ISSN: 2519 – 6138 (Print)
E-ISSN: 2663 – 8983(On Line)

TUJR
مجلة جامعة تكريت للحقوق
Tikrit University Journal for Rights

IRAQI Academic Scientific Journals
العراقية المجلات الاكاديمية العلمية

Tikrit University Journal for Rights
Journal Homepage : http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t

كلية القانون
College of Law

Guarantees that guarantee the protection of expropriation of private property

Khudair AbdulHusein AbdZaid
Al-Qasim Green University, Babylon, Iraq
khudair@uoqasim.edu.iq

Article info.

Article history:
- Received 14 August 2023
- Accepted 24 October 2023
-Available online 1 September2024

Keywords:
- **guarantees**
- **expropriation**
- **constitutional**
- **legal.**

Abstract :The issue of expropriation is one of the most important privileges of the public authority, which it exercises through its discretionary authority to carry out its tasks. The importance of expropriation is highlighted by its infringement of the most important individual property, which is real estate property, which enjoys a lot of constitutional protection.

Therefore, the law always intervenes to set some restrictions on ownership, draw its borders, and define its social function. However, the administration often resorts to breaking these restrictions that the legislator has protected.

This is why constitutional and legal guarantees are among the most important guarantees that guarantee the protection of the expropriation of private property. This is achieved by having means that guarantee their effectiveness and application in a way that restores balance to both sides of the scale if they are imbalanced in the interest of the administration, and the judiciary must be its protector from any attack or harm to it, so judicial guarantees remain one of them. The important means and pillars that individuals rely on to protect their property from administration abuses in the event that it deviates from the limits set by the legislator or in the event that it is arbitrary when exercising its authority granted to it.

© 2023 TUJR, College of Law, Tikrit University

الضمانات التي تكفل حماية نزع الملكية الخاصة في الاستملاك

خضير عبد الحسين عبد زيد
جامعة القاسم الخضراء،بابل، العراق
khudair@uoqasim.edu.iq

معلومات البحث :

تواريخ البحث:
- الاستلام : ١٤ / آب/ ٢٠٢٣
- القبول : ٢٤ / تشرين الاول/ ٢٠٢٣
- النشر المباشر: ١/ أيلول /٢٠٢٤

الكلمات المفتاحية :
- ضمانات
_ استملاك
_ الدستورية
_ القانونية.

الخلاصة: يعد موضوع الاستملاك من أهم امتيازات السلطة العامة التي تمارسها عن طريق سلطتها التقديرية للقيام بمهامها حيث تبرز أهمية الاستملاك من خلال مساسه بأهم الملكيات الفردية وهي الملكية العقارية التي تحظى بالكثير من الحماية الدستورية.

لذلك فان القانون دائماً يتدخل ليضع للملكية بعض القيود ويرسم لها حدودها ويحدد لها وظيفتها الاجتماعية، الا ان الإدارة غالباً ما تلجأ إلى كسر هذه القيود التي احاطها المشرع بالحماية.

ولهذا تعد الضمانات الدستورية والقانونية من أهم الضمانات التي تكفل حماية نزع الملكية الخاصة وهذا يتحقق عن طريق وجود وسائل تكفل فعاليتها وتطبيقها بما يعيد التوازن إلى كفتي الميزان إذا أختلت لمصلحة الادارة، ولابد للقضاء ان يكون حامياً لها من كل اعتداء أو المساس بها فتبقى الضمانات القضائية إحدى الوسائل والركائز الهامة التي يستند اليها الافراد لحماية ملكهم من تجاوزات الادارة في حال خروجها على الحدود التي رسمها المشرع أو في حال تعسفها عند ممارستها لسطتها الممنوحة لها.

© ٢٠٢٣, كلية القانون، جامعة تكريت

المقدمة : تعد الضمانات الدستورية والقانونية من اهم الضمانات التي تكفل حماية نزع الملكية الخاصة وهذا يتحقق من خلال وجود وسائل تكفل فعاليتها، فهو حق مضمون في الدساتير والتشريعات التي اعتبرت حق الملكية الخاصة حقا اساسياً ، للأفراد فأقرته ونظمته بموجب قوانين خاصة كقانون الاستملاك، وتوفير الحصانة القضائية من خلال الرقابة القضائية لضمان حق الافراد في التعويض من تعسف واستبداد الإدارة أو اساءة استعمالها للسلطة، بالإضافة إلى ما أكدته المواثيق والاتفاقيات الدولية على حق الفرد في التملك وحماية حق الملكية ، ونجده قد ظهر بصورة جلية في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ١٧٨٩.

١-اشكالية البحث: يمكن ان نتناول اشكالية البحث من خلال طرح السؤال الاتي: ماهي الضمانات الدستورية والقانونية التي تكفل حماية الملكية الخاصة من تعسف واستبداد الادارة او اساءة استعمال الادارة لسلطاتها الممنوحة لها بموجب الدستور والقانون.

٢ -منهجية البحث: سوف نتبع المنهج التحليلي المقارن من خلال تحليل النصوص القانونية التي تضمن حماية الملكية الخاصة للأفراد من تعسف الادارة ومقارنة هذه النصوص مع بعضها البعض لبيان اوجه حماية الملكية الخاصة من تعسف الادارة.

٣- هيكلية البحث: سوف نتناول موضوع بحثنا الضمانات التي تكفل حماية نزع الملكية الخاصة في الاستملاك في ثلاثة مطالب نتناول في **المطلب الاول** الضمانات الدستورية للملكية الخاصة في الاستملاك ونبين في **المطلب الثاني** الضمانات القانونية للملكية الخاصة في الاستملاك، ونخصص **المطلب الثالث** للضمانات القضائية للملكية الخاصة في الاستملاك.

المطلب الاول

الضمانات الدستورية للملكية الخاصة في الاستملاك

لا يكاد يخلو دستور دولة من دول العالم اليوم وخاصة الدساتير الحديثة من النص على احترام حق الملكية الخاصة، وعدم جواز نزعها من اصحابها الا وفقا للقانون، الذي تتفق نصوصه في اغلب الدول على الاباحة لجهة الادارة في الدولة استناداً إلى امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها، فان انتزاع ملك الافراد العقاري جبراً يقابله التزام بتعويضهم عن حرمانهم من املاكهم الخاصة تعويضاً عادلاً ، فان هذه الاباحة تجعل املاك الافراد مهددة من قبل السلطة العامة لذلك لابد من توفير الحماية الدستورية اللازمة لها [١].

وتخضع قوانين الاستملاك التي تنظم نزع الملكية للمنفعة العامة إلى النصوص الدستورية التي ورد فيها حماية الملكية الخاصة وعدم المساس بها وقد احاطها المشرع الدستوري بجملة من الاجراءات والضمانات التي تحفظ حق المالك في ملكه بأن لا ينتزع الا لمقتضيات المصلحة العامة وألا تتجاوز الادارة الاجراءات المحددة في القانون عند قيامها بنزع الملكية على ان ينال المالك أو المستملك منه تعويضا عادلاً [٢].

