

مدى مشروعية استملاك العقار دون تعويض (دراسة مقارنة)

The legality of expropriating property without compensation (Comparative study)

الكلمات الافتتاحية:

مشروعية – استملاك – تعويض.

Keywords:

improvement -: Legitimacy - expropriation – compensation.

Abstract

The right to real estate ownership is one of the basic rights of people, Therefore, the legislator took the initiative to protect it by prohibiting its expropriation except for the public benefit and in exchange for fair compensation. However, there are two cases that may lead to the property being seized from its owner without him receiving compensation in cash or in kind. The first is when expropriation improves the remaining part of the expropriated property and increases its value. The second is when expropriation for the purpose of constructing and expanding roads benefits the remaining part of the expropriated property and increases its value. This matter raised ambiguity in jurisprudence and the judiciary regarding the legality of expropriation because the legislator did not explicitly mention in the first case that the improvement in the remaining part of the expropriated property obtained from expropriation shall

م.م عباس علي صاحب



جامعة كربلاء / قسم
الشؤون القانونية

Abbas Ali Sahib /
University of Karbala /
Department of Legal
Affairs
abaas95.alhassane@gmail.com
om



be in exchange for a consideration and deducted by clearing off the compensation. In the second case, the legislator does not mention that the improvement has been definitively achieved in the remaining part of the expropriated property when it is for the purpose of constructing or expanding the road, as it is based on a conclusive legal presumption that cannot be proven to the contrary. The considerations dictated this presumption because, in most cases, the construction or expansion of roads leads to improvement of the remaining part of the property. Therefore, to protect the public interest in collecting compensation for the improvement, this presumption was imposed. However, expropriating the entire property and deducting part of it without compensation, or expropriating public ownership for public benefit without compensation, is undoubtedly a violation of the protection provided by the legislator. such

الملخص

يمثل حق الملكية العقارية من الحقوق الأساسية للأشخاص ، لذلك بادر المشرع بحميتها من خلال منع أنتزاعها إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل، إلا أن هناك حالتين قد تؤديان إلى انتزاع الملكية من مالكه دون حصوله على تعويض نقدي أو عيني . الأولى عندما يعود الاستملاك بالتحسن على الجزء المتبقي من العقار المستملك وتزايد قيمته، والثانية عندما يعود الاستملاك من أجل إنشاء الطرق وتوسيعها بالفائدة على الجزء المتبقي من العقار المستملك وتزايد قيمته ، وهذا الأمر أثار غموض لدى الفقه والقضاء في مشروعية الاستملاك بسبب عدم ذكر المشرع بصورة صريحة في الحالة الأولى بأن التحسن في الجزء المتبقي من العقار المستملك المتحصل من الاستملاك يكون بمقابل ويستقطع بالمقاصة من التعويض، وفي الحالة الثانية عدم ذكر المشرع أن التحسن متحقق بصورة قطعية في الجزء المتبقي من العقار المستملك عندما يكون لغرض إنشاء الطريق أو توسيعه، فهو مبني على قرينة قانونية قاطعة غير قابلة لإثبات العكس ، فالاعتبارات أملت هذه القرينة لأنه في الأغلب الشائع إنشاء الطرق أو توسيعه يؤدي إلى تحسن الجزء

المتبقي من العقار فله حماية المصلحة العامة في لأستيفاء مقابل التحسن فرضت هذه القرينة ، إلا أن أستملاك كامل العقار وأستقطاع جزء منه بدون تعويض أو أنتزاع الملكية العامة للمنفعة العامة بدون تعويض لا شك في ذلك خرق للحماية التي وفرها المشرع .

المقدمة

أولاً- موضوع البحث :- يُعَدّ الاستملاك وسيلة تشريعية، منحها المشرع للإدارة، لتمكنها من انتزاع الملكية العقارية الخاصة بحدود المنفعة العامة المراد قيامها و نقلها إلى الملكية العامة، لغرض تنفيذ المشروع المخصص للمنفعة العامة. إلا أن المشرع لم يهمل المنفعة الخاصة البتة، بل أشرت لإكمال عملية الإستملاك قانوناً، أن تقوم الجهة المستملكة دفع تعويض عادل لمالك العقار وأصحاب الحقوق العينية أن وجدوا، وهذا الشرط يمثل ضماناً حقيقية للمنزوعة ملكيتهم. إلا أن هناك حالتين قد تؤديان إلى انتزاع الملكية من مالكه دون حصوله على تعويض، الأولى تحدث عندما يقع الاستملاك على جزء من العقار أو عقارات معينة، مما يؤدي إلى تحسن الجزء المتبقي منه وتزداد قيمته ، والثانية الاستملاك من أجل إنشاء الطرق وتوسيعها.

ثانياً- إشكالية البحث :- تتمثل إشكالية البحث في ان المشرع العراقي أجاز في حالة تحقق الحالة الأولى أن تستملك ربع مساحة الكلية للعقار دون تعويض، فهل يمثل ذلك خروجاً عن المشروعية التي رسمها المشرع في اشتراطه التعويض لضمانة حقوق الأشخاص المنزوعة ملكيتهم، أم أنها تمثل حالات خاصة ويوجد لها مبرر في مشروعيتها ولا تمثل خروج وانتهاك للحماية التي قررها المشرع للملكية العقارية الخاصة ؟. كما أن الإشكالية نفسها تثار على الحالة الثانية التي تتمثل بإجازة المشرع بأخذ ربع مساحة أرض العقار دون تعويض في حالة إنشاء الطرق أو توسيعها، وما هو موقف التشريعات المقارنة من الحالتين ؟ .

ثالثاً- نطاق البحث:- يتحدد نطاق دراسة البحث في التشريع العراقي، والتشريعات المقارنة متمثلة بالتشريع المصري والأردني.

رابعاً- منهجية البحث : أن المنهج المتبع الذي اقتضت منا دراسة الإشكالية هو المزج بين بعض المناهج العلمية في إطار ما يسمى بالتكامل المنهجي حيث أستخدمنا المنهج الوصفي في توضيح حالات استملاك العقار دون تعويض، والمنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية والتنظيمية وآراء الفقهاء، وكذلك الأحكام القضائية المتعلقة بها.

خامساً- خطة البحث: لغرض الإلمام بمختلف جوانب الموضوع والإجابة على مختلف التساؤلات، اعتمدنا التقسيم الثنائي للخطة على شكل مطلبين، نتناول في الأول حالات استملاك العقار دون تعويض، والذي نقسمه على فرعين، نتناول في الأول الاستملاك دون تعويض بسبب التحسن، وفي الثاني الاستملاك دون تعويض بسبب الطرق.

أما المطلب الثاني، فسنتناول فيه، أحكام استملاك العقار دون تعويض، وسنقسمه على فرعين، نتناول في الأول مدى مشروعية استملاك العقار دون تعويض بسبب التحسن، أما الفرع الثاني فتناولنا فيه مدى مشروعية استملاك العقار دون تعويض بسبب الطرق.

المطلب الأول: حالات استملاك العقار دون تعويض : إذا كانت المشروعية الدستورية والقانونية^(١) التي جسدها المشرع في انتزاع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العامة أن تكون بتعويض نقدي أو عيني يدفع للمستملك منه، إلا أن هناك حالتين قد تؤديان إلى انتزاع الملكية من مالكه دون حصوله على أي منهما. الأولى الاستملاك دون تعويض بسبب التحسن، والثانية الاستملاك دون تعويض بسبب الطرق، ولغرض بيان هذه الحالات بصورة مفصلة سنقسم لكل حالة فرع مستقل .

الفرع الأول : الاستملاك دون تعويض بسبب التحسن : حدد المشرع الاستملاك بحدود المنفعة العامة، التي قد تستوجب أحياناً قيامها على جزء من العقار، فيستملك هذا الجزء، مما قد يؤدي إلى تحسن الجزء الآخر من العقار بسبب نوع المشروع المقام للمنفعة العامة^(٢)، وهذا التحسن نال أهتمام التشريعات المقارنة، فالمشرع المصري نظم في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ المعدل، وبيّن إذا

وقع الاستملاك على جزء من العقار في خارج المدن وأدى إلى زيادة في القيمة النقدية للجزء المتبقي من العقار بسبب أعمال المنفعة العامة، فالجهة المستملكة تأخذ مقابل لهذه الزيادة التي حصلت، يدفعها المستملك منه، وحدد الجهة المختصة في تقدير هذه المقابل هي اللجنة المختصة في تقدير التعويض عن نزع الملكية^(٤)، فالأخيرة لا تحدد التعويض النهائي للمستملك منه إلا بعد أن تراعي مقابل الزيادة الحاصلة في الجزء المتبقي من العقار المستملك^(٥). فالمرشع المصري اعتمد على معيار مرن من خلال ترك الأمر إلى اللجنة المختصة في تقدير التعويض ان تراعي الزيادة في القيمة النقدية دون أن يبين آلية المراجعة التي قصدها المرشع ، ومؤدى ذلك نكون من الناحية العملية في حدوث الزيادة الحاصلة في الجزء المتبقي من العقار المستملك لا تخرج عن أحد هذه الفرضيات الثلاثة:-

- ١- الزيادة في القيمة النقدية قد تكون أعلى من قيمة التعويض ففي هذا الفرض لا يحصل المستملك منه تعويض نقدي، وإنما تأخذها الجهة المستملكة بالمقاصة ، وتكتفي عند هذا الحد ولم يلزم المرشع بدفع مقدار الزيادة التي فاقت قيمة التعويض ، مما نكون أمام حالة ثراء المستملك منه بدون دفع مقابل له.
- ٢- قد تكون الزيادة الحاصلة مساوية للتعويض ففي هذا الفرض الزيادة الحاصلة تستغرق التعويض النقدي ولا يحصل المستملك منه على تعويض .
- ٣- الزيادة الحاصلة في القيمة النقدية للجزء المتبقي من العقار المستملك أقل من قيمة التعويض ففي هذا الفرض سوف تقوم اللجنة المختصة بالمقاصة من قيمة التعويض، مقدار الزيادة الحاصلة في الجزء المتبقي من العقار، ففي هذه الفرضية يحصل المستملك منه على تعويض منقوصاً منه مقدار الزيادة الحاصلة في الجزء المتبقي من العقار.

