قضت محكمة تمييز دبي في أحد قراراتها: في حالة نزع جزء من الأرض دون الجزء الآخر فيراعى ما يكون قد طرأ على قيمة الجزء الذي لم تنتزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة أو التخطيط العمراني من نقص أو زيادة بخصمه أو زيادته إلى ثمن الجزء المستولي عليه، بما مؤداه أن يؤخذ في حساب التعويض قيمة التحسين الذي طرأ على الجزء من الأرض الذي لم ينزع بسبب أعمال المنفعة العامة أو التخطيط العمراني كتحويل المنطقة من زراعية أو صناعية إلى سكنية أو تجارية وأن يخصم مقابل بدل التحسين من القيمة المقدرة للجزء المستولي عليه والمنزوعة ملكيته) حكومة دبي | محكمة التمييز - الأحكام المدنية | الطعن رقم : ٦ لسنة : ٢٠٠٩ قضائية بتاريخ : ٢٢-٣-٢٠٠٩، منشور في شبكة قوانين الشرق.

٢- إذا رأت الجهة المستملكة ضرورة ضم الجزء المتبقي من العقار إلى العقار المستملك<sup>(١)</sup>، كأن يتبين للجهة المستملكة بأن العقارات التي لم تسمتك لا يمكن أن تبقى على حالها من حيث المساحة أو الشكل، أو أنها أصبحت دون منفذ بما يؤثر في المظهر العام للمدينة أو يحد من التطوير الذي تم التخطيط له<sup>(٢)</sup>.

أما بشأن الاستيلاء المؤقت فالمشرع الإماراتي لم يتحدث عنه، فقد تلجأ الجهة المستملكة إلى الاستيلاء المؤقت<sup>(٣)</sup> في حالة إذا كان الاستملاك النهائي لا فائدة منه، وعلى الجهة المستولية إعادة العقار إلى صاحبه بعد انتهاء الحالة التي أدت إلى الاستيلاء وبالحالة التي كانت عليه قبل الاستيلاء. ويحق لصاحب العقار مطالبة الجهة المستولية بالتعويض إذا أصاب العقار بأي ضرر نتيجة الاستيلاء المؤقت، أما إذا رأت الجهة المستولية على العقار إلى الاستمرار في الاستيلاء أكثر من المدة المحددة في القانون فيجب عليها أن تنتقل إلى الاستملاك، وفي حالة امتناعها يحق لصاحب العقار أن يطلب من المحكمة المختصة استرداد العقار أو تملكه جبراً عن الجهة لقاء تعويض عادل وفقاً لأحكام القانون<sup>(٤)</sup>.

(١) المادة ٤ من القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ الخاص بإمارة أبو ظبي، والمادة ٤ من اللائحة رقم ٣٧ لسنة ٢٠١٥ الخاصة بقانون ١١.

(٢) المادة ٩ من اللائحة رقم ٣٧ لسنة ٢٠١٥ الخاصة بالقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ الخاص بإمارة أبو ظبي.

(٣) نظمت قوانين أخرى الاستيلاء المؤقت لمدة محدودة في ظل توافر ظروف استثنائية، مثل الكوارث الطبيعية، الفيضانات، الأعاصير، الزلازل، الحروب، فتلجأ الدولة إلى هذا الأسلوب إما لمواجهة تلك الظروف أو تمهيداً للوصول إلى الاستملاك النهائي، عبد الكريم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، ١٩٩٢، ص: 21؛ حدد المشرع المصري مدة الاستيلاء المؤقت بثلاثة سنوات فقط. (هل نجد مثله في الفرنسي) ينظر د. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة، القاهرة، ١٩٨٨، ص ٥١ وما بعدها.

(٤) المادة ٢٧، ٢٨ من قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١.

لذا ندعو المشرع الإماراتي إلى ضرورة الأخذ بمفهوم الاستيلاء المؤقت<sup>(١)</sup>، وذلك لأن الاستيلاء المؤقت أفضل في بعض الأحيان من إلغاء المشروع وعرض العقار ثانية على صاحبه الذي سبق وأن نزعت الملكية منه<sup>(٢)</sup>، وأن نزع الملكية يؤدي إلى إرهاب لميزانية الدولة وتعكير لصفو ملكية المالك. ومن جهة أخرى أن المشرع الإماراتي منح اختصاص نظر الدعاوى والاعتراضات المتعلقة بالاستملاك للإدارة<sup>(٣)</sup>، وبرأينا هذا التوجه غير صحيح وذلك لأن القضاء أقدر في نظر المنازعات المتعلقة بالعقار وتقدير قيمة التعويض بجميع عناصره بعكس الإدارة النازعة للملكية، وكذا يجب أن يتم منح الاختصاص لمحكمة موقع العقار وفقاً للاختصاص المكاني للمحكمة كما فعل المشرع الفرنسي في دعاوى نزع الملكية<sup>(٤)</sup>.

(١) علماً أن القانون المحلي لإمارة أبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ قد أشار إلى أن نزع الملكية هو الإجراء الأخير بمعنى يجب إستفاد كل الوسائل البديلة لإتمام المصلحة العامة فإن تبين أنها لا تأتي إلا بنزع الملكية نلجأ إلى نزع الملكية وإلا فإن نزع الملكية سيكون فيه خلل إجرائي، وذلك عندما تكلم عن اختصاصات السلطة المختصة فذكر في الفقرة الثالثة من المادة ٥ اللائحة المرقمة ٣٧ لسنة ٢٠١٥ الخاصة بالقانون المذكور فجاء فيها "أنه تقوم الجهة الحكومية في الإمارة بتقديم طلب نزع الملكية للمنفعة العامة مستوفياً المتطلبات القانونية وأهمها " تقرير يبين الحاجة والمبررات الفنية لنزع ملكية العقار وعدم وجود بدائل غير نزع ملكية العقار ".

(٢) المادة ١٦ من القانون المحلي لإمارة دبي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ والمادة ٢٣ من لائحة القانون المرقمة ٣٧ لسنة ٢٠١٥.

