



كلية الشريعة والقانون بدمهور



جامعة الأزهر

مجلة البحوث الفقهية والقانونية

مجلة علمية محكمة
تصدرها كلية الشريعة والقانون بدمهور

بحث مستل من

العدد الثاني والأربعين - "إصدار يوليو ٢٠٢٣م - ١٤٤٥هـ"

الأحكام القانونية لقرارات نزع ملكية العقار للمنفعة العامة

Legal Provisions For The Expropriation Of
Real Estate Property For The Public Benefit

الباحثة

دانية بنت عبدالله سعيد باوزير

محااضرة بقسم القانون بكلية العلوم والدراسات النظرية

الجامعة السعودية الإلكترونية

باحثة دكتوراه في تخصص الأنظمة بكلية الدراسات

القضائية والأنظمة جامعة أم القرى

المجلة حاصلة على اعتماد معامل
" ارسيف Arcif العالمية "
وتقييم ٧ من ٧ من المجلس الأعلى للجامعات

رقم الإيداع
٦٣٥٩

التقييم الدولي
(ISSN-P): (1110-3779) - (ISSN-O): (2636-2805)

للتواصل مع المجلة

٠١٢٢١٠٦٧٨٥٢

journal.sha.law.dam@azhar.edu.eg

موقع المجلة على بنك المعرفة المصري

<https://jlr.journals.ekb.eg>

الأحكام القانونية لقرارات نزع ملكية العقار للمنفعة العامة

Legal Provisions For The Expropriation Of
Real Estate Property For The Public Benefit

الباحثة

دانيه بنت عبدالله سعيد باوزير

محاضرة بقسم القانون بكلية العلوم والدراسات النظرية
الجامعة السعودية الإلكترونية
باحثة دكتوراه في تخصص الأنظمة بكلية الدراسات
القضائية والأنظمة جامعة أم القرى

الأحكام القانونية لقرارات نزع ملكية العقار للمنفعة العامة

دانيه عبدالله سعيد باوزير

قسم القانون، كلية العلوم والدراسات النظرية، الجامعة السعودية الإلكترونية، المملكة العربية السعودية.

البريد الإلكتروني: d.bawazeer@seu.edu.sa

ملخص البحث:

تناول البحث موضوع: الأحكام القانونية لقرارات نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، عُرض فيه مفهوم قرار الإدارة بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة، وضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة وحكمها، ثم ضوابط القرار الإداري بنزع ملكية العقار والرقابة عليه. وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدد من النتائج أهمها: وجود نظام خاص بنزع الملكية يتضمن إجراءات صارمة لجهة الإدارة يدل على حرص الدولة على حماية الملكية الخاصة، ويعتبر قرار الإدارة بنزع ملكية العقار باطلاً حال وجود عيوب جوهرية، وأن لجوء الدولة لنزع الملكية الخاصة أمراً حتمياً من أجل تحقيق أهدافها التنموية.

وأوصت الباحثة إلى ضرورة إصدار كتاب موجز يُشرح فيه نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة مع لائحته التنفيذية والتأكيد على جهات الإدارة بضرورة اتخاذ مبدأ الشفافية أساساً في عملها لأن النزع يمس أملاك خاصة، وهي حقوق مصونة شرعاً ونظاماً، وتعد من الحقوق التي تكفل النظام الأساسي بحمايتها كما أكدت إلى ضرورة توفير رقم موحد للرد على استفسارات الأفراد المرغوب في نزع ملكيتهم، وتوعيتهم ومساندتهم وإعلامهم بحقوقهم والإجراءات المترتبة على نزع ملكيتهم.

الكلمات المفتاحية: قرار، الإدارة، نزع، الملكية، العقار، المنفعة.

Legal provisions for the expropriation of real estate property for the public benefit

Dania Abdullah S Bawazeer

Department of Law, College of Science and Theoretical Studies,
Saudi Electronic University, Kingdom of Saudi Arabia.

Email: d.bawazeer@seu.edu.sa

Abstract:

The research dealt with the following topic: Legal provisions for the expropriation of real estate property for the public benefit. The research presented the concept of the Department's decision to expropriate the real estate property for the public benefit, the controls for expropriation of the public benefit and its ruling, and the controls for the administrative decision to expropriate and control the property.

This study concluded with a number of results, the most important of which are: Enactment of an expropriation law that includes strict procedures for the Department indicates the country's concern to protect private property; the fundamental flaws in the Department's decision to expropriate property entail considering the decision invalid, and the country's resort to expropriation of private property is inevitable in order to achieve its goals of development.

The research concluded that it is necessary to produce a brief book explaining the law and by-law of real estate property expropriation for the public benefit, emphasizing the need to take the principle of transparency by the governing bodies as a basis in their work, because expropriation is related to private property, which is legally safeguarded. It is one of the rights protected by the Statute. It also stressed the need to provide a unified number to responding to queries of individuals who are subject and exposed to

expropriation to make them aware of their rights, support them and brief them with the procedures that follow the expropriation of their property.

Keywords: Administrative, Decision, Real estate, Property, Benefit.

مقدمة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمدٍ وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد:

أقرت الشريعة الإسلامية حق الشخص في التمتع والاستفادة بملكياته الخاصة، كما كفلت حمايتها من الاعتداء أو السلب، ويعبر عن الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية بالمال، ويعد المال من جملة الضروريات الخمسة التي من الواجب حفظها والعناية بها، فهو أساساً في بناء الاقتصاد الإسلامي، وقد تواردت النصوص الشرعية الأمرة بحفظه و صونه و من ذلك قوله تعالى: { وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ }^(١) وقوله تعالى: { وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَّعْلُومٌ (24) لِّلسَّائِلِ وَالْمُحْرُومِ (25) }^(٢).

وبعد نشوء الدولة بمفهومها الحديث، ظهرت الحاجة إلى أخذ بعض العقارات التي تدخل في ملكية الأفراد من أجل القيام ببعض الاعمال والمشاريع التي تخصصها والتي كان يصعب على الدولة تنفيذها دون المساس بالملكية الخاصة، ولذلك ظهرت العديد من الآراء والتوجهات بشأنها، من حيث أهم حماية الملكية الخاصة أو مصلحة الدولة، إلا ان معظم الآراء كانت تغلب كفة ومصلحة الدولة على مصلحة الفرد.

فنشأ ما يسمى بنزع الملكية والذي يهدف به نزع ملكية الأفراد الخاصة لصالح إقامة مشاريع وأعمال تطويرية للدولة، إلا أن الدولة حاولت بقدر المستطاع تقليل حجم

(١) سورة البقرة، الآية 188.

(٢) سورة المعارج، الآية 24-25.

الضرر المترتب على الفرد، فنظمت مسألة نزع الملكية وحددت لجهااتها الإدارية الشروط والإجراءات الواجب اتباعها عند إصدار قرارات إدارية تنزع فيها ملكية الأفراد الخاصة بحيث تصدر بصورة سليمة وبدون إلحاق ضرر جسيم بالفرد، مع تقديم تعويض عادل له.

ومع ما نشهده حالياً من تطور كبير في مشاريع المملكة العربية السعودية في مختلف المناطق، ازدادت أهمية نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وضرورة تطوير نظامها، وبذلك نشرت وزارة المالية مسودة نظام لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بتاريخ 14/02/1440 هـ، والتي لازالت قيد الدراسة والتعديل والتطوير من قبل الوزارة والجهات المعنية والمختصين، والتي تسعى الدولة من خلالها لتطوير آليات نزع ملكية العقار و تفادي الثغرات الموجودة في النظام الحالي خاصة ما يتعلق بإجراءات النزع وتقدير التعويضات^(١).

و بناءً على ما سبق يتبين لنا أهمية الإجراءات التي تتخذها الإدارة في نزع ملكية العقار، لأنها تتعامل مع أهم حقوق الأفراد وهو الحق في التملك، والذي تكفل النظام الأساسي للحكم في المملكة العربية السعودية بحفظه وحمايته، كما يتضح لنا حجم المسؤولية التي تقع على عاتق الإدارة التي تصدر هذه القرارات، و ما يترتب على ذلك من ضرورة مراعاة الأنظمة واللوائح والإجراءات والتعليمات في ممارستها لسلطتها ذات العلاقة بنزع الملكية، ولأهمية هذا الموضوع سنتناول القرارات التي تصدر عن

(١) موقع وزارة المالية، مسودة النظام المقترح لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد

المؤقت على العقار، تاريخ الرجوع للموقع 1444/11/23هـ، <https://cutt.us/lkI7G>.

الإدارة في نزع ملكية العقار للمنفعة العامة، من حيث أحكامها وإجراءاتها وآثارها والمنازعات التي تنشأ عنها.

أهداف البحث:

١. بيان ماهية القرار الإداري في نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة.
٢. معرفة محل نزع الملكية للمنفعة العامة وحكم نزع الملكية الشرعي والنظامي.
٣. إيضاح الإجراءات المتبعة من قبل الإدارة في نزع الملكية للمنفعة العامة.
٤. معرفة العيوب التي ترد على قرار الإدارة في نزع الملكية.
٥. معرفة الآثار والمنازعات الناشئة عن قرار نزع الملكية للمنفعة العامة.
٦. بيان جهة الفصل في المنازعات الناشئة عن قرار نزع الملكية في المملكة العربية السعودية، وإجراءات رفع الدعوى والتقاضي أمامها.

أهمية البحث:

١. أهمية القرار الإداري ودوره في تحقيق أهداف الإدارة وتوجهاتها وسياساتها.
٢. أثر التطبيق الصحيح لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة على الإدارة والفرد.
٣. اهتمام المنظم السعودي بآليات وأحكام نزع الملكية للمنفعة العامة.
٤. إيضاح العيوب التي ترد على قرار الإدارة بنزع ملكية العقار وآثارها في إلغاء القرار الإداري.

٥. إيضاح كيفية التظلم من قرار الإدارة بنزع ملكية العقار.

إشكالية البحث:

تتلخص إشكالية البحث في معرفة الأحكام القانونية لقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة، كإجراءات إصدار القرارات الإدارية بنزع الملكية وآثاره والمنازعات الناتجة عنه والفصل فيها في النظام السعودي. والتساؤل الرئيس يتمثل في: ما هي الأحكام القانونية لقرارات نزع الملكية للمنفعة العامة وفقاً للنظام السعودي؟

وللإجابة على السؤال السابق كان من المهم جداً التطرق لبعض المفاهيم التي لها صلة مباشرة بالموضوع، والتي يمكن حصرها في عدد من التساؤلات الفرعية، وهي كالاتي:

١. ما مفهوم القرار الإداري؟
٢. ما مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة؟ وما حكمه الشرعي والنظامي؟
٣. ماهي ضوابط نزع الملكية؟
٤. ماهي الإجراءات التي تتبعها الإدارة في إصدار قرار بنزع الملكية؟
٥. ماهي العيوب التي ترد على قرارات نزع الملكية؟ وما أثرها عليه من الناحيتين الشكلية والموضوعية؟

٦. كيفية انقضاء القرار الإداري، وجهة الفصل في منازعاته؟

منهج البحث:

أتبعت المنهج الاستقرائي التحليلي، وذلك من خلال:

- ١- استقراء ما يتعلق بنزع الملكية في الكتب القانونية والأبحاث والدارسات.
- ٢- تحليل بعض النصوص النظامية للنظام الأساسي الحكم، ونظام نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت، ولائحته التنفيذية، ونظام ديوان المظالم ونظام المرافعات أمام ديوان المظالم.
- ٣- إدراج تطبيقي قضائي.