ففي مصر فقد خصَّ الدستور المصري لسنه ٢٠١٤ حق الملكية بمجموعة نصوص تؤكد علي حمايتها ومنع نزعها الا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل، اذ نص على ان ((للملكية العامة حرمة لا يجوز المساس بها، وحمايتها واجب وفقاً للقانون)) [٣]، كما نصت المادة (٣٥) على ان ((الملكية الخاصة مصونه.. . ولا تنزع الملكية الا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل يدفع مقدماً وفقاً للقانون)).

وقد يتضح لنا هذا الأمر أكثر اذا نظرنا إلى المشرع المصري، قد احاط الملكية بجملة اجراءات تشكل حماية كبيرة لهذا الحق خلافاً لكثير من الدساتير العربية التي خصت حق الملكية بمادة وحيدة، حيث بينت مواد الدستور المصري انواع الملكية وحددت الحالات والشروط التي يمكن فيها نزعها وهذا ما يشكل ضماناً لهذا الحق الثابت على الرغم من اختلاف العصور سواء لجهة التشديد على حماية الملكية العامة أو لجهة ربط نزع الملكية الخاصة بشرط تحقيق المنفعة العامة ومقابل التعويض العادل، ويضع الخطوط العريضة التي تتجه بها وجهة الوظيفة الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية لتحقيق الازدهار والتقدم[٤].

أما في لبنان فقد نص عليها الدستور اللبناني لسنة ١٩٢٦ أذ نص على ان ((الملكية في حمى القانون، فلا يجوز نزع عن احد ملكه الا لأسباب المنفعة العامة في الاحوال المنصوص عليها في القانون وبعد تعويضه تعويضاً عادلاً)) [٥]، فيتبين ما يقصده نص المادة ان المشرع الدستوري يحمي الملكية الخاصة ويضعها في (**حمى القانون**) مع ما يترتب على ذلك من اجراءات قانونية تصون حق المالك في ملكه وتدين كل انتهاك يقع على هذا الحق وتعاقب مرتكبه، كما انه منع نزع الملكية لأسباب المنفعة العامة الا في الاحوال المنصوص عليها في القانون وهذا ما تم تكريسه في قانون الاستملاك اللبناني، وانسجاماً مع مسألة المنفعة العامة، جاءت أغلب مفاهيم الاستملاك مستلهمة قواها من روح نص المادة (١٥) من الدستور اللبناني، وهذا ما معناه ان حق الملكية المحمي في الدستور اللبناني ليس حقاً مطلقاً لا يمكن ان تتعرض له والمساس به، بل باستطاعة المشرع التدخل وتنظيم اجراءات نزع

الملكية الخاصة مما سمح الامر هذا للقوانين المتعاقبة امكانية نزع الملكية الخاصة من الافراد عن طريق الاستملاك وذلك تغليباً للمنفعة العامة.

إذ اشترط الدستور اللبناني لكي يكون نزع الملكية جائزاً ومشروعاً ان يكون في سبيل تحقيق المنفعة العامة مقابل تعويض عادل بشكل صريح وواضح إذا اعتبرنا ان نزع الملكية يمثل تقييداً لهذا الحق يحول دون اطلاقه فان التبرير المتمثل لتحقيق المنفعة العامة يخفف من سطوة هذا القيد على ان يتطلب تحديداً واضحاً للمنفعة العامة وشروط تحققها واسس تحقيق التعويض ضمانا لعدالته حتى لا تسود الاستنسابية والمغالاة في هذا المجال [٦].

اذاً أوجدَ الدستور اللبناني ضمانات لحماية حق الملكية الخاصة، ولا يجوز حرمان صاحبها منها، الا اذا قضت في ذلك المصلحة العامة ويشترط التعويض العادل حتى يمكن للإدارة نقل حق الملكية من المستملك منه إلى المستملك (الأدارة) وفقاً لقانون الاستملاك واجراءاته الأصولية بغية عدم المساس بحقوق الملكية الخاصة التي حماها بشكل قانوني وعادل ودستوري [٧].

ويمكننا أن نلاحظ أن الدستور اللبناني قد حرص بدوره على احاطة الملكية برعاية خاصة في المادة ١٥ منه لم تتغير منذ ان ذيع اول نص له بتاريخ ٢٣ ايار ١٩٢٦ وقد اصبحت هذه المادة ذات فعالية اكبر بعد ان تطرقت الفقرة (و) من مقدمة الدستور المضافة بموجب القانون الدستوري الصادر في ٢١/٩/ ١٩٩٠ اذ نصت على ان ((حريه النظام الاقتصادي وكفالة المبادئ الفردية والملكية الخاصة)) فاصبح حق الملكية يرتكز على النص الدستوري، وبذلك فهو يمثل ضمانة قطعية اخذت به قوانين الاستملاك المتعاقبة لا سيما منها القانون الحالي رقم (٥٨) لسنة ١٩٩١ والمعدل في ٢٠٠٦ والتي اشارة المادة الاولى إلى صون الملكية الخاصة[٨].

فالاستملاك يمثل اقصى القرارات القانونية التي تقيد حق الملكية الخاصة فهو يجرد المالك من ملكه جبراً ونظراً للخطورة الكامنة في هذا الاجراء القانوني فقد حرصت الدساتير الوطنية في اغلب دول العالم على معالجة موضوع الاستملاك دستورياً عن طريق النص على الحماية المقررة لحق الملكية الخاصة والاستثناء الذي يتيح للسلطة العامة نزع الملكية الخاصة بهدف اقامة المشاريع التنموية والمرافق التي تقدم الخدمة العامة [٩]. لذلك اتجهت اغلب دساتير الدول المختلفة على ضمان المصلحتين الخاصة والعامة على السواء حيث أتاحت منح صاحب الحق في العقار تعويضا عادلاً عن حرمانه منه، فنظمه بنصوص محددة في قانون الاستملاك.

أمّا الدستور العراقي لسنة ٢٠٠٥ فقد راعى ايضا حماية حق الملكية، اذ نص على ان ((حق الملكية الخاصة مصونة يحق للمالك الانتفاع بها واستغلالها والتصرف بها في حدود القانون)) [١٠] كما أكّد على عدم المساس بها الا من اجل المنفعة العامة وبموجب القانون ومقابل تعويض عادل فقد جاء في الفقرة الثانية من المادة نفسها ((لا يجوز نزع الملكية إلّا لإراض المنفعة العامة مقابل تعويض عادل)).