(٣) المادة ١، ٨، ١٢، ١٥، من القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ الخاص بإمارة أبو ظبي، والمواد ١، ٤، ٥ من لائحة القانون المرقمة ٣٧ لسنة ٢٠١٥،

(4) Le juge administratif exerce un contrôle de proportionnalité depuis l'arrêt d'assemblée du Conseil d'État du 28 mai 1971 dit Ville Nouvelle Est<sup>1</sup>. Dans le cadre de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le juge applique le principe dit du bilan "coûts avantages". Les inconvénients nés de l'expropriation ne doivent pas être excessifs par rapport aux avantages. De fait, l'expropriation pour cause d'utilité publique aboutit dans la plupart des cas, le juge n'annule que rarement des procédures d'expropriation sur le fondement de ce principe. Sur l'évolution de cette jurisprudence voir - -

## المبحث الثاني

### آثار نزع الملكية

يترتب على نزع الملكية آثار عدة سواء على مالك العقار بالتعويض النقدي أو العيني أو كلاهما، أو على حقوق الغير وهم (المستأجر، المنتفع، المسطح)، ولكل ما تقدم وجب معالجة هذه الحالات في مطلبين مستقلين، على النحو التالي:

#### المطلب الأول: تعويض المالك

يعد التعويض عن نزع الملكية الأثر الأهم الذي يترتب عليه، فلا يجوز نزع ملكية عقار ما لم يكن هناك تعويض عادل للمالك.

والمقصود بالتعويض العادل وحسب ما عرفته محكمة تمييز دبي هو ذلك التعويض الذي يغطي كافة الأضرار الناجمة عن نزع الملكية للمنفعة العامة أو لأغراض التخطيط العمراني، وهو لا يزيد عن قيمة الأضرار ولا يؤدي إلى إثراء المالك الذي نزعت ملكيته بلا سبب، ويشترط أن يكون الضرر مادياً ومباشراً ومؤكداً وأن يكون المضرور في مركز يحميه القانون<sup>(١)</sup>.

شروط الضرر القابل للتعويض عنه:

---

-René Hostiou, La notion d'intention dolosive dans les P.O.S., ADEF, Paris 1994 (colloque 1993, "Évaluer un terrain, aspects économiques et juridiques"). Voir également - Gilbert Ganez-Lopez, La pratique des prix de référence", ADEF, Paris 1994 (colloque 1993 cit.) Dominique Musso, Présence du commissaire du gouvernement dans la procédure d'expropriation et respect du principe d'égalité des armes, AJDI 2003, p. 330 et s.

(١) الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٢٠٠٩ مدني، الصادر عن محكمة تمييز دبي في ٢٨-٢-٢٠١٠، منشور في شبكة قوانين الشرق، وينظر أيضاً المذكرة الإيضاحية لقانون المعاملات المدنية الإماراتي لدى تعليقها على المادة ١١٣٥.

أولاً: تقوم الإدارة بالتعويض عن الضرر المادي<sup>(١)</sup> الذي لحق بمالك العقار أما الضرر المعنوي فلا يعرض عنه، وذلك في حال إتباع الإدارة الإجراءات القانونية. أما إذا خالفت الإدارة الإجراءات القانونية فيعوض مالك العقار عن الضرر المادي والمعنوي معاً<sup>(٢)</sup>، لأن أساس المسؤولية في هذه الحالة سيتغير ويكون الفعل الضار، وليس نص القانون.

ثانياً: كما يشترط لتعويض المالك عن نزع الملكية أن يكون الضرر مباشراً، ويقصد بالضرر المباشر هو الذي يكون نتيجة طبيعية لنشاط الجهة نازعة الملكية، أي يجب أن تتوافر رابطة سببية بين الفعل (نزع الملكية) والضرر الناتج عنه والذي أصاب به مالك العقار، فحرمان المالك من ملكه نتيجة قرار نزع ملكيته لتحقيق المنفعة العامة أدى إلى ضرر<sup>(٣)</sup>، وفي حال انتفاء رابطة السببية فإن دعوى التعويض ترفض حتماً<sup>(٤)</sup>.

أما المشرع الفرنسي فلم يمنع التعويض عن الضرر غير المباشر عن نزع الملكية، بحيث ترفع طلبات التعويض عن الضرر غير المباشر بدعوى مستقلة إلى القضاء الإداري وينظر فيها وفقاً لقواعد وأحكام القانون الإداري، مثال على ذلك: الأضرار الناجمة بعد نزع الملكية والتي تنشأ مباشرة عن عملية النزع وتنفيذ الأشغال لا يعرض عنها القضاء المختص لعدم وجود علاقة سببية بين الفعل والضرر الحاصل بعد عملية النزع<sup>(٥)</sup>.

(١) ويقصد بالضرر المادي هو ما لحق المالك من خسارة وما فاتته من كسب نتيجة لعمل الجهة التي تريد نزع الملكية.

(2) Jacques Febos et Georges Salles: Expropriation et Evaluation Des Biens 2eme edition de Lactualitejuridique 1969 p247-248.

(٣) د. جميل الشراوي، النظرية العامة للالتزام، القاهرة، دار النهضة العربية، ١٩٥٥، ص ٥٢٤.

(٤) عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دعوى التعويض، الإسكندرية، منشأة المعارف، ٢٠٠٩، ص ١٥١.

(5) Jean Marie Auby et DucosAder Droit Administratif 3eme edition: precisDalloz Paris 1973 p 434.

ثالثاً: ويشترط في الضرر القابل للتعويض أن يكون محققاً، أي أنه وقع فعلاً أو أنه سيقع مستقبلاً حتماً وفق المجرى العادي للأمر<sup>(١)</sup>، ولكن المشرع الفرنسي أجاز التعويض عن الضرر الاحتمالي في حالة نزاع الملكية، وكيفه على أنه ضياع للفرصة على المنزوع ملكيته<sup>(٢)</sup>.

رابعاً: وكذا يشترط على الجهة النازعة للملكية أن تتأكد من المالك الحقيقي وتدفع له التعويض لا لغيره، فإذا كان هناك خلاف حول ملكية العقار فيجب على الجهة النازعة للملكية أن تودع مبلغ التعويض لدى صندوق المحكمة، وهذا الأمر لم ينص عليه المشرع الإماراتي<sup>(٣)</sup>.