خطة البحث:

يتكون البحث من مقدمة وثلاثة مباحث، تضمنت عدد من المطالب:

المبحث الأول: مفهوم قرار الإدارة بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة

المطلب الأول: تعريف القرار الإداري

المطلب الثاني: تعريف نزع الملكية

المطلب الثالث: تعريف المنفعة العامة

المطلب الرابع: تعريف العقار

المبحث الثاني: ضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة وحكمها

المطلب الأول: حكم نزع الملكية الشرعي

المطلب الثاني: أطراف نزع الملكية والغاية منه

المطلب الثالث: ضوابط نزع الملكية

المبحث الثالث: ضوابط القرار الإداري بنزع ملكية العقار والرقابة عليه

المطلب الأول: خصائص قرار الإدارة بنزع الملكية

المطلب الثاني: إجراءات القرار الإداري لنزع ملكية

المطلب الثالث: عيوب قرار نزع الملكية

المطلب الرابع: انقضاء قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الخامس: الفصل في منازعات القرارات نزع الملكية

خاتمة تضمنت النتائج والتوصيات

المبحث الأول:

مفهوم قرار الإدارة بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة

تمهيد وتقسيم:

في هذا المبحث جرى توضيح المفردات المتعلقة بموضوع البحث، وذلك بتعريفها من الناحيتين اللغوية والاصطلاحية وتوضيح بعض المفاهيم في النظام السعودي، وذلك من خلال أربعة مطالب:

المطلب الأول: تعريف القرار الإداري

المطلب الثاني: تعريف نزع الملكية

المطلب الثالث: تعريف المنفعة العامة

المطلب الرابع: تعريف العقار

المطلب الأول:**تعريف القرار الإداري****تعريف القرار الإداري من الناحيتين اللغوية والاصطلاحية:**

١- **لغة:** القرار من "قرَّرَ يقرِّر، تقريراً، فهو مقرَّر، والمفعول مقرَّر، وقرَّرَ الشَّخصُ أمراً: اتخذ قراراً، صمَّمَ بشدَّة"^(١). والإدارة مصدر أدارَ. يقال "عُين مديراً على إدارة المؤسسة: جهاز المؤسسة الذي يسير أمورها ويشرف على أعمالها وشؤونها. و "رجل إداري"^(٢): من يشتغل في الإدارة ويتقن أعمال سيرها"^(٣).

اصطلاحاً: عرف القرار الإداري بأنه: "عمل قانوني يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة" و " أنه عمل قانوني نهائي يصدر من جهة الإدارة بإرادتها المنفردة بقصد إحداث أثر قانوني معين"^(٤) كما عرفه الدكتور يوسف البشير القرار الإداري في كتابه مبادئ القانون الإداري بأنه: "القرار الذي تصدره جهة إدارية بوصفها جهة عامة بقصد إحداث أثر قانوني معين يتعلق بحق أو واجب أي شخص أو أشخاص، ويشمل رفض تلك الجهات أو امتناعها عن اتخاذ قرار كانت ملزمة قانوناً باتخاذها"^(٥) وبالرجوع للنظام

(١) عمر، د. أحمد مختار عبدالحميد، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، الطبعة الأولى، 1429هـ-2008م، 1795/3.

(٢) أبو العزم، د. عبدالغني، معجم الغني، المكتبة الشاملة، 2020م، ص 655، تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ،

<https://shamela.org/pdf/4abd4ef6b7cab80b358d5000b057d5c6>.

(٣) المكاوي، د. عاطف عبد الله، القرار الإداري، مؤسسة طيبة للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2012م، ص 13.

(٤) المرجع الالكتروني للمعلوماتية، ماهية القرار الإداري وطبيعته القانونية، 2018م، تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ، <https://almerja.com/reading.php?idm=105408>

السعودي نجد أن المنظم لم يضع تعريفاً محدداً لمفهوم القرار الإداري واكتفى بالإشارة له في بعض النصوص النظامية، فمثلاً اشارت المادة 13 من نظام ديوان المظالم في الفقرة ب إلى أركان القرار الإداري وحددتها بأنها تنحصر في الشكل، و الاختصاص، والغاية، والمحل، والسبب، إلا أن ديوان المظالم قد وضع تعريفاً له في عدد من أحكامه ومنها القرار رقم (1398/4/3هـ) في القضية رقم (23/ق لعام 1398هـ)، حيث عرف القرار الإداري بأنه: "إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى الأنظمة واللوائح بقصد إحداث أثر قانوني يكون جائزاً وممكناً نظاماً"^(١).

وهكذا يتبين من خلال التعريفات السابقة، بأن القرار الإداري عبارة عن عمل قانوني، يصدر من جهة عامة تتمتع بسلطة إدارية تمنح لها صراحةً بموجب القانون أو اللوائح، لتصبح ملزمة بالتعبير في هذا العمل القانوني عن إرادتها المنفردة دون اعتبار لإرادة الأشخاص، وذلك بهدف تحقيق أثر قانوني معين، ويستوجب منها حتى يكون عملها القانوني صحيحاً ومشروعاً وغير قابلٍ للإلغاء أو الإبطال، أن تراعي جميع أركانه كالشكل والاختصاص والغاية والمحل والسبب.

(١) الجربوع، د. أيوب بن منصور، عيب الشكل في القرار الإداري، مجلة العدل، ع 56، السنة 14،

1433هـ، ص 206. وللمزيد من التفاصيل حول ذلك، يمكن الرجوع إلى مجموعة المبادئ

الشرعية والنظامية التي قررتها هيئات ولجان ديوان المظالم لعام 1397هـ - 1399هـ، ص 630،

من خلال الرابط الإلكتروني: <https://drive.google.com/file/d/0B-jeY96txAdxR1lha0NnZkJSzcg/view>

jeY96txAdxR1lha0NnZkJSzcg/view

المطلب الثاني: تعريف نزع الملكية

للتعرف على مفهوم نزع الملكية جرى تقسيم المطلب إلى فرعين، وهي كالاتي:

الفرع الأول: تعريف نزع الملكية:

بما أن نزع الملكية مصطلح مركب من مفردتين (النزع) و (الملكية)، سأبين تعريف كل مفردة على حدة، ثم اتطرق بعد ذلك لتعريفه كمصطلح مستقل بحد ذاته باعتباره لقباً ومركباً:

أولاً: تعريف النزع:

١- **لغة:** "نزع الشيء عن مكانه/ نزع الشيء من مكانه: قلعه، وجذبه، وحوله عن موضعه، أزاله"^(١).

٢- **اصطلاحاً:** عرف النزع بأنه: "نزع ملكية المال الخاص جبراً على صاحبه لمصلحة عامة أو خاصة معتبرة شرعاً"^(٢).

ثانياً: تعريف الملكية:

1- **لغة:** "ملك الشيء مُلْكًا: حازة وانفرد بالتصرف فيه"^(٣).

2- **اصطلاحاً:** عرف بأنه: "اتصال شرعي بين الانسان وبين شيء يكون مطلقاً لتصرف فيه، وحاجزاً عن تصرف غيره فيه" وقد توجه تقييد نحو الجزء الأخير من التعريف:

(١) عمر، د. أحمد مختار عبدالحميد، معجم اللغة العربية المعاصرة، مرجع سابق، 3/ ٢١٩٢.

(٢) العمري، فهد بن عبد الله بن محمد، نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، الإدارة العامة للثقافة والنشر، الرياض، 1424هـ، 2003م، ص 24.

(٣) إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، دار الدعوة، القاهرة، 2/

"عن تصرف غيره فيه"^(١) ويتضح من التقييد أنه من المفترض إضافة الحق في إنابة الغير على الشيء، بحيث يتمكن النائب من الانتفاع بالشيء نيابة عن مالكه، وبذلك فإن الملكية غير محصورة على العلاقة بين المالك والشيء وإنما يمكن الإنابة فيها.

ثالثاً: تعريف نزع الملكية:

لم يتفق الفقهاء على تعريف محدد لنزع الملكية، بل إنهم تباينوا في تعريفه إلا أن أرجحها برأي في توضيح فكرة نزع الملكية الرأي الذي جاء بأن نزع الملكية: " ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"^(٢).

الفرع الثاني: مفهوم الملكية في النظام السعودي:

لم يتعرض المنظم السعودي لتعريف مصطلح الملكية كما تم في بعض الدول العربية الشقيقة -عملت أغلبها على تعريفها في قوانينها المدنية- إلا أنه قد اشار إلى حق الملكية في النظام الأساسي للحكم والصادر بمرسوم ملكي رقم أ/90 بتاريخ 1412/8/27هـ وذلك بالمادة السابعة عشرة حيث نصت المادة على أن: "الملكية، ورأس المال، والعمل، مقومات أساسية في الكيان الاقتصادي والاجتماعي للمملكة. وهي حقوق خاصة تؤدي وظيفة اجتماعية، وفق الشريعة الإسلامية". كما

(١) العمري، فهد بن عبد الله بن محمد، نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، مرجع

سابق، ص 42-43.

(٢) اللهبي، صالح أحمد، فكرة نزع الملكية للمنفعة العامة: دراسة تحليلية في القانون الإماراتي،

مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، مج 8، ع 28، ص 274. منشور

بصيغة PDF:

تمت الإشارة أيضا بالمادة الثامنة عشر حيث نصت على أنه:
"تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضا عادلا".

و بما أن الشريعة الإسلامية قد أقرت الملكية الخاصة وباحتها طالما تم اكتسابها بالطرق المشروعة، وجعلت حماية مال المسلم المتمثلة بملكته من مقاصدها الخمسة، وجعلت ملكيته مقيدة بما فرضت عليه من قيود وهي قاعدة متواجدة في النظام الاقتصادي الإسلامي، والأدلة على ذلك قوله تعالى في محكم كتابه: (وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ)^(١) وقوله تعالى: (وَفِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِّلسَّائِلِ وَالْمُحْرَمِ)^(٢) فالآيتين عبرتا عن الملكية بصورة صريحة^(٣) ويتضح ذلك من خلال "أموالكم" في الآية الأولى و "أموالهم" في الآية الثانية. ومن هنا نجد أن عدم حرص المنظم السعودي على وضع تعريف للملكية قد يرجع إلى أنها تعتبر من المبادئ الشرعية الأساسية والواضحة بحيث لا يحتاج المنظم لكثرة الخوض فيها خاصة وأنه قد تم تناولها بالكتب الفقهية. وحق الملكية يعد أحد أهم الحقوق العينية وأشملها حيث انه يعطي لصاحبه السلطة الكاملة على كل شيء، ويشمل هذا الحق كلا من العقار و المنقول^(٤)، ومن خلال

(١) سورة البقرة، الآية 188.

(٢) سورة الذاريات، الآية 19.

(٣) الصواف، إكرام فالح، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة (دراسة مقارنة)، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 1431هـ-2010م، ص 31-32.

(٤) البكري، محمد عزمي، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، المجلد الحادي عشر، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2018م، ص 4.

الاطلاع على مفهوم الملكية الخاصة أو الفردية في الأنظمة العربية، فأن أغلبها قد أجمعت على أن المقصود بحق الملكية الخاصة هو أن تجتمع السلطات الثلاث: الاستعمال، والاستغلال، والتصرف في يد شخص واحد فقط وهو (المالك)، أي أن المالك هو الشخص الوحيد المخول باستعمال الحق و استغلاله و التصرف فيه ، فعلى سبيل المثال لو أمتلك شخص عقار فله أن يستعمله كأن يسكن به وله أن يستغله كأن يؤجره على غيره و له أن يتصرف فيه كأن يبيعه أو يهبه للغير أو أن يقوم بهدمه، و بذلك يمكن القول أن المنظم السعودي اتجه للأخذ بذات المفهوم.

أما عن القول بأن الملكية تعد وظيفة اجتماعية فكان قد دعا إلى ذلك الفقيه الفرنسي (ديجي) فقد اعتبرها وظيفة اجتماعية وليست حق وهي نزعة حديثة اخذت بها الأنظمة الحديثة وظهرت بسبب النمو والازدهار الاقتصادي والاجتماعي، ويترتب على الأخذ بها أنه في حال التعارض فيما بين حق الملكية و المنفعة العامة فأن المنفعة العامة أخرى بالحرص من الملكية الخاصة و مقدمة عليها كما في حال نزع الملكية، كما أنه في حال تعارض حق الملكية مع منفعة خاصة تتعلق بالغير، فأن المنفعة الخاصة التي تتعلق بالغير تتقدم على الملكية الخاصة كما لو كان في استعمال الحق ضرر على الغير، أي أن كونها وظيفة اجتماعية فهي تلزم مالك الحق ببعض الأعمال الإيجابية لصالح الغير^(١).

المنقول: هو كل شيء غير مستقر ويمكن نقله من مكان إلى آخر دون أن يتلف مثل السيارة

(١) المرجع الالكتروني للمعلوماتية، تطور مفهوم حق الملكية وأشكالها، 2017م، تاريخ الرجوع

للموقع الالكتروني 1444/11/23هـ،

<https://almerja.com/reading.php?idm=83626>

المطلب الثالث:**تعريف المنفعة العامة****أولاً: تعريف المنفعة العامة:**

1- **لغة:** "الْمُنْفَعَةُ كُلُّ مَا يَنْتَفَعُ بِهِ. وَجَمْعُهُ: مَنَافِعٌ"^(١).