وحري بنا هنا ان نشير الى ان المحكمة الاتحادية العليا قد قضت في أحد احكامها برد دعوى طالب فيها المدعي الغاء قانون الاستملاك النافذ بحجة مخالفته لدستور جمهورية العراق لسنه ٢٠٠٥ جاء فيه ((ان قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنه ١٩٨٠

يطبق على الوزارات كافة، استنادا لنص المادة ١٣٠ من دستور جمهورية العراق الذي ابقى التشريعات الصادرة قبل نفاذه ومنها قانون الاستملاك الحالي)) [١١].

نستخلص من النصوص أنفة الذكر بان ترسيخ حق الملكية الخاصة في الدساتير هو أعلاء من شأنها وتقديس لها ودليل على وجود الرغبة الجادة والضمانة الحقيقية في حمايتها وتوفير الحصانة اللازم لها ،وان الدول العربية لم تنص عليه في الدساتير القديمة فحسب وانما اكدت عليه الدساتير الحديثة لهذه الدول ، وان نصوص الدساتير العربية في اغلبها قد نصت عليها بشكل متشابه من حيث المحتوى وهو صيانة حق الملكية الخاصة من الاعتداء أو التجاوز عليها خلافاً للقانون ومن دون مبرر المنفعة العامة واشترطت التعويض العادل وهذا يعني حماية المصالح الخاصة لضمان مصالح المجتمع.

المطلب الثاني

الضمانات القانونية لحق الملكية الخاصة في الاستملاك

اذا كانت فلسفة التشريعات تقوم على الحفاظ وحماية حق الملكية الخاصة نظراً للأهمية التي يمثلها هذا الحق ضمن النظم القانونية فان ذلك لا يعني بالضرورة ان يتم بدون ضمانات قانونية حيث حاولت التشريعات التي اقرت بنزع الملكية تخويل اقصى ما يمكن من الوسائل والاليات لحماية الملكية الخاصة وضمان حقوق اصحاب الملكية الخاصة لتحصين هذا الحق من اوجه الانحراف الذي قد تشوب عمل جهة الادارة، لذا نجد ان المشرع وفي اطار خلق توازن حقيقي بين حماية الملكية الخاصة وضمانها وبين حق الدولة في المساس بهذا الحق خدمة للمنفعة العامة[١٢].

ففي مصر فقد كان القانون المصري القديم يعطي لحق الملكية طابع الاطلاق الا ان صفه الاطلاق لهذا الحق لم يعد لها مكان مع التوجهات التشريعية الحديثة والتي تنظر إلى حق الملكية الخاصة على انه ذات وظيفة اجتماعية ومن ثم فهو يقضي على مجموعة من القيود التي تحقق غايات اجتماعية دون الوصول إلى حق تفريغ هذا الحق من مضمونة ، اما بالنسبة لنزع الملكية العقارية الخاصة بالأفراد للمنفعة العامة فقد صدرت عدة قوانين وتم اجراء عليها بعض التعديلات حتى صدور القانون قانون نزع الملكية للمنفعة العامة الحالي رقم ١٠ لسنه ١٩٩٠ الذي حدد فيه ضمانات لأصحاب الملكية الخاصة والية احتساب التعويض الذي يعتبر المقابل الحتمي لنزع الملكية في هذه الحالات ويحدد الاعمال والمشاريع التي تدخل ضمن نطاق المنفعة العامة ينبغي ان يكون هنالك مراعاة للمصلحة الخاصة إلى جانب المصلحة التي نزعت الملكية من اجلها فيكون الضمان في اقرار مبدأ التعويض المكافئ للصاحب العقار المنزوع ملكيته[١٣].

فاذا كان المشرع قد وضع احكاماً غايتها تمكين المالكين من الحصول على تعويض عادل وكامل عن الضرر اللاحق بهم جراء الاستملاك ففي إطار هذه القاعدة معتمدا القاعدة المسماة (عدم جواز اثراء المالك على حساب الادارة بفعل الاستملاك) حرص المشرع على وضع الضمانات القانونية وتحديد القواعد والاجراءات الواجب على الادارة اتباعها في حال اللجوء إلى اجراء نزع الملكية حتى يكون تصرفها مشروعاً يعتد به فاذا خالفت الادارة تلك القواعد الاجراءات يعد عملها عملا من اعمال التعدي [١٤].

وقد نص القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ على انه ((لا يجوز ان يحرم أحد من ملكه الا في الاحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل)) [١٥] يتضح من خلال النص ان قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ما هو الا تطبيق مباشر لهذا النص فقد راعى ان يشمل على الضمانات الواردة نفسها في النص لكفالة الحماية الواجبة للملكية الخاصة.

وحسبما نرى فان المشرع المصري وضع ثلاثة ضمانات لحماية الملكية الخاصة تتمثل بالآتي:

١. عدم جواز نزع الملكية الخاصة الا في الاحوال التي قررها قانون نزع الملكية.
٢. وجوب اتباع الاجراءات التي رسمها قانون نزع الملكية إذا عملت جهة الادارة على نزع الملكية الخاصة.
٣. وجوب تعويض المالك المنزوع مملكته تعويضا عادلا لما حق الملكية الخاصة [١٦].

اما المشرع العراقي فقد انتهج نفس النهج الذي سارت عليه القوانين السابقة في حماية حق الملكية الخاصة اذ نص على ان ((لا يجوز ان يحرم احد من ملكه الا في الاحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك مقابل تعويض يدفع إليه مقدما)) [١٧] فالعمل الصادر من جهة الادارة أو الدولة الذي يتحقق في حالة التعدي هو تصرف صادر عنها فاقد لكل طبيعة ادارية بحيث ان الادارة عند قيامها به تكون قد تخطت كل حدود عدم المشروعية وبالتالي تكون الادارة مطالبة بالتعويض عن العمل غير المشروع وهو يشمل التعويض عن جميع الاضرار الناشئة عن فعل الادارة سواء كانت اضرار مادية أو معنوية بغية تحقيق الضمان الحقيقي للفرد مقابل انتزاع ملكه وحرمانه من حقوقه[١٨].

اما في لبنان فإن اولى النصوص التشريعية والقانونية التي رعت حق الملكية الخاصة واظهرت التمييز بين الاملاك الخاصة والاملاك العامة وبينت مصير الحقوق الفردية عند تحديد الملك العام في لبنان، تمثلت في القرار رقم ١٤٤ في ١٠/ حزيران /١٩٢٥ في سبيل حماية الملكية الخاصة اذ نص على ((ان الاشخاص الذين لهم على ملحقات الاملاك العمومية كما هي محددة في هذا القرار حقوق ملكية أو تصرف او استمتاع بموجب العادات المتبعة، او سندات قانونية نهائية قبل وضع هذا القرار موضع التنفيذ، لا يمكن انتزاعها منهم اذا احوجت إلى ذلك المنفعة العمومية الا بعد دفع تعويض عادل ومسبق)) [١٩].