وقد يكون التعويض عن الضرر عينياً أو نقدياً، لذا يختلف نوع التعويض من إمارة إلى أخرى، ففي إمارة أبوظبي يكون التعويض عينياً إذا كانت الأراضي المنزوعة ملكيتها هي أراضي سكنية أو مساكن شعبية أو فلل<sup>(٤)</sup>، أما في غير ذلك فيكون

---

(١) د. عبد الخالق حسن أحمد، مصادر الالتزام، أكاديمية شرطة دبي، ط١، ٢٠٠٣، ص ٢٩٩.  
(٢) Beraud Robert , Code commente de lexpropriationFormulesExemple d evaluationTextes annals des loyers et de la proprietecommerciale et rurale N7,1969,p162.

(٣) وحالة إيداع المبلغ في صندوق المحكمة في حالة عدم التعرف على المالك نص عليه المشرع الجزائري ولم ينص عليه المشرع الإماراتي ينظر المادة ٣٥ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠١١ من القانون الجزائري، أما القانون الفرنسي فإنه توسع في الحالات التي يودع فيها مبلغ التعويض في خزينة الدولة، لمزيد من التفصيل ينظر

Jacques Ferbos, et Georges salles: Expropriation et Evaluation Des Biens 2eme edition de lactualitejuridique 1969 .p141 ونجد أن المشرع العراقي نص في المادة ١٧/١٢ ثانياً من القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ المعدل بأنه: (ثانياً - إذا كان العقار المستملك غير مسجل ....، فلا يجوز صرف بدل استملاكه إلى مدعي الملكية، الا بعد ثبوت عائديته له، وفق القانون).

(٤) المادة ٦ من اللائحة رقم ٣٧ لسنة ٢٠١٥ الخاصة بالقانون المحلي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣.

التعويض نقدياً<sup>(١)</sup>. وكذلك قد يكون التعويض مشتركاً أي يجمع بين التعويض النقدي والعيني، فإذا كان التعويض العيني لا يوازي قيمة العقار المنزوع ملكيته، فيعوض مالك العقار بمبلغ نقدي يسمى ب (بتكملة التعويض)، وفي جميع الحالات يتم تقدير القيمة السوقية للعقار عند تقدير التعويض، ويقصد بالقيمة السوقية هي قيمة العقار في السوق التجارية، على أن يراعى (مساحة العقار، وموقع العقار، وتقسيم أو شكل العقار، وصنف العقار سكني أو تجاري أو مختلط، ومؤشر أسعار العقارات في المنطقة في حال عدم اضطرار مالك العقار إلى البيع ونقصان قيمة المتبقي من العقار عند نزع ملكية العقار)<sup>(٢)</sup>، أما الفقه الفرنسي فقد أضاف عنصراً هاماً من عناصر تقدير التعويض وهو قيمة (إعادة التأسيس)، ويعني ذلك أن نمكن المنزوع ملكيته من إعادة التأسيس في مكان آخر ويقدر ذلك ببديل نقدي خصوصاً عندما يكون العقار المنزوع

(١) المادة ١٠ من القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣، والمادة ٤ من اللائحة المرقمة ٣٧ لسنة ٢٠١٥ الخاصة بالقانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣.

(٢) المادة ١٨، والمادة ٢٢/٣-٤ من اللائحة رقم ٣٧ لسنة ٢٠١٥، والخاصة بالقانون الملحي لأبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣، وفي القانون الفرنسي

La fixation des indemnités d'expropriation obéit à des principes juridiques énoncés pour l'essentiel par les articles L.321-1 à L.322-9 du code de l'expropriation, auxquels il convient d'ajouter l'article L.322-12 et la règle procédurale de l'article R.311-22 dudit code. Ces règles définissent notamment un cadre juridique qui peut être sans aucun rapport avec la réalité dans laquelle se situent habituellement les évaluateurs, notamment les experts, lorsqu'ils prennent en compte les différents éléments déterminants pour l'estimation d'un immeuble, comme sa nature ou son usage, sa consistance et sa situation locative, ses conditions de desserte et sa situation au regard des règles d'urbanisme, les servitudes publiques ou privées auxquelles il est soumis. De tels éléments sont tout aussi déterminants en matière d'expropriation, sauf qu'ils seront appréciés en fonction d'un cadre purement légal, lequel ne coïncidera pas forcément avec la réalité. Simon Gilbert - Le juge judiciaire gardien de la propriété privée immobilière. Etude de droit administratif - Thèse Nantes, 2009 p 42 et s.

ملكيتها عقاراً تجارياً وله عملاء وزبائن، وفي هذه الحالة سيجد مالك العقار صعوبة في استرجاع نفس العملاء أو عددهم السابقين<sup>(١)</sup>.

أما في إمارة الشارقة فإن المشرع ترك أمر تحديد نوع التعويض للجنة المختصة سواء كان التعويض عيني أو نقدي<sup>(٢)</sup>، وكذلك المشرع حدد سعر القدم المربع مسبقاً، وهو السعر المحدد من المجلس التنفيذي بالإمارة<sup>(٣)</sup>. وكان يجب على المشرع أن يترك تقدير السعر للجنة المختصة بالتعويضات، على أن تراعي اللجنة المسائل التي نص عليها المشرع في إمارة أبوظبي.

أما بشأن التحسينات التي يدخلها المالك على العقار، فإنه لا يجوز لمالك العقار بعد إخطاره بقرار نزع الملكية إدخال التحسينات أو أي أعمال على العقار مهما كان نوعها أو طبيعتها، بإستثناء التحسينات الضرورية واللازمة للسلامة العامة<sup>(٤)</sup>. وفي حالة إدخال مالك العقار هذه التحسينات دون مبرر تقبله الإدارة فلا يعرض عنه ويعتبر المالك سيء النية. فإذا كانت هذه التحسينات قابلة للإزالة فلصاحبها إزالته على نفقته الخاصة ويشترط عدم الإضرار بالأعمال المراد تنفيذها<sup>(٥)</sup>، ولكن لم يبين لنا المشرع الإماراتي إن كان رفع هذه التحسينات والمحدثات ضاراً بالعقار المطلوب نزع ملكيته، وعليه ما نجده في هذه الحالة هو وجوب تطبيق أحكام الاتصال بالعقار بسوء نية قياساً

(1) Daniel champigny, lexpropration et de la renovation urbaine librairie GeneraleDriot et de la jurisprudence, paris.1968, P 201, RT 204.