ويلاحظ على الفرضيات الأولى والثانية في أن المستملك منه لا يحصل على أي تعويض من الجهة المستملكة وإنما يحصل على منفعة تمثلت في الزيادة في القيمة النقدية للجزء المتبقي من العقار، أي أن الجزء المتبقي من عقاره أصابه تحسن جراء المنفعة العامة ، كما يلاحظ ان مبدأ العدالة قد أختل في الفرضيتين ففي الفرضية

الأولى يحصل المستملك منه على زيادة في القيمة النقدية للجزء المتبقي من عقاره التي فاقت مقدار التعويض النقدي للجزء من العقار المنزوع ملكيته وفي الفرضية الثانية الزيادة كانت مساوية لقيمة التعويض ففي كلاهما الزيادة الناشئة من أعمال المنفعة العامة تستغرق مقدار التعويض النقدي ولم يلزم المشرع المستملك منه في الفرضية الأولى بدفع مقابل نقدي عن الزيادة التي فاقت مقدار التعويض . أما المشرع العراقي في قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ النافذ، نص في المادة (٣٧) " يستملك (بدون بدل) ما لا يتجاوز ربع مساحة أرض العقار ، اذا ثبت لهيئة التقدير تحسن موقع او منفعة القسم المتبقي منه وزيادة قيمته بسبب الاستملاك ، ويقتصر التعويض في هذه الحالة، على ما تشتمل عليه المساحة المستملكة من منشآت ومغروسات " . وكذلك في نص المادة (٣٨) اذا كانت المساحة المستملكة بدون بدل تقل عن ربع المساحة العمومية للعقار، وثبت لهيئة التقدير ان الاستملاك يؤدي إلى تحسن ، موقع أو منفعة، القسم المتبقي منه وزيادة قيمته، فيلزم المستملك منه بدفع قيمة ما يكمل ربع المساحة العمومية للأرض قبل الاستملاك " . ويلاحظ على موقف المشرع العراقي انه نظم حالة حدوث التحسن في الجزء المتبقي من العقار المستملك، وأعتمد على معيار جامد في تحديد مقابل التحسن هو استقطاع ربع مساحة ارض العقار، ونظم فرضياتها الثلاثة وعلى النحو الآتي:

نص المادة (٣٧) نظم من الناحية العملية فرضيتين : الأولى إذا كانت مساحة الأرض المراد استملاكها تتجاوز الربع من المساحة الكلية للعقار، ففي هذا الفرض يتم استملاك ما يساوي ربع الأرض بدون تعويض، ويعوض عن المنشآت والغراس إذا كانت موجودة عليها، أما فيما يتعلق بالمساحة المستملكة الزائدة عن الربع فيتم دفع تعويض عن الأرض مع منشآتها وغراسها إذا كانت موجودة ^(١) .

والثانية إذا كان الاستملاك الجزئي مساوي لربع المساحة العمومية للعقار، ففي هذا الفرض يستملك هذا الجزء من العقار دون أن يدفع للمستملك منه أي بدل ، وإنما يقتصر البديل على المنشآت والمغروسات التي تقع ضمن المساحة المستملكة، وتطبيقاً لذلك في القضاء العراقي " .. ذلك أنه ثبت لهيئة التقدير أن الاستملاك

يؤدي إلى تحسين موقع العقار المطلوب استملاكه... وبالتالي فإن للمستملك ان يستملك (دون بدل) ما لا يتجاوز ربع مساحة أرض العقار..^(٧). ويلاحظ على الفرضيتين ان المستملك منه لا يحصل على اي تعويض من الجهة المستملكة عن ربع مساحة أرضه المستملكة، وإنما يحصل على منفعة تمثلت في تحسن للجزء المتبقي من عقاره. أما نص المادة (٣٨) فقد نظم الفرضية الثالثة إذا كان الاستملاك الجزئي أقل من ربع مساحة الأرض الكلية للعقار المستملك، ففي هذا الفرض يتم استملاك دون تعويض، ويلزم المستملك منه بدفع مبلغ نقدي على سبيل التعويض ليكمل ربع مساحة العقار. ويتبين من الفرضية أن المستملك منه لا يحصل على تعويض عن الأرض المستملكة الأقل من ربع مساحة الأرض العمومية، وإنما هو ملزم بدفع مقابل نقدي إلى الجهة المستملكة، ليكمل ربع مساحة أرض العقار. أما المشرع الأردني في قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ المعدل فمن خلال مفهوم المخالفة لنص المادة (٢٤/فقرة ٤) فالقاعدة العامة أنه في حالة استملاك جزء من العقار وحدث تحسن في الجزء المتبقي من العقار المستملك بسبب مشروع المنفعة العامة، فإنه ملزم بدفع ضريبة على العقار الذي ارتفعت قيمته بسبب مشروع البلدية المخصص للمنفعة العامة^(٨). فمن خلال ما تقدم يتبين إذا أدى استملاك جزء من العقار إلى حدوث تحسن أو زيادة في الجزء المتبقي منه بسبب أعمال المنفعة العامة فأن موقف التشريعات المقارنة اتفقوا على إلزام المستملك منه بدفع مقابل له، وهذا المقابل قد يستغرق التعويض المقدر عن الاستملاك، فتتم عملية الاستملاك الجزئي دون حصول المستملك منه على تعويض نقدي، وهذا الأمر أثار أشكالية لدى جانب من الفقه وعلى الصعيد القضائي بعدم مشروعيته وذلك يرجع إلى اختلاف التشريعات في طريقة استيفاء مقابل التحسن ففي التشريع العراقي يتمثل باقتطاع ربع مساحة أرض العقار العمومية دون تعويض، وإذا كان الجزء المستملك أقل من ربع المساحة العمومية فإنه ملزم بدفع مبلغ نقدي ليكمل الربع، أما التشريع المصري فيتمثل المقابل بمبلغ نقدي تقدره اللجنة المختصة في تقدير التعويض ومن ثم تقوم

بإنزاله من مبلغ التعويض عن نزع الملكية، أما التشريع الأردني فيتمثل المقابل على شكل مبلغ نقدي يدفع كضريبة .

الفرع الثاني : الاستملاك دون تعويض بسبب الطرق : قد تقوم الإدارة بالاستملاك من أجل فتح أو توسيع الطريق ، ولاشك في أنها تمثل منفعة عامة ذات أهمية كبيرة في خدمة المجتمع، كما أنها تلقي بمنفعتها في خدمة العقارات الخاصة لا سيما أصحاب العقارات المستملك جزء منها، ونظراً لأهميتها خصها المشرع بتنظيم قانوني. ففي قانون نزع الملكية المصري النافذ ألزم المشرع المستملك منه بأن يدفع مقابل نقدي أن لا يتجاوز نصف التكاليف الفعلية لإنشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذي نتج عنه هذا التحسين^(٩). يلاحظ على المشرع المصري اعتمد على معيار جامد في تحديد مقابل التحسين الذي حدث بسبب الطرق، وهو لا يتجاوز نصف التكاليف الفعلية للمشروع، ومن الناحية العملية فهذه التكاليف لا تخرج عن أحد هذه الفرضيات الثلاثة الآتية :

١- قد تكون نصف التكاليف الملزم دفعها أعلى من قيمة التعويض ففي هذا الفرض لا يحصل المستملك منه تعويض نقدي، وإنما ملزم بتكملة المبلغ المتبقي من نصف التكاليف.

٢- قد تكون نصف التكاليف الملزم دفعها مساوية لقيمة التعويض، ففي هذا الفرض لا يحصل المستملك منه تعويض نقدي.

٣- قد تكون نصف التكاليف الملزم دفعها أقل من قيمة التعويض ففي هذا الفرض يبقى للمستملك منه جزء من التعويض النقدي. و يلاحظ في هذه الحالة أن مبدأ العدالة متحقق في الفرضية الأولى والثانية ، بخلاف الحالة الأولى التي أختلت بها هذا المبدأ. أما المشرع العراقي فلم ينظم نزع ملكية العقارات من أجل إنشاء الطرق أو توسيعها في قانون الاستملاك، وإنما نظم تطبيقاً تشريعياً له، الأول في قانون الطرق العامة رقم ٣٥ لسنة ٢٠٠٢ المعدل (بالقانون رقم ٥ لسنة ٢٠١٣ - قانون التعديل

الأول لقانون الطرق العامة) " يؤخذ بدون بدل الربع القانوني المنصوص عليه في قانون الاستملاك وفق الأحكام المنصوص عليها فيه ، ويسري هذا الحكم على جميع الأراضي المشمولة بأحكام هذا القانون بصرف النظر عن جنسها وصفها وموقعها والتشريع الذي تملك بموجبه" . ويلاحظ أن المشرع أجاز أخذ ربع مساحة العقار دون بدل في قانون الطرق العامة لكنه قيد هذا الأمر، بمراعاة الشروط والضوابط التي وضعها المشرع في قانون الاستملاك . وينبغي على ذلك أن ربع مساحة العقار لا تؤخذ في قانون الطرق العامة ما لم يتحقق التحسن في القسم المتبقي من العقار في حالة الاستملاك الجزئي، أما إذا لم يتحقق التحسن فلا تؤخذ المساحة، أما في حالة الاستملاك الكلي فلا تتحقق فرضية استقطاع ربع مساحة العقار .