حيث تعددت وتنوعت القوانين اللبنانية التي تطرقت إلى ضمان حق الملكية ومنها قانون الاستملاك اللبناني رقم (٥٨) لسنة ١٩٩١ المعدل نظرا للأهمية القصوى لحق الملكية الخاصة باعتباره من الحقوق الاساسية بالنسبة للإنسان إذ لا تقتصر وظيفته على خدمات صاحبه من خلال سلطة عليا بل ايضا يكتسب أهميته انطلاقاً من الوظيفة

الاجتماعية حيث لا مجال للمالك ممارسة حقوقه على ملكه بشكل يسيء إلى اسس الاستقرار الاجتماعي ومن ثم لا بد من تحديد سلطة المالك على ملكه ورسم حدود تلك السلطة بما يوفق بين حق المالك من جهة ومصلحة المجتمع أو الادارة من جهة اخرى وذلك انطلاقاً من حق المالك لا يحده الا حدود المصلحة العامة [٢٠].

فانصب اهتمام المشرع اللبناني على تنظيم التشريعات الخاصة بالملكية العقارية بهدف تنظيم ملكية العقارات ووضع الضمانات والاليات القانونية الواضحة اعتمادها في تسوية أي نزاع تتعلق بهذه الملكية أو تتفرع عنها وتحديد المحاكم المتخصصة في

هذا المجال وبالتالي فرض الضمانات وتحقيق الحماية للحقوق التي يجيز فيها القانون المالك على عقاره تحقيق للاستقلال الاجتماعي وحفظها وتطوير القطاع العقاري الذي يعتبر أحد اعمدة الاقتصاد اللبناني [٢١].

اما قانون التنظيم المدني والمرسوم الاشتراعي رقم (٦٩) لسنة ١٩٨٣ فقد نص في المادة (١٨) منه على انه ((يحق للإدارة ان تستملك المساحات المبنية في التصميم والمعدة للمصالح العامة كالشوارع والطرقات والساحات والحدائق والابنية العامة كما يحق لها استملاك كامل المساحات موضوع التصميم أو تلك العائدة لمنطقه منه... على الادارة أو البلدية المعنية ان تستملك بموجب مرسوم المساحات المتبقية من العقار اذا كانت غير صالحة للبناء وذلك لمصلحه المالكين المجاورين كل اتجاه واجهة عقاره وبناء لطلبهم))، وكذلك الامر بالنسبة لقانون الاسكان لسنة ١٩٦٥ الذي يخول الادارة في مادته الثانية استملاك العقارات اللازمة لتسهيل اسكان اللبنانيين.

على الرغم من الملكية الخاصة كما رأينا مصونه دستوريا وقانونيا نلاحظ إن هذا المبدأ ليس مطلقاً فقد اضطر المشرع اللبناني لإجراء الاستثناءات على هذا المبدأ بسبب ضرورات المصلحة العامة اذ شرع قوانين عدة ومنها قانون الاستملاك رقم (٥٨) لسنة ١٩٩١ وقانون رقم (٥٥٠) لسنة ٢٠٠٣ المتعلق بمصادرة الاموال المنقولة وغير المنقولة وسائر انواع المصادرات.

في الواقع تحتاج الادارة إلى اموال الافراد اذ انها ضرورية لاحتياجات المرفق العام والمشروعات ذات النفع العام وقد تكون حاجة الادارة لهذه الاموال بصوره دائمة وقد تكون احيانا بصورة مؤقته والاصل العام هو ان تحاول الادارة الحصول على هذه الاموال الخاصة بالأفراد اختياريا وبرضى مالكها الا انها قد تلجأ إلى نزع ملكيتها جبراً عن طريق الاستملاك [٢٢].

اما المشرع العراقي فقد انتهج نفس النهج الذي سارت عليه القوانين السابقة في حماية حق الملكية الخاصة اذ نص على ان ((لا يجوز ان يحرم احد من ملكه الا في الاحوال التي قررها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك مقابل تعويض يدفع عليه مقدما)) [٢٣] فالعمل الصادر من جهة الادارة أو الدولة الذي يتحقق في حالة التعدي هو تصرف صادر عنها فاقد لكل طبيعة ادارية بحيث ان الادارة عند قيامها به تكون قد تخطت كل حدود عدم المشروعية وبالتالي تكون الادارة مطالبة بالتعويض عن العمل غير المشروع وهو يشمل التعويض عن جميع الاضرار الناشئة عن فعل الادارة سواء كانت اضرار مادية ومعنوية بغية تحقيق الضمان الحقيقي للفرد مقابل انتزاع ملكه وحرمانه من حقوقه[٢٤].

اما قانون الاستملاك العراقي فقد نص على حماية حق الملكية في الفقرة (٢) من المادة الاولى على ان ((وضع قواعد واسس موحدة للتعويض العادل عن العقارات المستملكة، تضمن حقوق اصحابها دون الاخلال بالمصلحة العامة))، يتبين من خلال النص ان المشرع العراقي نص على حماية الملكية الخاصة ومنع انتزاعها الا لقاء تعويض عادل يحدد وفق القانون.

ومما هو جدير بالاهتمام ان هذا القانون قد أعتمد اسس موحدة للتعويض عن العقارات المستملكة كافة لكي تضمن حقوق المستملك منهم دون الاخلال بالمصلحة العامة وقضى بإحلال هذه القواعد والاسس محل القواعد الواردة في جميع التشريعات التي تضمن نزع ملكية العقار والحقوق التصرف فيه والحقوق العينية الاصلية الاخرى فيه كالاستملاك بعوض أو الاستبدال أو إطفاء حق أو في أي تعبير قانوني اخر، ونطاق سريانه على العقارات الصرفة والزراعية كافة وشمل الحقوق التصرفية العينية الاصلية المتعلقة بالعقار [٢٥].

كما ادخل قانون الاستملاك الحالي قواعد جديده لتنظيم الاستملاك الرضائي عن طريق التفاوض أو الاتفاق مع صاحب العقار على البدل النقدي وكذلك ادخل الاستملاك الاداري الذي يكون بين الدوائر والوزارات في حال كانت العقارات مملوكة لإحدى دوائر الدولة وإطفاء الحقوق التصرفية فيها إذا كانت العقارات عائدة ملكيتها لوزارة المالية ويكون حق التصرف للأفراد، فيتم تعويض اصحاب حق التصرف وتخصيص الملكية للوزارة أو الجهة طالبة الإطفاء أو المستملكة للعقارات [٢٦].

الخلاصة الواضحة والجلية لما سلف ان المشرع العراقي واللبناني يعتبر الاصل هو الحماية الدستورية والقانونية التي يتمتع بها حق الملكية الخاصة واقر استثناءا تفتضيه الضرورة وتحكمها المصلحة العامة تتمثل في نزع الملكية للمنفعة العامة التي تؤدي إلى حماية الملكية وفق الاصول التي يقررها القانون التي اقرها المشرع العراقي وقام بتنظيمها في قواعد قانونية نظمتها عدة قوانين متعددة ومنها قانون الاستملاك العراقي النافذ رقم ١٢ لسنه ١٩٨١.