(٢) المادة ٣ من قرار المجلس التنفيذي رقم ٣١ لسنة ٢٠١٢ بشأن تنظيم اللجنة الدائمة للتعويضات في إمارة الشارقة .

(٣) المادة ١١ من قرار المجلس التنفيذي رقم ٣١ لسنة ٢٠١٢ بشأن تنظيم اللجنة الدائمة للتعويضات في إمارة الشارقة .

(٤) المادة ٧ من القانون المحلي لإمارة أبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ .

(٥) المادة ١٤ من القانون المحلي لإمارة أبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣، ونص المشرع العراقي في القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ في المادة ٣٦ / أولاً منه على نفس الحكم.

على المادة (١٢٦٩) من قانون المعاملات المدنية، وبالتالي لطالب نزع الملكية حق تملكها بقيمتها مستحقة للقلع (أو الهدم).

كما نعتقد بضرورة أن نأخذ عنصراً ثانياً مهماً عند تقدير التعويض وهو ضرورة إنقاص التعويض - إن كان بنية المالك المنزوعة منه الملكية أخذ موجودات العقار من أشجار أو بعض الأنقاض - ذلك أن الجهة المستملكة في الغالب تقوم بهدم ما هو موجود كي تباشر بالمشروع الذي من أجله تم نزع الملكية، وهذا الحكم لم ينص عليه المشرع الإماراتي، هذا من جهة ومن جهة أخرى ينبغي أن لا يؤثر في إنقاص التعويض ولا يعتد بأي تغيير لاحق في وقت لاحق لقيمة العقار لأن المعيار في تقدير التعويض هو سعر السوق الذي كان سائداً وقت صدور قرار نزع الملكية واتخاذ إجراءات النزع وذلك دون اعتداد بالزيادة التي قد تتحقق بسبب أعمال المنفعة العامة أو التخطيط العمراني اللاحق، هذا في حالة نزع الملكية الكلي للعقار<sup>(١)</sup>، علماً أنه يجوز لذوي الشأن المطالبة بتعويض تكميلي عن التأخير إذا ما تأخر نازع الملكية عن سداد مستحقاتهم<sup>(٢)</sup>.

كما أن محكمة تمييز دبي اتجهت في أحد قراراتها إلى إنقاص التعويض في حالة تحسن قيمة المتبقي من العقار وزيادة قيمة التعويض في حال تضرر قيمة المتبقي من العقار في حال نزع ملكية جزء من العقار<sup>(٣)</sup>.

(١) الطعن رقم ٣٣٨ لسنة ٢٠٠٩ مدني / الصادر عن محكمة تمييز دبي في ٢٨-٢-٢٠١٠، منشور في شبكة قوانين الشرق.

(٢) دولة الإمارات العربية المتحدة | المحكمة الاتحادية العليا - الأحكام المدنية والتجارية | الطعن رقم ٥٥٢ لسنة ٢٠١٢ قضائية بتاريخ: ١٩-٢-٢٠١٣، منشور في شبكة قوانين الشرق.

(٣) قضت محكمة التمييز أنه في حالة نزع جزء من الأرض دون الجزء الآخر فيراعى ما يكون قد طرأ على قيمة الجزء الذي لم تنتزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة أو التخطيط العمراني من نقص أو زيادة بخصمه أو زيادته إلى ثمن الجزء المستولى عليه بما مؤداه أن يؤخذ في حساب التعويض قيمة التحسين الذي طرأ على الجزء من الأرض الذي لم ينزع بسبب أعمال المنفعة=

ويتضح لنا أن المحكمة لم تضع معياراً واضحاً لمقدار الزيادة والنقصان التعويضي في حال تضرر المتبقي من العقار أو تحسن قيمته من قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، كما أن الأحكام القضائية الصادرة من محكمة تمييز دبي استندت على نص المادة (١١٣٥) من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، ولا يوجد قانون مستقل في إمارة دبي يعالج موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة، ما عدا القوانين الخاصة ببعض المشاريع.

أما في إمارة أبوظبي نص المشرع الإماراتي في القانون المحلي رقم (١١) لسنة ٢٠١٣ على امكانية تعويض مالك العقار المجاور في حال تأثره بقرار نزع الملكية للمنفعة العامة، حيث تختص لجنة تقيم العقارات بإعداد تقرير شامل عن العقار المنزوع ملكيته والعقارات المجاورة لها والتي تأثرت بالعقار المنزوع ملكيته<sup>(١)</sup>، وتحديد مقدار التعويض في حال طلب الجار المجاور بالتعويض عن الضرر الذي أصابه.

## المطلب الثاني: أثر نزع الملكية في حقوق الآخرين

قرار نزع الملكية قد يترتب أثر بالنسبة للمؤجر والمنتفع والمساح وهذا ما سوف نعالجه في هذا المطلب:

أولاً: أثر نزع الملكية في عقد الإيجار.

نزع الملكية للمنفعة العامة يعد هلاكاً قانونياً للعقار فلا يجوز للمستأجر ملاحقة العقار، ولا يجوز الرجوع للمالك لمطالبته بالتعويض لعدم تقصيره، إلا أنه يجب على

---

=العامة أو التخطيط العمراني كتحويل المنطقة من زراعية أو صناعية إلى سكنية أو تجارية وأن يخضع مقابل بدل التحسين من القيمة المقدرة للجزء المستولى عليه والمنزوعة ملكيته، حكومة دبي | محكمة التمييز - الأحكام المدنية | الطعن رقم : ٦ لسنة : ٢٠٠٩ قضائية بتاريخ : ٢٢-٣-٢٠٠٩.

(١) المادة ١٧/٥-٦ من اللائحة المرقمة ٣٧ لسنة ٢٠١٥ والخاصة بالقانون المحلي لإمارة أبوظبي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣.