والتطبيق الثاني في قانون ادارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل في حالتين. الحالة الأولى : أخذ العقارات وفقاً لتصميم الأساسي للبلدية في نص المادة (٥٣) فنص " على المجلس أن يقرر ما يلي لغرض تنفيذ التصميم الأساسي والتصاميم التفصيلية والقيام بالخدمات والمنافع العامة أخذ ما يقتضي من الأملاك المشيدة أو المقسمة سابقاً وفقاً للتصميم المصدق على أن لا تتجاوز ربع المساحة العامة لكل ملك مجاناً وذلك إذا كان الملك أرضاً، وعند إعادة بنائه إذا كان ملكاً مشيداً، وفي حالة ما إذا اقتضى أخذ أكثر من الربع فعلى المجلس أن يستملك ما يزيد على الربع وفقاً لقانون الاستملاك " . فالتأمل من نص المادة (٥٣) يلاحظ أن المشرع أوجب على المجلس البلدي اتخاذ قرار نزع الملكية ما لا يتجاوز ربع مساحة العقار مجاناً دون تعويض في حالة إذا كانت المساحة المستملكة لا تتجاوز ربع المساحة العمومية، أما إذا اقتضت المنفعة العامة أخذ أكثر من الربع فعلى المجلس المعني استملاك ما يزيد على الربع وفقاً لقانون الاستملاك . وبذلك فأن المشرع ميز بين فرضيتين :

الفرضية الأولى: قيام المجلس البلدي بنزع ملكية ما لا يزيد على الربع القانوني، ففي هذه الحالة تطبق أحكام قانون إدارة البلديات فقط دون الرجوع إلى قانون الاستملاك

الفرضية الثانية : قيام المجلس البلدي بنزع ما يزيد على الربع القانوني سواء كان الاستملاك جزئياً أم كلياً : تطبق في هذه الحالة أحكام قانون إدارة البلديات بخصوص الربع القانوني وأحكام قانون الاستملاك بخصوص ما يزيد على الربع القانوني، ونظراً لعدم اشتراط تحسن العقار فإنه يتصور من الناحية العملية أخذ ربع مساحة العقار دون بدل سواء أكان الاستملاك جزئياً أم كلياً وهذا ما قضى به القضاء في أحكام عدة أكد فيها على أخذ ربع مساحة العقار دون بدل حتى لو كان الاستملاك كلياً وذلك استناداً إلى قانون إدارة البلديات^(١٠). فمن خلال ما تقدم تبين لنا أن المشرع العراقي أجاز نزع ملكية ربع مساحة العقار بدون بدل وفقاً لقانون إدارة البلديات ولم يشترط تحسن القسم المتبقي من العقار في حالة الاستملاك الجزئي ، والحكم كذلك في حالة الاستملاك الكلي، إذ أجاز اخذ ربع مساحة العقار بدون بدل، ومن ثم يقتصر التعويض إلى ثلاثة أرباع مساحة العقار المتبقية ، وهذا الأمر يُثير تساؤل مدى تعارض نص المادة (٥٣) من قانون إدارة البلديات مع حكم المادة (٢٣/ ثانياً) من الدستور والمادة ١٠٥ من القانون المدني .

والحالة الثانية نص المشرع في المادة(٩٧) " تسجيل باسم البلدية بدون عوض كافة الشوارع الواقعة داخل حدودها والمتروك استعمالها للنفع العام الموجودة عند نفاذ هذا القانون أو التي تحدث بعد ذلك وفق القوانين المرعية أو التي يدخل ضمن حدودها عند تغييرها وعلى دوائر الطابو تصحيح تسجيل هذه الشوارع باسم البلدية مباشرة إن كانت مسجلة باسم غيرها بلا رسم ". ويلاحظ أن المشرع أوجب تسجيل باسم البلدية كافة الشوارع الواقعة داخل حدودها المخصصة للنفع العام، ولكن هذا النص كان محل غموض في عدم تحديد صنف أو جنس أو ملكية العقارات التي أصبحت كلها أو جزءاً منها مخصصة للنفع العام مما أثار تساؤل في نطاق شموله للعقارات، هل يشمل الملكية الخاصة؟ أم يشمل العقارات العائدة للوزارات والجهات الرسمية ؟

الاستملاك إنما يتناول إجراءات الاستملاك والمنازعات المتعلقة به، أما ما تضمنه نصوص قانون الاستملاك في نوع التحسن في الجزء المتبقي من العقار والتي أجازت استملاك ربع مساحة العقار بدون مقابل، وكأنه أمر قانوني وجوبي يقترب من مفهوم التكليف القانوني بدفع الضريبة، فيطرح الفقه تساؤلاً، إلا يعد ذلك مخالفة التشريع العادي للدستور، لاسيما وان ما وصل إليه المشرع في تنظيمه للاستملاك إلى حد أهدار شرط حدده الدستور كضابط حاسم لمشروعية الاستملاك، إلا يعد ذلك مخالفة دستورية وانتهاك للحماية القانونية لحق الملكية التي نص عليها المشرع في الدستور^(٢١)؟.

الإتجاه الثاني : يرى جانب من الفقه ، إلى أن نص المشرع العراقي لاستقطاع ربع مساحة العقار دون تعويض مشروعة، ويؤسس لها البعض في أنها تعود في أصلها إلى نظام المقاصة في القانون المدني^(٢٢) ، الذي يُعَد وسيلة من وسائل انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء^(٢٣) ، وتتمثل الآلية الفنية للمقاصة في الربع القانوني في أن الجهة المستملكة مدينه لصاحب العقار بالتعويض عن نزع ملكية جزء من عقاره، وصاحب العقار مدين للإدارة بمقابل المنفعة نتيجة التحسن الذي طرأ على عقاره وزيادة قيمته ، وبهذا تحصل المقاصة القانونية بين الدينين ، وتكون عملية المقاصة جبرية بقوة القانون وهذا ما أكدته القضاء ، إذ قضى " ..أن على محكمة الموضوع أن تلتزم عليها أن تفهم الخبراء باستيفاء الربع القانوني ... " ^(٢٤) . وفي قضية أخرى قضى على ضرورة استيفاء الربع القانوني إلا إذا كانت مستوفية من قبل..^(٢٥) .

كما أن جانب من الفقه يؤسس مشروعيته باعتباره نوعاً من التعويض يفرضه القانون على مالك العقار الذي ارتفعت قيمته بسبب الاستملاك^(٢٦) . في حين يرى جانب آخر من الفقه في أن أساس مشروعيته مبدأ العدالة تتمثل في عدم جواز الإثراء على حساب المستملك^(٢٧) . وجانب آخر من الفقه يؤسس مشروعية استقطاع الربع القانوني إلى التكليف في المساهمة بالمنفعة العامة الذي يقع على الفرد فإذا قامت الحكومة ببعض المشاريع العامة كفتح طريق أو بناء جسر أو إنشاء المجمعات

السكنية، وأدى ذلك إلى ارتفاع قيمة الأراضي والأملك المجاورة ، فللحكومة أن تطالب أصحاب هذه الأراضي والأملك بالزيادة التي طرأت على قيمة أراضيهم وأملكهم^(٢٨) . إلا أنه يرد على مثل هذا الأساس بأن الفرد لا يتحمل عبء الجماعة، ثم إن مجرد رضوخه لحكم القانون في استملاك أرضه رغم عدم رغبته بذلك يعد مساهمة كافية منه في تحقيق النفع العام، ولذلك يذهب البعض أنه لا يمكن بحال من الأحوال أن تمتد هذه المساهمة لتشمل أي جزء من حقه بالتعويض^(٢٩) . في حين يرى جانب من الباحثين بأن قاعدة الغنم بالغرم هي الأساس الذي اعتمده المشرع في إلزام المستملك منه في الاستملاك الجزئي بعدم تعويضه عن ربع المساحة العمومية للعقار ونزعه بدون بدل، وكذلك إلزام المستملك منه بدفع قيمة ما يكمل الربع في حال تم استملاك ما يقل عن ربع المساحة العمومية للعقار، وتبرير ذلك أن المستملك سيقوم بالإنفاق على مشاريع المنفعة العامة وبسبب إقامة هذه المشاريع سيتحسن قيمة العقارات ، وبذلك سيكون صاحب العقار قد غنم بسبب المشروع وهو التحسن فعليه الغرم ، وأن المستملك قد غرم في الإنفاق على المشروع فله الغنم^(٣٠) . أما عن الصعيد القضائي، فلم تثار مشروعية نزع ملكية العقار دون تعويض بسبب التحسن في القضاء المصري والأردني، وإنما أثبتت لدى القضاء العراقي في محاكم الدرجة الأولى، ففي قضية طلبت محكمة بداءة الكراة بكتابها المرقم (٢٩٨٨٢) في ٢٠.٧/١١/٢٨ إلى المحكمة الاتحادية العليا البت بشرعية حكم المادتين ٣٧ و ٣٨ من قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨١ حيث ألزمت المادة ٣٧ منه الاستملاك ما لا يتجاوز ربع مساحة ارض العقار بدون بدل إذا ثبت لهيأة التقدير تحسن موقع أو منفعة القسم المتبقي منه وزيادة قيمته بسبب الاستملاك ، وأن المادة ٣٨ منه ألزمت مالك العقار المستملك جزء منه بدفع قيمة ما يكمل ربع المساحة العمومية للأرض قبل الاستملاك إذا كانت المساحة المستملكة بدون بدل يقل عن ربع المساحة العمومية للعقار وثبت لهيأة التقدير أن الاستملاك يؤدي إلى تحسن موقع أو منفعة القسم المتبقي منه وزيادة قيمته . ورأت محكمة بداءة الكراة ان ذلك يتعارض مع حكم المادة ٢٣ /ثانيا من الدستور حسب وجهة نظرها والتي نصت على عدم جواز نزع