2- **اصطلاحاً:** استخدم الفقهاء كلمة مرادفة للمنفعة وهي "المصلحة" فعرفوها

بأنها: "المنفعة التي قصدها الشارع الحكيم لعباده من حفظ دينهم ونفوسهم وعقولهم ونسلهم ومالهم، ودفع ما يفوت هذه الأصول أو يخل بها"^(٢).

3- المنفعة العامة في القانون:

لم يستقر الفقهاء على تعريف واحد للمنفعة العامة، فقد عرفها البعض بأنها: "هي ما يصل إليه الاختيار العاقل بما يحقق أهداف المجتمع" فيذهب إلى جعل علاقة المنفعة العامة والمنفعة الخاصة علاقة تلازم، بحيث ان تحقيق المنفعة الخاصة يعود بالنفع على الجماعة^(٣) وفي تعريف آخر عرفت المنفعة العامة بأنها: "مجموع الأعمال التي تهدف إلى خدمة المجتمع على القدر الذي تكون مصلحته تبرر التضحية بمصلحة الفرد التي تتناقض مع الخير الذي تجنيه الجماعة"^(٤).

(١) إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، مرجع سابق، 2/ 942.

(٢) العمري، فهد بن عبد الله بن محمد، نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 138.

(٣) براهمي، سهام، فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، مج 27، ع 55، 2013م، ص 346. منشور بصيغة PDF:

https://scholarworks.uaeu.ac.ae/cgi/viewcontent.cgi?article=1280&context=sharia_and_law

(٤) الحناينة، أسامة وآخرون، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، دراسات، علوم الشريعة والقانون، جامعة الأردن، مج 42، ع 3، 2015م، ص 1056. منشور بصيغة PDF:

<https://archives.ju.edu.jo/index.php/law/article/view/7273/4924>.

وبالعودة للنظام السعودي فإن المادة الثامنة عشرة من النظام الأساسي للحكم والتي تم الإشارة لها مسبقاً اشترط المنظم السعودي فيها وجود المنفعة العامة حال نزع الملكية، ويفهم من خلالها بأنه في حال عدم تحقق هذا الشرط فإنه لا يجوز لجهة الإدارة المساس بالملكية الخاصة بأي شخص. فالمنظم في المادة الرابعة من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار وضح أن الأصل في عمل الإدارة أن تقوم بتنفيذ أعمالها على الأراضي التي تملكها الدولة وأورد استثناءً على ذلك بأن سمح بنزع ملكية العقارات الخاصة على أن يكون في أضيق الأحوال وبمقابل تعويض عادل.

كما أن المادة الثالثة من اللائحة التنفيذية للنظام، كانت قد قيدت الأحوال التي يجوز للإدارة فيها أن تقوم بنزع الملكية وذلك لتنفيذ المشاريع المعتمدة بالميزانية، وهي كالآتي:

أ- أن يكون نزع الملكية الخاصة لتحقيق مصلحة مرتبطة بالمرافق والخدمات العامة.

ب- أن يكون نزع الملكية الخاصة في حال الحاجة لإجراء أعمال توسعة خاصة بالمواقع الحكومية القائمة والمواقع الحكومية غير القائمة والتي سيتم إنشائها وفقاً للمخططات المعتمدة لها.

ج- أن يكون نزع الملكية الخاصة في حال وجود مصلحة وهي إقامة مشروعات خاصة بالجهات الحكومية مع عدم توفر مواقع مناسبة.

ثانياً: تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة:

ورد في اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار والصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (54) بتاريخ 11 / 2 /

1437هـ تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها " استملاك العقارات - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة".

و تجدر هنا التفرقة ما بين نزع الملكية و ما بين الاستيلاء المؤقت على العقار (وضع اليد المؤقت) و المقصود به "وضع الإدارة يدها-جبرا على المالك- على عقار مملوك له لمدة من الزمن مع احتفاظه بملكية العقار و ذلك لقاء تعويض عادل عن فترة الاستيلاء عليه"^(١)، حيث ان الاستيلاء يكون لفترة مؤقتة خلافاً لنزع الملكية الذي تنتقل فيه الملكية إلى الدولة بصورة دائمة، و أن النظام في نزع الملكية لم يحدد حالات معينة للنزع إلا أنه اشترط أن يكون لإقامة مشاريع معتمدة بالميزانية بينما في الاستيلاء فقد حدد الحالات التي يجوز فيها لجهة الإدارة الاستيلاء فحصرها في حالة وجود حالة طارئة أو كارثة أو وباء أو ما يشابه هذه الحالات و أيضاً إذا كان بهدف تنفيذ مشروع للدولة بشكل عاجل من أجل تحقيق منفعة عامة و اشترط فيه التعويض العادل^(٢).

كما أن النظام كان قد وضح المدة التي يجوز فيها الاستيلاء على عقار بشكل مؤقت بأن لا تتجاوز ثلاث سنوات و يصدر قراره من اللجنة المختصة بنزع الملكية، و يجب أن تحدد اللجنة في فحواه المدة المحددة للاستيلاء مع تحديد الغرض منه، وإذا كانت المدة المقررة نظاما للاستيلاء غير كافية فللإدارة الاتفاق مع مالك العقار بحيث يتم

(١) البكري، محمد عزمي، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص 148.

(٢) المادة (20) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة و وضع اليد المؤقت على العقار الصادر بمرسوم ملكي رقم م/15 بتاريخ 11 / 3 / 1424 هـ.

تمديد فترة الاستيلاء، أما إذا لم يتم الاتفاق بينهم، فلا يجوز للإدارة الاستمرار بالاستيلاء، ويصبح من الواجب عليها إعادة العقار لمالكة^(١).

المطلب الرابع: تعريف العقار

أولاً: تعريف العقار لغةً واصطلاحاً:

- ١ - لغةً: "كُلُّ مِلْكٍ ثَابِتٍ لَهُ أَصْلٌ غَيْرٌ مَنْقُولٍ كَالْأَرْضِ وَالدَّارِ"^(٢).
- ٢ - اصطلاحاً: عرف العقار بأنه "هو كل ما يملكه الإنسان من الأراضي، وما أنشئ عليها من المساكن الفردية، أو قصور للسكنى، أو قصور للولائم، أو الفنادق، أو العمائر ذات المساكن الكثيرة، أو الاستراحات، أو المجمعات التي في الطرقات، أو بالقرب من مداخل المدن، وكذا الحدائق التجارية التي جعلت للنزهة وما زرع فيها يسمى الكل عقاراً تبعاً لأصله وتغليبا له"^(٣).
وقد أجمع جمهور الفقهاء من حنفية وشافعية وحنابلة على أن العقار يطلق على كل ماله أصل ويستحيل نقله أو تحويل مكانه، أي أن العقار هو الأرض، أما ما هو متصل بها كالغرس والبناء فأنها تعتبر منقول واتصال قرار وتدخل معها تبعاً^(٤).

ثانياً: العقار محل نزع الملكية:

أن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة لا يقع الا على العقارات، أما المنقولات والعقارات الحكومية فلا يقع عليها نزع الملكية، والعقار قد يكون عبارة عن مبنى

(١) المادة (21)، والمادة (22) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

(٢) عمر، د. أحمد مختار عبدالحميد، معجم اللغة العربية المعاصرة، مرجع سابق، 1528/2.

(٣) المكتبة الشاملة الحديثة، مجلة البحوث الإسلامية، ج 75، ص 290، تاريخ الرجوع للموقع

23/11/1444 هـ <https://shamela.ws/book/8322/35036>.

(٤) العمري، فهد بن عبد الله بن محمد، نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، مرجع

سابق، ص 314.

خاضع للاستثمار كان تكون عمارة مؤجرة على سكان أو مخصص لمحلات تجارية أو خالي، أو أن يكون أرض سواء كانت أرضاً مزروعة أو أرض بور، وبغض النظر عن حالة العقار فإنه يمكن نزع ملكيته، إلا أنه لا يجوز نزع ملكية البناء دون أرضه، ولا على أرض دون مبناه، ولا على دور واحد من مبني^(١).

ويمكن تقسيم أنواع العقار إلى قسمين وهي عقار بطبيعته وعقار بالتخصيص، أما العقار بطبيعته فإنه يقصد به العقار الذي يرد عليه نزع الملكية عادةً كالأراضي الفضاء والأراضي التي عليها بناء أو الأشجار، وأما العقار بالتخصيص فيقصد به المنقولات الموجودة في العقار والتي يكتسبها صاحب العقار ويضعها فيه من أجل العناية به كالألات الزراعية في الأرض الزراعية^(٢). والمنظم السعودي لم ينص على المقصود بالعقارات إلا أنه أشار في المادة العاشرة على أنه يجب أن يشمل تقدير التعويض على كل ما يتضمنه العقار المطلوب نزع ملكيته من الأرض والبناء والأشجار والمزروعات وأي إنشاء مرتبط بها أو حقوق^(٣).

(١) البكري، محمد عزمي، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، مرجع

سابق، ص 106.

(٢) الحناينة، أسامة وآخرون، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، مرجع

سابق، ص 1058.

(٣) المادة (10) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

المبحث الثاني:

ضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة وحكمها

تمهيد وتقسيم:

في هذا المبحث تم التطرق لبعض العناصر المتصلة بنزع الملكية للمنفعة العامة، كحكمها وأطرافها والغاية منها وضوابطها، والتي تعين لاحقاً في فهم قرارات الإدارة بنزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك من خلال ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: الحكم الشرعي لنزع الملكية

المطلب الثاني: أطراف نزع الملكية والغاية منه

المطلب الثالث: ضوابط نزع الملكية

المطلب الأول: الحكم الشرعي لنزع الملكية

جعلت الشريعة الإسلامية الأساس والاصل في الملكية الخاصة أنها تكون لمالكها وان مصلحته مقدمة على مصلحة الدولة وهي الأولى بالعناية والاحترام والصيانة إلا أنه واستثناء على ذلك اجازت الشريعة الاسلامية تقديم مصلحة الدولة على مصلحته طالما توفر شرطين اساسيين وهي أن يكون هناك منفعة عامة ستتحقق من وراء النزع، ألا يحصل ضرر على المالك، وأن يكون هناك تعويض عادل يقدم للمنزوع ملكيته.

و من أهم الأدلة التي تؤكد على جواز نزع ملكية عقار للمنفعة العامة و الذي يعد أول واقعة نزع ملكية في الإسلام ما حصل في نزع ملكية عقار اليتيمين لأجل بناء مسجد، حيث أمر النبي صلى الله عليه وسلم أبي بكر الصديق بدفع عشر دنانير ثمن لشراء عقارهم، ولو كان في فعل النبي صلى الله عليه وسلم ما يشير إلى عدم الجواز لما قام بذلك خاصة وأن الله سبحانه و تعالى قد أمر بحسن معاملة اليتيم و عدم إلحاق الضرر به ، قال تعالى: { وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ }^(١)، و غير ذلك من الحالات التي تدل على اجازة نزع الملكية الخاصة متى اقترن بها تحقيق منفعة عامة^(٢).

وقد ذهب الإمام أحمد ابن حنبل رحمه إلى جواز نزع العقار للمنفعة العامة فحينما سئل عن حكم بيع الدور في مكة قال: " شراء دورها وبيعها مكروه، ويحتجون بأن عمر اشترى داراً للسجن وفيه مرفق للمسلمين " وعن حكم إجارتها قال: " لا تكرى بيوت مكة إلا أن يعطى لحفظ متاعه، فقيل: أليس اشترى عمر داراً للسجن؟ فقال:

(١) سورة الأنعام، الآية 152.

(٢) العمري، فهد بن عبد الله بن محمد، نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، مرجع

سابق، ص 324-326.

اشتراها للمسلمين يحبس فيه الفساق" فيستنتج من ذلك أنه يجوز للإمام أن يشتري كل ما فيه مصلحة للمسلمين لعموم المصلحة^(١).

و في عصرنا الحالي، كان قد صدر قرار من مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي ورقمه 29 (4/4) [1] في دورة مؤتمره الرابع والتي عقدت في مدينة جدة بتاريخ 18-23/6/1408هـ الموافق 6-11/2/1988م بشأن انتزاع الملكية للمصلحة العامة و جاء في القرار^(٢): أنه يجب الاعتناء بالملكية الفردية و حمايتها من أي اعتداء أو مساس قد يلحق بها، و أن لمالكها الحق في التصرف و الانتفاع بها و لا يجوز حرمانه منها بتقييد نطاقها او المنع منها، كما أنه حدد الشروط الشرعية التي يجوز من خلالها نزع ملكية العقار للمصلحة العامة، و يعتبر الاخلال بأي منها من الظلم و الجور والغصب الذي نهى عنه نبينا الكريم، والشروط كالآتي:

- ١- أن يقدم تعويض فوري عادل لمالك العقار بما لا يقل عن ثمن المثل ويقدره أهل الخبرة.
- ٢- أن يكون نزع العقار صادر من ولي الأمر أو نائبه.
- ٣- أن يكون النزع لوجود ضرورة ومنفعة عامة كبناء مسجد أو إنشاء طرق وجسور.
- ٤- ألا يرجع عن الهدف الأساسي من النزع بأن يوظف العقار في الاستثمار سواء كان عام أو خاص.
- ٥- ألا تنزع ملكية العقار قبل حلول الوقت المحدد للنزع.