المالك إعادة مبالغ الإيجار التي لم يحين موعد سدادها، ولا يجوز للمستأجر المطالبة بأي تعويضات عن أي انشاءات اضافية لمنفعته الشخصية أي ليس له حق الرجوع بمطالبة المالك عن تلك الانشاءات ما لم يتفق على غير ذلك وهذا ما نص عليه قانون المعاملات المدنية الإماراتي<sup>(١)</sup>، وتؤول هذه الانشاءات للمالك. بخلاف المشرع الفرنسي الذي مكن المستأجر بالمطالبة بالتعويض من خلال مفاوضة الجهة النازعة بشرط الاستغلال الفعلي والشخصي للعقار<sup>(٢)</sup>.

(١) المادة ٧٦٨ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(2) Les agriculteurs reçoivent une indemnité d'exploitation, généralement sur la base de protocoles locaux négociés entre l'administration (fiscale) et les représentants des organisations professionnelles ainsi que les techniciens des chambres d'agriculture. Ces protocoles, qui sont négociés par branches d'activités (polyculture, exploitations maraîchères ou viticoles etc...), ne s'imposent pas aux parties et au juge, mais constituent des sources de renseignement importantes dans un domaine techniquement difficile, de sorte qu'ils servent le plus souvent de base aux offres de l'expropriant et de base d'indemnisation, sauf à l'exploitant à apporter la preuve d'un préjudice supérieur à l'aide, notamment, d'éléments comptables. Les artisans, commerçants ou industriels reçoivent une indemnité de transfert d'activité si celle-ci peut être exercée ailleurs sans perte de clientèle. Dans le cas contraire, ils sont indemnisés de la perte du fonds. La perte du fonds de commerce ou du droit au bail (dans l'hypothèse du transfert d'activité) est réparée par une indemnité principale à laquelle s'ajoute une indemnité de remplacement. Cette mutation a été maintenue par nombreux jugements. Notamment Civ. 3°, 24 mai 2006, n° 05-18030 – Perte d'un droit de bail (fonds non exploité à la date du transfert de propriété). CA Versailles, 6 juin 1986, époux Clément c/ AF TRP, GP 1988, Panor. p. 16. Civ 3°, 28 fév. 2001, communauté de communes du Thouarsais c./ époux Pellissier de Feligonde, n° 00-70084, AJDI 2001 p.898, obs. Alain Lévy. CA Dijon, 22 fév. 1994, Pacaud c. époux Josselin, AJPI 1995 p. 133. Cite par - Yann Bivaud - Les fonctions du juge de l'expropriation en droit français. Vers l'instauration d'un juge foncier spécialisé - Thèse Nantes, 1989

## ثانياً : أثر نزع الملكية في حق الارتفاق .

لم يتناول المشرع الإماراتي هذا الحكم<sup>(١)</sup> بخلاف المشرع العراقي حيث نص على حكم صريح بأن صاحب حق الارتفاق يستحق تعويض مقداره الفرق بين تقدير بدل العقار مثقلاً بهذا الحق وتقديره غير مثقل به<sup>(٢)</sup>، وكذلك نص المشرع في المادة (١٢١٦) من القانون المدني بأن حقوق الارتفاق تنتهي بهلاك العقار المرتفق به أو العقار المرتفق هلاكاً تاماً.

مما سبق نرى أن هناك احتمالين:

نزع الملكية على العقار المرتفق أو المرتفق به، فإذا كان محله العقار المرتفق به فإن ذلك سيؤدي إلى انتهاء حق الارتفاق لزوال المحل، إلا أن صاحب الحق المرتفق يستحق تعويض عن ثمة الفرق بين تقدير بدل العقار مثقلاً به وتقديره غير مثقل به، أما في حالة نزع ملكية العقار، فإن هناك احتمالين الأول أن الإدارة لا تستفيد من هذا الارتفاق، بذلك ينتهي هذا العقد المرتفق لأن المشروع المزمع إنشاؤه لا يستفيد من هذا الارتفاق، أما في حالة العكس ينتقل هذا الحق إلى الجهة النازعة، ولم يبين المشرع الإماراتي هذه الأحكام.

## ثالثاً: آثار نزع الملكية في حقوق المرتهن.

في حالة رهن العقار المنزوع ملكيته من المالك فإن الرهن صحيح وينتقل حق المرتهن إلى بدل نزع الملكية وفقاً لمبدأ الحلول العيني، لأن الجهة النازعة للملكية تأخذ العقار خالياً من الشواغل ومن أي حق للغير يتقل العقار.

(١) بعض شراح قانون المعاملات المدنية الإماراتي اكتفوا بالقول بأنه في حالة نزع ملكية العقار المرتفق به فإن صاحب العقار المرتفق يستحق تعويض، دون أن يبين مقدار هذا التعويض، د. علي المهدي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، ط١، مكتبة الجامعة، الشارقة، ٢٠١٠، ص ٢٤٠.

(٢) المادة ٣٤/ثالثاً من قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١.

## ولا نتفق مع موقف قانون إمارة أبوظبي من ناحيتين:

١- في المادة (١٥) من القانون رقم (١١) لسنة ٢٠١٣ ذكرت أن للسلطة المختصة فك الرهن، غير أن السلطة المختصة غير مكلفة برفع الرهونات بل كل ما عليها فعله هو إيداع مبلغ التعويض في صندوق المحكمة وهذا كافٍ للحصول على ورقة تحرير العقار من كل الحجوزات.

٢- المشرع الإماراتي في لائحته رقم (٣٧) لسنة ٢٠١٥ من نفس القانون قد ذكر أنه إن كان على العقار المنزوعة ملكيته حق للغير فإنه يتم احتساب حقوقهم وفقاً للآتي:

أ- أصل الدين المضمون بالرهن.

ب- الرسوم والمصاريف المعقولة.

وبذلك نجد أن المشرع الإماراتي جعل حق المرتهن أولاً عند استيفاء دينه، على أن بعض حقوق الامتياز قد تأتي قبله مثل الرسوم والمصاريف القضائية<sup>(١)</sup>....الخ، وقد كان من باب أولى تركه وترتيبها حسب قانون المعاملات المدنية<sup>(٢)</sup>.

## رابعاً: أثر نزع الملكية في حقوق المساطح أو المنتفع.

لم يعالج المشرع الإماراتي هذا الحق لا في قانون إمارة أبوظبي ولا في قانون المعاملات المدنية بخلاف قانون الاستملاك العراقي (١٢) لسنة ١٩٨٢ الذي فصل في ذلك، وهي إذا تعلق للغير بالعقار المستملك حق منفعة، أو حق استعمال، أو حق سكنى محددة بمدة معينة، أو تعلق به حق مساطحة، أو حق الإجارة الطويلة يقدر

(١) المادة ١٥١٢ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي.