لأن المشرع قيد هذا الأمر، بمراعاة الشروط والضوابط التي وضعها المشرع في قانون الاستملاك. بخلاف الأمر في التطبيق التشريعي الثاني إذ أثار هذا الأمر إشكالية على الصعيد الفقه والباحثين وكذلك القضاء حول مشروعيتها، ففيما يتعلق بالحالة الأولى أخذ العقارات وفقاً لتصميم الأساسي للبلدية بمقتضى نص المادة (٥٣) لاحظ البعض على هذا النص عدة ملاحظات نبينها بالآتي :-

١- أستخدم المشرع العراقي مصطلح (أخذ) ولم يستخدم مصطلح (نزع الملكية) أو (يستمك)، كذلك يلاحظ أستخدم المشرع مصطلح مجاناً، وهذا يدل على أن أخذ ملكية الأفراد في هذه الحالة تتم بدون تعويض من قبل المجلس البلدي .
٢- أشرت المشرع في المادة المذكورة لأخذ ربع المساحة العامة لكل ملك مجاناً أن يكون هذا الملك أرضاً، وبخلافه إذا لم يكن الملك أرضاً فإنه لا يمكن أخذ ربع مساحته مجاناً إلا في حالة إعادة بنائه من جديد.

٣- لم تشترط المادة المذكورة تحسن العقار أو زيادة قيمته لأجل أخذ ربع مساحته دون بدل وهذا بخلاف ما اشترطته المادتين (٣٧ و ٣٨) من قانون الاستملاك من أن ربع مساحة العقار لا تستحق إلا إذا تحقق التحسن في العقار المستملك جزءاً منه^(٣٣).

إلا أنه يمكن تفسير النص أن التحسن متحقق في الجزء المتبقي من العقار المستملك بصورة ثابتة في جميع حالات الاستملاك بحدود ربع مساحة العقار من أجل فتح أو توسيع شارع، لأن الأخير سيحسن موقع الجزء المتبقي من العقار المستملك وسيزيد من قيمته النقدية، لذلك أوجبت المادة المذكورة على المجلس البلدي أخذ ما لا يتجاوز على ربع المساحة العامة لكل ملك مجاناً أي أن الأخذ في هذه الحالة أمر وجوبي ، لذلك لا يتصور أن تكون المساحة المأخوذة بدون بدل أقل من ربع المساحة العامة للعقار . أما إذا اقتضى الأمر أخذ أكثر من ربع مساحة العقار فعلى المجلس البلدي في هذه الحالة أن يستمك ما يزيد على الربع وفقاً لقانون الاستملاك.

وبذلك يتفق حكم المادة في قانون إدارة البلديات بخصوص الربع القانوني مع حكم المادة (٣٧) من قانون الاستملاك^(٣٤).

٤- أن الجهة التي تأخذ ملكية العقار هي جهة إداريه ، لذلك لا يمكن اعتبار أخذ ملكية ربع مساحة العقار وفقاً للمادة (٥٣) نزاعاً للملكية بالتراضي لأنه لا يوجد اتفاق بين الجهة التي تأخذ ربع مساحة العقار مجاناً وبين مالك العقار، كما لا يمكن اعتباره استملاك قضائي لأنه لم يتم عرض هذا الموضوع على القضاء ، كما لا يمكن القول بأننا أمام حالة استملاك إداري ، لأن من شروط هذه الحالة وفقاً للمادة (٢٢) من قانون الاستملاك ، أن يكون العقار المطلوب استملاكه عائداً لدوائر الدولة . فالملكية العقارية تنزع بصورة جبرية بقرار إداري صادر عن المجلس البلدي بموجب نص المادة (٥٣) من قانون إدارة البلديات، ومن ثم تنتفي الحاجة إلى تقديم طلب الاستملاك إلى محكمة بداءة موقع العقار من قبل البلدية المعنية.

٥- لا يمكن لمالك العقار الطعن في مشروعية قرار نزع ملكيته أمام محكمة القضاء الإداري استناداً لقانون مجلس الدولة رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧^(٣٥).

وذلك لأن نص المادة (٢) من القانون أشارت إلى سريان قانون مجلس شورى الدولة رقم ٦٥ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته، باستثناء نص الفقرة الرابعة من نص المادة ٦ ، وبما أن نص المادة (٧/ رابعاً) من قانون مجلس شورى الدولة تُعد سارية المفعول التي اشترطت للنظر في صحة القرارات الإدارية عدم تعيين مرجع للطعن فيها ، في حين أن المادة (٥٦) من قانون إدارة البلديات قد عينت مرجعاً للطعن في قرار أخذ ربع مساحة العقار بدون بدل^(٣٦). أما فيما يتعلق بالحالة الثانية بتسجيل باسم البلدية بدون عوض كافة الشوارع بنص المادة (٩٧)، فإن للمحكمة الاتحادية العليا كانت لها موقف من مدى دستورية نص المادة ٩٧ في حكم صدر لها وقد جاء في حيثيات الحكم ((وجدت المحكمة أن عمومية نص المادة (١/٩٧) من قانون إدارة البلديات بعدم تشخيصه صنف وجنس وملكية تلك العقارات التي تذهب أو جزءاً منها إلى شوارع حادثه قبل نفاذ

القانون المذكور أو بعد نفاذه وتسجل بدون عوض باسم البلديات ما دامت واقعة داخل حدودها، وإن هذه العمومية جعلت نص المادة السالفة الذكر مخالفة لأحكام المادة (٢٣) من الدستور التي حصنت الملكية الخاصة ولم تجوز نزعها إلا لأغراض المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل لتلك العقارات ، وبناء عليه قرر الحكم بعدم دستورية نص المادة (١/٩٧) من قانون إدارة البلديات بقدر تعلق الأمر بالملكية الخاصة للعقارات التي تذهب أو جزءاً منها إلى شوارع حادثة قبل نفاذه أو بعد نفاذه داخل حدود البلديات^(٣٧) . ويرى جانب من الفقه أن هذا الاجتهاد القضائي يخالف صحيح القانون والتفسير السليم للنصوص القانونية، فالمادة (٩٧) السالفة تتحدث عن شوارع في أراضٍ متروكة تسجل باسم البلدية بدون رسم، ومفهوم الأرض المتروكة حددته بشكل واضح المادة (٨) من قانون التسجيل العقاري رقم (٤٣) لسنة ١٩٧١ حيث عرف الأرض المتروكة بأنها " العقارات العائدة للدولة والمخصصة لأغراض المنفعة العامة أو لمنفعة أهالي قرية أو قصبة معينة". فالأرض المتروكة هي أرض مملوكة للدولة متمثلة بوزارة المالية، لكنها تركت للمنفعة العامة أو لمنفعة أهالي قرية أو قصبة كمرعى لدوابهم أو مقبرة لموتاهم أو حديقة لعوائلهم، وغير ذلك من الأغراض، فإذا وقعت الأرض المتروكة ضمن مسارات طريق يراد فتحه ضمن حدود البلدية، فإنها تسجل باسم البلدية بدون رسم، فالمفهوم بعيد كل البعد عن الأراضي المملوكة للأفراد، وإنما أراضٍ مملوكة للدولة من صنف الأراضي المتروكة ولا يمكن بحال من الاحوال أن يطبق الحكم الخاص بالأراضي المتروكة ضمن حدود البلدية إلى أراضي الأفراد والـ كان ذلك مخالفاً لكل القواعد والأحكام المنظمة للملكية الخاصة وصيانتها من التعدي من قبل الغير سواء من دوائر الدولة أو من الأفراد العاديين^(٣٨) . ولذلك يرى أن المحكمة الاتحادية العليا قد اخطئت خطأ جسيماً في تفسير نص المادة (٩٧) من قانون إدارة البلديات، وقد قاد هذا الخطأ في التفسير إلى خطأ في التطبيق.

وكذلك أثيرت مشروعية نزع ملكية العقار دون تعويض بسبب التحسن الناتج من الطرق في القضاء الأردني، ففي قضية تتجلى وقائعها في أن وزارة الأشغال العامة أقامت دعوى الاستملاك لجزء من أرض المدعي عليه والبالغ مساحتها ٣ دونم و ٨٠٠ متر