المطلب الثالث

الضمانات القضائية للملكية الخاصة في الاستملاك

يعد القضاء مصدراً اساسياً لحماية الملكية الخاصة، فالسلطة القضائية ظلت حامية للملكية الخاصة من جميع الاعتداءات التي يتعرض لها وتتجلى هذه الحماية في رقابة القضاء لأعمال الادارة، فالإدارة ملزمه دائماً بالخضوع للقانون في كل الاعمال التي تقوم بها وكل تجاوز للقانون يفسح المجال للقضاء للتدخل لحماية حقوق الافراد وحرياتهم حيث تشكل رقابة القضاء على اعمال الادارة في نظام نزع الملكية للمنفعة العامة أهم الضمانات المفروضة في هذا النظام خاصة وان الادارة تكون طرفاً في هذا الموضوع فهي تقوم بنزع الملكية وهي تقوم باتخاذ الاجراءات اللازمة لإتمام هذه العملية ومن ثم تعد الرقابة القضائية ضمانة فعالة لحماية حقوق الاشخاص المنزوع ملكيتهم أو المستملك منهم وذلك بما تخوله هذه الرقابة من حماية أكيدة ضد الانتهاكات التي تمس الملكية الخاصة وتتم حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال عن طريق اقامة الدعاوى التي يقدمها هؤلاء الاشخاص ضد أي تجاوزات قد تنال بالاعتداء على املاكهم الخاصة من خلال رفع دعوى الغاء قرار المنفعة العامة بدعوى تعويض او دعوى وقف التعدي على الاملاك الخاصة[٢٧].

لذلك فقد وضعت قواعد واجراءات يجب اتباعها في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل حتى تكون الادارة ضمن مساحة الحدود التي رسمها لها القانون وفي مأمن من المسؤولية، فاستملاك العقارات مقترناً بالمنفعة العامة وان الركن الاساسي الذي يجب ان يستند اليه قرار الاستملاك هو النفع العام لأنه بحكم الضرورة وقد أجاز القانون نزع الملكية الخاصة، إلا انه في حال تجاوز الادارة للغرض الذي شرع من أجله قرار الاستملاك وكان بقصد النكاية أو يكون تقدير الملائمة بشكل خاطئ فانه يحق لمالك العقار الالتجاء للقضاء لدفع اساءة استعمال السلطة ويكون القرار الاداري عرضة للإلغاء واذا تم الاستملاك جبراً وبدون اتباع الاجراءات القانونية يكون لصاحب العقار المستولى عليه استرداده لان عدم اتباع الاجراءات القانونية يعد غصباً واعتداء لذلك يتعين على الادارة اتباع الاجراءات التي رسمها قانون الاستملاك[٢٨].

ففي مصر فإن التشريع والقضاء قد اوكلا لجهة القضاء الاداري سلطة الفصل في المنازعات التي تتعلق بالقرارات الادارية الخاصة بإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، أي قرار تقرير المنفعة العامة، وقرار حصر العقارات وكذلك قرار نزع الملكية، اما المنازعات المتعلقة بإجراءات التعويض والقرار الخاص بتقدير التعويض فأنها لا تدخل في اختصاص القضاء الاداري وانما يختص بنظرها القضاء العادي أي المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وايضا محكمة الاستئناف ومحكمة النقض [٢٩].

وهنا يتعين الاشارة إلى مسألة وهي عملية نزع الملكية في مصر تنشأ بقرار أداري بتقرير المنفعة العامة علاوة على ان الإجراءات التي تتم من قبل الادارة كثيراً ما تصدر عنها قرارات ادارية، لذلك فان الاختصاص الفصل بالمنازعات لتلك القرارات ينعقد للقضاء الاداري [٣٠].

أمّا المنازعات الناشئة في لبنان عن قضايا الملكية الفردية ووضع اليد التي تشكل اعتداء على الملكية فتعود صلاحية النظر فيها إلى القضاء العدلي لحماية الملكية الفردية، فهذه الصلاحية

يعني بذلك (القضاء العدلي) صالحة للنظر في سائر المنازعات عن العمل المذكور ويحقق لها عند الاقتضاء ازالة المشيدات المحدثة في ملك الافراد ما لم يرفق المستملك عمله بالنتيجة عن الاصول القانونية)) [٣١]، وهذا ما أكدته محكمة التمييز اللبنانية في احد قراراتها أقرت بصلاحية المحاكم العدلية لإزالة التعديات التي تقوم بها الادارة على الملكية الفردية، لذلك حرصت بعض التشريعات المقارنة على توفير العديد من الضمانات التي تكفل حق الملكية الخاصة للأفراد في مواجهة التعسف الاداري من جراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ومن اهم تلك الضمانات اعطاء دور مهم من جهة القضاء في اجراءات نزع الملكية أو الاستملاك وتحديد التعويض العادل لهم [٣٢].

اما في العراق فان الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز التعدي عليها، وان نزع الملكية جبراً عن مالكها دون اتباع القواعد القانونية يخالف ما للمالك من حقوق شرعية وقانونية والمساس بحرية الملكية ويؤدي إلى حرمان المالك من ملكه فاذا كان هذا المبدأ هو الاصل العام فإن الدساتير والقوانين قد اوردت عليه استثناءً وذلك في نزع الملكية تحقيقاً للمنفعة العامة مقابل ذلك أوجد قانون الاستملاك رقم ١٢ لسنه ١٩٨١ الضمانات القضائية التي تهدف إلى حماية الملكية من خلال الاجراءات التي يجب اتباعها في استملاك العقار لغرض تعويض المالك تعويضاً عادلاً حسب نوع العقار المستملك.

وبما ان قرار نزع الملكية الخاصة يعد عملاً قانونياً من شأنه تمكين الإدارة من حيازة العقار ونقل ملكيته من الملكية الخاصة في اشخاص القانون الخاص إلى الملكية العامة للدولة أو أحد اشخاص القانون العام، فحيازة الإدارة للعقار قبل صدور قرار نزع الملكية الخاصة يجعلها غير مشروعة. ولم تستقر قوانين نزع الملكية للنفع العام على تحديد طبيعة قرار نزع الملكية فكانت تارة في بعض القوانين قراراً ادارياً وكان تارة اخرى حكماً قضائياً [٣٣].