(٢) يلاحظ على سبيل المثال المادة ١٧ / أولاً من قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ المعدل التي جاء فيها:

(توزع المحكمة بدلاً لاستملاك على أصحابه، طبقاً للحقوق المثبتة لهم، بموجب السجلات العقارية، وإذا وجد تنازحاً على عائدته، كلاً أو جزءاً، فعليها أن تحتفظ بالمبلغ المتنازع عليه أمانة لديه، حتى يتقرر مصيره رضاءً أو قضاءً).

التعويض عن العقار مجرداً، ويستحق أصحابها من بدل الاستملاك ما يعادل بدل الاستفادة منها للسنين الباقية من مدتها، بعد تنزيل الأجر السنوي المنفق عليه بين المالك وصاحب الحق<sup>(١)</sup>. أما إذا كان الحق مدى الحياة فيستحق صاحب الحق ثلاثة أخماس بدل الاستملاك.

كل هذه الأحكام لم ينص عليها المشرع الإماراتي وما وجدناه في القواعد العامة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم (٥) لسنة ١٩٨٥ المادة (٢/١٣٤٤) منها، ينتهي حق الانتفاع بهلاك العين المنتفع بها، والمادة (١/١٣٤٦) منها، إذا انتهى حق الانتفاع بهلاك الشيء ودفع تعويض أو تأمين انتقل حق المنتفع إلى العوض أو مبلغ التأمين، لكن هذه النصوص لم تبين النسبة في التعويض بين مالك الرقبة وبين المنتفع فهي لازالت مبهمة وتخضع لتقدير الخبراء دون ضوابط موضوعية.

(١) المادة ٣٥/أ من قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١.

## الخاتمة

ومن خلال هذا البحث توصلنا إلى أهم النتائج ومنها:

- ١- لم تعالج ولم تحدد التشريعات الإماراتية محل نزع الملكية بصورة دقيقة فلم توضح هل هو ينصب على الملكية بمعناها الخاص - الملكية التامة- ام إنه من الممكن ان ينصب على الملكية بمعناها العام.
- ٢- نزع ملكية بعض الأجزاء دون مقابل: تدرجت القوانين في هذا الموضوع إلى ثلاثة اتجاهات الاتجاه الأول: يرى أنه بالإمكان نزع ملكية نسبة معينة من أي أرض دون مقابل. الاتجاه الثاني: الذي يرى أنه لا يمكن نزع ملكية أي جزء من أي أرض حتى إن كان الأمر لتحقيق المنفعة العامة دون تعويض في أي حال من الأحوال. الاتجاه الثالث: يرى أنه بالإمكان استملاك جزء من الأرض دون مقابل إذا تحقق نفع كبير للجزء الذي لم يتم استملاكه وحدد القانون هذه النسبة بربع مساحة أرض العقار، ويكون ذلك لمرة واحدة فقط .
- ٣- أن المشرع الإماراتي لم يتحدث ولم يأخذ بالاستيلاء المؤقت.
- ٤- الضرر الذي يعرض عنه هو ذلك الضرر المادي المباشر، المؤكد وأن يكون المضرور في مركز يحميه القانون.
- ٥- أثر نزع الملكية في عقد الإيجار - فيما لو كان العقار المنزوعة ملكيته مؤجراً للغير- هو أن عقد الإيجار يفسخ بقوة القانون لهلاك المحل، ويجب إعادة مبالغ بدلات الإيجار بالنسبة للمنفعة المستقبلية التي لم تستوفَ أما المنفعة التي استوفيت، والأضرار الأخرى التي لحقت المستأجر بسبب نزع الملكية فلا يمكن المطالبة بالتعويض عنها.
- ٦- لم ينص المشرع الإماراتي على أثر نزع الملكية في حق الارتفاق.
- ٧- المشرع الإماراتي قد جعل حق المرتهن أولاً عند استيفاء دينه من بدل العقار الذي نزع ملكيته.

٨- لم ينظم المشرع الإماراتي كذلك آثار نزع الملكية في حقوق المنتفع أو المسطح فيما لو كانت الأرض المنزوعة ملكيتها عليها للغير حق منفعة أو مساطحة.

### التوصيات:

بعد استعراض البحث والنتائج لابد من بيان أهم ما نقترحه في هذه الدراسة:

١- لابد من النص صراحة في القانون الحالي الخاص- المحلي- بإمارة أبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ وأي قانون اتحادي لاحق على أن نزع الملكية يشمل الملكية بمعناه الخاص ولا يشمل الملكية بمعناها العام (حقوق المنفعة العقارية، حقوق المسطح وغيرها من الحقوق العينية العقارية).

٢- ندعو المشرع الإماراتي للأخذ بتملك جزء من العقار دون مقابل لأنه يحقق مصلحة الجهة النازعة الملكية.

٣- ضرورة تنظيم موضوع الاستيلاء المؤقت على العقار بوصفه بديلاً عن نزع الملكية أحياناً وحاجة ملحة لذلك لعدة اعتبارات وفوائد تعود على صاحب الأرض وعلى ميزانية الجهة نازعة الملكية.

٤- منح نظر دعوى الملكية للقضاء بدلاً من الإدارة، ذلك أن القضاء أقدر وأكفأ من الإدارة في حل نظر النزاعات.

٥- نرى بأنه من الضروري تنظيم مسألة نزع الملكية إن كان العقار له أو عليه حق ارتفاق، فهذه لم ينظمها المشرع الإماراتي.

٦- لابد من تنظيم آثار نزع الملكية في حقوق المنتفع أو حقوق المسطح فيما لو كانت الأرض عليها حق منفعة أو مساطحة للغير.

٧- وإذا كان على العقار المنزوعة ملكيته حق علو للغير، فإن تعويض صاحب هذا الحق يكون باستيفاء نصف قيمة أرض المساحة المرتب عليها الحق.