لتوسيع طريق.. وطلب المدعى عليه الحكم له بالتعويض عن المساحة المستملكة، وأثناء السير بإجراءات الدعوى تقدم المدعى عليه بمذكرة تضمنت الدفع بعدم دستورية الفقرة أ من المادة (١١) من قانون الاستملاك بحجة مخالفتها لحكم المادة (١١) من الدستور، وانتهت في ختام مذكرتها إلى طلب وقف النظر بالدعوى الأصلية وإحالة الملف إلى محكمة التمييز، ووجدت الأخيرة أن المتطلبات القانونية التي أوجبتها المادة (١١) من قانون المحكمة الدستورية النافذ بجدية الطعن متوفرة في طلب الجهة الطاعنة، واستنادا لذلك أصدرت قرارها بإحالة الطلب إلى المحكمة الدستورية للفصل فيه، وقضت الأخيرة أن المادة (١١) من الدستور تنص على " لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون " ... وحيث واضح الدستور أرسى مبدئين يتوجب الالتزام بأحكامهما أولهما أن يكون هدف الاستملاك تحقيق المنفعة العامة وثانيهما أن يتم دفع تعويض عادل إلى المالك، وحيث أن الدستور بقوله (حسبما يعين في القانون) قد فوض المشرع لوضع قانون يتولى فيه تبيان الآليات والوسائل القانونية التي بمقتضاها تتوفر مكنة تنفيذ مبدئي المنفعة العامة والتعويض العادل وحيث أن المشرع استند لهذا التفويض ومارس صلاحياته التي تخوله إجراء الملائمات والمفاضلة بين مختلف البدائل التي يستقل بتقديرها مستجيباً لمقتضيات الصالح العام وتحقيق المساواة بين المستملك والمالك ولهذا وبالبناء على ما بيناه تقرر المحكمة الحكم برد الطعن^(٣٩). وكذلك قضت في إحدى قراراتها أن ما ورد في نص المادة (١١) من قانون الاستملاك يعد استثناء على القاعدة العامة الواردة في الدستور الأردني حيث جاء في حكمها " لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون حسب أحكام المادة الحادية عشرة من الدستور الأردني، وقد جاء في المادة ١١/أ من قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ استثناء من القاعدة العامة بجواز اقتطاع ما لا يزيد على ربع مساحة الأرض مجاناً إذا كان الاستملاك للطريق أو لا يزيد على ربع مساحة الجزء المستملك من الأرض إذا كان الاستملاك لإنشاء مشروع الإسكان على ذلك الجزء وعليه وطالما أن المساحة المستملكة ليست لهاتين الحالتين فلا يجوز اقتطاع



الربع القانوني^(٤٠). ويرى البعض أن هذا القرار قد جانب الصواب كونه قد أخذ بعين الاعتبار فقط عبارة "حسبما ينص القانون" ولم يعط أي اهتمام لعبارة التعويض العادل الواردة في الدستور، وبالمقارنة بين موقف المشرع العراقي والأردني يرى أن موقف المشرع العراقي أكثر عدالة وموضوعية في حكمه من قانون الاستملاك الأردني لأن المشرع العراقي لا يوجب استملاك ربع العقار مجاناً إلا شريطة أن يثبت لهيئة التقدير تحسن موقع أو منفعة القسم المتبقي منه وزيادة قيمته بسبب الاستملاك، بينما المشرع الأردني أجاز استملاك ربع مساحة العقار مجاناً إذا كان الاستملاك للغايات المحددة في المادة ١١/أ دون اشتراط أن يؤدي الاستملاك إلى تحسن موقع أو منفعة الجزء المتبقي منه وزيادة قيمته بسبب الاستملاك^(٤١). ومؤدى ذلك أن المشرع أخذ بالأثر الإيجابي للاستملاك على الجزء المتبقي من العقار المستملك، ولم يضع ضوابط لمصلحة المالك كما كان عليه الحال في ظل قانون الاستملاك الأردني الملغي رقم ٢ لسنة ١٩٥٣، فعلى الرغم من أن قانون الاستملاك الأردني الملغي قد أجاز استملاك ربع المساحة مجاناً إلا أنه يعد أكثر تطوراً وعدالة قياساً بالنص الحالي حيث كانت المادة (٢١) من القانون الملغي قد وضعت عدة ضوابط^(٤٢).

الخاتمة

بعد هذه الدراسة توصلنا إلى جملة من النتائج والتوصيات التي سنبينها بالآتي:

أولاً- النتائج

١- اختلفت التشريعات المقارنة في طريقة استيفاء مقابل التحسن من قبل الجهة المستملكة، فالمشرع المصري ربطها باستقطاع من التعويض النقدي عن نزع الملكية، لذلك لم يحدث غموض أو التباس لدى الفقه والقضاء حول مشروعية الاستقطاع، بينما المشرع العراقي ربطها باستقطاع جزء من مساحة الأرض تمثلت برقع مساحة الأرض العمومية، وهذا هو السبب الذي أدى بجانب من الفقه ولدى أيضاً جانب من محاكم القضاء الدرجة الأولى بعدم مشروعية استيفاء هذا المقابل، بينما

المشرع الأردني يتمثل مقابل التحسن على شكل مبلغ نقدي يدفع كضريبة، كذلك أيضاً لم يحدث غموض أو التباس لدى الفقه والقضاء حول مشروعية الاستقطاع .

٢- أنفرد المشرع المصري بالاعتماد على معيار مرن فيما يتعلق بمقدار استقطاع مقابل التحسن، وهو تخويل لجنة تقدير التعويض عن نزع الملكية أن تقوم بتحديد مقابل الزيادة الحاصلة في القيمة النقدية للجزء المتبقي الناتجة من المنفعة العامة، على أن تقوم باستقطاعه من مبلغ التعويض، لكن يؤخذ عليه أن لجنة التقدير والمستملك كلاهما جهة إدارية وهذا ما يشعر المستملك بأن الخصم والحكم هما جهة إدارية ، فيمكن يعتمد المعيار المرن إذا كانت لجنة التقدير قضائية ، وهي الأقرب في تحقيق العدالة من اللجنة الإدارية .

٣- اعتمدت التشريعات المقارنة على المعيار الجامد فيما يتعلق بمقدار استقطاع مقابل التحسن، فالمشرع المصري في المشروعات داخل المدن وهو مبلغ نقدي لا يتجاوز نصف التكاليف الفعلية للمشروع، وهذا يشعر أن المستملك منه يتحمل جزء كبير على عاتقه في إنشاء المشروع المخصص للمنفعة العامة ، بالرغم أنه من المهام الأساسية التي تتحملها الدولة، إلا أن المشرع جعل من الأفراد شريك بالمناصفة في التكاليف في أنشائها بالرغم من أن بعض الفائدة تعود على عقاره ، والمشرع العراقي حددها باستقطاع ربع المساحة العمومية، وكذلك المشرع الأردني إذا كان الاستملاك للطريق، وهذا المقدار أيضاً كبير يتحمله المستملك منه في مساهمته في المنفعة العامة، فيجعل منه شريك أساسي للدولة في مهامها لا سيما عند الاستملاك بجزء قليل من عقاره فيتحمل المستملك منه بدفع الفرق ما يكمل ربع مساحة العقار .

ولكن يلاحظ ان المشرع الأردني حدد في حالة ما لا يزيد عن ربع مساحة الجزء المستملك من الأرض إذا كان الاستملاك لإنشاء مشروع الإسكان على ذلك الجزء،

ونعتقد ان هذا المقدار لا يشكل عبء كبير على الأفراد في تحمل أعباء المساهمة في المنفعة العامة وهو يتناسب كمقابل للتحسن .

٤- يتفق نزع ملكية العقار بدون مقابل بموجب المادة (٣٧) من قانون الاستملاك مع حكمه بموجب المادة (٥٣) من قانون إدارة البلديات العراقي من حيث أن نزع الملكية في كلتا الحالتين يكون بمقدار لا يزيد على ربع مساحة العقار دون بدل، ولكن يختلفان من حيث أن نزع الملكية في قانون الاستملاك مشروط بتحسين الجزء المتبقي من العقار المستملك، أما في قانون إدارة البلديات فلم يشترط ذلك، ومؤدى ذلك فنزع ملكية ربع مساحة العقار دون مقابل ودون حصول تحسن في الجزء المتبقي من العقار المستملك يمثل ذلك خرق للحماية التي أقرها المشرع في الدستور .

٥- أن نزع ملكية الخاصة يمثل استثناء من قاعدة عدم المساس بها ، وهذا الاستثناء يفضل أن ينظم بقانون واحد وبصورة واضحة لا سيما مسألة استقطاع مقابل التحسن ، لذلك حسناً فعل المشرع المصري عندما لم ينظم مسألة قيام البلدية بنزع ملكية العقارات في قانون المجالس البلدية وإنما عليها سلوك القواعد القانونية الواردة في قانون نزع الملكية للمنفعة العامة وهو القانون المنظم لكل إجراءات نزع الملكية ، وكذلك الأمر لدى المشرع الأردني إذ اتبع نفس الخطة فلم ينظم في قانون البلدية استملاك العقارات و إنما على البلدية إذا ارادت استملاك العقارات للمنفعة العامة عليها سلوك القواعد المتبعة في قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧ المعدل، ولذلك لم تثار أشكالية مشروعية نزع ملكية العقار دون تعويض أمام القضاء المصري وكذلك الأردني، بخلاف الأمر لدى المشرع العراقي في قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل، إذ نظم حالتين أجاز فيهما نزع ملكية العقار دون بدل بسبب التصميم الأساسي الذي تم وضعه من قبل البلدية.

٦- أن المشرع العراقي أجاز نزع ملكية ربع مساحة العقار بدون تعويض وفقاً لنص المادة (٥٣) من قانون إدارة البلديات ولم يشترط تحسن القسم المتبقي من العقار في حالة الاستملاك الجزئي، وكذلك الحكم في حالة الاستملاك الكلي، إذ أجاز اخذ ربع مساحة العقار بدون بدل، ومن ثم يقتصر التعويض إلى ثلاثة أرباع مساحة العقار المتبقية، وهذا الأمر يمثل خرق لحكم المادة (٢٣/ ثانياً) من الدستور والمادة ١٠٥ من القانون المدني.

ثانياً- المقترحات

١- نقترح على المشرع العراقي إلغاء المادة (٥٣) من قانون إدارة البلديات رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٤ المعدل بالنظر لتعارضها مع حكم المادة (٢٣/ ثانياً) من الدستور العراقي، وكذلك مخالفتها لحكم المادة (١٠٥) من القانون المدني.

٢- نقترح على المشرع العراقي تعديل نص المادة (٣٧) بالصيغة الآتية " يستملك بدون بدل ما لا يتجاوز ربع مساحة أرض العقار المستملكة، إذا ثبت لهيئة التقدير تحسن، موقع أو منفعة، القسم المتبقي منه وزيادة قيمته بسبب أعمال المنفعة العامة، ويقتصر التعويض في هذه الحالة، على ما تشتمل عليه المساحة المستملكة من منشآت ومغروسات".