وقد بين المشرع العراقي في قانون الاستملاك اجراءات الطعن بقرار الاستملاك امام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية الا انه لم يجيز الاعتراض على قرار تقدير التعويض استقلالاً عن قرار الاستملاك، حيث ان قرار تقدير التعويض يتبع الطعن قضائياً في قرار الاستملاك امام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية وذلك خلال ١٥ يوما من اليوم التالي لتفهيمها اذا كانت

وجاهية وتبليغها اذا كانت غيابية ولكن الطعن في القرار التمييزي لا يقبل الطعن بطريق تصحيح القرار هذا وقد قضت محكمة التمييز ان قرار الكشف والتقدير ليس من القرارات القابلة للتمييز المفرد لها ان ما يطلبه تبعاً للحكم عند تمييزه[٣٤].

ومما يورد في هذا الموضوع هو ان مسألة تقدير مشروعية العمل الاداري في التعدي على الملكية الخاصة يكون من اختصاص مصلحة المحاكم المدنية طبقاً للولاية العامة التي تملكها على جميع الاشخاص الطبيعية والمعنوية بما في ذلك الحكومة حسب احكام المادة (٢٩) من قانون المرافعات المدنية العراقي رقم ٨٣ لسنه ١٩٦٩ المعدل، ومما ينبغي ان لا نتجاوزه في هذا الصدد ان لابد للقضاء الأخذ بنظر الاعتبار مبدأ الموازنة بين المنافع والمضار وبين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة لتحقيق الضمانات التي تكفل حماية الملكية الخاصة للاستملاك من خلال توفير الحماية اللازمة للأملاك أو الافراد ورعايته لواجب الملكية الخاصة لكونها حقاً مقدساً ومصدراً هاماً في الدساتير ومكفولاً ومحمياً في القوانين النافذة، فان القضاء أذن هو المعني بدفع الاعتداء من جانب جهة الإدارة وهو الحامي للملكية الخاصة وحارسها من كل مساس أو اعتداء يصدر عن الإدارة أو من يقوم مقامها وهكذا يحق لأصحاب الملكية الخاصة طلب الحماية من القضاء كلما تعرض حقه لاعتداءات لكونه الضمانة الحقيقية والفعلية لهم، فعمل الادارة اذا لم يتم في اطار قانوني سليم يعد عملاً ماديا وبعيداً كل البعد عن طبيعته الادارية[٣٥].

ومما يعد جديراً بالملاحظة في هذا السياق أن النصوص القانونية واجتهادات المحاكم في كل من لبنان والعراق، تبين ان هناك توافقاً بين البلدين حول مسألة اختصاص المحاكم العدلية وفي الحكم بالتعويض عن الاضرار الناشئة عن تعدي الإدارة عن حرياتهم وملكياتهم الخاصة حيث نرى ان الصلاحية التي يتمتع بها القضاء العادي اللبناني او القضاء المدني العراقي تكون كافية لمواجهة تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة من خلال الحكم على الاخيرة بإخلاء العقارات التي تشغلها بصورة تعسفية واعادة الحال إلى ما كان عليه حتى يصبح القاضي العادل ضامناً لمنع التعدي وضامن لحقوق الافراد وتعويضهم عن الاضرار بسبب الاعتداء على ملكيتهم الخاصة.

ونرى امكانية اتاحة الطعن بقرار تقدير التعويض امام القضاء الاداري بدلاً من القضاء المدني، وهذا يشكل امراً ضرورياً وذلك تسهيلاً لأصحاب العقارات والحقوق العينية الاصلية للوصول لحقوقهم من جهة، ويسهل مهمة القضاء في حسم القضايا من جهة اخرى، كما يساعد في تمييز قرارات نزع الملكية للنفع العام أو الاستملاك اذ يكون القرار الصادر فيها قابل للطعن بمفردها امام القضاء الاداري تحقيقاً لمبدأ كفالة التقاضي الذي يعد من المبادئ الدستورية المهمة.

الخاتمة

بعد ان انتهينا من دراسة موضوع الضمانات التي تكفل حماية نزع الملكية الخاصة في الاستملاك توصلنا الى عدد من النتائج والتوصيات اهمها:

أولا: النتائج: أهمها:

١- ان قانون الاستملاك جعل الرقابة القضائية على الاجراءات والقرارات أو الاحكام النهائية الصادرة بموجب هذا القانون خاضعة للطعن بطريق واحد يكون من اختصاص محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية خلال خمسة عشر يوما من اليوم التالي لتفهيمها ان كانت وجاهية أو تبليغها ان كانت غيابية ولا تقبل الطعن بطريق تصحيح القرار.

٢- تبين بان الاستملاك هو امتياز للإدارة ولا يقع الا على العقارات والحقوق العينية (كحق الارتفاق وحق الانتفاع) ونستنتج من خلال نص المادتين الاولى والثانية ان الاستملاك هو انتزاع العقارات من مالكيها والتزام بالتفرغ عن الملكية العقارية لضمها للأملاك العامة لغرض تحقق النفع العام ومقابل تعويض عادل ومسبق.

ثانيا: التوصيات: ان من اهم التوصيات هي:

١- تعديل نص المادة الاولى من قانون الاستملاك العراقي يضاف إلى جانب دوائر الدولة والقطاع العام مصطلح الهيأة المستقلة والجهات غير المرتبطة بوزارة التي نص عليها الدستور بشكل صريح ومنحها كافة الحقوق والتزامات القانونية والاستقلالية الادارية والمالية والشخصية المعنوية.

٢- ندعو المشرع العراقي إلى الغاء الاستملاك الاداري من قانون الاستملاك رقم ١٢لسنة ١٩٨١ لكونه لا يتفق مع نص المادة (٢٣) من الدستور لكونه لا يرد على الملكية الخاصة ولا يقدر فيه التعويض العادل وجعله خاضع للقضاء الاداري لكونه يحصل بين دوائر الدولة نرى من الأفضل ان يكون التخصيص بين دوائر الدولة بدل استملاكها وفق تعليمات تحددها وزارة المالية.

٣- نطالب المشرع بتشذيب وتنقية القوانين الخاصة باستملاك العقارات والحقوق العينية الاصلية المتعلقة، والغاء قرارات مجلس قيادة الثورة المنحل التي تخالف وتتداخل مع قانون الاستملاك.

٤- نهيب بالقضاء الاداري العراقي ان يتابع مسيرة التطور والانفتاح في مسألة حماية الملكية الفردية والحريات الاساسية، وعلى المشرع العراقي ان يسهم ايضاً بذلك من خلال استحداث النصوص القانونية المرتبطة بالاستملاك ومواكبة تطور التشريعات الحديثة بهذا الشأن.

٥- ضرورة وضع قواعد لإجراءات يجب اتباعها في نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

٦- ضرورة ترسيخ حق الملكية الخاصة في الدساتير من أجل حماية حق الملكية وصيانته من الاعتداء وذلك من خلال النص عليه في الدساتير.

الهوامش

١. زيد علي الاسدي، تعدي الادارة على الاملاك الخاصة، منشورات زين الحقوقية، ط٢٠١٧، بيروت ص٣٦.