(١) العمري، فهد بن عبد الله بن محمد، نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، مرجع سابق، ص 322-323.

(٢) قرار بشأن انتزاع الملكية للمصلحة العامة، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، تاريخه 11/2/1988م، تم الرجوع للموقع بتاريخ 23/11/1444هـ، <https://www.iifa-aifi.org/ar/1710.html>

المطلب الثاني:**أطراف نزع الملكية والغاية منه**

نجد أن سلطة نزع الملكية محصورة على الأشخاص العامة سواء كانت إقليمية كالمحافظات والمدن والقرى أو كانت مرفقية كالهياآت والمؤسسات العامة^(١)، فهي امتياز مقرر لجهة الإدارة باعتبارها سلطة عامة ويطلق على نزع الملكية في بعض الدول استملاكاً^(٢)، وتملك الإدارة لكونها من الأشخاص العامة امتيازات السلطة، فتنفذ قرارها جبراً ودون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء، ولذلك تعتبر مسؤولة عن الأفعال الضارة الصادرة من موظفيها^(٣).

فالقرارات التي تصدر من جهة الإدارة لا تصدر عنها لمجرد وجود حاجة أو لنفع عام وإنما لا بد أن يخولها نظام الحكم بذلك، ليكون نزع وفق نظام وإجراءات معينة ولا يجوز تجاوزها، أما إذا لم يكن هناك نص بنظام الحكم أو لم تلتزم الإدارة بالإجراءات المقررة بالنظام فيعد قرار الإدارة بنزع الملكية تعسفاً واعتداء على حقوق الأفراد في ملكيتهم الخاصة، والتي أوجب نظام الحكم في الأصل حمايتها وصيانتها وجعل نزعها استثناء على ذلك. وقبل أن ينص نظام الحكم بها فقد وردت بالأديان وإعلانات

(١) البكري، محمد عزمي، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص 107.

(٢) الصواف، إكرام فالح، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، مرجع سابق، ص 114.

(٣) راضي، د. مازن ليلو، القانون الإداري " طبيعة القانون الإداري - التنظيم الإداري - نشاط الإدارة العامة - الضبط الإداري - الوظيفة العامة - الأموال العامة - القرار الإداري - العقود الإدارية "، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الثالثة، 2005م، ص 43.

حقوق الإنسان، و شرط وجود نص بنظام الحكم هو أساس اكتساب القرار الإداري الصفة القانونية^(١).

والغاية من نزع الملكية من المؤكد أنها تحقيق نفع عام، وعلى الرغم من صعوبة تحديد معيار محدد للمنفعة العامة إلا أنه قد حصرها بعض الباحثين في الثلاث النقاط التالية^(٢):

١. تتقرر المنفعة العامة متى كان نزع الملكية من أجل حماية المجتمع ودفع العدوان الخارجي، والأخطار الأخرى من كوارث وغيره.
٢. تتقرر المنفعة العامة متى كانت الدولة تهدف إلى تطوير شؤونها كافة من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والصحية وغير ذلك.
٣. تتقرر المنفعة العامة متى كان نزع الملكية يساعد الدولة في حسن سير المرافق العامة واستمرار عملها.

ومما يسبق يتضح بجلاء أن أطراف نزع الملكية غير متساويين في القوة، فالأشخاص العامة يتمتعون بسلطات وصلاحيات لا يملكها الأفراد، فهم يتمتعون بالحرية في تقرير ما يعد من قبيل المنفعة العامة، ولهم الحرية كذلك في تحديد العقار المرغوب في نزع ملكيته، ومقيدين فقط في عملهم باتباع الأنظمة والارشادات والإجراءات ذات العلاقة بنزع الملكية، والتي تجعل قرارهم مشروعاً و نافذة، وبهذا نجد أن مفهوم المنفعة العامة مفهوم واسع يتحدد وفقاً لما تراه الإدارة طالما أنها قررت في حدود اختصاصها، ولم تتسبب في الإضرار بالأفراد المنزوع ملكيتهم وإنما عوضتهم تعويضاً عادلاً وملائماً لعقاراتهم ومساحتها وقيمتها.

(١) الصواف، إكرام فالح، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة، مرجع سابق، ص 115-117.

(٢) اللهبي، صالح أحمد، فكرة نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص 278.

المطلب الثالث:**ضوابط نزع الملكية**

يمكن إيجاز ضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة في النقاط الآتية:

١- منصوصاً على نزع الملكية بالنظام الأساسي للحكم (الدستور): أنه حتى يكتسب القرار الصفة الإدارية لا بد أن يكون مستنداً على نص دستوري، ذلك أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال الاعتماد على وجود لائحة فرعية تجيز نزع الملكية، ولا حتى على وجود تنظيم خاص بنزع الملكية، و بالتالي فأن قيام الإدارة بإصدار قرار بنزع ملكية خاصة لا يعد قراراً إدارياً صحيحاً وإنما معيباً و مخالفاً للنظام، وكذلك الحال لو قامت الإدارة بالاستناد على نص دستوري لكن لم تراعي الإجراءات المقررة فيه، فأن قرارها أيضا يعد معيباً و في جميع هذه الحالات يعد عمل الإدارة غصباً و اعتداءً على الملكية الخاصة^(١).

وبالرجوع للنظام الأساسي للحكم نجد أنه نص على نزع الملكية الخاصة وقيده بأمرين أولهما أن يكون النزع للمنفعة العامة وثانيها أن يكون التعويض عادلاً للأفراد المنزوع ملكيتهم وذلك في المادة الثامنة عشر حين نصت على أنه: ".... ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يعرض المالك تعويضاً عادلاً"^(٢).

(١) عثمان، نضال معروف سيد، ضوابط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، رسالة ماجستير،

جامعة النيلين، السودان، 2017م، ص 68-69. ملف بصيغة PDF :

<https://search.mandumah.com/Record/830966/Details>.

- بعض الدول لا تملك دستوراً مدوناً إلا أنه يجوز فيها نزع الملكية معتمدين في ذلك على ما تقتضيه الأعراف والتقاليد والسوابق القضائية وغير ذلك.

(٢) المادة (18) النظام الأساسي للحكم والصادر بمرسوم ملكي رقم 90/ بتاريخ

1412/8/27هـ.

٢- **تحقق المنفعة العامة من نزع الملكية الخاصة:** اشترطت معظم الدساتير في مختلف الدول على شرط توافر المنفعة العامة حتى يكون للإدارة إصدار قرار بنزع الملكية الخاصة المملوكة للأفراد، إلا أنه لا يمكنها نزع الملكية من تلقاء نفسها وإنما لا بد أن تكون الحاجة للعقار المملوك للأفراد ملحة و ضرورة وذلك لتحقيق منفعة عامة، وإلا فإنه لن يكون لها سلطة في انتزاعها، كما لا يكفي ان تكون المنفعة قد حصلت قبل صدور القرار الإداري بنزع الملكية وإنما يجب أن تكون موجودة حتى بعد صدور القرار وإلا فإنه سيعتبر قراراً معيباً، وكذلك الحال لو لم يتوفر شرط المنفعة العامة فأن القرار الإداري في هذه سيعتبر باطل وله أن يطلب التعويض، وفي هذا الشرط حماية للأفراد من ظلم و جور الإدارة^(١).

وبما أن الإدارة تتمتع بالسلطة التقديرية في تقدير المنفعة العامة فأن لها الحرية الكافية في تقدير المنفعة العامة بحكم أنها هي التي تحدد العقار المرغوب بنزع ملكيته والأعلم به، وهي التي تحدد مساحة المشروع الذي سيقوم محل العقار، وذلك في صالحها لأنه يعفيها من تدخل القضاء في عملية تقدير المنفعة، إلا أن لديها بعض القيود في ممارسة هذه السلطة تتمثل في عدم قدرتها على نزع ملكية عقار لغاية خارج اختصاصها، أو لقصده تحقيق أرباح لصالحها^(٢).

٣- **يكون النزع بمقابل تعويض عادل:** ومبرر وجود تعويض عادل هو جبر للضرر الذي لحق الأشخاص المنزوعة ملكيتهم، ومنعاً للإدارة من المبالغة في الاعتماد على

(١) عثمان، نضال معروف سيد، ضوابط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص 66-68.

(٢) الحناينة، أسامة وآخرون، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، مرجع

نزع الملكية و تطبيقاً لقواعد العدالة و الانصاف^(١) ، فنجد أن شرط التعويض العادل نصت عليه معظم الدساتير، و بناءً عليه تستطيع الإدارة بإرادتها المنفردة نزع ملكية العقار جبراً و دون حاجة لموافقة مالكة، و أساس التزام الإدارة بدفع التعويض للمالك بحيث يشمل الخسارة التي لحقت به و الكسب الذي فاته لا يعود إلى المسؤولية التقصيرية و لا المسؤولية التعاقدية و لا المسؤولية عن المخاطر و إنما أساسه القانون، فطالما أن الإدارة التزمت في عملها بالإجراءات المنصوص عليها بالنظام فإنه عمل يعد عمل إدارياً سليماً، اما اذا خالفت فإن قرارها بنزع الملكية يعد تعسفاً و ظلماً و بالتالي تقوم المسؤولية التقصيرية بأركانها الثلاثة من خطأ و ضرر و علاقة سببية و يجب عليها أن تعوض الشخص المنزوع ملكيته بغير وجه حق مع بقاء العقار في حيازته^(٢).

٤- استخدام أداة القرار الإداري عند نزع الملكية: الأصل أن تنزع ملكية العقار عن طريق صدور قرار إداري كونه يعد عمل إداري صادر عن الإدارة المختصة بنزع الملكية، إلا أنه في أحوال معينة يجوز أن يصدر تشريع خاص بنزع ملكية عقار معين^(٣).

(١) حسن، حيدر فليح، التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، الجزائر، مج 13، ع1، 2020م، ص 78-79. منشور بصيغة PDF: <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/315/13/1/113973>.

(٢) حسن، حيدر فليح، التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص 69-71.

(٣) راضي، د. مازن ليلو، القانون الإداري " طبيعة القانون... الخ"، مرجع سابق، ص 153.

٥- أن يكون النزاع لمصلحة شخص من أشخاص القانون العام: والأصل في ذلك أن تنزع الملكية لصالح شخص من أشخاص القانون العام إلا أنه في أحوال معينة يجوز أن يكون النزاع لمصلحة الملتزمين بإدارة المرافق العامة من أجل تحقيق منفعة عامة^(١). وقد نظن في هذه الحالة بعدم صحة نزاع ملكية العقار لصالح الملتزمين بإدارة المرافق العامة كالشركات والأفراد، والذين يقومون بإدارة المرافق العامة بسبب وجود عقود امتياز مثلاً أو اشغال عامة بواسطة المقاولات، إلا أنه يمكن القول بأن العقارات التي يديرونها ستؤول في نهاية الأمر للدولة وأنهم لا يملكون السلطة لنزع ملكية الافراد إلا حال تفويضهم من قبل السلطة العامة^(٢).

٦- أن يكون محل نزع الملكية عقار وليس منقول: نزع الملكية يوجه لنزع العقارات المملوكة لأفراد فقط دون المنقولات، وبالتالي إن كان العقار تملكه سلطة عامة فأنها تعتبر أموالاً عامة ولا يطلق على نقلها نزع ملكية وإنما يتم تغيير وجه تخصيصها^(٣).

(١) راضي، د. مازن ليلو، القانون الإداري " طبيعة القانون...الخ"، مرجع سابق، ص 153.

(٢) الحناينه، أسامة وآخرون، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، مرجع سابق، ص 1059.

(٣) راضي، د. مازن ليلو، القانون الإداري " طبيعة القانون...الخ"، مرجع سابق، ص 153.