٣- أن الأخذ بالحكم السابق يستتبع إلغاء المادة (٣٨) من قانون الاستملاك التي تلزم المستملك منه بدفع قيمة ما يكمل ربع المساحة العمومية للأرض قبل الاستملاك إذا كانت المساحة المستملكة بدون بدل تقل عن ربع المساحة العمومية للعقار، فكما ذكرنا بالفقرة السابقة أن النسبة المفترضة من المشرع نسبة كبير وثقل من كاهل المستملك منه.

الهوامش

- ^١ دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ النافذ بالمادة ٢/٢٣ " لا يجوز نزع الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل وينظم ذلك بقانون " ، وكذلك دستور جمهورية مصر النافذ لسنة ٢٠١٤ بالمادة ٣٥ " الملكية الخاصة مصونة ، وحق الإرث فيها مكفول ، ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال المبينة في القانون ، وبحكم قضائي، ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون " . دستور المملكة الأردنية الهاشمية لسنة ١٩٥٢ المعدل بالمادة ١١ " لا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون " .
- ^٢ نص المشرع العراقي في المادة ١٠٥٠ من القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل " لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه ، إلا في الأحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي يرسمها . ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل يدفع إليه مقدماً " . وكذلك موقف المشرع المصري في القانون المدني رقم ١٣١ لسنة ١٩٨٤ في نص المادة ٨٠٥ " لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل " وكذلك المشرع الأردني نص في المادة ١٠٢٠ من القانون المدني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦ " لا ينزع ملك أحد بلا سبب شرعي ولا يستملك ملك أحد إلا للمنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل حسبما يعين في القانون " .
- ^٣ خالد رشيد الدليمي، نزع الملكية للنفع العام دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه كلية القانون جامعة بغداد، ٢٠٠١، ص ١٤٥.
- ^٤ نص المادة (١٧) من قانون نزع الملكية رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ المعدل " إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذي لم تنزع ملكيته بسبب أعمال المنفعة العامة في غير مشروعات التنظيم داخل المدن ، وجب على اللجنة المنصوص عليها في المادة ٦ من هذا القانون مراعاة هذه الزيادة أو هذا النقصان في تقدير التعويض .
- ^٥ د. مصطفى محمد محمود عبد الكريم، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة - دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، ط ١، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية - مصر، ٢٠١٨، ص ١١٧.
- ^٦ ينظر: شهاب أحمد ياسين، الوجيز في شرح قانون الإستملاك، ط ١، المكتبة القانونية، بغداد - العراق، ٢٠١١، ص ١٤٩-١٥٠.
- ^٧ محكمة أستئناف بغداد الرصافة الاتحادية / الهيئة التمييزية، قرار رقم ٩٠٦، أستملاك/ بتاريخ ١٦/٧/٢٠١٣ أشار إليه د. جمال عبد كاظم ، تغير حالة العقار في قانون الاستملاك دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة معهد العلمين، العدد ٢٢٠، ٢٠٢٠، ص ٨٣.
- ^٨ نصت المادة ٢٤ فقرة ٤ " أن لا تفرض ضريبة تحسين على من استملك ربع مساحة عقاره دون تعويض .. " .
- ^٩ نصت المادة (١٩) من قانون نزع الملكية النافذ " يلزم ملاك العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب اعمال المنفعة العامة في مشروعات التنظيم بالمدن دون أخذ جزء منها بدفع مقابل هذا التحسين بحيث لا يجاوز ذلك نصف التكاليف الفعلية لإنشاء أو توسيع الشارع أو الميدان الذي نتج عنه هذا التحسين . ويسري حكم الفقرة السابقة اذا كان نزع الملكية لمشروعات التنظيم في المدن مقصوراً على جزء من العقار ورأت السلطة القائمة على أعمال التنظيم أن احتفاظ المالك بالجزء الباقي من العقار لا يتعارض مع الغاية من المشروع المراد تنفيذه .
- ^{١٠} محكمة أستئناف بغداد الرصافة ، قرار رقم (٧٦٥) بتاريخ ٣٠/٨/٢٠١٠ وكذلك حكم محكمة أستئناف الرصافة رقم (٧٦١) بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٠، متاح على قاعدة التشريعات العراقية

<https://iraqlid.hjc.iq/VerdictsTextResults.aspx>

وكذلك قرار محكمة أستئناف الرصافة الاتحادية ، رقم ٧٦٣، بتاريخ ٢٦/٨/٢٠١٠ متاح على قاعدة التشريعات العراقية

<https://iraqlid.hjc.iq/VerdictsTextResults.aspx>

وكذلك قرار محكمة أستاناف الرصافة الاتحادية ، رقم (٧٨٣) بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٩ متاح على قاعدة التشريعات العراقية

<https://iraqlid.hjc.iq/VerdictsTextResults.aspx>

قرار محكمة أستاناف الرصافة، رقم ٧٧٢، بتاريخ ٢٠١٠/٨/٣٠ متاح على قاعدة التشريعات العراقية

<https://iraqlid.hjc.iq/VerdictsTextResults.aspx>

وكذلك قرار محكمة أستاناف الرصافة الاتحادية، رقم (٧٩١)، بتاريخ ٢٠١٠/٨/٣١ متاح على قاعدة التشريعات العراقية

<https://iraqlid.hjc.iq/VerdictsTextResults.aspx>

والقرار رقم (٨١٥) بتاريخ ٢٠١٩/٩/١٦ ، وكذلك قرار محكمة بداعة دهوك رقم (١٢/استملاك قضائي/٢٠١٣) بتاريخ ٢٠١٣/٧/٢٣ ، وكذلك قرار محكمة بداعة دهوك ، قرار رقم (٤٤/استملاك قضائي/٢٠١٣) بتاريخ ٢٠١٣/١١/٢٤ ، أشار إليهما ظاهر مجيد قادر وآخرون، نزاع ملكية العقار دون بدل ، بحث منشور في مجلة زانكو -الانسانيات ، جامعة صلاح الدين ، المجلد ٢٤، العدد ٤، ٢٠٢٠، ص ٦.

١١ نصت المادة ١١ فقرة أ ... إذا كان الاستملاك لفتح أو توسيع طريق أو لإنشاء مشروع إسكان حكومي فيقطع مجاناً ما لا يزيد على ربع مساحة الأرض إذا كان الاستملاك للطريق وما لا يزيد على ربع مساحة الجزء المستملك من الأرض إذا كان الاستملاك لإنشاء مشروع الإسكان على ذلك الجزء على أن تخصص المساحة المقطعة مجاناً لغاية إنشاء الطرق في مشروع الإسكان ...".

١٢ نصت المادة ٢٤ فقرة ٤ " ... أما إذا كان الجزء المستملك أقل من ربع مساحة العقار فلا يجوز أن تتجاوز ضريبة التحسين المستوفاة بموجب هذه الفقرة الفرق بين قيمة مساحة ربع العقار وقيمة الجزء المستملك " .

١٣ صفاء شكور عباس، بدل تحسن العقار، بحث منشور في مجلة دراسات البصرة، السنة الخامسة ، العدد ٣٨، ٢٠٢٠، ص ٣٦٢.

١٤ ينظر : د. جمال عبد كاظم، تغيير حالة العقار في قانون الاستملاك دراسة مقارنة، مطر سابق، ص ٨٠ .

١٥ ينظر: د. غني حسون طه ، حق الملكية ج ١، مطبوعات جامعة الكويت، ١٩٧٧ ص ٧٠ .

١٦ د. رشا خليل عبد، الأساس الدستوري لأستملاك من قبل الادارة ، مقال منشور على موقع المركز الديمقراطي العربي،

٢٠١٨.

https://democraticac.de/?p=57317#google_vignette

١٧ ولذلك نص المشرع الدستوري على شرط التعويض العادل في الدستور العراقي النافذ لسنة ٢٠٠٥ إذ نص في المادة ٢٣/ ثانياً " أن الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز نزعها إلا لأغراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل " . كذلك قد أكد على شرط عدالة التعويض في القانون المدني في نص المادة (١٠٥٠) بالقول " لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وبالطريقة التي يرسمها، ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل يدفع إليه مقدماً " .

وكذلك أيضاً في قانون الإستملاك النافذ في المادة الأولى منه، وأعدده من الاهداف الأساسية للقانون .

١٨ المادة ٢٣/ثانياً من دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ ، والمادة ٣٥ من دستور جمهورية مصر لسنة ٢٠١٤ والمادة

(١١) من دستور المملكة الأردنية الهاشمية لسنة ١٩٥٢ المعدل.

١٩ ينظر: المادة ١٠٥٠ من القانون المدني العراقي و المادة ٨٠٥ من القانون المدني المصري والمادة ١٠٢٠ من القانون

المدني الأردني .