## قائمة المصادر

### أولاً: المراجع العامة:

- ١- د. جميل الشرقاوي، النظرية العامة للالتزام، القاهرة، دار النهضة العربية، ١٩٥٥.
- ٢- د. عبد الخالق حسن أحمد، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، ج٤، عقد الإيجار، ط٢، أكاديمية شرطة دبي، ٢٠٠١.
- ٣- د. عبد الخالق حسن أحمد، مصادر الالتزام، أكاديمية شرطة دبي، ط١، ٢٠٠٣.
- ٤- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط، ج ٨، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٤.
- ٥- د. علي المهداوي، الحقوق العينية الأصلية، ط٢، مكتبة الجامعة، الشارقة، ٢٠١٥.
- ٦- د. علي المهداوي، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية، ط١، مكتبة الجامعة، الشارقة، ٢٠١٠.
- ٧- د. محمد المرسي زهرة، الحقوق العينية الأصلية في قانون المعاملات المدنية الاتحادي، المجلد الأول، ط١، ١٩٩٩.
- ٨- د. محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، ١٩٧٥.

### ثانياً المراجع المتخصصة :

- ١- أحمد احمد موافي، فكرة المنفعة العامة في نزع الملكية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، ١٩٩٢.
- ٢- حسني مصطفى حسين بني نصر، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، رسالة ماجستير، غير منشورة، الجامعة الأردنية، ١٩٩٩.
- ٣- رقيق خالد، التعويض في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، ٢٠١٤.

- ٤- سالم محمد سالم الجابري، أحكام الأراضي الممنوحة من الحكومة، أكاديمية شرطة دبي، ٢٠١٣.
- ٥- د. سليمان الطماوي، مسؤولية الإدارة عن أعمالها غير التعاقدية، ط٢، القاهرة، دار الفكر العربي، ١٩٥٥.
- ٦- د. شحاتة غريب محمد شلقامي، الاستملاك وتداعياته القانونية، القاهرة، دار النهضة، ٢٠٠٦.
- ٧- عبد الحكم فودة، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، القاهرة، ١٩٩٢.
- ٨- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دعوى التعويض، الإسكندرية، منشأة المعارف، ٢٠٠٩.
- ٩- عبد الكريم فودة، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الفكر العربي، ١٩٩٢.
- ١٠- د. عبد السلام داود العبادي، الملكية في الشريعة الإسلامية، القسم الأول، ط١، مكتبة الأقصى، عمان، ١٩٧٤.
- ١١- د. عبد الله بن عبد العزيز المصلح، قيود الملكية الخاصة، ط١، مؤسسة الرسالة، بيروت، ١٩٨٨.
- ١٢- عزت صديق طونيوس، نزع الملكية للمنفعة العامة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، ١٩٨٨.
- ١٣- د. فيصل شطناوي، د. أسامة الحناينة، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، بحث منشور في مجلة دفاتر السياسة والقانون، الصادرة عن جامعة قاصدي مرباح ورقلة في جمهورية الجزائر العدد الثاني عشر، ٢٠١٥.
- ١٤- محمد العبادي وأحمد أبو شنب، الرقابة القضائية في القانون الأردني، مجلة دراسات، علوم التشريع والقانون، المجلد ٣٥، العدد ٢، ٢٠٠٨.
- ١٥- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ١٩٨٣.

- ١٦- د. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة، القاهرة، ١٩٨٨.
- ١٧- محمد فاروق عبد الحميد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ١٩٨٨.
- ١٨- محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق قسنطينة، ١٩٩٨.
- ١٩- مصطفى مجدي هرجة، المشكلات العملية في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة، المنصورة، دار الفكر القانوني، ١٩٩٦.
- ٢٠- د. نواف كنعان، قرارات الاستملاك في التشريع والقضاء الأردني، مجلة أبحاث اليرموك، المجلد ٩، العدد ٤، ١٩٩٣.
- ٢١- وفاء سيد أحمد محمد، قيود الملكية للمصلحة العامة، القاهرة، دار النهضة، ١٩٩٦.

#### القوانين:

#### أولاً : تشريعات دولة الإمارات

- ١- دستور دولة الإمارات لسنة ١٩٧١.
- ٢- قانون المعاملات المدنية الإماراتي رقم ٥ لسنة ١٩٨٥.
- ٣- قانون نزع الملكية المحلي لإمارة أبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ ولائحته المرقمة ٣٧ لسنة ٢٠١٥.
- ٤- إمارة دبي تعليمات صاحب السمو حاكم دبي المنشورة بالجريدة الرسمية بالعدد ٢١٥ الصادرة في ١١/٨/١٩٩٤ بشأن الأراضي الممنوحة من الحكومة للمواطنين في الإمارة.
- ٥- في إمارة أبو ظبي - قرار المجلس التنفيذي رقم ٦٨ لسنة ٢٠١٥ نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠-٦-٢٠١٥.

٦- القانون المحلي لإمارة أبو ظبي رقم ١١ لسنة ٢٠٠٧ والخاص بالانتفاع بالمساكن الشعبية.

٧- إمارة الشارقة ينظر- قرار المجلس التنفيذي رقم ٤٨ لسنة ٢٠١٢ نشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠-١٢-٢٠١٢، بشأن نزع ملكية بعض العقارات المتأثرة بمشروع تطوير شارع الإمارات.

٨- دبي القرار رقم ٢ لسنة ٢٠٠٥ بتاريخ ١-١-٢٠٠٥ بشأن تعويض أصحاب الأراضي المتأثرة بارتداد السكك في منطقة الأعمال المركزية.

٩- المجلس التنفيذي رقم ٣١ لسنة ٢٠١٢ بشأن تنظيم اللجنة الدائمة للتعويضات في إمارة الشارقة.

#### ثانياً: التشريعات الأجنبية عن دولة الإمارات.

١- القانون الجزائري رقم ١١ لسنة ١٩٩١ الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

٢- والقانون الفرنسي رقم ٥٨ لسنة ١٩٩٧ الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة.

٣- قانون الاستملاك رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ (الأردني الملغي في الأردن) والمطبق لحد الآن في فلسطين.

٤- القانون الفلسطيني رقم ٧٩ لسنة ١٩٦٦ في تنظيم المدن والقرى والأبنية.