المبحث الثالث:

ضوابط القرار الإداري بنزع ملكية العقار والرقابة عليه

تمهيد وتقسيم:

في هذا المبحث تطرقت إلى القرار الإداري من حيث خصائص قرار الإدارة بنزع الملكية، وإجراءاته، وعيوبه، وانقضائه، وجهة الفصل في المنازعات المترتبة عنه، وذلك من خلال خمسة مطالب:

المطلب الأول: خصائص قرار الإدارة بنزع الملكية

المطلب الثاني: إجراءات القرار الإداري لنزع ملكية

المطلب الثالث: عيوب قرار نزع الملكية

المطلب الرابع: انقضاء قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

المطلب الخامس: الفصل في منازعات القرارات نزع الملكية

المطلب الأول:

خصائص قرار الإدارة بنزع الملكية

يتميز القرار الإداري عن غيره من أعمال الإدارة بثلاثة خصائص أساسية، وهي

كالآتي:

١- يعد القرار الإداري عملاً قانونياً: أي أنه يعد تعبيراً عن الإرادة المنفردة للجهة بقصد إحداث أثر قانوني، ويتمثل أثره في إنشاء مراكز قانونية عامة، أو فردية، أو تعديلها، أو إلغائها، والمركز القانوني قد يكون عام يشمل عدد كبير من الأشخاص أو أنه يخص شخص محدد بعينه، وبذلك فإنه لا يمكن اعتبار الأعمال المادية للجهة ولا الإجراءات التنفيذية ولا الأعمال التمهيدية ولا اللاحقة على صدور القرار أنها قرارات إدارية^(١).

فالقرار الإداري يعد قراراً إدارياً شخصياً لأنه يصدر بحق شخص واحد بحد ذاته وهو مالك العقار في نزع الملكية فيؤثر القرار على مركزه القانوني دون غيره من الأشخاص، ولا يمكن اعتبار الأعمال التي تصدر قبل الموافقة على إصدار القرار أنه قرار إداري.

٢- القرار الإداري يصدر بإرادة الإدارة المنفردة: أن القرار الإداري يصدر بإرادة الإدارة وحدها وإن اشترك في إصدار القرار عدد كبير من الموظفين إلا أنهم جميعاً يعملون لمصلحة الجهة الإدارية نفسها وبهذا فإنه يختلف عن العقد الإداري الذي يتطلب اتفاق ارادتين سواء كانت لشخصين من القانون العام أو الخاص^(٢)، ويستفاد من ذلك أنه متى توافرت المنفعة العامة وتوافرت الضرورة والقدرة على

(١) عبد الوهاب، محمد رفعت، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية،

2012م، ص 525.

(٢) راضي، د. مازن ليلو، القانون الإداري " طبيعة القانون... الخ"، مرجع سابق، ص 170.

تعويض المالك فإنه يجوز لجهة الإدارة نزع ملكية العقار بإرادتها المنفردة وبدون صدور موافقته أو سماحه بالنزع طالما أنها تتبع الإجراءات النظامية.

٣- **القرار الإداري يكون صادراً عن سلطة عامة:** يجب أن يكون القرار صادراً من أحد اشخاص القانون العام، فيصدر من سلطة إدارية تملك سلطة إصدار القرارات الإدارية وفق إجراءات محددة، أما القرارات الصادرة من اشخاص القانون الخاص فالأصل أنها لا تعتبر قرارات إدارية، إلا أنه واستثناءً على الأصل يوجد حالتين من الممكن أن يصدر القرار الإداري من أشخاص القانون الخاص وهي إذا صدرت من موظف فعلي أو ظاهر تدخل في ممارسة اختصاص خاص بالوظيفة العامة، وإذا كانت القرارات صادرة من ملتزم المرافق العامة^(١).

وقول القرارات تصدر من جهة إدارية، فإنه يقصد بذلك "تلك الجهة ذات الشخصية الاعتبارية العامة المخول لها قانوناً مباشرة الوظيفة الإدارية" والمقسمة إلى نوعين شخصية اعتبارية عامة وشخصية اعتبارية خاصة، والمقصود بها في القرار الإداري الشخصية الاعتبارية العامة والتي من الأفضل وصفها بمصطلح "السلطة العامة" خاصة وأن هذه الجهات تمثل الدولة سواء كانت حكومية أو شبه حكومية أو كانت هيئة مستقلة منحها القانون سلطة إصدار القرارات بإرادتها المنفردة أسوةً بالسلطتين السابقتين^(٢).

ولم تحصر المادة الأولى من نظام نزع الملكية السلطة في يد بعض الوزارات أو المصالح الحكومية دون غيرها بل جعلتها في يد كافة الأشخاص المعنوية، إلا إنها حصرت سلطة إصداره في الوزير المختص أو رئيس الجهة الحكومية أو مجلس إدارة

(١) راضي، د. مازن ليلو، القانون الإداري " طبيعة القانون... الخ"، مرجع سابق، ص 169.

(٢) المرجع الالكتروني للمعلوماتية، ماهية القرار الإداري وطبيعته القانونية، مرجع سابق.

الجهاز ذو الشخصية المعنوية العامة أو من ينوبون عنهم، وبهذا القول فإنه لا يمكن لرئيس قسم مثلاً بالجهة الحكومية إصدار قرار بنزع ملكية خاصة للأفراد.

المطلب الثاني:

إجراءات القرار الإداري لنزع ملكية

للتعرف على إجراءات القرار الإداري لنزع ملكية جرى تقسيم المطلب إلى فرعين، وهي كالاتي:

الفرع الأول: إجراءات نزع الملكية:

يمكن تلخيص الإجراءات التي يجب على الإدارة اتباعها بعد صدور قرار إداري بالموافقة على نزع الملكية والتي تصدر من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينوبهم، وهي كالاتي:

١- يجب نشر قرار الموافقة على نزع العقار للمنفعة العامة في "جريدة أم القرى"^(١) حيث أنها تعتبر الجريدة الرسمية في المملكة العربية السعودية، كما يجب نشر القرار في صحيفتين من الصحف اليومية والتي توزع في المنطقة التي يقع فيها العقار، كما يجب إلصاق إعلان للموافقة في كلا من الجهة الإدارية التي تقرر النزع لمصلحتها، وعلى العقار نفسه، وعلى المحكمة، وعلى البلدية، والامارة أو المحافظة أو المركز التي يقع العقار في دائرة اختصاصهم^(٢).

(١) كما تنشر في جريدة أم القرى جميع المراسيم والأنظمة والقرارات والأوامر الملكية وغير

ذلك، لزيارة موقعها الإلكتروني: [/https://www.uqn.gov.sa](https://www.uqn.gov.sa)

(٢) المادة (5) الفقرة 2 من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على

العقار.

- ٢- تكليف لجنة مسؤولة عن دخول العقارات وتحرير المحاضر التي يكتب فيها جميع ما يتعلق بالعقار من نوعه ووصفه ومشمولاته وبيانات مالكة كما يرفق به الصكوك والمستندات والمخططات اللازمة^(١).
- ٣- على لجنة تقدير التعويض أن تعمل على تقدير قيمة التعويض خلال ستين يوم من تاريخ صدور الموافقة على نزع العقار للمنفعة العامة، وبما لا يتجاوز التسعين يوماً ما لم يكن هناك أسباب تمنع الانتهاء من التقدير^(٢).
- ٤- على جهة الإدارة التي تقرر نزع الملكية لصالحها أن تقوم بتبليغ مالك العقار بضرورة إخلاء العقار، على أن يتم الإخلاء خلال شهر من تاريخ التبليغ بالإخلاء، ولا يتم تسليم التعويض للمالك إلا بإخلاء العقار وتسليمه وتوثيقه بواسطة كاتب العدل أو المحكمة^(٣).
- ٥- لمالك العقار المنزوع ملكيته حق التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات جهة الإدارة خلال مهلة لا تتجاوز ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار^(٤).
- ٦- يجب صرف التعويض لمالكة خلال مدة لا تتجاوز الستين وإلا فإنه لمالك العقار الحق في طلب إعادة التقدير طالما أن التأخير ليس بسببه^(٥).

(١) المادة (6) الفقرة 3 من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

(٢) المادة (8) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

(٣) المادة (17) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

(٤) المادة (24) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

(٥) المادة (18) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.

الفرع الثاني: إجراءات تقدير التعويض:

تقوم الجهة الإدارية التي تقرر النزاع لمصلحتها بتشكيل لجنة للقيام بحساب قيمة التعويض لجبر الضرر الذي وقع على مالك العقار وغيره من الأطراف الذين قد يتأثروا بقرار النزاع، هم أيضاً مسؤولين عن فحص التقرير الصادر من لجنة وصف العقارات للتحقق من صحته وصلاحيته^(١)، كما يجب على لجنة تقدير التعويض اتباع الإجراءات المقررة نظاماً، مع مراعاة إصدار تقديرها للتعويض خلال ستين يوماً وبما لا يتجاوز التسعين يوماً، وهي كالاتي^(٢):

١. يعتبر تاريخ نشر قرار الموافقة على نزاع الملكية هو الأساس في تقدير التعويض، ولا تنظر اللجنة لما تم اضافته بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات وغيرها من الأمور التي قد ترد على العقار.
 ٢. يجب صرف التعويض خلال ستين من تاريخ القرار، وإلا فإن لمالك العقار الحق في طلب إعادة التقدير إلا لو كان سبب التأخر راجعاً له وبسببه.
 ٣. في حال عدم توفر شرط المنفعة العامة على الرغم من صدور القرار أو كانت المنفعة اقتصرت على جزء منه فقط فيحق لمالك العقار أو لورثته استرداد العقار خلال ستة أشهر من تاريخ تبليغهم بذلك مقابل إعادة التعويض المستلم للإدارة.
- كما تجدر الإشارة إلى أن اللجنة في عملها لا بد أن تقدر العقار على أساس سعر العقارات في الحي الموجود فيه العقار المرغوب في نزاع ملكيته، في تاريخ يوم نشر

(١) الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزاع ملكية العقارات للمنفعة العامة، الطبعة الأولى، 1440هـ- 2019م، ص 110.

(٢) أبو زيد، د. جابر سعيد حسن محمد، القانون الإداري في المملكة العربية السعودية، دار حافظ للنشر، 2006م، ص 285-286.

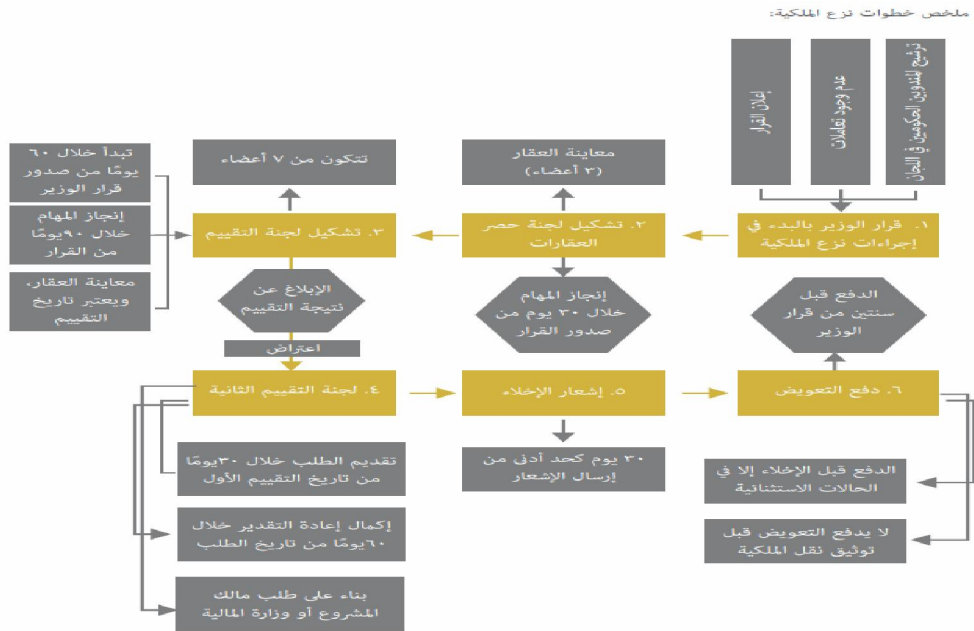
قرار الموافقة على نزع الملكية، كما يجب ان تضع اللجنة بعين الاعتبار عقود البيع والإيجار التي تمت خلال السنتين السابقتين على صدور القرار، فتراعي الزيادة والنقص في قيمة الجزء غير المرغوب في نزع ملكيته للمنفعة العامة بحيث لا يزيد مبلغ التعويض ولا ينقص في الحاليتين عن نصف القيمة التقديرية لجزء العقار الذي سيتم نزع ملكيته^(١).