٢٠ د. عبد الناصر زياد وأشرف أسماعيل العدوان ، التعويض العادل كشرط لمشروعية الإستملاك في ضوء أحكام قانون الاستملاك الأردني ، مجلة علوم الشريعة والقانون ، المجلد ٣٩، العدد ٢، ٢٠١٢، ص ٤٧، خالد حمادة الخريشا، دعاوى الاستملاك أمام القضاء ، ط ١، دار الفكر للنشر والتوزيع ، ٢٠١٠، ص ٣٣- وكذلك ص ٥٩ ، مروان محمد محروس و خليل محمد عبدالله ، حماية الملكية الخاصة في أحكام المحكمة الدستورية البحرينية على ضوء التشريعات المنظمة لهذه الحماية، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، المجلد ١٤ العدد الثاني، ٢٠١٧، ص ٣٩٥، محمد وليد العبادي ، وأحمد عبد الكريم

- ٢٠٠٨، ص ٢٥٨.
- ٢١ د. عبد الناصر زياد وأشرف إسماعيل العدوان، التعويض العادل كشرط لمشروعية الإستملاك في ضوء أحكام قانون الإستملاك الأردني، مصدر سابق، ص ٧٧.
- ٢٢ خالد رشيد الدليمي، نزع الملكية للنفع العام دراسة مقارنة، مصدر سابق، ص ٥٥.
- ٢٣ عرفت المادة (٤٠٨) المقاصة بأنها إسقاط دين مطلوب لشخص من غريمه في مقابلة دين مطلوب من ذلك الشخص لغريمه.
- ٢٤ محكمة تمييز إقيم كوردستان، قرار رقم (٤٠٢/٤) الهيئة المدنية/٢٠١٨ بتاريخ ٢٠١٨/١٠/٢ أشار إليه ظاهر مجيد قادر وآخرون، نزع ملكية العقار دون بدل، مصدر سابق، ص ٣.
- ٢٥ محكمة أستئناف منطقة السليمانية، قرار رقم (٤٣٨/ب/٢٠١٧) بتاريخ ٢٠١٧/١٢/٢٧ أشار إليه ظاهر مجيد قادر وآخرون، نزع ملكية العقار دون بدل، بحث منشور في مجلة كلية القانون جامعة صلاح الدين - أربيل، العدد ٢٤ السنة ٤، ٢٠٢٠، ص ٣.
- ٢٦ د. درع حماد الدليمي، الحقوق العينية الأصلية، ج ١، مكتبة السنهوري، بيروت- لبنان، ٢٠١٨، ص ٦٤.
- ٢٧ د. ألبرت سرحان وآخرون، القانون الإداري الخاص، ط ١، منشورات الحلبي، ٢٠١٠، ص ٣٥٨ وكذلك د. طارق المجذوب د. هيام مروة، الموجز في القانون الإداري الخاص، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٥، ص ١٤٨. وكذلك د. عباس محمد نصر الله، القانون الإداري الخاص، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٦، ص ١٨٩، من الجدير بالذكر أن النظام القانوني اللبناني يأخذ بنفس فكرة التشريع العراقي بإستقطاع الربع القانوني.
- ٢٨ د. عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، المكتبة القانونية، ١٩٧٤، ص ٦٢٤.
- ٢٩ ميشال الخوري، قضايا الاستملاك، بدون ذكر دار النشر، ١٩٦٢، ص ٥٢.
- ٣٠ د. جمال عبد كاظم، تغير حالة العقار، مصدر سابق، ص ٧٨-٨١.
- ٣١ قرار محكمة الاتحادية العليا /٣٥/ اتحاديته بتاريخ ٢٠٠٨/١/٨ غير منشور.
- ٣٢ قرار المحكمة الاتحادية العليا، العدد ٩٣ لسنة ٢٠١٤، منشور على موقع المحكمة الاتحادية العليا.
- ٣٣ ويبدو أن المشرع اللبناني قد عالج هذا الأمر بصورة صريحة في نص المادة ٣٧/ف ٢، وأضفى طفة المشروعية من خلال أفترض المشرع قرينة قانونية قاطعة غير قابلة للإثبات العكس أن التحسن متحقق في الجزء المتبقي من العقار المستملاك بموجب التخطيط إذا كانت المساحة المستملاك أقل من ربع المساحة العمومية للعقار، وهذا الافتراض غلق الباب أما اجتهاد الفقه والقضاء بالقول أن نزع الملكية تمت دون مقابل.
- وكذلك القضاء اللبنانيي اعتبر أن ما ينتج عن التخطيط للطرق والساحات العامة من ضم ربع العقار المستملاك مجاناً إلى الأملاك العامة يؤدي بالفعل إلى تحسين في الجزء المتبقي من العقار بحيث أن الربع المجاني يوازي قيمة هذا التحسين قرار مجلس شوري الدولة اللبناني، رقم ٥٧٣، بتاريخ ٢٠٠٣/٦/٢٤ أشار إليه مصطفى كامل محمد طهمور، الاستملاك للنفع العامة في القوانين المقارنة، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت - لبنان، ٢٠١٩، ص ١٥٩.
- ٣٤ ينظر : ظاهر مجيد قادر وآخرون، نزع ملكية العقار دون بدل، مصدر سابق، ص ٥.
- ٣٥ قانون مجلس الدولة، رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧، منشور في الوقائع العراقية، العدد ٤٤٥٦، ص ٣.
- ٣٦ نصت المادة (٥٦) من قانون إدارة البلديات العراقي "١- تكون قرارات المجلس في أستعمال وظائفه المنصوص عليها في هذا القانون والتي لا تتطلب صرف مبلغ من أمانة العاصمة والبلدية المختصة تابعة لأعتراض خلال ثلاثين يوماً من قبل الوزير بالنسبة لأمانة العاصمة والسلطة الإدارية بالنسبة للبلديات الأخرى ...".

٣٧ ووجدت المحكمة الاتحادية العليا أن النص موضوع الطعن بعدم الدستورية قد تضمن في جانب منه فعلاً أجزائياً وهو إلزام دوائر التسجيل العقاري بتسجيل الشوارع كافة المتروكة أستعمالها للنفع العام الواقعة داخل حدود البلدية أو التي تدخل ضمن حدودها عند حدوث تغييرات في الحدود عند نفاذ قانون إدارة البلديات، أو تلك الشوارع التي تحدث بعد نفاذه وفقاً للقوانين المرعية وتسجل باسم البلديات دون عوض ، وتضمن النص كذلك أثراً ترتب على الجانب الاجرائي منه وهو تسجيل تلك العقارات دون عوض باسم البلديات ، ولأحظت المحكمة من خلال قراءة نص المادة (٩٧) أنها لم تحدد صنف أو جنس أو ملكية العقارات التي أصبحت أو جزءاً منها شوارع متروكة للنفع العام داخل حدود البلديات وهل أن هذه العقارات مملوكة ملكاً طرماً ، ملكية خاصة أو عائدة إلى الوزارات أو الجهات الرسمية غير المرتبطة بوزارة، وإزاء ذلك ترددت المحاكم في دلالة النص موضوع الطعن بعدم الدستورية ما بين شموله للعقارات المملوكة ملكية خاصة وما بين اقتصار حكمه على العقارات العائدة للدولة وحيث أن توجه المحاكم أخيراً إلى شمول النص المتقدم للعقارات المملوكة ملكية خاصة والتي ذهبت أو جزءاً منها إلى الشوارع داخل حدود البلديات وحرمان اصحابها من التعويض عن تسجيلها باسم البلديات بدون عوض وكذلك حرمانها من المطالبة بأجر مثلاً سواء كانت تلك الشوارع محدثة قبل نفاذ قانون إدارة البلديات أو بعد نفاذه ، ووجدت المحكمة الاتحادية العليا أن عمومية نص المادة (١/٩٧) من قانون إدارة البلديات بعدم تشيئة صنف وجنس وملكية تلك العقارات التي تذهب أو جزءاً منها إلى شوارع حادثّة قبل نفاذ القانون المذكور أو بعد نفاذه وتسجل بدون عوض باسم البلديات ما دامت واقعة داخل حدودها وان هذه العمومية جعلت نص المادة السالفة الذكر مخالفة لأحكام المادة (٢٣) من الدستور التي حصنت الملكية الخاصة ولم تجوز نزاعها إلا لأغراض المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل لتلك العقارات ، وبناء عليه قرر الحكم بعدم دستورية نص المادة (١/٩٧) من قانون إدارة البلديات بقدر تعلق الأمر بالملكية الخاصة للعقارات التي تذهب أو جزءاً منها إلى شوارع حادثّة قبل نفاذه أو بعد نفاذه داخل حدود البلديات. المحكمة الاتحادية العليا، قرار رقم ١٠٨ وموحدتها ١٢٤/١٢٤/٢٠١٩، بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٠ غير منشور. ويقصد بموحدتها في الرقم دعوى أخرى تتضمن الطعن بعدم دستورية المادة ٩٧ ولتعلق الدعويين بموضوع واحد تقرر توحيدها لنظرهما معاً).