٢. عويدات غندور النوبي، نزع الملكية للمنفعة العامة، بحث مقدم إلى جامعة بيروت العربية – كلية الحقوق ١٩٩٦، ص٣٠ وما بعدها.

٣. المادة (٣٤) من الدستور المصري لسنة ٢٠١٤.

٤. اديب اسماعيل محفوظ، القيود التي تفرضها مصلحة الدولة على الملكية العقارية رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية، لبنان ،٢٠١٤، ص٢١.

٥. المادة (١٥) من الدستور اللبناني لسنة ١٩٢٦.

٦. اديب اسماعيل محفوظ، القيود التي تفرضها مصلحة الدولة على الملكية العقارية، رسالة، مصدر سابق، ص١٨.

٧. هيام مروة، مقالة في حقوق المالك في قانون الاستملاك اللبناني، ٢٠١٣، ص١٣٢.

٨. انطوان سعد كرم، ملكية العقارية البلدية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ٢٠١٨، ص١٨.

٩. سلمان بركات، الاستملاك، دار المواسم للطباعة والنشر، بيروت، ٢٠٠٨، ص١٨٩.

١٠. الفقرة (اولاً) من المادة (٢٣) من الدستور العراقي النافذ لعام ٢٠٠٥.

١١. قرار المحكمة الاتحادية العليا، رقم٣٧/اتحادية ٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/٧/١٥، منشور في احكام وقرارات المحكمة الاتحادية العليا، ٢٠٠٨-٢٠٠٩، مجلد ٢، نيسان ٢٠١١، ص١٠٠ وما بعدها.

١٢. حسن عبد الله فضل، نظرية التوازن في الاستملاك والتنظيم المدني، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، لبنان، ٢٠١٤، ص١٠١.

١٣. اديب اسماعيل، القيود التي تفرضها مصلحة الدولة على الملكية العقارية مصدر سابق، ص٢٢-٢٣.

١٤. مخلص محمود حسين، الرقابة القضائية على نزع الملكية، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق في الجامعة الاسلامية، ٢٠١٣، ص١٦-١٧.

١٥. المادة (٥٨٠) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨.

١٦. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – حق الملكية، ج٨، ط٣، منشورات الحلبي- بيروت ٢٠٠٠، ص٦٣١.

١٧. المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنه ١٩٥٠ المعدل.

١٨. قصي جميل فيصل، صلاحية القضائين العدلي والاداري بمراقبة اعمال التعدي والاستيلاء والمصادرة، رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية، لبنان، ٢٠١٥، ص١٧٦.

١٩. المادة الثالثة من القرار رقم ١٤٤ لسنة ١٩٢٥ اللبناني.

٢٠. اديب اسماعيل محفوظ، القيود التي تفرضها مصلحة الدولة على الملكية العقارية، مصدر سابق، ص١٧-٢٠.

٢١. مصطفى كامل طمهور، الاستملاك المنفعة العامة في القوانين المقارنة، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٩، ص١٠٦-١٠٨.

٢٢. قصي جميل فيصل، صلاحية القضائين العدلي والاداري بمراقبة اعمال التعدي والاستيلاء والمصادرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق في الجامعة الاسلامية، ٢٠١٥، لبنان، ص٦٢.

٢٣. المادة (١٠٥٠) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنه ١٩٥٠ المعدل.

٢٤. قصي جميل فيصل، صلاحية القضائين العدلي والاداري بمراقبة اعمال التعدي والاستيلاء والمصادرة، مصدر سابق، ص١٧٦.

٢٥. سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، حقوق عينية اصلية، ط١، بغداد، ١٩٧٣، ص٤٥.

٢٦. لطيف عبد الشجيري، قانون الاستملاك وتعديلاته وتعليمات السلسلة القانونية العراقية، مكتبة القانون المقارن، بغداد، ص١٢.

٢٧. هيمن قاسم بايز، حماية الملكية الخاصة في ضوء الاتفاقيات الدولية لحقوق الانسان، مكتبة زين الحقوقية، ط١، ٢٠١٣ ص٢٦٦-٢٦٧

٢٨. زيد علي الاسدي، تعدي الادارة على الاملاك الخاصة، مكتبة زين الحقوقية، ط١، ٢٠١٧، ص٦.

٢٩. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٨، ص١٠١.

٣٠. سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة في الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر، القاهرة، ١٩٩٣، ص٢٤٢.

٣١. قرار محكمة الاستئناف بيروت رقم ٢٥٦ في ١٩٤٩/١٢/٢٨، د. ابراهيم عبد العزيز، القانون الاداري اللبناني، دار المطبوعات الجامعية، ١٩٨٢، ص٢١٤.

٣٢. قرار محكمة التمييز اللبنانية رقم ٨٤ في ١٩٦٠/٦/٢٢، مصطفى كامل طمهور، الاستملاك للمنفعة العامة، مصدر سابق، ص٢٥٦.

٣٣. زيد علي الاسدي، تعدي الادارة على الاملاك الخاصة، مصدر سابق، ص٦٨-٦٩.

٣٤. المادة (٦١) من قانون الاستملاك العراقي النافذ رقم (١٢) لسنة ١٩٨١ المعدل.

٣٥. زيد علي الاسدي، تعدي الادارة على الاملاك الخاصة، المصدر السابق، ص٧٢.

المراجع

القران الكريم

اولاً: الكتب

١. انطوان سعد كرم، الملكية العقارية البلدية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ٢٠١٨.

٢. اسماعيل محفوظ، القيود التي تفرضها مصلحة الدولة على الملكية العقارية، مصدر سابق، ص١٧-٢٠.

٣. زيد علي الاسدي، تعدي الادارة على الاملاك الخاصة، منشورات مكتبة زين الحقوقية والادبية، طبعة الاولى، ٢٠١٧.

٤. سعيد عبد الكريم مبارك، شرح القانون المدني العراقي، حقوق عينية اصلية، ط١ بغداد ١٩٧٣.

٥. سعد محمد خليل، نزع الملكية للمنفعة العامة في الشريعة والقانون، دار السلام للطباعة والنشر، القاهرة، ١٩٩٣، ص٢٤٢.

٦. سلمان بركات، الاستملاك، دار المواسم للطباعة والنشر، بيروت، ٢٠٠٨، ص١٨٩.

٧. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – حق الملكية، ج٨، ط٣، منشورات الحلبي- بيروت ٢٠٠٠.

٨. عويدات غندور النوبي، نزع الملكية للمنفعة العامة، بحث جامعة بيروت العربية –كلية الحقوق ١٩٩٦.

٩. فوزي كاظم المياحي، القانون المدني العراقي فقها وقضاءً، ج١ مطبعة السيماء، بغداد، ٢٠١٦ .

١٠. لطيف عبد الشجيري، قانون الاستملاك وتعديلاته وتعليمات السلسلة القانونية العراقية، مكتبة القانون المقارن، بغداد.