و من السوابق القضائية لأحكام ديوان المظالم التي يجب ذكرها في هذا الموضوع أن "بطلان قرار تقدير التعويض حال مخالفة تشكيل اللجنة للنظام، وعدم اتباع الإجراءات النظامية"^(٢) وهذا يقتضي حرص اللجنة على حضور كافة أعضائها من : الجهة طالبة نزع الملكية، مندوب من وزارة العدل، مندوب من وزارة الشؤون البلدية و القروية، مندوب من وزارة الداخلية، مندوب من وزارة المالية ، اثنان من أعضاء الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مرشحين من الغرفة التجارية والصناعية و لهم عضوية في فرع تقييم العقار و مقرهم بنفس المدينة التي يوجد فيها العقار المقرر نزع ملكيته^(٣).

(١) هيكل، د. السيد خليل، القانون الإداري السعودي، دار الزهراء للنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، الرياض، 2013م، ص 253.

(٢) السوابق القضائية لأحكام ديوان المظالم، موقع ديوان المظالم، تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ، <https://cutt.us/PjK1u>

(٣) الدليل المهني لأعمال التقييم لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، ص 110، المادة (7) من نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار.



رسم توضيحي 1 لخطوات نزاع الملكية في النظام السعودي المصدر: الدليل المهني لأعمال التقييم

المطلب الثالث:**عيوب قرار نزع الملكية**

قرار الإدارة بنزع ملكية العقار يكون معيباً وقابلاً للأبطال، إذا شاب أحد أركانه

الاساسية عيب من العيوب، ويمكن تقسيمها على النحو الآتي:

١- **العيوب التي يترتب عليها عدم مشروعية شكلية للقرار الإداري^(١)**، وتشمل

في الآتي:

(أ) **عيب عدم الاختصاص:** ويقصد بقواعد الاختصاص بأنها " ولاية إصدار القرارات المسندة بموجب القانون أو القواعد العامة لشخص أو جهة إدارية ما تعبيراً عن إرادتها" فهو يحدد الأشخاص والجهات التي تملك سلطة إصدار القرارات وإبرام التصرفات التي بها مصلحة عامة، ويتحقق عيب عدم الاختصاص متى صدر القرار من غير من يملك سلطة إصداره كأن يصدر من غير مختص، أو أن يصدر من شخص أو جهة كانت مختصه لكن تجاوزت الأجل المحدد له نظاماً لممارسة الاختصاص أو أن يصدر من جهة تجاوزت اختصاص السلطة التشريعية والتنفيذية (غصب السلطة) ، ويترتب على ذلك أنه إذا شاب القرار الإداري عيب عدم الاختصاص البسيط، والمقصود أن تتجاوز احد الجهات اختصاص غيرها، بأن يصبح القرار الصادر منها باطلاً، أما إذا كان العيب جسيماً بأن صدر من فرد لا علاقة له بجهة الإدارة أو أن يصدر من جهة تدخلت في اختصاصات السلطة التشريعية أو التنفيذية

(١) الناصري، شمسة مفتاح أحمد، مسؤولية الإدارة في التعويض عن القرارات الإدارية، (رسالة

ماجستير)، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2018م، ص 8. منشور بصيغة PDF:

https://scholarworks.uaeu.ac.ae/cgi/viewcontent.cgi?article=1002&context=public_law_theses.

فإنه و في جميع الأحوال يعد القرار مشوباً بعيب جسيم و يزال صفة القرار الإداري و يصبح معدوماً^(١).

(ب) **عيب الشكل أو الإجراءات:** ويعني أن تخالف الإدارة الاشكال أو الإجراءات التي حددها النظام أو حددتها اللائحة عند إصدار القرار الإداري، و تجدر هنا التفرقة فيما إذا كان المخالفة لشرط جوهري، مثل لو تطلب النظام أخذ مشورة جهات محددة قبل إصدار القرار فإن أثر هذه المخالفة هو بطلان القرار الإداري، أما لو كانت المخالفة لشرط شكلي أو اجرائي غير جوهري، بأن تم الاجراء بصورة سليمة إلا أن أحد الأعضاء لم يوقع غفلة منه ونسيان فإنه لا يترتب على ذلك اعتبار القرار باطل، أما من ناحية معيار التفرقة بين المخالفة التي تعد جوهريّة و غير جوهريّة فإنه إذا كان الهدف من الشكل او الاجراء المصلحة العامة و حفاظاً على حق الفرد فإنه يعتبر جوهرياً و مخالفته يترتب عليها ابطال القرار الإداري، و القضاء هو المسؤول عن تحديد مدى اعتبار المخالفة لشكل أو اجراء مخالفة جوهريّة أو غير جوهريّة^(٢).

٢- **العيوب التي يترتب عليها عدم مشروعية موضوعية للقرار الإداري^(٣)،**

و تتمثل في الآتي:

(١) الناصري، شمسة مفتاح أحمد، مسؤولية الإدارة في التعويض عن القرارات الإدارية، مرجع

سابق، ص 8-12.

(٢) أبو زيد، د. جابر سعيد حسن محمد، القانون الإداري في المملكة العربية السعودية، مرجع

سابق، ص 268-269.

(٣) الناصري، شمسة مفتاح أحمد، مسؤولية الإدارة في التعويض عن القرارات الإدارية، مرجع

سابق، ص 25.

أ) **عيب المحل:** ويقصد بالمحل الأثر المترتب عن صدور القرار الإداري والذي يتمثل في نزع الملكية بنقل ملكية العقار من مالكه إلى جهة الإدارة ولم يقرر النظام معايير تقدير المنفعة العامة، بل ترك أمرها خاضعاً لسلطة جهة الإدارة التقديرية، وليس للقاضي سلطة في الرقابة عليها، إلا أنه من الواجب على الإدارة أن تراعي أن يكون محل القرار ممكناً وليس مستحيلاً وجائزاً فلا يتعارض مع قواعد أو أنظمة نص بها النظام الأساسي للحكم أو الأنظمة الأخرى^(١).

ب) **عيب الغاية:** من المسميات التي تطلق على هذا العيب (عيب الانحراف بالسلطة) أو (إساءة استعمال السلطة) أو (إساءة استعمال السلطة والانحراف بها) ويقصد به الدوافع التي دفعت جهة الإدارة إلى إصدار القرار الإداري، والأصل فيه ان القرار يصدر مشروعاً لا تشوبه عيوب إلا أنه قد يصدر من ذو السلطة محاباةً للأفراد أو انتقام منهم أو لتحقيق مصلحة شخصية أو مالية أو سياسية لصاحب السلطة^(٢).

ج) **عيب السبب:** السبب هو ما يدفع الإدارة على إصدار قرارها الإداري، وهو عمل لا يتصل بالقرار بشكل مباشر وإنما يعتبر أمر يسبقه، وصورته في القرار الإداري بنزع الملكية تتمثل في قيام جهة الإدارة بإصدار قرار بسبب حاجتها لإنشاء مشروع للنفع العام، وبالتالي فإن غياب السبب في القرار الإداري يترتب عليه بطلان وانعدام القرار الإداري^(٣).

(١) عثمان، نضال معروف سيد، ضوابط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص 137-135.

(٢) الناصري، شمسة مفتاح أحمد، مسؤولية الإدارة في التعويض عن القرارات الإدارية، مرجع سابق، ص 28.

(٣) عثمان، نضال معروف سيد، ضوابط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص 138-137.

المطلب الرابع:

انقضاء قرار نزع الملكية للمنفعة العامة

ينقضي القرار الإداري بإلغائه من قبل الإدارة التي أصدرته أو بواسطة إدارة أعلى منها ويشترط فيها أن يكون القرار الإداري معيماً لأن القرار الإداري السليم لا يجوز إلغائه إذا كان متعلقاً بحقوق للأفراد، وقيد القرار المعيب بقيد الا وهو أن يتم الإلغاء خلال المدة المقررة نظاماً للطعن القضائي وإلا فأن القرار الإداري الغير المشروع سيصبح محصن وغير قابلاً للإلغاء لا من الإدارة ولا من القضاء^(١)، كما ينقضي القرار الإداري ايضاً حال قيام الإدارة التي أصدرته بسحبه سواء كان بسبب تظلم الطرف الآخر من القرار، أو تلقائياً من الإدارة دون وجود تظلم^(٢).

ويقصد بسحب القرار الإداري: "تجريد القرار من قوته القانونية الإلزامية، ليس فقط بالنسبة لآثاره المستقبلية وإنما بالنسبة لآثاره في الماضي والمستقبل معا بحيث يصبح القرار كأن لم يكن، فقرارا السحب يمثل احد الاستثناءات التي ترد على مبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية" كما يقصد به "إلغاء بأثر رجعي" أي أنه إنهاء له، ولجميع آثاره الماضية و المستقبلية ليكون القرار كأن لم يكن^(٣).

(١) عبدالكريم، د. فؤاد محمد موسى، القرارات الإدارية وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية،

معهد الإدارة العامة، الرياض، 1424هـ - 2003م، ص 286-287.

(٢) عبدالكريم، د. فؤاد محمد موسى، القرارات الإدارية وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية،

مرجع سابق، ص 289.

(٣) خروبي، سليمان، انقضاء القرار الإداري، رسالة ماجستير، جامعة عبدالحميد بن باديس

مستغانم، 2018-2019م، ص 8. منشور بصيغة PDF:

<http://e-biblio.univ-mosta.dz/handle/123456789/11786>

أما إذا كان العيب جسيماً بحيث يجعل القرار الإداري مشوباً بالانعدام فإن للإدارة الحق في إلغائه في أي وقت ودون الحاجة للالتزام بالمهل المحددة نظاماً، وقد أكد على ذلك ديوان المظالم الذي أوجب أن يكون الإلغاء صادراً من السلطة المختصة كأن يصدر من الوزير وليس من نائبه أو وكيله، وقد أكد الديوان على أن القرارات المشوبة بعيوب جسيمة لا تتحصن بمضي المهلة المحددة نظاماً وأنه يجوز سحبها أو إلغاؤها في أي وقت^(١)، كما ينطبق أيضاً على حالة سحب القرار الإداري^(٢).

كما تختص المحاكم الإدارية بالنظر في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية النهائية التي يقدمها ذوو الشأن متى كان سبب التظلم يعود إلى وجود عيب عدم الاختصاص أو وجود عيب في الشكل، أو وجود عيب في السبب، أو حال قيام الإدارة بمخالفة النظم واللوائح، أو أخطأت في تطبيق أو تأويل الأنظمة واللوائح، أو إساءة استعمال السلطة. كما يعتبر في حكم القرار الإداري حال قيام جهة الإدارة برفض أو الامتناع عن اتخاذ قرار كان من الواجب عليها اتخاذه وفقاً للأنظمة واللوائح، كما يدخل في اختصاص المحاكم أيضاً النظر في دعاوى التعويض التي يقدمها المتظلمين عن قرارات أو أعمال الإدارة^(٣)، وفيها تنشأ مسؤولية المخاطر والتي لا يحتاج المتضرر فيها إلى إثبات وجود خطأ الإدارة لأنها تقوم بأعمالها المشروعة وإنما يكتفى فيها بأثبات وقوع

(١) عبدالكريم، د. فؤاد محمد موسى، القرارات الإدارية وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية، مرجع سابق، ص 287.

(٢) عبدالكريم، د. فؤاد محمد موسى، القرارات الإدارية وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية، مرجع سابق، ص 90-91.

(٣) المادة (13) الفقرة (ب) و (ج) من نظام ديوان المظالم الصادر بمرسوم ملكي رقم م/78 بتاريخ 19 / 9 / 1428هـ.

الضرر ، كذلك تنشأ المسؤولية التقصيرية والتي يشترط فيها توافر أركانها من خطأ و ضرر و علاقة سببية و يترتب على ذلك أن يلزم القضاء جهة الإدارة النازع للملكية أن يدفع مبلغ مالي كتعويض لمالك العقار المتضرر أو أن ترد العقار له أو بطرد من تم اسكانهم بالعقار بناءً على أن القرار خاطئ مع إلزام الإدارة بدفع غرامة^(١).