٣٨ د. درع حماد الديلمي تعليق على حكم محكمة التمييز بعدم جواز المطالبة بأجر المثل عن تجاوز البلدية على ارض الغير، منشور في مجلة كلية القانون والعلوم السياسية في الجامعة العراقية، العدد الثامن، " وتجد المحكمة ان عمومية نص المادة (٩٧) من قانون إدارة البلديات بعدم تشيئة صنف وجنس وملكية تلك العقارات التي تذهب، أو جزء منها الى شوارع حادثّة قبل نفاذ القانون المذكور أو بعد نفاذه وتسجل بدون عوض باسم البلديات ما دامت واقعة داخل حدودها وان هذه العمومية جعلت نص المادة (١/٩٧) من قانون إدارة البلديات مخالفاً لأحكام المادة (٢٣) من الدستور التي حصنت الملكية الخاصة ولم تجوز نزاعها الا لأغراض المنفعة العامة ومقابل تعويض عادل لتلك العقارات، وبناء عليه قرر الحكم بعدم دستورية نص المادة (١/٩٧) من قانون إدارة البلديات رقم (١٦٥) لسنة ١٩٦٤ بقدر تعلق الامر بالملكية الخاصة للعقارات التي تذهب أو جزءاً منها الى شوارع حادثّة قبل نفاذه أو بعد نفاذه داخل حدود البلديات..... وبهذا الحكم افصحت المحكمة الاتحادية عن موقف جدير بالتقدير والاحترام، بتأكيد على وجوب طون الملكية الخاصة وعدم جواز نزاعها الا للمصلحة العامة ولقاء تعويض عادل، لكننا نرى ان المسألة وجها اخر لا يرتبط بدستورية أو عدم دستورية المادة (١/٩٧) من قانون إدارة البلديات ونرى ان النص المذكور لا تشوبه لوثة عدم الدستورية، فالمادة (٩٧) لا تتحدث عن الملكية الخاصة من قريب أو بعيد، وإنما تتحدث عن صنف من الارض يطلق عليها الارض المتروكة وقد اشرنا اليها سالفا وهي الارض المملوكة للدولة لكنها خصت بالمنفعة العامة لأهل قرية أو بلدة معينة، فإذا وقعت الارض أو جزءاً منها ضمن حدود البلدية، فإنها تسجل باسم البلدية بدون رسم، وليس هناك اصطلاح قانوني في كل القوانين التي نظمت الملكية العقارية في العراق يتضمن اصطلاح ارض مملوكة ملكية خاصة ومتروكة للمنفعة العامة، فالأرض المتروكة هي ارض مملوكة للدولة وليس للأفراد، ولهذا نرى أن اصل المشكلة في النص المذكور لا تقع في عوار النص دستوريا بقدر ما تتعلق بالخطأ في تفسيره، من خلال توسيع نطاق شمول النص الى الاراضي المملوكة ملكية خاصة للأفراد، وتفسير القضاء العراقي لنص المادة (١/٩٧) من قانون إدارة البلديات على النحو الذي استقر عليه مؤخراً تحفه اخطاء كبيرة، فمن ناحيه، فان النص المذكور لم يشتر من قريب أو بعيد

للملكية أن حالات أستملاك العقار دون تعويض تحدث في حالة نزع الملكية بصورة جزئية للعقار وليست بصورة كلية ، وفي حالة حدوث تحسن للعقار كما عبر عنها المشرع العراقي أو زيادة في القيمة أو التحسين كما عبر عنها المشرع المصري في الجزء المتبقي من العقار ، فيستحق في هذا الحالة مقابل للجهة المستملكة وإلا لأثرى المستملك منه على حساب المستملك

٣٩ ينظر: قرار المحكمة الدستورية للمملكة الأردنية الهاشمية، قرار رقم ١، بتاريخ ٢٠١٩/٧/١ منشور في الجريدة الرسمية للملكة الأردنية الهاشمية ، العدد ٥٥٨٦، بتاريخ ٢٠١٩/٧/٧ . متاح على الموقع الالكتروني www.pm.gov.jo

٤٠ . ينظر: قرار محكمة التمييز الأردنية بفتحها الحقوقية ، رقم ٢٩٣٨/٢٠٠٤ هيئة خماسية بتاريخ ١٤/١٢/٢٠٠٤ منشورات مركز العدالة.

٤١ ينظر: عبد الناصر زياد ، التعويض العادل كشرط لمشروعية الاستملاك ، في ضوء أحكام قانون الاستملاك الأردني مصدر سابق، ص ٤٧٨.

٤٢ . ينظر: عبد الناصر زياد ، التعويض العادل كشرط لمشروعية الاستملاك ، في ضوء أحكام قانون الاستملاك الأردني مصدر سابق، ص ٤٧٨.

المصادر

أولا- الكتب القانونية

- ١- أثيرت سرحان وآخرون، القانون الإداري الخاص ، ط ١، منشورات الحلبي، بيروت- لبنان، ٢٠١٠.
- ٢- خالد حماده الخريشا، دعاوى الاستملاك أمام القضاء، ط ١، دار الفكر للنشر والتوزيع ، بلا مكان طبع، ٢٠١٠.
- ٣- درع حماد الدليمي، الحقوق العينية الأصلية، ج ١، مكتبة السنهوري، بيروت- لبنان، ٢٠١٨.
- ٤- شهاب أحمد ياسين، الوجيز في شرح قانون الإستملاك، ط ١، المكتبة القانونية، بغداد – العراق، ٢٠١١.
- ٥- طارق المجذوب وهيام مروة، الوجيز في القانون الإداري الخاص، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٥.
- ٦- عباس محمد نصر الله، القانون الإداري الخاص، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت- لبنان، ٢٠١٦.
- ٧- عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام ، المكتبة القانونية، ١٩٧٤.
- ٨- غني حسون طه ،حق الملكية، بدون ذكر رقم الطبعة، ج ١، مطبوعات جامعة الكويت، ١٩٧٧ .
- ٩- مصطفى كامل محمد طمهور، الاستملاك للمنفعة العامة في القوانين المقارنة، ط ١، منشورات زين الحقوقية، بيروت – لبنان، ٢٠١٩.
- ١٠- مصطفى محمد محمود عبد الكريم، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، ط ١، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية – مصر، ٢٠١٨.
- ١١- ميشال الخوري، قضايا الاستملاك، بدون ذكر رقم الطبعة، بدون ذكر دار النشر، ١٩٦٢.

ثانيا- الرسائل والأطاريح

- ١- خالد رشيد الدليمي، نزع الملكية للنفع العام دراسة مقارنة ، أطروحة دكتوراه مقدمة إلى مجلس كلية القانون جامعة بغداد، ٢٠٠١.

ثالثا- البحوث والمقالات

- ١- جمال عبد كاظم ، تغير حالة العقار في قانون الاستملاك دراسة مقارنة، بحث منشور في مجلة معهد المعلمين، العدد ٢٢٠، ٢٠٢٠.

- ٢- درع حماد الدليمي تعليق على حكم محكمة التمييز بعدم جواز المطالبة بأجر المثل عن تجاوز البلدية على ارض الغير، منشور في مجلة كلية القانون والعلوم السياسية في الجامعة العراقية، العدد الثامن، ٢٠٢٢.
- ٣- رشا خليل عبد، الأساس الدستوري لاستملاك من قبل الادارة، مقال منشور على موقع المركز الديمقراطي العربي، ٢٠١٨.
- ٤- صفاء شكور عباس، بدل تحسن العقار، بحث منشور في مجلة دراسات البصرة، السنة الخامسة، العدد ٣٨، ٢٠٢٠.
- ٥- ظاهر مجيد قادر وآخرون، نزع ملكية العقار دون بدل، بحث منشور في مجلة زانكو-الانسانيات، جامعة صلاح الدين، المجلد ٢٤، العدد ٤، ٢٠٢٠.
- ٦- عبد الناصر زياد وأشرف أسماعيل العدوان، التعويض العادل كشرط لمشروعية الإستملاك في ضوء أحكام قانون الاستملاك الأردني، بحث منشور في مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٩، العدد ٢، ٢٠١٢.
- ٧- محمد وليد العبادي، وأحمد عبد الكريم، الرقابة القضائية على الإستملاك في القانون الأردني، بحث منشور في مجلة علوم الشريعة والقانون، المجلد ٣٥، العدد ٢، ٢٠٠٨.
- ٨- مروان محمد محروس و خليل محمد عبدالله، حماية الملكية الخاصة في أحكام المحكمة الدستورية البحرينية على ضوء التشريعات المنظمة لهذه الحماية، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، المجلد ١٤، العدد الثاني، ٢٠١٧.

رابعاً- القوانين

- ١- دستور جمهورية العراق لسنة ٢٠٠٥ النافذ
- ٢- دستور جمهورية مصر النافذ لسنة ٢٠١٤
- ٣- دستور المملكة الأردنية الهاشمية لسنة ١٩٥٢
- ٤- القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل
- ٥- القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨
- ٦- القانون المدني الأردني رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٦
- ٧- قانون نزع الملكية المصري رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ المعدل
- ٨- قانون الاستملاك العراقي رقم ١٢ لسنة ١٩٨١
- ٩- قانون الاستملاك الأردني رقم ١٢ لسنة ١٩٨٧
- ١٠- قانون مجلس الدولة العراقي رقم ٧١ لسنة ٢٠١٧.

خامساً- القرارات القضائية غير المنشورة

- ١- قرار محكمة الاتحادية العليا /٣٥/ اتحاديه بتاريخ ٢٠٠٨/١/٨ غير منشور.

سادساً- القرارات القضائية المنشورة

- ١- قرار المحكمة الاتحادية العليا، العدد ٩٣ لسنة ٢٠١٤، منشور على موقع المحكمة الاتحادية العليا.
- ٢- المحكمة الاتحادية العليا، قرار رقم ١٠٨ وموحدتها ١٢٤/اتحادية/٢٠١٩، بتاريخ ٢٠٢٠/١/٢٠ غير منشور.
- ٣- قرار المحكمة الدستورية للمملكة الأردنية الهاشمية، قرار رقم ١، بتاريخ ٢٠١٩/٧/١ منشور في الجريدة الرسمية للملكة الأردنية الهاشمية، العدد ٥٥٨٦، بتاريخ ٢٠١٩/٧/٧. متاح على الموقع الالكتروني
- ٤- قرار محكمة التمييز الأردنية بصفتها الحقوقية، رقم ٢٠٠٤/٢٩٣٨ هيئة خماسية بتاريخ ٢٠٠٤/١٢/١٤ منشورات مركز العدالة.

سابعاً- المواقع الإلكترونية

١ - موقع المركز الديمقراطي العربي

https://democraticac.de/?p=57317#google_vignette

٢ - قاعدة التشريعات العراقية

<https://iraqlid.hjc.iq/VerdictsTextResults.aspx>

٣ - الجريدة الرسمية للملكة الأردنية الهاشمية

www.pm.gov.jo