١١. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٨.

١٢. مصطفى كامل طمهور، الاستملاك المنفعة العامة في القوانين المقارنة، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، ٢٠١٩، ص١٠٦.

١٣. هيام مروة، القانون الاداري الخاص، ط١، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٣.

١٤. هيمن قاسم بايز، حماية الملكية الخاصة في ضوء الاتفاقيات الدولية لحقوق الانسان، مكتبة زين، ط١ ٢٠١٣.

ثانياً: الاطاريح والرسائل الجامعية

١. أديب اسماعيل محفوظ، القيود التي تفرضها المصلحة العامة على ملكية العقارات، رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية، لبنان، ٢٠١٤.

٢. حسن عبد الله فضل، نظرية التوازن في الاستملاك والتنظيم المدني، رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية، لبنان، ٢٠١٤.

٣. قصي جميل فيصل، صلاحية القضائين العدلي والاداري بمراقبة اعمال التعدي والاستيلاء والمصادرة، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق في الجامعة الاسلامية، لبنان، ٢٠١٥.

٤. مخلص محمود حسين، الرقابة القضائية على نزع الملكية، رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الحقوق في الجامعة الاسلامية، لبنان، ٢٠١٣.

ثالثاً: الدساتير والقوانين

أ–الدساتير

١. دستور الجمهورية اللبنانية لسنة ١٩٢٦وتعديلاته.

٢. الدستور المصري لسنة ٢٠١٤.

٣. الدستور العراقي الدائم لسنة ٢٠٠٥.

ب–القوانين

١. القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨.

٢. القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١.

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

٤. قانون الاستملاك اللبناني رقم (٥٨) لسنة ١٩٩١ المعدل بتاريخ ٢٠٠٦/١٢/٨.

رابعاً: الاحكام القضائية

١. احكام المحكمة الاتحادية العليا العراقية

٢. احكام محكمة التمييز العراقية

٣. احكام محاكم الاستئناف الاتحادية بصفتها التمييزية

٤. احكام محكمة التمييز اللبنانية

٥. احكام محكمة الاستئناف اللبنانية

خامساً: القرارات التمييزية واحكام مجلس شورى الدولة غير المنشورة

١- قرار المحكمة الاتحادية العليا رقم ٣٧/ اتحادية ٢٠٠٩ في ٢٠٠٩/ ٧/١٥ منشور في احكام وقرارات المحكمة الاتحادية العليا.

٢- قرار محكمة التمييز اللبنانية رقم ٨٤ في ٢٢/ ٦/ ١٩٦٠

٣- قرار محكمة الاستئناف بيروت رقم ٢٥٦ في ٢٨/ ١٢

References

The Holy Quran

First: Books

1 .Antoine Saad Karam, Municipal Real Estate Ownership, Modern Book Foundation, Lebanon, 2018.

2 .Ismail Mahfouz, Restrictions Imposed by the State Interest on Real Estate Ownership, previous source, pp. 17-20.

3 .Zaid Ali Al-Asadi, Administration Encroachment on Private Property, Zain Legal and Literary Library Publications, First Edition, 2017.

4 .Saeed Abdul Karim Mubarak, Explanation of Iraqi Civil Law, Original Real Rights, 1st ed. Baghdad 1973.

5 .Saad Muhammad Khalil, Expropriation for Public Benefit in Sharia and Law, Dar Al-Salam for Printing and Publishing, Cairo, 1993, p. 242.

6 .Salman Barakat, Expropriation, Dar Al-Mawasem for Printing and Publishing, Beirut, 2008, p. 189.

7 .Abdul Razzaq Al-Sanhouri, Al-Wasit in Explaining Civil Law - Property Rights, Vol. 8, 3rd ed., Al-Halabi Publications - Beirut 2000.

8 .Awidat Ghandour Al-Nubi, Expropriation for Public Benefit, Beirut Arab University Research - Faculty of Law 1996.

9 .Fawzi Kazim Al-Mayahy, Iraqi Civil Law, Jurisprudence and Judiciary, Vol. 1, Al-Sima Press, Baghdad, 2016.

10 .Latif Abdul Shajari, Expropriation Law and its Amendments and Instructions of the Iraqi Legal Series, Comparative Law Library, Baghdad.

11 .Muhammad Abdul Latif, Expropriation for Public Benefit, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Cairo, 1988.

12 .Mustafa Kamil Tamhour, Expropriation for Public Benefit in Comparative Laws, Zain Legal Library, Beirut, 2019, p. 106.

13 .Hiam Marwa, Private Administrative Law, 1st ed., University Institution for Studies, Publishing and Distribution, Beirut, 2003.

14 .Heyman Qasim Bayez, Protection of Private Property in Light of International Human Rights Agreements, Zain Library, 1st ed. 2013.

Second: University Theses and Dissertations

1 .Adeeb Ismail Mahfouz, Restrictions Imposed by the Public Interest on Real Estate Ownership, Master's Thesis, Islamic University, Lebanon, 2014.

2 .Hassan Abdullah Fadl, The Theory of Balance in Expropriation and Civil Organization, Master's Thesis, Islamic University, Lebanon, 2014.

3 .Qusay Jamil Faisal, The Authority of the Judiciary and Administrative Judiciary to Monitor Acts of Encroachment, Seizure and Confiscation,

Master's Thesis Submitted to the Faculty of Law at the Islamic University, Lebanon, 2015.
4 .Mukhlis Mahmoud Hussein, Judicial Oversight of Expropriation, Master's Thesis Submitted to the Faculty of Law at the Islamic University, Lebanon, 2013.
Third: Constitutions and Laws
A- Constitutions
1 .The Constitution of the Lebanese Republic of 1926 and its amendments.
2 .The Egyptian Constitution of 2014.
3 .The Permanent Iraqi Constitution of 2005.
B- Laws
1 .The Egyptian Civil Law No. (131) of 1948.
2 .The Iraqi Civil Law No. (40) of 1951.
3 .The Iraqi Expropriation Law No. (12) of 1981 as amended.
4 .The Lebanese Expropriation Law No. (58) of 1991 as amended on 12/8/2006.
Fourth: Judicial Rulings
1 .Rulings of the Iraqi Federal Supreme Court
2 .Rulings of the Iraqi Court of Cassation
3 .Rulings of the Federal Courts of Appeal in their cassation capacity
4 .Rulings of the Lebanese Court of Cassation
5 .Rulings of the Lebanese Court of Appeal
Fifth: Unpublished cassation decisions and rulings of the State Shura Council
1 -Federal Supreme Court Decision No. 37/Federal 2009 dated 7/15/2009 published in the Rulings and Decisions of the Federal Supreme Court.
2 -Lebanese Court of Cassation Decision No. 84 dated 6/22/1960
3- Beirut Court of Appeal Decision No. 256 dated 12/28