(١) أبو زيد، د. جابر سعيد حسن محمد، القانون الإداري في المملكة العربية السعودية، مرجع

المطلب الخامس:**الفصل في منازعات قرارات نزاع الملكية**

يترتب على وجود أي عيب من العيوب في اركان قرار الإدارة بنزع الملكية، أن يكون للمتضرر من نزاع ملكيته الحق في رفع دعوى الإلغاء أمام محاكم ديوان المظالم، فإذا استوفت الدعوى شروطها وتوافر العيب بركن من اركان القرار الإداري ستقضي المحكمة الإدارية بإلغاء القرار الإداري^(١)، وقد نصت المادة الرابعة والعشرون من نظام نزاع ملكية العقارات بأنه: "يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار".

إلا أن هناك خطوات محددة وردت في نظام المرافعات أمام ديوان المظالم، يجب على المتظلم من القرار الإداري وعلى الجهة الإدارية المتظلم منها الالتزام بها في التظلم والتي تعتبر مرحلة تمهيدية وسابقة على اللجوء إلى القضاء، وهي على النحو الآتي^(٢):

- ١- على المتظلم أن يرفع تظلمه إلى جهة الإدارة التي اصدرت القرار خلال مهلة لا تتجاوز الستين يوم من تاريخ علمه بالقرار أو من تاريخ نشره بصحيفة أم القرى.
- ٢- يجب على جهة الإدارة المتظلم منها البت في التظلم خلال ستين يوم من تاريخ رفع التظلم لها من قبل المتظلم سواء كان ردها بالقبول أو الرفض.

(١) أبو زيد، د. جابر سعيد حسن محمد، القانون الإداري في المملكة العربية السعودية، مرجع سابق، ص 270.

(٢) المادة (8) الفقرة (4) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/3) بتاريخ 22 / 1 / 1435هـ.

٣- إذا مضت المدة المتاحة لجهة الإدارة دون الرد على التظلم أو رفضت التظلم مع التسيببات، فللمتظلم في جميع الحالات السابقة رفع تظلمه إلى محاكم الديوان ليتم الفصل في الدعوى وذلك خلال مهلة محددة بستين يوم من تاريخ علمه بقرار جهة الإدارة أو من تاريخ عدم ردها. كما أن سكوت جهة الإدارة عن الرد يعتبر رفضاً من قبلها على التظلم.

ويقع عبء الإثبات في وجود عيوب القرار الإداري على المتظلم (المدعي) وللقاضي بعد أن ينظر في الدعوى أن يقضي بإلغاء القرار الإداري متى تأكد من عدم مشروعية القرار أو أن يقضي برفض الدعوى إذا وجد أن القرار صحيح ولا يشوبه أي عيب مؤثر على المشروعية، أما إذا كان العيب المؤثر هو عيب عدم الاختصاص فغير مطلوب من المتظلم اثباته وإنما يقوم بإثباته القاضي، ويركز القاضي في تحديد مشروعية أو عدم مشروعية القرار الإداري بالحالة القانونية والواقعية المتصلة بتاريخ إصدار القرار الإداري^(١).

و قد نصت المادة التاسعة من نظام المرافعات امام ديوان المظالم بأنه: "...لا يترتب على رفع الدعوى وقف تنفيذ القرار المطلوب إلغاؤه، على أنه يجوز للمحكمة أن تأمر بوقف تنفيذه إذا طلب ذلك ورأت المحكمة أن تنفيذه يربط آثاراً يتعذر تداركها" و بذلك فإنه على الرغم من رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة، فإن القرار الإداري لا يتأثر بها وإنما يبقى نافذاً خلال فترة التظلم الوجوبي، ولكن يمكن استثناءً على الأصل إيقاف القرار الإداري وذلك إذا قامت الإدارة بمصدرة القرار بسحبه أو إذا صدر قرار من القاضي بإيقافه في حالات محددة وهي إذا كانت الحالة مستعجلة أو في حال ان كان

(١) عثمان، نضال معروف سيد، ضوابط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مرجع سابق، ص

في بقاء تنفيذ القرار وعدم إيقافه اثار لا يمكن تصحيحها، خاصة وان طبيعة عمل الإدارة تقتضي استمرارية قراراتها^(١).

ومن التطبيقات القضائية ما قضت به المحكمة الإدارية في القضية رقم 1/2910/ق لعام 1436هـ، ورقمها في محكمة الاستئناف الإدارية لعام 1438هـ، في الجلسة التي عقدت بتاريخ 1439/4/8هـ من رفض الدعوى المقدمة من المدعي ضد وزارة الشؤون البلدية و القروية/أمانة الرياض/ بلدية محافظة وادي الدواسر على أساس أن الدعوى هي طلب إلغاء قرار إداري، و بما أنه قد تبين للمحكمة أن القرار لم يرد عليه عيب الشكل الذي تقدم به المدعي في دعواه، كما تبين لها ان المدعى عليها قد التزمت بالقواعد الشكلية و الإجرائية المحددة في النظام، بحيث أن توقيع ممثل وزارة الداخلية بمحضر لجنة تقدير التعويضات موجود وليس كما ورد في الدعوى، وقد أيدت محكمة الاستئناف الحكم الصادر من المحكمة الإدارية.^(٢)

(١) الموجان، د. إبراهيم بن حسين، شرح نظام المرافعات أمام ديوان المظالم، الطبعة الأولى، 1437هـ-2017م، ص 265-266.

(٢) مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية لعام 1439هـ، موقع ديوان المظالم، مج 3، تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ، <https://cutt.us/DzbGG>، وللمزيد من التفاصيل حول القضية، يمكن الرجوع للملاحق ص 40.

الخاتمة

الحمد لله الذي منَّ علي بنعمة إنجاز هذا البحث المتواضع، ويمكن إيجاز وتلخيص أهم النتائج والتوصيات التي توصلت لها في التالي:

أ- النتائج:

١- أجمع مجمع الفقه الإسلامي على جواز نزع الملكية الخاصة وفق شروط محددة.

٢- نزع الملكية حق مشروع للدولة طالما توفرت المنفعة العامة وتم تعويض صاحب العقار تعويضاً عادلاً.

٣- وجود نظام خاص بنزع الملكية يتضمن إجراءات صارمة لجهة الإدارة يدل على حرص الدولة على حماية الملكية الخاصة.

٤- يحق للمتضرر من قرارات الإدارة بنزع الملكية حق التظلم أمام محاكم ديوان المظالم.

٥- يعتبر قرار الإدارة بنزع ملكية العقار باطلاً حال وجود عيوب جوهرية.

٦- رفع دعوى امام ديوان المظالم ضد الإدارة لا يترتب عليه إيقاف القرار الإداري إلا في أحوال محددة.

٧- تطور الدولة الاقتصادي والتوسع العمراني وازدياد أعداد السكان في المدن الرئيسية، وسعي الدولة الدائم لتوفير الخدمات وتطويرها، يجعل من نزع الملكية أمراً حتمياً لتحقيق أهدافها التنموية.

ب- التوصيات:

١- إصدار كتاب موجز يُشرح فيه نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة مع لائحته التنفيذية.

- ٢- التأكيد على جهات الإدارة بضرورة اتخاذ مبدأ الشفافية أساساً في عملها لأن النزع يمس أملاك خاصة، وهي حقوق مصونة شرعاً ونظاماً.
- ٣- توفير رقم موحد للرد على استفسارات الأفراد المرغوب في نزع ملكيتهم، وتوعيتهم ومساندتهم وإعلامهم بحقوقهم والإجراءات المترتبة على نزع ملكيتهم، وفي هذا ضمان لحقوقهم ومراعاةً لهم بعدم تحميلهم تكاليف إضافية قد تنشأ بسبب الجهل بالنظام.
- ٤- تسليط الضوء الإعلامي بشكل دوري على موضوع نزع الملكية بهدف توعية المواطن بالدافع الرئيس من وراء نزع الملكية، مع توعيته بإجراءات النزع والحقوق المترتبة عليه.

قائمة المراجع

- القرآن الكريم.
 - السنة النبوية.
 - عمر، د. أحمد مختار عبد الحميد، معجم اللغة العربية المعاصرة، عالم الكتب، الطبعة الأولى، 1429هـ - 2008م.
 - إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، دار الدعوة، القاهرة.
 - أبو العزم، د. عبدالغني، معجم الغني، المكتبة الشاملة، 2020م، <https://shamela.org/pdf/4abd4ef6b7cab80b358d5000b057d5c6>.
 - المكاوي، د. عاطف عبد الله، القرار الإداري، مؤسسة طيبة للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2012م.
 - العمري، فهد بن عبدالله بن محمد، نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي، الإدارة العامة للثقافة والنشر، الرياض، 1424هـ، 2003م.
 - الحناينه، أسامة وآخرون، نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة في التشريع الأردني، دراسات، علوم الشريعة والقانون، جامعة الأردن، مج 42، ع 3، 2015م.
- منشور بصيغة PDF :
- <https://archives.ju.edu.jo/index.php/law/article/view/7273/4924>.
- الصواف، إكرام فالح، الحماية الدستورية والقانونية في حق الملكية الخاصة (دراسة مقارنة)، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 1431هـ - 2010م.
 - البكري، محمد عزمي، موسوعة الفقه والقضاء والتشريع في القانون المدني الجديد، المجلد الحادي عشر، دار محمود للنشر والتوزيع، القاهرة، 2018م.

- المكتبة الشاملة الحديثة، مجلة البحوث الإسلامية، ج 75، تاريخ الرجوع للموقع
https://shamela.ws/book/8322/35036 هـ 1444/11/23
- راضي، د. مازن ليلو، القانون الإداري " طبيعة القانون الإداري - التنظيم الإداري -
نشاط الإدارة العامة - الضبط الإداري - الوظيفة العامة - الأموال العامة - القرار الإداري
- العقود الإدارية "، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الثالثة، 2005م.
- الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، الدليل المهني لأعمال التقييم
لأغراض نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة، الطبعة الأولى، 1440هـ - 2019م.
- أبو زيد، د. جابر سعيد حسن محمد، القانون الإداري في المملكة العربية
السعودية، دار حافظ للنشر، 2006م.
- عبدالكريم، د. فؤاد محمد موسى، القرارات الإدارية وتطبيقاتها في المملكة
العربية السعودية، معهد الإدارة العامة، الرياض، 1424هـ - 2003م.
- خروبي، سليمان، انقضاء القرار الإداري، رسالة ماجستير، جامعة عبدالحميد بن
باديس مستغانم، 2018-2019م. منشور بصيغة PDF:
<http://e-biblio.univ-mosta.dz/handle/123456789/11786>
- الموجان، د. إبراهيم بن حسين، شرح نظام المرافعات أمام ديوان المظالم،
الطبعة الأولى، 1437هـ - 2017م.
- عبدالوهاب، محمد رفعت، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة
الجديدة، الإسكندرية، 2012م.
- هيكل، د. السيد خليل، القانون الإداري السعودي، دار الزهراء للنشر والتوزيع،
الطبعة الثالثة، الرياض، 2013م.

• اللهبي، صالح أحمد، فكرة نزع الملكية للمنفعة العامة: دراسة تحليلية في القانون الإماراتي، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة كركوك، مج 8، ع 28، 2019م. منشور بصيغة PDF:

https://jclaps.uokirkuk.edu.iq/article_173951_d58a2226ff13b71a1e1bd439ea565189.pdf.

• براهيمي، سهام، فكرة المنفعة العمومية في نزع الملكية، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، مج 27، ع 55، 2013م. منشور بصيغة PDF:

https://scholarworks.uaeu.ac.ae/cgi/viewcontent.cgi?article=1280&context=sharia_and_law.

• الجربوع، د. أيوب بن منصور، عيب الشكل في القرار الإداري، مجلة العدل، ع 56، السنة 14، 1433هـ.

• عثمان، نضال معروف سيد، ضوابط نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، رسالة ماجستير، جامعة النيلين، السودان، 2017م. منشور بصيغة PDF:

<https://search.mandumah.com/Record/830966/Details>.

• الناصري، شمسة مفتاح أحمد، مسؤولية الإدارة في التعويض عن القرارات الإدارية، (رسالة ماجستير)، جامعة الإمارات العربية المتحدة، 2018م. منشور بصيغة

PDF
https://scholarworks.uaeu.ac.ae/cgi/viewcontent.cgi?article=1002&context=public_law_theses.

• حسن، حيدر فليح، التعويض العادل عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، الجزائر، مج 13، ع 1، 2020م. منشور بصيغة PDF:

<https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/315/13/1/113973>.

• مسودة النظام المقترح لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، موقع وزارة المالية، تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ،

<https://cutt.us/lkI7G>.