٥- القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ / الكويتي، المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تعديل بعض الأحكام في شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة.

٦- القانون رقم (١٣) لسنة ١٩٨٨ / القطري بشأن نزع الملكية العقارات والاستيلاء عليها مؤقتاً للمنفعة العامة المعدل بالقانون رقم (٩) لسنة ٢٠٠٦.

٧- القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠١١ من القانون الجزائري.

٨- قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١.

#### Bibliographie en Français

##### A – Ouvrages

1 - Auby (J.M), P. Bon et Auby (J.M), Domaine public et privé des biens - Expropriation, Dalloz, Paris, 2003.

- 2 - Champigny (D), l'expropriation et la rénovation urbaine, librairie générale de droit et de 3 - la jurisprudence, LGDJ, Paris, 1968.
- 4 - De Laubadere (A), Traite élémentaire de droit Administratif, 4<sup>ème</sup> édition, éd imprimerie Faucon, Paris, 1967.
- 5 - Ferbos (J) et Selles (G), Expropriation et Evaluation Des Biens, 2<sup>ème</sup> édition, éd l'actualité juridique, Paris, 1969.
- 6 - Jean Marie Auby (J.M) et Ducos (A), Précis de droit Administratif, 3<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris 1973.
- 7 - Hostiou (R), Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, édition Litec, Paris, 2006.
- 8 - Struillou (J.F), Protection de la vie privée immobilière et prérogatives de puissance publique, éd L'Harmattan, Paris, 1996.

#### **B – Thèses**

- 9 - Bivaud (Y), Les fonctions du juge de l'expropriation en droit français, vers l'instauration d'un juge foncier spécialisé, Thèse de Doctorat en droit, Université de Panthéon, Paris, 1989.
- 10 - Gilbert (S), Le juge judiciaire gardien de la propriété privée immobilière, Etude de droit administratif, Thèse de Doctorat en droit, Université de Nantes, France, 2009.

#### **C - Articles**

- 11 - Beraud (R), Commentaire sur l'expropriation des loyers et de la propriété commerciale et rurale, RFDC, N 2, Paris, 1969.
- 12 - Gilbert (G.L), La pratique des prix de référence, in ADEF, Paris 1994.
- 13 - Hostiou (R), Évaluer un terrain, aspects économiques et juridiques, in ADEF, Paris, 1994.
- 14 - Musso (D), Présence du commissaire du gouvernement dans la procédure d'expropriation et respect du principe d'égalité, in AJDI, Paris, 2003.

#### **D – Arrêtés judiciaires et Jugements**

- 15 - Cours européenne des Droits de l'Homme, arrêt du 24 avril 2003, req. N° 44962/98.
- 16 - [Conseil d'État](#), arrêt du 28 mai 1971, req. N° 6090/007.
- 17 - C. de Cassation de Bauvey, arrêt du 26 avril 2006, req. N° 16022/02.
- 18 - C.de Cassation de Versailles, Jugement n° 00 - 70084, du 6 juin 2001.
- 19 - Civ de Montpellier, Jugement n° 05 - 18030, du 24 mai 2006.

## المخلص:

فكرة نزع الملكية للمنفعة العامة من المواضيع الهامة التي وجدنا إنها لم تتل حظها من البحث كما إن المحاكم في دولة الإمارات لا زالت تعتمد على النص العام الموجود في المادة ٢١ من الدستور والمادة ١١٣٥ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي اللتان تنصا على احترام الملكية الفردية وعدم جواز نزعها إلا للمنفعة العامة ولقاء تعويض عادل، ومثل هذا النص في الحقيقة لا يكفي لمعالجة الكثير من حالات نزع الملكية وما ينجم عنها من مشاكل لذا صدرت قوانين محلية في بعض الإمارات مثل إمارة أبو ظبي أصدرت القانون رقم القانون رقم ١١ لسنة ٢٠١٣ ولائحته التنفيذية رقم ٣٧ لسنة ٢٠١٥، لكن حتى هذا القانون كانت لنا عليه بعض الملاحظات دونت في طيات البحث، وفي إمارة الشارقة قرار المجلس التنفيذي رقم ٣١ - لسنة ٢٠١٢ بشأن تنظيم اللجنة الدائمة للتعويضات في إمارة الشارقة، والقرار رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٢ بشأن إعادة تنظيم لجنة تخصيص الأراضي والتعويضات في إمارة الشارقة، من كل ما تقدم وجدنا أختلاف الأحكام وحاجة مثل هذا الموضوع إلى جمع احكامه والدعوة إلى إصدار قانون إتحادي .

## **ABSTRACT :**

Property Right, a right protected under most constitutions of the various nations of the world today, is at times undermined. Owing to the continuous increase in population, urban development and expansion became a necessity. This called for improving infrastructure and establishing schools, hospitals etc. at the expense of private property, a matter that obliges the State to resort to expropriating private property for serving the public interest.

Despite the fact that the legislator stipulated that expropriation must serve the public interest, we cannot find any comprehensive definition for Public Interest. This is because weighing public interest is dependent on the discretionary power of the competent authority.

The notion evolved over the years, and many theories have been developed to justify the expropriation of private property for the public to accept it. Nowadays, in most Arab countries e.g. the UAE, Egypt, Jordan and Morocco, applicable laws stipulate that property may not be expropriated unless this measure serves the public interest, and providing that fair compensation be given to the private property owner in return. The role of the judiciary is limited to estimating the extent to which an administrative decision to this end serves the public interest.

The concept of expropriating private property to serve the public interest has a lot in common with many regulations, which aim to seize real estate, whether temporarily, for nationalization, under no justification or by force. However, they may be different in terms of site i.e. applies to moveable property, and objective i.e. to realize a personal benefit.



Legislation gave the competent authority the power to expropriate private property to serve the public interest. However, competent authorities must not abuse the powers vested in them. Such abuse takes the form of exploiting the expropriation of property, whether to achieve personal interests or financial gain, or pay off old scores. Still, it must be noted that decisions made by the competent authority may be appealed before the judiciary, which role is limited to estimating the extent to which an administrative decision serves the public interest.

Some legislation restricted the power of the competent authority in expropriating private property even if such expropriation is intended to serve the public interest. This applies to religious buildings, public buildings or military buildings.