- المرجع الالكتروني للمعلوماتية، تطور مفهوم حق الملكية وأشكالها، 2017م،
تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ،
<https://almerja.com/reading.php?idm=83626>
- المرجع الالكتروني للمعلوماتية، ماهية القرار الإداري وطبيعته القانونية،
2018م، تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ،
<https://almerja.com/reading.php?idm=105408>
- مجموعة المبادئ الشرعية والنظامية التي قررتها هيئات ولجان الديوان لعام
1397هـ - 1399هـ، تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ،
<https://drive.google.com/file/d/0B-jeY96txAdxR1lha0NnZkJSzczg/view>
- قرار رقم 29 (4/4) بشأن انتزاع الملكية للمصلحة العامة، مجمع الفقه الإسلامي
الدولي، تاريخه 1988/2/11م، تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ،
<https://www.iifa-aifi.org/ar/1710.html>
- السوابق القضائية لأحكام ديوان المظالم، موقع ديوان المظالم، تم الرجوع
للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ، <https://cutt.us/PjK1u>
- مجموعة الأحكام والمبادئ الإدارية لعام 1439هـ، موقع ديوان المظالم، مج 3،
تم الرجوع للموقع بتاريخ 1444/11/23هـ، <https://cutt.us/DzbGG>
- النظام الأساسي للحكم الصادر بمرسوم ملكي رقم 90/أ بتاريخ 1412/8/27هـ.
- نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار والصادر
بمرسوم ملكي رقم م/15 بتاريخ 11 / 3 / 1424هـ.
- اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت
على العقار والصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (54) بتاريخ 11 / 2 / 1437هـ.
- نظام ديوان المظالم الصادر بمرسوم ملكي رقم م/78 بتاريخ 19 / 9 / 1428هـ.
- نظام المرافعات أمام ديوان المظالم و الصادر بمرسوم ملكي رقم (م/3) بتاريخ
1435 / 1 / 22هـ .

References:

- **alquran alkarim.**
- **alsunna alnabawiia.**
- eumr, du. 'ahmad mukhtar eabd alhamidi, muejam allughat alearabiat almueasirati, ealam alkutubi, altabeat al'uwlaa,1429hi - 2008m.
- 'iibrahim mustafaa wakhrun, almuejam alwasiti, majmae allughat alearabiati, dar aldaewati, alqahirati.
- 'abu aleazma, da. eabdalghani, muejam alghani, almaktabat alshaamiliati, 2020m,
<https://shamela.org/pdf/4abd4ef6b7cab80b358d5000b057d5c6>.
- almakawi, du. eatif eabd allah, alqarar al'iidari, muasasat tayibat lilnashr waltawzie, alqahirat, altabeat al'uwlaa,2012m.
- aleamri, fahd bin eabdallah bin muhamadi, nazae almalkiat alkhasat wa'ahkamuha fi alfiqh al'iislamii, al'iidarat aleamat lilthaqafat walnashri, alriyad, 1424h,2003m.
- alhanayinahi, 'usamat wakhrun, naze almilakiat alkhasat lilmanfaeat aleamat fi altashrie al'urduniyi, dirasati, eulum alsharieat walqanuni, jamieat al'urdun, maj 42, e 3, 2015m.
manshur bisighat PDF :
<https://archives.ju.edu.jo/index.php/law/article/view/7273/4924>.
- alsawafi, 'iikram falha, alhimayat aldusturiat walqanuniat fi haqi almiakiat alkhasa (dirasat muqaranati), dar zahran lilnashr waltawziei, al'urduni, altabeat al'uwlaa, 1431h-2010m.
- albikri, muhamad eazmi, mawsueat alfiqh walqada' waltashrie fi alqanun almadanii aljadida, almujalad alhadi eashra, dar mahmud lilnashr waltawzie, alqahirati, 2018m.
- almaktabat alshaamilat alhadithati, majalat albuqhuth al'iislamiati, j 75, tarikh alrujue lilmawqie 23/11/1444h
<https://shamela.ws/book/8322/35036>.
- radi, da. mazin lilu, alqanun al'iidariu " tabieat alqanun al'iidarii - altanzim al'iidariu - nashat al'iidarat aleamat - aldabt al'iidariu - alwazifat aleamat - al'amwal aleamat - alqarar al'iidariu - aleuqud al'iidaria ", dar almatbueat aljamieati, al'iiskandariat, altabeat althaalithata, 2005m.

- alhayyat alsueudiat lilmuqimin almuetaimidin (taqyimi), aldalil almihni li'aemal altaqyim li'aghrad naze milkiat aleaqqarat lilmanfaeat aleamati, altabeat al'uwlaa, 1440hi- 2019m.
- 'abu zida, da. jabir saeid hasan muhamad, alqanun al'iidariu fi almamlakat alearabiat alsueudiati, dar hafiz lilnashri, 2006m.
- eabdalkrim, di. fuad muhamad musaa, alqararat al'iidariat watatbiqatuha fi almamlakat alearabiat alsaeudiati, maehad al'iidarat aleamati, alrayad, 1424h - 2003m.
- khrubi, sulayman, anqida' alqarar al'iidaria, risalat majistir, jamieat eabdalhamid bin badis mustaghanima, 2018-2019mu.minshur bisighat PDF:
<http://e-biblio.univ-mosta.dz/handle/123456789/11786>
- almujan, du. 'iibrahim bin husayn, sharah nizam almurafaeat 'amam diwan almazalimi, altabeat al'uwlaa, 1437h -2017m.
- eabdalwhab, muhamad rifeat, alnazariat aleamat lilqanun al'iidari, dar aljamieat aljadidati, al'iiskandiriya, 2012m.
- hikli, du. alsayid khalil, alqanun al'iidariu alsueudiu, dar alzhahra' lilnashr waltawziei, altabeat althaalithati, alrayad, 2013m.
- allihibi, salih 'ahmad, fikrat naze almilkiat lilmanfaeat aleamati: dirasat tahliliyat fi alqanun al'iimarati, majalat kuliyyat alqanun lileulum alqanuniyat walsiyasiati, jamieat karkuka, maj 8, e 28, 2019m. manshur bisighat PDF:
https://jclaps.uokirkuk.edu.iq/article_173951_d58a2226ff13b71a1e1bd439ea565189.pdf.
- brahimi, sham, fikrat almanfaeat aleumumiat fi naze almalkiati, majalat alsharieat walqanuni, jamieat al'iimarat alearabiat almutahidati, maj 27, e 55, 2013m. manshur bisighat PDF:
https://scholarworks.uaeu.ac.ae/cgi/viewcontent.cgi?article=1280&context=sharia_and_law.
- aljarbuea, du. 'ayuwb bin mansurin, eayb alshakl fi alqarar al'iidari, majalat aleadli, e 56, alsanat 14, 1433h.
- euthamani, nidal maeruf sayid, dawabit naze almilkiat alkhasat lilmanfaeat aleamati, risalat majistir, jamieat alniylin, alsuwdan, 2017m. manshur bisighat PDF:
<https://search.mandumah.com/Record/830966/Details> .

- alnaasri, shamsat miftah 'ahmad, maswuwliat al'iidarat fi altaewid ean alqararat al'iidariati, (risalat majistir), jamieat al'iimarat alearabiat almutahidati, 2018m. manshur bisighat PDF: https://scholarworks.uaeu.ac.ae/cgi/viewcontent.cgi?article=1002&context=public_law_theses .
- hasan, haydar faliah, altaewid aleadil ean naze almilkiat lilmanfaeat aleamati, majalat alhuquq waleulum al'iinsaniati, aljazayar, maj 13, ea1, 2020m. manshur bisighat PDF: <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/315/13/1/113973> .
- misawadat alnizam almuqtarah linaze milkiat aleaqqarat lilmanfaeat aleamat wawade alyad almuaqqat ealaa aleaqqari, mawqie wizarat almaliati, tama alrujue lilmawqie bitarikh 23/11/1444hi, <https://cutt.us/lkI7G> .
- almarjie alalkutrunii lilmaelumatiati, tatawur mafhum haqi almilakiat wa'ashkaliha, 2017m, tama alrujue lilmawqie bitarikh 23/11/1444hi, <https://almerja.com/reading.php?idm=83626>
- almarjie alalkitrunii lilmaelumatiati, mahiat alqarar al'iidarii watabieatih alqanuniati, 2018m, tama alrujue lilmawqie bitarikh 23/11/1444hi, <https://almerja.com/reading.php?idm=105408>
- majmueat almabadi alshareiat walnizamiat alati qararatha hayyaat walijan aldiywan lieam 1397h -1399hi, tama alrujue lilmawqie bitarikh 23/11/1444hi, <https://drive.google.com/file/d/0B-jeY96txAdxR1lha0NnZkJSzcg/view>
- qarar raqm 29 (4/4) bishan antizae almilkiat lilmaslahat aleamati, mujmae alfiqh al'iislamii alduwali, tarikhuh 11/2/1988m, tama alrujue lilmawqie bitarikh 23/11/1444hi, <https://www.iifa-aifi.org/ar/1710.html>
- alsawabiq alqadayiyat li'ahkam diwan almazalimi, mawqie diwan almazalimi, tama alrujue lilmawqie bitarikh 23/11/1444hi, <https://cutt.us/PjK1u>
- majmueat al'ahkam walmabadi al'iidariat lieam 1439hi, mawqie diwan almazalimi, maj 3, tama alrujue lilmawqie bitarikh 23/11/1444h, <https://cutt.us/DzbGG>

- alnizam al'asasii lilhukm alsaadir bimarsum malakayin raqm 'a/90 bitarikh 27/8/1412hi.
- nizam naze milkiat aleaqqarat lilmanfaeat aleamat wawade alyad almuaqqat ealaa aleaqqar walsaadir bimarsum malakiin raqm mi/15 bitarikh 11 / 3 / 1424h.
- allaayihat altanfidhiat linizam naze milkiat aleaqqarat lilmanfaeat aleamat wawade alyad almuaqqat ealaa aleaqqar walsaadirat biqqarar majlis alwuzara' raqm (54) bitarikh 11 / 2 / 1437h.
- nizam diwan almazalim alsaadir bimarsum malakiin raqm mi/78 bitarikh 19 / 9 / 1428h.. nizam almurafaeat 'amam diwan almazalim w alsaadir bimarsum malakiin raqm (mi/3) bitarikh 22 / 1 / 1435h .

فهرس الموضوعات

٢٢٥٢	.....	مقدمة
٢٢٥٤	.....	أهداف البحث:
٢٢٥٤	.....	أهمية البحث:
٢٢٥٤	.....	إشكالية البحث:
٢٢٥٥	.....	منهج البحث:
٢٢٥٦	.....	خطة البحث:
٢٢٥٧	.....	المبحث الأول: مفهوم قرار الإدارة بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة
٢٢٥٨	.....	المطلب الأول: تعريف القرار الإداري
٢٢٦٠	.....	المطلب الثاني: تعريف نزع الملكية
٢٢٦٠	.....	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية:
٢٢٦١	.....	الفرع الثاني: مفهوم الملكية في النظام السعودي:
٢٢٦٤	.....	المطلب الثالث: تعريف المنفعة العامة
٢٢٦٧	.....	المطلب الرابع: تعريف العقار
٢٢٦٩	.....	المبحث الثاني: ضوابط نزع الملكية للمنفعة العامة وحكمها
٢٢٧٠	.....	المطلب الأول: الحكم الشرعي لنزع الملكية
٢٢٧٢	.....	المطلب الثاني: أطراف نزع الملكية والغاية منه
٢٢٧٤	.....	المطلب الثالث: ضوابط نزع الملكية
٢٢٧٨	.....	المبحث الثالث: ضوابط القرار الإداري بنزع ملكية العقار والرقابة عليه
٢٢٧٩	.....	المطلب الأول: خصائص قرار الإدارة بنزع الملكية
٢٢٨١	.....	المطلب الثاني: إجراءات القرار الإداري لنزع ملكية
٢٢٨١	.....	الفرع الأول: إجراءات نزع الملكية:
٢٢٨٣	.....	الفرع الثاني: إجراءات تقدير التعويض:
٢٢٨٦	.....	المطلب الثالث: عيوب قرار نزع الملكية
٢٢٨٩	.....	المطلب الرابع: انقضاء قرار نزع الملكية للمنفعة العامة
٢٢٩٢	.....	المطلب الخامس: الفصل في منازعات قرارات نزع الملكية
٢٢٩٥	.....	الخاتمة

٢٢٩٥	..... أ- النتائج:
٢٢٩٥	..... ب- التوصيات:
٢٢٩٧	..... قائمة المراجع
٢٣٠١	..... REFERENCES:
٢٣٠٥	..... فهرس الموضوعات